



## **ACTA DE LA SESION ORDINARIA 06/2025 CELEBRADA POR LA COMISIÓN DEL PLENO DE URBANISMO, MOVILIDAD Y SEGURIDAD EL DIA 16 DE JUNIO DE 2025.**

En la Ciudad de Málaga, siendo las doce horas y diez minutos del lunes, día dieciséis de junio 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, quien se incorpora a las doce horas y dieciocho minutos, para el debate del punto nº 4 del orden del día.

D<sup>a</sup>. M<sup>a</sup>. Penélope Gómez Jiménez.

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

D. Mariano Ruiz Araujo.

D. Salvador Trujillo Calderón.

D. Jorge Quero Mesa.

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

D. Antonio Alcázar Díaz.

#### **Grupo Municipal Con Málaga:**

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

### **Secretario:**

D. Juan Ramón Orense Tejada.

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

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



## I. ACTAS.

### PUNTO Nº 1.- LECTURA Y APROBACIÓN, SI PROCEDE, DEL ACTA CORRESPONDIENTE A LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 19 DE MAYO DE 2025.-

Sometida a votación por la Presidencia, los miembros asistentes a la Comisión, aprobaron por 10 votos a favor la citada Acta.

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

<https://videoactas.malaga.eu/actas/session/sessionDetail/8a8148c49716809901975e70183600d1?startAt=49.0&endsAt=84.0>

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

### PUNTO Nº 2.- PROPUESTA DE LA CONCEJALA DELEGADA DE URBANISMO DE CORRECCIÓN DE ERROR Nº69 DEL PGOU 2011 DE MÁLAGA EN LA TRAMA DE CALIFICACIÓN DE LAS PARCELAS SITUADAS EN C/ ARMELINA 39-41 Y C/ EUFEMIA 9.-

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

<https://videoactas.malaga.eu/actas/session/sessionDetail/8a8148c49716809901975e70183600d1?startAt=84.0&endsAt=149.0>

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

“P CE C. Armelina 39-41 y C. Eufemia 9-PL5-2025-NC

**Departamento:** Planeamiento y Gestión Urbanística

**Servicio:** Jurídico Administrativo de Planeamiento

**Negociado:** Tramitación Urbanística

**Expediente:** Corrección de Error del PGOU PL 5-2025.

**Interesado:** de Oficio.

**Situación:** Calle Armelina 39-41 y Calle Eufemia 9.

**Ref. Catastral:** 4467122UF7646N0001MX, 4467121UF7646N0001FX, 4467114UF7646N0001QX

**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 mayo 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 corrección de error material del PGOU-2011.***

### **Objeto**

El presente procedimiento se tramita con el objeto de subsanar el error gráfico detectado en la trama plano P.2.1 “Calificación, usos y sistemas” del vigente PGOU 2011 de Málaga, en el ámbito formado por tres parcelas sitas en Calle Armelina 39-41 y Calle Eufemia 9, pasando las porciones de las parcelas que están grafiadas por error como espacio libre (sombreado en verde) a la grafía correcta, correspondiente a residencial CTP-1 (sombreado en marrón), tal y como están el resto de las porciones de esas parcelas. Ello implica también la corrección del plano P.2.9. “Alineaciones, Alturas y Rasantes”, del PGOU 2011 vigente de Málaga, concretamente el límite de la zona urbana y del sector del PPO quedando incluidas la totalidad de las tres parcelas dentro de la zona residencial CTP-1.

Como se hace constar en los informes técnicos del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística que más abajo se transcriben, la Corrección de Error propuesta se ajusta a la delimitación aprobada en el Plan Parcial de Ordenación PA-PD.9 “Los Morales”, donde los límites de ámbito (polilínea) y calificación (línea continua) son coincidentes para las parcelas en cuestión, tratándose de meros reajustes puntuales y de escasa entidad que no suponen reducción de las superficies destinadas a sistemas generales o a espacios libres públicos ni supone incremento de la edificabilidad en los términos del art. 1.1.7. 6.3 PGOU.

### **Antecedentes de hecho**

**1.-** El error material del PGOU ha sido advertido durante la tramitación del Plan Parcial de Ordenación PA-PD.9 “Los Morales”, que ha tenido aprobación definitiva con fecha 23 de diciembre de 2020 (BOP 30-12-22). Habiéndose constatado en el informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de fecha **10 de octubre de 2017** -que se incorpora como antecedente en el presente expediente- y por el que se da respuesta a las alegaciones presentadas por Manuel Ruiz Oriz y Antonio Ruiz Ortiz, que las parcelas sitas en Calle Armelina 39-41 y Calle Eufemia 9 tienen la condición de suelo urbano y no se encuentran incluidas en el ámbito del Plan Parcial conforme la documentación técnica obrante en el expediente.

**2.-** En el mismo sentido, con fecha **12 de julio de 2021**, se emite informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística en el expediente de Información Urbanística PL 1067/19 seguido instancias de José Antonio Carrascosa Mateos -que también se incorpora al presente expediente administrativo-, en el que se reitera la existencia del error material que nos ocupa.

“Analizada la situación y considerando que las parcelas del entorno de calle Armelina son parcelas de suelo urbano, creemos, y así lo han solicitado sus propietarios, que deben corregirse los planos del Plan General, considerando que la figura de la corrección de Error Material sería la



más adecuada, pues claramente se trata de un error en el grafismo apoyado en la propia consideración fáctica de las parcelas como suelo urbano y teniendo en cuenta que cuanto se aprueba el PGOU 2011, el Plan Parcial ya había recibido una aprobación inicial que contenía un ámbito ya corregido y distinto al que se grafiaba en los planos del PGOU 2011.”

**3.-** A la vista de los informes anteriores, se incoa de oficio el presente procedimiento de corrección de error del Plan General de Ordenación Urbana de acuerdo con la documentación técnica fechada marzo 2025. Se incorporan al expediente las Certificaciones Catastrales Gráficas de las parcelas, con datos de la titularidad.

**4.-** Con fechas **17 de marzo y 30 de abril de 2025** se emiten sendos informes técnicos del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística proponiendo la aprobación de la presente Corrección de error material.

### **Fundamentos jurídicos**

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

**1.-** Las Administraciones Públicas pueden en cualquier momento rectificar, de oficio o a petición de los interesados, los errores materiales, aritméticos o de hecho que padezcan sus actos de conformidad con el artículo 109.2 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Como se indica en Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de octubre de 2000 (RJ 2000\9045), la facultad atribuida a la Administración para poder corregir o rectificar, sin ningún apremio temporal, los simples errores materiales apreciados en un acto administrativo, tiene como exclusiva finalidad que un simple error de esa naturaleza pueda pervivir, o produzca efectos desorbitados, como los que supondría que para corregir esa simple equivocación de hecho o material, intrascendente para el acto administrativo, fuera necesario acudir a los largos trámites de los procedimientos de revisión.

Existe una constante jurisprudencia consagrada en Sentencia del TS de 23 octubre 2001. RJ 2002\128 que se remite las de 16 de noviembre de 1998 ( RJ 1998, 8127) , 17 de abril ( RJ 2000, 3782) , 31 de octubre ( RJ 2000, 9045) y 11 de diciembre de 2000 ( RJ 2001, 1461) según la cual los **errores materiales, de hecho o aritméticos, para serlo, necesitan ser apreciados con los solos datos que obran en el expediente, presentándose de forma patente y clara sin necesidad de interpretaciones legales.**

**2.-** Dicho concepto es recogido en la normativa urbanística de aplicación, Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante LISTA) que ha entrado en vigor el 24 de diciembre de 2021, cuyo art. 86.4 establece: 4. La corrección de errores aritméticos, materiales o de hecho no tendrá en ningún caso la consideración de modificación del instrumento de ordenación urbanística y se tramitará de conformidad con lo dispuesto en la legislación sobre procedimiento administrativo común.

Así mismo el PGOU-2011, cuya vigencia resulta de la Disposición Transitoria Segunda de la LISTA, define los errores materiales en el mismo sentido expuesto. “Los simples errores materiales, aritméticos o de hecho, que se detecten en el Plan podrán corregirse mediante



acuerdo plenario municipal de la Corporación.” (Art. 1.2.2.3.8 PGOU) haciéndose constar que los mismos no se considerarán una modificación del planeamiento. (Arts.1.1.7.6.6 PGOU)

En el mismo sentido, el art. 1.1.7, apartado 6.1 PGOU establece que no se considerarán modificaciones del Plan los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente para adecuarlos a la realidad física y edificada del terreno 1 y siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a sistemas generales o a espacios libres públicos de otra clase ni suponga incremento proporcional de la edificabilidad.

**3.-** La existencia del error material gráfico en planos del PGOU-2011 relativos al sector que nos ocupa, ha sido constatado por el Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística, en informes técnicos de fecha **17 de marzo de 2025** y **30 de abril de 2025** proponiéndose su subsanación en los términos que se transcriben:

- **Informe técnico de 17 de marzo de 2025:**

**1. ANTECEDENTES**

En relación a las parcelas situadas en Calle Armelina 39-41 y Calle Eufemia 9, se recibió una solicitud de subsanación de los planos de calificación por parte de los propietarios, en la que solicitaban expresamente que se excluyeran del ámbito del Plan Parcial de Ordenación (en adelante PPO) del PA-PD.9 “Los Morales”. El informe de alegaciones y aprobación provisional de 06/10/2017 incluye la contestación a la alegación confirmando que dichas parcelas nunca se incluyeron dentro del ámbito del PPO.

El 12/7/2021 se emitió informe técnico vinculado al expediente PL1067-2019, en respuesta a la solicitud de información urbanística presentada por el propietario, sobre la clasificación y calificación de las parcelas de calle Armelina 39 y 41. También se solicitaba que se aclarase si estaban incluidas en el ámbito del PPO, que a fecha de ese informe ya contaba con la Aprobación Definitiva (en adelante AD). En dicho informe se le consultaba a la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento Infraestructuras y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, si era posible realizar la corrección de Error material de los límites del ámbito del PA PD-9 (T) “Los Morales”.

**2. INFORME**

**2.1 ÁMBITO Y SITUACIÓN ACTUAL**



Fig. 01 Plano Catastral, delimitación de parcelas. Fig. 02 Situación de las parcelas en ortofoto.

Las parcelas de calle Armelina 39 y 41 se encuentran sin edificar y la de Calle Eufemia 9 presenta varias edificaciones con una superficie construida de 309 m<sup>2</sup> según catastro. Las tres parcelas pertenecen al Distrito n<sup>o</sup>1 Centro. (Ver situación en Fig. 01 y 02)

La presente corrección de error del PGOU afecta a tres parcelas que se sitúan en Calle Armelina 39-41 y Calle Eufemia 9. Se detecta en la planimetría del PGOU 2011 vigente de Málaga que existen contradicciones gráficas en la calificación del suelo de dichas parcelas, así como la fragmentación de las mismas en ámbitos diferentes, generándose cierta confusión.

Según el plano de calificaciones del PGOU 2011 vigente (Ver Fig. 03), las tres parcelas cuentan con una porción de su superficie clasificada como suelo urbano, con la calificación de residencial CTP-1, mientras que el resto de las dos parcelas más al norte, sombreadas de verde, están clasificadas como espacio libre dentro del ámbito del PPO PA-PD.9 "Los Morales", (AD 23/12/2020).

Se ha comprobado que en el Plano de Calificaciones del PGOU de 1983, estando estas parcelas calificadas como residencial CTP.1 y sombreadas en color morado, se aprecian las mismas delimitaciones que en el Plan General vigente (Ver Fig. 04)

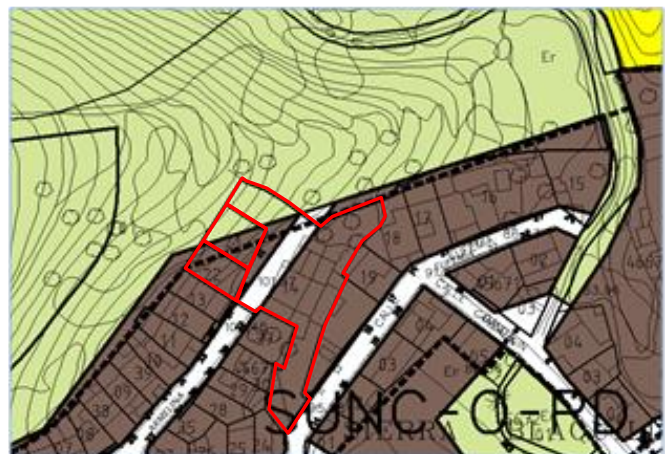


Fig. 03 Parcelas en el P. de Calificación, Usos y Sistemas PGOU 2011.

La misma comprobación se ha realizado en el Plano de Calificaciones y Usos del PGOU de 1997, en dicho plano estas parcelas mantienen la misma calificación de CTP grafiadas en color morado y la delimitación continúa siendo la misma que en el PGOU de 1983 (Ver Fig. 05)

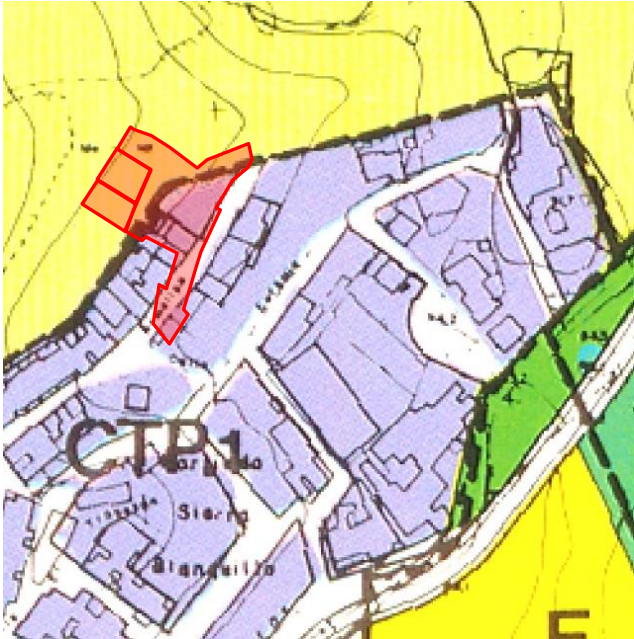


Fig. 04 Situación de la parcela en el PGOU de 1983.

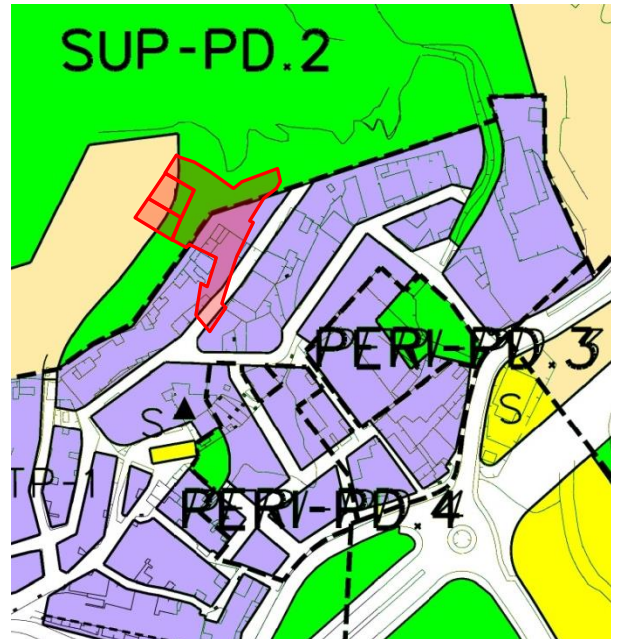


Fig. 05 Situación de la parcela en el PGOU de 1997.

También se han examinado estas parcelas dentro del PPO PA-PD.9 "Los Morales", (AD 23/12/2020), se verifica que durante los 14 años de tramitación de este plan (2006-2020) no han estado incluidas dentro de la delimitación del mismo, tal y como se aprecia en el Plano P06 Zonificación (Ver Fig. 06)

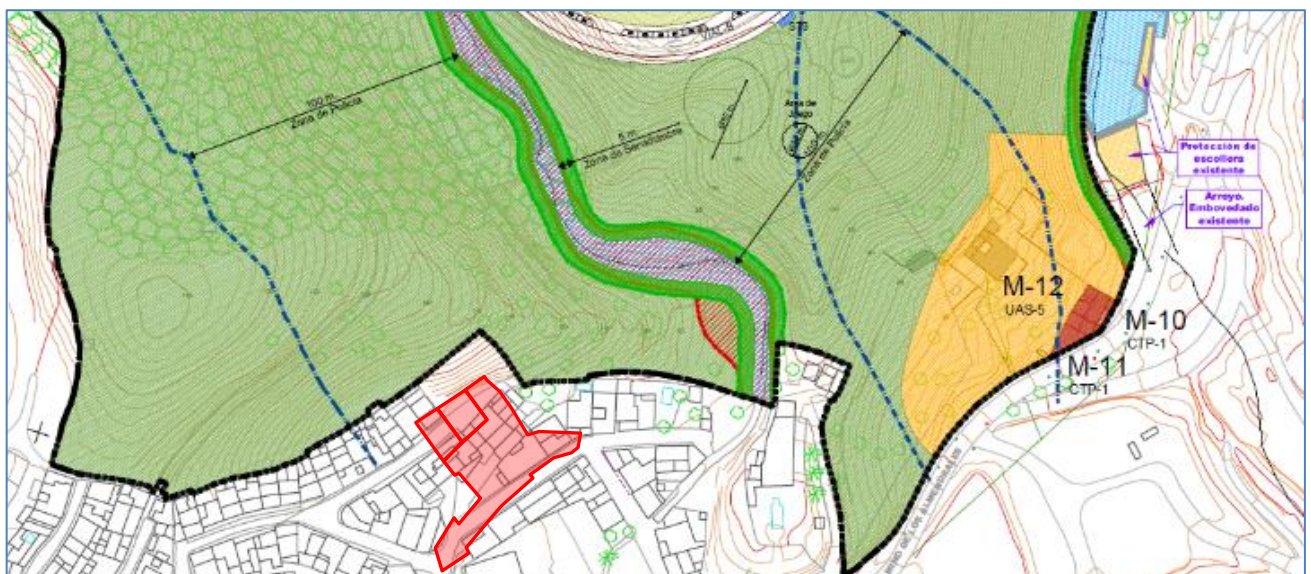


Fig. 06 Plano P06 Zonificación del PPO PA-PD.9 "Los Morales" y situación de las parcelas macadas en rojo.

En la documentación de este PPO que recibió aprobación definitiva, en el Plano P33 Ajustes de delimitación del Sector y D.P.H., están definidos y ajustados los límites del sector en relación con la delimitación inicial del PGOU 2011 vigente. La línea magenta que representa el límite del sector dentro del PGOU 2011 vigente se sustituye por la línea negra, ajustándose de este modo a la realidad física de los terrenos próximos, no solo con respecto a las parcelas de calle Armelina, Fig. 06 Plano P06 Zonificación del PPO PA-PD.9 "Los Morales" y situación de las parcelas macadas en rojo.

En la documentación de este PPO que recibió aprobación definitiva, en el Plano P33 Ajustes de delimitación del Sector y D.P.H., están definidos y ajustados los límites del sector en relación con la delimitación inicial del PGOU 2011 vigente. La línea magenta que representa el límite del sector dentro del PGOU 2011 vigente se sustituye por la línea negra, ajustándose de este modo a la realidad física de los terrenos próximos, no solo con respecto a las parcelas de calle Armelina, sino a todas las parcelas limítrofes que se encuentran en igual situación (Ver Fig. 07)

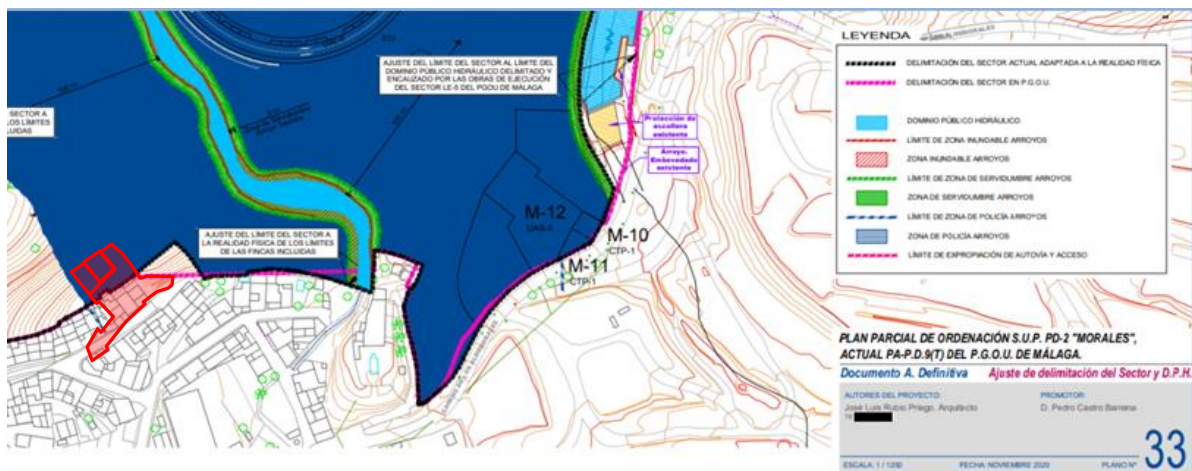


Fig. 07 Plano P33 Ajustes de delimitación del Sector y D.P.H. y situación de las parcelas marcadas en rojo.

Dado todo lo expuesto anteriormente se puede concluir que la fragmentación de las parcelas en diferentes ámbitos y con calificaciones diferentes dentro de las mismas parcelas, en los diferentes planos de calificación de los anteriores planes y del vigente, es un error que se ha ido arrastrando, posiblemente a la escala de trabajo de los propios planes. Siendo la delimitación correcta la de la imagen (Ver Fig. 08).

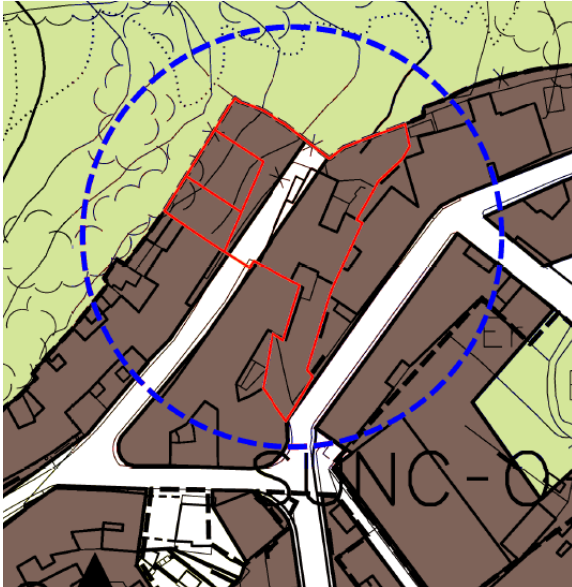


Fig. 08 Propuesta. P.2.1. Calificación, Usos y Sistemas. Fig. 09 Propuesta. P.2.9. Alineaciones, Alturas y Rasantes.

Objeto de la Corrección de Error del PGOU de Málaga:

Corregir la trama del plano P.2.1 "Calificación, usos y sistemas" del PGOU 2011 vigente de Málaga, pasando las porciones de las parcelas que están grafiadas de espacio libre (sombreado en verde) a residencial CTP-1 (sombreado en marrón), tal y como están el resto de las porciones de esas parcelas (Ver Fig. 03)

También se propone corregir el plano P.2.9. "Alineaciones, Alturas y Rasantes", del PGOU 2011 vigente de Málaga, modificando el límite de la zona urbana y del sector del PPO quedando incluidas la totalidad de las tres parcelas dentro de la zona residencial CTP-1, (Ver Fig. 09).

Justificación de la Corrección de Error del PGOU de Málaga se basa en:

Manifestadas las contradicciones entre la planimetría del PGOU 2011 vigente de Málaga y la comprobación del ámbito del PPO PA-PD.9 "Los Morales", se comprueba que las parcelas situadas en Calle Armelina 39-41 y Calle Eufemia 9 nunca estuvieron incluidas dentro del ámbito del PPO. La calificación que debería corresponder a estas tres parcelas en toda su superficie gráfica es la de residencial CTP-1. Este error se ha ido arrastrando desde los Planes Generales anteriores, sin haberse detectado hasta el desarrollo del PPO ya que con anterioridad no hay constancia de que fueran presentadas alegaciones por parte de los propietarios de la zona respecto a las alineaciones y calificaciones de dichas parcelas.

**3. PROPUESTA**

En base a lo recogido en el presente informe, se propone:

Aprobar la Corrección de Error nº 69 del PGOU 2011 de Málaga que rectifica el error constatado en la trama de calificación de las parcelas situadas en Calle Armelina 39-41 y Calle Eufemia 9 pasando de suelo urbanizable ordenado a zona residencial CTP-1, en el ámbito referido a las parcelas de referencia catastral: 4467122UF7646N0001MX, 4467121UF7646N0001FX, 467114UF7646N0001QX; definido en la documentación gráfica marzo 2025 del presente expediente.”

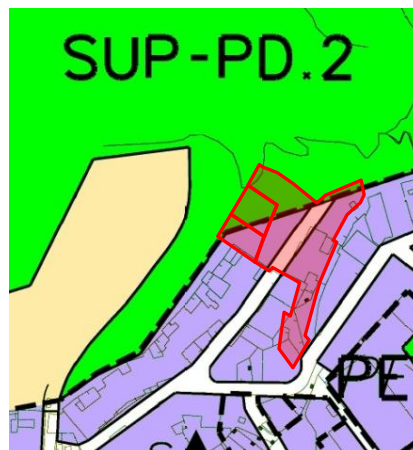
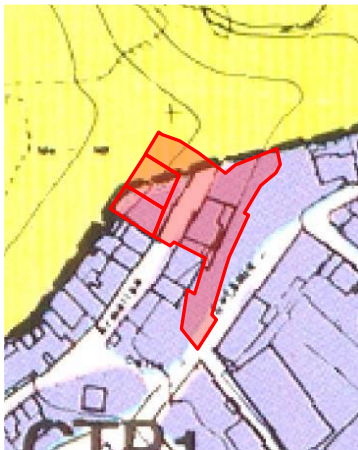
- **Informe técnico de 30 de abril de 2025**

### **“1. INFORME**

El presente informe complementa el emitido por este Servicio con fecha 17 de marzo de 2025, con el objetivo de clarificar el significado de las líneas cuya corrección se propone en el plano de Calificación, Usos y Sistemas de los Planes Generales. Específicamente, se detalla el contenido de la Corrección de Error Material (en adelante, CEM) que estamos tramitando en el PGOU 2011, relativa al límite del suelo urbano de las parcelas ubicadas en Calle Armelina 39-41 y Calle Eufemia 9.

#### ANÁLISIS GRÁFICO EN PLANOS DE CALIFICACIÓN, USOS Y SISTEMAS DEL PGOU

A continuación, mostramos la representación de las parcelas objeto de CEM (señaladas en rojo) en los tres últimos Planes Generales: PGOU 1983, PGOU 1997 y el vigente PGOU 2011, junto con la leyenda correspondiente al grafismo del PGOU 2011:



Parcelas CE en el PGOU de 1983. Parcelas CE en el PGOU de 1997. Parcelas CE en el PGOU de 2011

DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS		CALIFICACIONES	
<b>PA-83</b>	PLANEAMIENTO APROBADO PGOU-83	<b>PEPR</b>	CIUDAD HISTÓRICA - Centro
<b>PAM-83</b>	PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO PGOU-83	<b>C2</b>	CIUDAD HISTÓRICA - Perchel Norte
<b>PA-97</b>	PLANEAMIENTO APROBADO PGOU 97	<b>C3</b>	CIUDAD HISTÓRICA - Trinidad Perchel
<b>PAM-97</b>	PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO PGOU 97	<b>MC</b>	MANZANA CERRADA
<b>PA-T</b>	PLANEAMIENTO APROBADO INICIALMENTE PGOU 97	<b>CA</b>	ORDENACION ABIERTA
		<b>CJ</b>	CIUDAD JARDIN
		<b>CTP</b>	COLONIA TRADICIONAL POPULAR

(CTP-1).

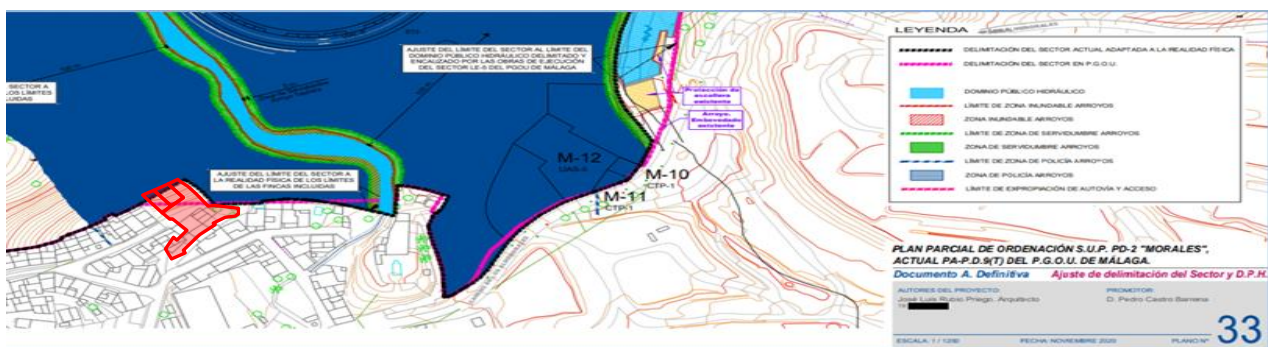
- La forma poligonal delimita los ámbitos de Planeamiento aprobado (PA-PD-9 (T)“Los Morales”, separándolos del SU.
- La línea continua define las parcelas calificadas de suelo urbano

Al comparar los tres planos, se observa que la polilínea discontinua que establece el límite del Plan Parcial de los Morales coincide, en líneas generales, con la línea límite de las parcelas clasificadas como suelo urbano CTP-1 en los PGOU de 1983 y 1997. No obstante, en el PGOU 2011 se aprecia una discrepancia entre ambas líneas, consistente en una ligera traslación de la línea que delimita la ordenanza CTP-1 del suelo urbano. Esta traslación provoca que las líneas, que coincidían en los planes anteriores, ahora no lo hagan, introduciendo un error material de dibujo.

La presente aclaración gráfica se incorpora a la CEM que estamos tramitando, cuya justificación técnica se detalla en el informe de este Servicio de fecha 17 de marzo de 2025.

### PROPUESTA DE CORRECCION

La CEM propuesta adopta la delimitación aprobada en el Plan Parcial, donde los límites de ámbito (polilínea) y calificación (línea continua) son coincidentes para las parcelas en cuestión. Esta solución se corresponde con la representación del Plano P33 “Ajustes de delimitación del Sector y D.P.H.”:



Plano P33 Ajustes de delimitación del Sector y D.P.H. y situación de las parcelas marcadas en rojo.

Es importante recordar que la normativa del Plan General, en su Título I, art. 1.1.7, apartado 6.1 (Revisión y Modificaciones), establece los supuestos que no se consideren modificaciones del Plan:

6. No se considerarán modificaciones del Plan:

Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente para adecuarlos a la realidad física y edificada del terreno<sup>1</sup> y siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a sistemas generales o a espacios libres públicos de otra clase ni suponga incremento proporcional de la edificabilidad.

La corrección propuesta se ajusta a esta definición, al tratarse de un reajuste puntual de escasa entidad necesario para la coherencia gráfica del planeamiento, sin afectar a superficies de sistemas generales ni a la edificabilidad.

## 2. PROPUESTA

1. Unir este informe al informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 17/03/2025.”

- **Requisitos materiales o formales:**

1.- En relación al procedimiento deberá estarse a la norma urbanística de aplicación: Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante LISTA) que ha entrado en vigor el 24 de diciembre de 2021, y cuyas disposiciones resultan de aplicación íntegra, inmediata y directa en los términos de la Disposición Transitoria Primera de la Ley.

De conformidad con el art. 86.4 de esta norma, a los efectos de la tramitación de la corrección de error material resultará de aplicación lo dispuesto en la legislación sobre procedimiento administrativo común, esto es el art. 109. 2 de la Ley 39/2015:

2. Las Administraciones Públicas podrán, asimismo, rectificar en cualquier momento, de oficio o a instancia de los interesados, los errores materiales, de hecho o aritméticos existentes en sus actos.

2.- Por otra parte, el Plan General 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), cuya vigencia y ejecutividad se encuentra reconocida en la Disposición Transitoria Segunda de la LISTA, viene a establecer en su art. 1.2.2. 3.1 el procedimiento para la corrección de errores materiales, recogiendo un régimen de competencias que es reproducción de la estructura consagrada en la LOUA, normativa urbanística vigente al tiempo de su redacción y entrada en vigor. Conforme a esa normativa la competencia para la aprobación se distinguía según que el objeto de la corrección se refiriera a determinaciones de la ordenación pormenorizada (competencia del Pleno), o a la ordenación estructural (competencia de los órganos urbanísticos de la Junta de Andalucía).

“Los simples errores materiales, aritméticos o de hecho, que se detecten en el Plan podrán corregirse mediante acuerdo plenario municipal de la Corporación. No obstante la corrección de las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural corresponderá a los órganos urbanísticos de la Junta de Andalucía previa audiencia del municipio.

Una vez aprobada por el órgano competente, la corrección se incorporará al documento de Plan General como anotación complementaria de la determinación que se corrige,



procediéndose a su depósito en los Registros correspondientes de conformidad con lo dispuesto en los artículos 40 y 41 de la LOUA y Decreto 2/2004, y ulterior publicación en el Boletín Oficial de la Provincia conforme al Art. 70.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, según redacción según Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de medidas para la modernización del gobierno local, entrando en vigor cuando que se haya comunicado a los órganos urbanísticos de la Junta de Andalucía, publicado completamente su texto y haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985.”

**3.-** Sin embargo, el citado régimen competencial de la LOUA ha sido derogado, sustituyéndose por el recogido en la LISTA, de directa aplicación de acuerdo con lo dispuesto en su Disposición Transitoria Primera, y de rango normativo prevalente sobre las disposiciones reglamentarias contenidas en el PGOU en virtud del principio de jerarquía normativa garantizado por el artículo 9.3 de la Constitución Española y recogido en el artículo 1.2 del Código Civil.

Así el art. 75 asigna a los municipios las competencias relativas a la tramitación y aprobación de todos los instrumentos de ordenación urbanística y sus innovaciones, incluido el procedimiento de aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística general, sin hacer la distinción entre ordenación pormenorizada y ordenación estructural. Lo que comprende, en todo caso, la competencia para la corrección de los errores materiales detectados en los citados instrumentos toda vez que es la misma Administración con competencia para su aprobación la que será competente para proceder a su corrección conforme art. 109.2 de la Ley 39/2015.

**4.-** Concluyéndose que la competencia para la aprobación de la presente corrección de error material del PGOU corresponde al mismo órgano competente para su aprobación definitiva, esto es al **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 y art. 75.1 de la LISTA.

**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 la Corrección de Error nº 69 del PGOU 2011 de Málaga en la trama de calificación de las parcelas situadas en Calle Armelina 39-41 y Calle Eufemia 9**, promovida de oficio, con sujeción a la documentación técnica fechada marzo 2025 y de conformidad con



los informes técnicos del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 17 de marzo de 2025 y 30 de abril de 2025.

**SEGUNDO.- Depositar** la documentación que se aprueba 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 de Control Administrativo del Departamento de Planeamiento y Gestión de esta Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura. **Así mismo publicar en sede electrónica de la GMU y en el Portal de Participación Ciudadana** el acuerdo de corrección de error y documentación técnica completa a los efectos del art. 82.2 LISTA.

**TERCERO.- Remitir** el documento completo, junto con certificado del acuerdo de corrección de error a la **Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda** de la Junta de Andalucía para que se proceda a su depósito en el Registro correspondiente, según se recoge en el artículo 82.1 de la LISTA y 19 del Decreto 2/2004, de 7 de enero por el que se regulan los Registros administrativos de Instrumentos de planeamiento, de Convenios urbanísticos y de los Bienes y espacios catalogados y se crea el Registro Autonómico.

**CUARTO.- Cumplimentado el punto anterior** mediante su depósito y una vez se haya emitido la correspondiente Certificación registral en los términos recogidos en los artículos 20 y 22 del Decreto 2/2004 de 7 de enero, **se procederá a publicar el referido acuerdo de corrección de error** 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 83.2 de la LISTA, con la indicación de haberse procedido previamente a su depósito y remisión, respectivamente, en los citados Registros.

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

- 1.- A los titulares de las fincas afectadas por la corrección de error material que constan en Certificaciones Catastrales Gráficas incorporadas al expediente.
- 2.- Al Servicio Jurídico-Administrativo de Licencias del Departamento de Licencias y Protección Urbanística.
- 3.- A la Junta Municipal de Distrito: nº 1 Centro.
- 4.- A la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía.
- 5.- A José Antonio Carrascosa Mateos, (PL 1067/19); Manuel Ruiz Oriz y Antonio Ruiz Ortiz y (PL43/06) en calidad de interesados.”

## VOTACIÓN

La Comisión del Pleno acordó **dictaminar favorablemente** la anterior Propuesta, con los **votos a favor (5)** del Grupo Municipal Popular, el **voto en contra** del Sr. Barrionuevo Gener -Grupo Municipal Popular- 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 la Corrección de Error nº 69 del PGOU 2011 de Málaga en la trama de calificación de las parcelas situadas en Calle Armelina 39-41 y Calle Eufemia 9**, promovida de oficio, con sujeción a la documentación técnica fechada marzo 2025 y de conformidad con los informes técnicos del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 17 de marzo de 2025 y 30 de abril de 2025.

**SEGUNDO.- Depositar** la documentación que se aprueba 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 de Control Administrativo del Departamento de Planeamiento y Gestión de esta Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura. **Así mismo publicar en sede electrónica de la GMU y en el Portal de Participación Ciudadana** el acuerdo de corrección de error y documentación técnica completa a los efectos del art. 82.2 LISTA.

**TERCERO.- Remitir** el documento completo, junto con certificado del acuerdo de corrección de error a la **Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda** de la Junta de Andalucía para que se proceda a su depósito en el Registro correspondiente, según se recoge en el artículo 82.1 de la LISTA y 19 del Decreto 2/2004, de 7 de enero por el que se regulan los Registros administrativos de Instrumentos de planeamiento, de Convenios urbanísticos y de los Bienes y espacios catalogados y se crea el Registro Autonómico.

**CUARTO.- Cumplimentado el punto anterior** mediante su depósito y una vez se haya emitido la correspondiente Certificación registral en los términos recogidos en los artículos 20 y 22 del Decreto 2/2004 de 7 de enero, **se procederá a publicar el referido acuerdo de corrección de error** 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 83.2 de la LISTA, con la indicación de haberse procedido previamente a su depósito y remisión, respectivamente, en los citados Registros.

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

- 1.- A los titulares de las fincas afectadas por la corrección de error material que constan en Certificaciones Catastrales Gráficas incorporadas al expediente.
- 2.- Al Servicio Jurídico-Administrativo de Licencias del Departamento de Licencias y Protección Urbanística.
- 3.- A la Junta Municipal de Distrito: nº 1 Centro.
- 4.- A la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía.
- 5.- A José Antonio Carrascosa Mateos, (PL 1067/19); Manuel Ruiz Oriz y Antonio Ruiz Ortiz y (PL43/06) en calidad de interesados."



**PUNTO Nº 3.- PROPUESTA DE LA CONCEJALA DELEGADA DE LA MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS PORMENORIZADA Nº34 DEL PGOU QUE AFECTA A LOS INMUEBLES SITOS EN C/ COMPÁS DE LA VICTORIA Nº 5; C/ HERNANDO DE ZAFRA Nº 5 Y 7 Y C/ CRISTO DE LA EPIDEMIA Nº 6-8 Y 10.-**

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

<https://videoactas.malaga.eu/actas/session/sessionDetail/8a8148c49716809901975e70183600d1?startAt=149.0&endsAt=500.0>

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

“PC-2\_PLENO\_AD\_ ME PORMENORIZADA 34 DEL PGOU-2011.- PL 29-2020

**Departamento:** Planeamiento y Gestión Urbanística

**Servicio:** Jurídico Administrativo de Planeamiento

**Expediente:** Modificación de Elementos Pormenorizada nº 34 del PGOU-. PL 29/2020.

**Tramitación:** de oficio.

**Solicitante:** CPS Integración de Recursos S.L.

**Representante:** D. Ignacio Gutiérrez Tocino.

**Situación:** C/ Compás de la Victoria nº 5; C/ Hernando de Zafra nº 5 y 7 y C/ Cristo de la Epidemia nº 6-8 y 10.

**Referencias catastrales:** 3858314UF7635N001YP.- 3858311UF7635N001EP.-  
3858310UF7635N0001.- 3858320UF7635N001UQ.- 3858322UF7635N001WQ.

**Junta Municipal de 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 24 de abril de 2024 ha sido emitido informe-propuesta por el Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento del Departamento de Planeamiento y Gestión, sobre aprobación definitiva de Modificación de Elementos Pormenorizada nº 34 del PGOU-2011 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 de Modificación de Elementos del PGOU:**

**Objeto**



El objeto de la presente Modificación de Elementos del PGOU es el de **conseguir una remodelación urbana del entorno comprendido entre las fincas sitas en las calles Compás de la Victoria nº 5, Hernando de Zafra nº 5 y 7 y Cristo de Epidemia nº 6-8 y 10**, calificadas con la Ordenanza Ciudad Histórica y destinadas a uso residencial conforme a lo previsto en el Pepri-Centro y PGOU vigente, si bien, la propuesta planteada por la iniciativa privada propone implantar, en el ámbito afectado, el uso alternativo de hospedaje para construir un hotel de cinco estrellas gran-lujo.

En este punto conviene recordar, que el Plan Especial de Protección y Reforma Interior y Catálogo de Elementos Protegidos del Centro Histórico de Málaga (Pepri-Centro) fue publicado en el BOP de Málaga el 22 de diciembre de 1992 y asumido como figura de planeamiento "PAM-PEPRI Centro", tanto en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga de 1997, como en la Revisión-Adaptación aprobada definitivamente, de manera parcial, por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de 21 de enero de 2011 que, tras la verificación de la Dirección General de Urbanismo de la subsanación de las deficiencias a que se refería la citada Orden, tal y como se recoge en su Resolución de 28 de julio de 2011, fue publicada en el BOJA nº 170 de 30 de agosto de 2011. Así mismo, el Conjunto Histórico del Centro de Málaga, incoado "Bien de Interés Cultural" por Resolución de 18 de julio de 1985 (BOJA de 2 de agosto de 1985), ha sido inscrito en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz por Decreto 88/2012 de 17 de abril (BOJA núm. 83 de 30 de abril de 2012).

#### **Antecedentes de hecho:**

A continuación se relacionan los antecedentes que deben ser destacados en esta fase del procedimiento:

**1.-** Con fecha 3 de junio de 2020, el señor Gerente de Urbanismo aprobó mediante Resolución, el informe emitido por el Servicio de Planificación Territorial y Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión de fecha 25 de mayo del mismo año, en el que se analizó la propuesta presentada por CPS Integración de Recursos S.L., con relación a esta posible actuación urbanística (expediente PL 1094/19).

**2.-** El 16 de junio de 2020, se presenta en el registro de entrada de documentos de esta Gerencia, escrito de D. Álvaro García-Cabrera Mata, actuando como mandatario verbal de la citada mercantil, en el que se formaliza una solicitud de propuesta de Modificación de Elementos del Pepri-Centro. La documentación fue analizada según consta en distintos informes emitidos por el, entonces denominado, Servicio de Planificación Territorial y Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística; también fue emitido, el 7 de mayo de 2021, informe por el Servicio de Valoraciones del Departamento de Actuaciones Urbanísticas con relación a una posible monetización de los suelos de cesión obligatoria, correspondientes al 10% del aprovechamiento lucrativo y a las dotaciones públicas que la actuación demandaría.

**3.-** Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 10 de septiembre de 2021 se dispone aprobar el Proyecto de "Modificación de Elementos Pormenorizada nº 34 del PGOU que afecta a los inmuebles sitos en C/ Compás de la Victoria nº 5; C/ Hernando de Zafra nº 5 y 7 y C/ Cristo de la Epidemia nº 6-8 y 10", promovido de oficio a instancia de CPS Integración de Recursos S.L., r/p D. Ignacio Gutiérrez Tocino, según documentación técnica presentada el 16 de junio de 2021 y en



base a lo dispuesto en el informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de 30 de julio de 2021.

Así mismo, se dispuso remitir el expediente a la Sra. Secretaria General del Pleno el Proyecto de Modificación Puntual de Elementos del PGOU a fin de que lo trasladase a la Comisión del Pleno de Accesibilidad, Movilidad, Ordenación del Territorio y Vivienda y se abriese un plazo de cinco días para la presentación de enmiendas en la citada Comisión, todo ello, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 133 y 134 del Reglamento Orgánico del Pleno del Ayuntamiento de Málaga. Con fecha 22 de septiembre de 2021, se certifica por parte de la Secretaria General del Pleno que en el plazo de presentación de enmiendas, comprendido entre los días 14 a 21 de septiembre de 2021, ambos inclusive, tuvo entrada en el buzón correspondiente a la Comisión del Pleno de Accesibilidad, Movilidad, Ordenación del Territorio y Vivienda, enmienda presentada por el Grupo Municipal Adelante Málaga.

**4.-** El 4 de noviembre de 2021 se recibe en esta Gerencia, oficio de 7 de octubre de 2021 de la Dirección General de Salud Pública y Ordenación Farmacéutica de la Consejería de Salud y Familia, con relación al procedimiento de consultas previas y cribado a que se refiere el artículo 13 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de Evaluación de Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en el que se indica que la modificación prevista en el presente expediente no tiene que someterse al procedimiento de evaluación de impacto en la salud.

**5.-** El 23 de diciembre de 2021 entró en vigor la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso de la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA), que deroga a su predecesora Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA).

**6.-** El 24 de febrero de 2022, el Excmo. Ayuntamiento Pleno acuerda desestimar la enmienda presentada el 15 de mayo de 2020 por el Grupo Municipal Adelante Málaga, en lo relativo a que la tramitación de la presente Modificación de Elementos del PGOU vulnera la normativa relativa a la protección de patrimonio histórico y no responde al interés general y estimarla parcialmente en el sentido de que la Memoria del documento debe describir con toda precisión el interés general que se persigue con la citada Modificación, aspecto que se contiene ya en la documentación presentada por la iniciativa privada el 28 de diciembre de 2021.

También se aprobó inicialmente la "Modificación de Elementos Pormenorizada nº 34 del PGOU que afecta a los inmuebles sitios en C/ Compás de la Victoria nº 5; C/ Hernando de Zafra nº 5 y 7 y C/ Cristo de la Epidemia nº 6-8 y 10", promovido de oficio a instancia de CPS Integración de Recursos S.L., según la documentación técnica presentada el 28 de diciembre de 2021 y la elaborada por esta Administración denominada febrero 2022, que delimita y ordena en suelo urbano una actuación de transformación urbanística de mejora urbana denominada ATU-MU-O-C.1 "Pasaje Trigueros".

**7.-** El 25 de abril de 2022, fue emitido informe técnico por el Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de este Departamento de Planeamiento y Gestión, en el que se indicaba que procedía someter al trámite de información pública, la documentación presentada el 18 de marzo de 2022, fechada MARZO 2022, junto con la documentación redactada de oficio, fechada como ABRIL 2022.



**8.-** Mediante anuncios publicados en Diario Sur de 21 de mayo de 2022, en el BOP de Málaga nº 99 de 25 de mayo de 2022 y en el Tablón de Anuncios electrónicos del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, durante el período comprendido entre los días 28 de mayo al 28 de junio de 2022, ambos inclusive, se sustanció la información pública de la aprobación inicial de la Modificación de Elementos del PGOU según consta en las copias unidas al expediente.

También fue publicado el anuncio en la página Web de esta Gerencia el día 10 de mayo de 2022, con la finalidad de dar cumplimiento a lo previsto en los artículos 36.2 c) regla 3ª y 39.3 de la LOUA) y, de esta forma, incentivar y hacer más efectiva la participación ciudadana.

**9.-** Con fecha 9 de junio de 2022 se emite nuevo informe por parte de la Sección de Valoraciones del Departamento de Actuaciones Urbanísticas, sobre valoración de los suelos de cesión obligatoria con destino a dotaciones y sistemas generales que la actuación exige.

**10.-** Según se hace constar en el Certificado emitido con fecha 26 de julio de 2022 por el Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local, durante el plazo de información pública general -computado desde el 23 de mayo al 27 de junio de 2022, ambos inclusive- se han presentado las siguientes alegaciones:

- Escrito presentado por D. Rafael Asensio Guerrero en representación de la Comunidad de Propietarios Cristo de la Epidemia 14-16, el 14 de junio de 2022, a través de Registro General de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Málaga, con nº de documento 464.644
- Escrito presentado por D. Rafael Asensio Guerrero en representación de la Comunidad de Propietarios Cristo de la Epidemia 14-16, el 15 de junio de 2022 a través de Registro Electrónico con nº de documento 468.564.

**11.-** De las alegaciones presentadas se le dio traslado al promotor abriéndose plazo de audiencia y presentó escrito al respecto el 11 de agosto de 2022.

**12.-** Los Servicios Técnicos de la Delegación Territorial de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte, con fecha 23 de agosto de 2022, emiten informe negativo.

**13.-** Los días 14, 18 y 26 de julio de 2023, el interesado en la Modificación de Elementos presenta nueva documentación técnica con la intención de subsanar los incumplimientos detectados por la Administración autonómica con competencia en materia de cultura y otras indicaciones puesta de manifiesto por los servicios municipales.

**14.-** El 28 de julio de 2023 fue emitido un nuevo informe técnico por parte del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión, en el que se indicaba que la presente Modificación de Elemento debía ser informada por la Dirección General de Aviación Civil, requiriéndose el citado informe en la misma fecha.

**15.-** Por otro lado, 26 de septiembre de 2023, la documentación presentada es remitida a la Delegación Territorial de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte a fin de que sea valorada y se emita nuevo informe técnico en materia de su competencia.

**16.-** Con fecha 27 de diciembre de 2023, se recibe informe del Servicio de Protección del Patrimonio de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte, del día 26 del mismo mes y año, indicando que es necesario realizar correcciones en la documentación remitida para que pueda ser informada favorablemente.



**17.-** El 29 de diciembre de 2023, tiene entrada el informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transporte y Movilidad Sostenible, de 19 de diciembre de 2023.

**18.-** Requerida la mercantil CPS Integración de Recursos S.L., a fin de que subsanara lo indicado por Administración autonómica con competencia en materia de cultura, los días 19 y 25 de enero de 2024, se aporta nueva documentación técnica de fecha Enero 2024.

**19.-** A la vista de la documentación referida en el párrafo anterior, el 20 de junio de 2024 se elabora nuevo informe por parte del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de este Departamento en el que se indica la necesidad de que se complete la documentación que se remita a la Delegación Territorial de la Consejería de Deporte, Cultura y Turismo y, además, se incorporen las observaciones realizadas por la Dirección General de Aviación Civil en su informe.

**20.-** El nuevo documento técnico fue presentado el 28 de junio de 2024, e informado por el Servicio citado en el párrafo anterior, el día 5 de julio de 2024.

**21.-** El 8 de octubre de 2024 se recibe oficio de la Dirección General del Patrimonio Histórico de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte en el que se indica que, a la vista del informe favorable emitido por el Servicio de Bienes Culturales de la Delegación Territorial de Málaga, se informa favorablemente la presente actuación si bien deben rectificarse algunos errores detectados en la documentación.

**22.-** El 7 de noviembre de 2024, el interesado presenta documentación que es informada en sentido favorable por el Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de este Departamento de Planeamiento y Gestión el 13 de diciembre de 2024.

**23.-** Requerido informe urbanístico a la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, el 10 de enero de 2025 se recibe oficio en el que se requiere aclaración sobre la normativa de aplicación al procedimiento que no ocupa y el envío del expediente en formato electrónico ; constando en el expediente informe de este Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento de 22 de enero de 2025, en el que se pone de manifiesto cual ha sido la normativa por la que se ha tramitado el expediente y oficio, de 24 de febrero de 2025, que señala la imposibilidad de remitir la parte administrativa del expediente en formato electrónico porque esta Administración municipal no dispone de los recursos necesarios para ello. Por último, el 24 de marzo de 2025 se ha recibido el informe requerido a la citada Delegación Territorial, en sentido favorable pero con algunas observaciones.

**24.-** Finalmente el 9 de abril de 2025, ha sido emitido un nuevo informe por el Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística en el que se propone la aprobación definitiva del expediente y se requiere la emisión de informe por parte del Servicio de Valoraciones, que ha sido emitido con fecha 23 de abril de 2025.

### **Fundamentos jurídicos**

#### **1.- En cuanto a la normativa urbanística de aplicación al presente procedimiento:**

Para analizar la cuestión planteada, en la tramitación del presente expediente debemos distinguir tres fases:

**-FASE A):** El presente expediente comenzó a tramitarse cuando aún estaba vigente la **Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía** (en adelante LOUA) y, tal y como consta en los antecedentes que se han expuesto, mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 10 de septiembre de 2021 esta Administración municipal manifiesta su voluntad de innovar el planeamiento general, disponiendo aprobar el Proyecto de "Modificación de Elementos Pormenorizada nº 34 del PGOU que afecta a los inmuebles sitios en C/ Compás de la Victoria nº 5, C/ Hernando de Zafra nº 5 y 7 y C/ Cristo de la Epidemia nº 6-8 y 10", promovido de oficio a instancia de CPS Integración de Recursos S.L., según documentación técnica presentada el 16 de junio de 2021 y en base a lo dispuesto en el informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de 30 de julio de 2021.

**-FASE B):** Posteriormente, en concreto el 23 de diciembre de 2021, entró en vigor la **Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso de la sostenibilidad del territorio de Andalucía** (en adelante LISTA) que adecua su redacción a las previsiones contenidas en el 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 (en adelante TRLSRU) y deroga a la LOUA. Dado que el presente expediente se encontraba en tramitación, debíamos estar al régimen transitorio previsto en la nueva Ley con la finalidad de discernir como debía proseguir aquella:

a) En cuanto al procedimiento, establece la Disposición Transitoria Tercera 1 que:

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

El primer acuerdo preceptivo fue el adoptado por esta Administración el 10 de septiembre de 2021, cuando la Junta de Gobierno Local acordó aprobar el proyecto de Modificación de Elementos del PGOU, manifestando así la voluntad municipal de plantear una modificación del planeamiento general; este acto, tiene los efectos del acuerdo de formulación a que se refiere el artículo 26 de la LOUA. En consecuencia, el procedimiento siguió los cauces previstos en el articulado de la LOUA y su régimen de competencias.

b) En cuanto al fondo, dice la Disposición Transitoria Primera (DT1ª) de la Ley, que ésta será de aplicación íntegra, inmediata y directa desde su entrada en vigor; añadiendo la Disposición Transitoria Segunda 3 (DT2ª.3), que las modificaciones de los instrumentos de planeamiento en vigor deberán ajustarse a los contenidos, disposiciones y procedimientos de la LISTA si bien, podrán delimitarse actuaciones de transformación urbanística o actuaciones urbanísticas en suelo urbano aunque no se encuentre aprobado el Plan de Ordenación Urbana previsto en el artículo 66.

Por otro lado, indica el apartado 4 de la citada DT2ª que los instrumentos de ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación urbanística delimitadas en el planeamiento general vigente establecerán la reserva de suelo para dotaciones que se

determinen en los mismos y hasta que se produzca el desarrollo reglamentario de la ley deberán cumplir como mínimo los estándares establecidos en el artículo 17 de la LOUA.

A la vista de lo razonado, en el informe propuesta de este Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento de 8 de febrero de 2022, que sirvió de base para la aprobación inicial del expediente por acuerdo plenario de 24 del mismo mes y año, se concluía que, con la entrada en vigor de la LISTA:

- La presente Modificación de Elementos seguirá tramitándose por los cauces procedimentales previstos en la LOUA, de conformidad con lo dispuesto en la DT 3ª en relación de la LISTA.
- En consonancia con lo indicado en la DT 2ª.3 de la LISTA, la presente Modificación del Elementos del PGOU persigue delimitar, en suelo urbano, una actuación de transformación urbanística de mejora urbana y ordenarla (ATU-MU); en lugar de una actuación de transformación urbanística de dotación que desconsolidaría el suelo urbano pasándolo a urbano no consolidado (SUNC), ya que la LISTA no distingue estas categorías en el suelo urbano.
- En cualquier caso, por lo que aquí interesa, las obligaciones que debe asumir la propiedad del suelo en una actuación de dotación en SUNC conforme al artículo 55.3 de la LOUA, son similares a las previstas para una ATU-MU en suelo urbano según el artículo 28 de la LISTA. Así pues, el cambio de nomenclatura del tipo de actuación de transformación urbanística no incide en los deberes de cesión y urbanización que ha de cumplir el titular del suelo.

**-FASE C):** Finalmente, el 23 de diciembre de 2022 entró en vigor el **Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA**, en el apartado primero de la Disposición Transitoria Quinta se dice que:

*"Disposición transitoria quinta. Instrumentos de planeamiento urbanístico en tramitación.*

**1.** Conforme a la disposición transitoria tercera de la Ley, los instrumentos de planeamiento urbanístico que hubieran iniciado el procedimiento para su aprobación antes de su entrada en vigor podrán continuar su tramitación conforme a las disposiciones establecidas por la legislación sectorial y urbanística vigentes en el momento de iniciar la misma.

*..."*

En opinión de este Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento y por una cuestión de jerarquía normativa, la expresión "continuar su tramitación conforme a las disposiciones establecidas por la legislación sectorial y urbanística vigentes en el momento de iniciar la misma", debe ser interpretada en el contexto de la propia previsión de transitoriedad contenida en la Ley 7/2021, que establecía, que los procedimientos ya iniciados continuaran 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".

Por consiguiente, el procedimiento que nos ocupa ha continuado su tramitación por las reglas de procedimiento y régimen de competencias previsto en la LOUA y, en cuanto a las cuestiones de fondo relativas a la clasificación y régimen urbanístico de la propiedad del suelo, por las previsiones de la LISTA. De esta forma, en lugar de delimitar un ámbito de suelo urbano no consolidado en el que se va a desarrollar una actuación de dotación, se ha delimitado una actuación de transformación urbanística en la que se va a desarrollar una actuación de mejora urbana, proponiéndose la ordenación de la misma.

## **2.- En cuanto a los requisitos formales que exige la tramitación de la Modificación:**

Centrada la cuestión de la normativa de aplicación, procede ahora hacer un análisis de los requisitos formales que exige la LOUA:

- Legitimación de los interesados y órganos competentes para la tramitación y aprobación.

**a)** Tal y como señala el artículo 32.1.1ª de la LOUA el presente expediente se tramita de oficio, si bien, mediante petición formulada por D. Ignacio Gutiérrez Tocino actuando como representante de la mercantil CPS Integración de Recursos S.L., representación que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y en el art. 2.3.4.1.2 del PGOU-11, ha quedado acreditada ante esta Administración y consta en el expediente de referencia PL 1094/19.

La legitimación de la participación de CPS Integración de Recursos S.L., en la conformación del presente expediente trae causa del artículo 32.1.1ª a) de la LOUA, que reconoce a la iniciativa privada, la posibilidad de proponer la modificación del planeamiento general; si bien, los sujetos privados deberán aportar la documentación correspondiente a fin de conocer el alcance de la modificación que se propone y, ello, sin perjuicio de que esta Administración elabore de oficio los documentos del PGOU que se verán modificados a la vista de la petición formulada por el particular interesado; en el caso que nos ocupa, existe una Memoria y una Ficha denominada ATU-MU-O-C.1 "Pasaje Trigueros". A mayor abundamiento, el interesado ha presentado la documentación necesaria para establecer la ordenación detallada del ámbito y así evitar la tramitación, con posterioridad, de un concreto instrumento de desarrollo; en este sentido, el artículo 32.1.1ª b) de la LOUA indica, que la instancia de la persona interesada deberá ir acompañada del correspondiente proyecto de instrumento de planeamiento, completo en su contenido sustantivo y documental. En definitiva, tanto en la LOUA -artículo 6.1- como en la LISTA -artículo 10.1 a)-, se reconoce el derecho de la ciudadanía a participar en los procesos de elaboración, tramitación y aprobación de los instrumentos de ordenación y ejecución urbanística.

**(b)** Durante el trámite de información pública, el 14 de junio de 2022, fue presentada en el Registro General de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Málaga, una alegación por parte de D. Rafael Asensio Guerrero en representación de la Comunidad de Propietarios Cristo de la Epidemia 14-16; que volvió a ser presentada al día siguiente a través de a través de Registro Electrónico. La legitimación de este interesado viene refrendada por lo dispuesto en el artículo 62 del TRLSRU que señala, que será pública la acción para exigir ante los órganos administrativos y los Tribunales Contencioso-Administrativos la observancia de la legislación y demás instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

**(c)** Por otro lado, la tramitación municipal 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>1</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.

Dado que nos encontramos ante una Modificación que afecta a las determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptiva conforme al artículo 10.2 A) b) de la LOUA en relación con el artículo 1.1.7.4.1 del PGOU, la competencia para su aprobación definitiva corresponde al Municipio, tal y como se indica en el artículo 31.1 B) a) de la LOUA en relación con los artículos 32 y 36.2.c).1ª de la misma Ley, siendo la Junta de Gobierno Local quien ha de aprobar el «Proyecto» de Modificación de Elementos según el apartado c) del artículo 127.1 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, y el Pleno municipal quien deberá pronunciarse en las distintas fases de aprobación, hasta la definitiva.

- Procedimiento de tramitación de la Modificación.

Establece el artículo 36.1 de la LOUA que cualquier innovación de los instrumentos de planeamiento, deberá ser establecida por la misma clase de instrumentos, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos, por lo que habremos de estar a lo dispuesto en los artículos 10, 32, 36 y 38 de la LOUA, en los artículos 127 a 135 del Reglamento de Planeamiento y demás concordantes sobre tramitación de las modificaciones de Planes Generales, en el Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el Ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (BOJA de 20 de febrero de 2014) y en las previsiones contenidas en la Ley 7/1985 de 2 de abril, de Bases de Régimen Local. De entre estos trámites destacar: que antes de la aprobación definitiva deberá emitir informe las Consejería competente en materia de urbanismo (artículo 36.2.c) regla 1ª de la LOUA); dado que no se dan las circunstancias previstas en la regla 2ª del citado el artículo 36.2.c) de la LOUA, no procede requerir informe del Consejo Consultivo de Andalucía; finalmente, tras la aprobación inicial, el expediente se ha sometido a información pública, con llamamiento personal a todos los titulares de derechos incluidos en el ámbito, así como a los titulares de derechos que pudieran verse afectados por la Modificación de Elementos del PGOU que se plantea (artículo 36.2.c) regla 3ª de la LOUA).

Además, en cumplimiento de lo previsto en 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 expediente fue remitido a la Secretaría General del Pleno para su envío a la Comisión competente, abriéndose un plazo de cinco días para la presentación de enmiendas en la citada Comisión. Tras el transcurso de dicho plazo y debatida la enmienda formulada por el Grupo Municipal Adelante Málaga, que fue analizada desde el punto de vista técnico en el informe de 22 noviembre de 2021,

---

<sup>1</sup>- Respecto a la naturaleza normativa del planeamiento, se pueden consultar las SS del TS de: 7 febrero y 21 diciembre 1987 (RJ 1987\2750 y RJ 1987\9678), 22 enero y 14 marzo 1988 (RJ 1988\330 y RJ 1988\2164), 2 enero y 24 abril 1989 (RJ 1989\373 y RJ 1989\3226), 14 febrero y 6 noviembre 1990 (RJ 1990\1314 y RJ 1990\8803), 19 febrero y 18 marzo 1991 (RJ 1991\965 y RJ 1991\2002), 4 y 11 junio 1992 (RJ 1992\5147 y RJ 1992\5079), etc.-.



se aprobó inicialmente la Modificación por el Pleno municipal, como ya se ha dicho reiteradamente.

Respecto a la normativa sectorial de aplicación debe indicarse:

**(A)** Que la presente actuación urbanística no se encuentra sometida a Evaluación Ambiental Estratégica pues, las determinaciones de la ordenación pormenorizada que se modifican, no afectan a ninguno de los supuestos previstos en el artículo 40.3 b) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión de la Calidad Ambiental de Andalucía en la redacción anterior a la entrada en vigor de la LISTA, pues el uso hotelero que se plantea, es alternativo del uso residencial conforme a las ordenanzas municipales vigentes.

En cuanto a la Evaluación de Impacto en la Salud, según lo dispuesto en la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía y en el Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de Evaluación de Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la Dirección General de Salud Pública y Ordenación Farmacéutica de la Consejería de Salud y Familia, con relación al procedimiento de consultas previas y cribado a que se refiere el artículo 13 del citado Decreto, ha concluido con fecha 7 de octubre de 2021, que la modificación prevista en el presente expediente no tiene que someterse al procedimiento de evaluación de impacto en la salud, si bien ha de incorporarse a la documentación un anexo al respecto.

**(B)** Que conforme a lo dispuesto en el artículo 32.1 regla 2ª de la LOUA, tras la aprobación inicial y simultáneamente al trámite de información pública se han requerido y emitido los siguientes informes sectoriales preceptivo y vinculante :

-Informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transporte y Movilidad Sostenible, de 19 de diciembre de 2023.

- Informe favorable de la Dirección General del Patrimonio Histórico de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte de 8 de octubre de 2024, a la vista del informe emitido por el Servicio de Bienes Culturales de la Delegación Territorial en Málaga de la citada Consejería el 23 de septiembre de 2024.

**(C)** Que el informe urbanístico que debe emitir la Administración autonómica, según lo preceptuado en el artículo 31.2 C) de la LOUA, fue evacuado en sentido favorable por la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía el 21 de marzo de 2025, si bien, en el citado informe se hace una serie de observaciones que serán analizadas más tarde.

Finalmente añadir, en cuanto al trámite procedimental, que antes de la aprobación definitiva del expediente la Secretaría General del Pleno deberá emitir informe preceptivo, de conformidad con lo indicado en los artículos 57 y 58 del Reglamento Orgánico del Pleno del Ayuntamiento de Málaga, en relación con el artículo 3.3 del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de la Administración Local con habilitación del carácter nacional.

### **3.- En cuanto al contenido sustancial de la Modificación de Elementos del PGOU:**

#### **-Interés público de la actuación.**

Se plantea una Modificación de Elementos del vigente PGOU en la que, conforme a lo previsto en el artículo 36.2. a).1ª de la LOUA, deberá justificarse expresamente las mejoras que supone para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y

finde de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados por dicha Ley. En parecido sentido se pronuncia el artículo 47.2 del Reglamento de la LISTA, al establecer que las actuaciones de mejora urbana deberán estar debidamente justificadas y motivadas en la mejora de la ciudad existente.

En cuanto a los principios y fines de la actividad pública urbanística, tal y como se establece en el artículo 3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU), las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según los principios del desarrollo sostenible. En virtud del principio de desarrollo sostenible, esas políticas deben propiciar el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente. Desde esta perspectiva armonizadora, la propuesta de Modificación del PGOU plantea una nueva ordenación del espacio que, con independencia de que con ello se dé respuesta a la iniciativa privada que persigue la construcción y explotación de un hotel de gran lujo cinco estrellas, responde con objetividad al interés general al que la potestad planificadora debe servir en el ejercicio del "ius variandi" ya que, con la citada Modificación, se persigue:

- Delimitar una nueva unidad de actuación coincidente con la delimitación de la actuación de transformación urbanística de mejora urbana, que permita la materialización de la conexión viaria entre C/ Cristo de la Epidemia y C/ Compás de la Victoria, a través de la apertura del Pasaje Trigueros, que ya previó en origen el Pepri-Centro mediante la delimitación de una unidad de actuación que no llegó a desarrollarse, que se vió modificada en distintas ocasiones y que, en la actualidad, incluye a las fincas sitas en C/Cristo de la Epidemia nº 4, 6 y 10, si bien, el PGOU-2011 por error la delimita sobre las fincas nº 10 y 12.
- Favorecer la adecuada conservación del inmueble sito en calle Compas de la Victoria nº 5, que cuenta con un grado de protección Arquitectonica I y donde se ubica actualmente el Restaurante Montana.
- Posibilitar la edificación de una serie de fincas que llevan vacantes bastantes años.
- Realizar, mediante la ordenación que se propone, el cambio de tipología entre un entorno, el de la Plaza de la Victoria, con edificios de gran altura y tipología más proxima a la Ordenanza de Edificación OA, con el de la zona norte de la manzana, con un tipo de edificación más proximo a la Ordenanza de Ciudad Historica; sin que ello presuponga la dispensa de ninguno de los requisitos de ordenación que exige la normativa sectorial y sobre ordenación urbanística.

#### **-Obligaciones de la propiedad del suelo:**

##### **-Deberes de cesión de suelo:**

Conforme a la LOUA, indica el artículo 36 en su apartado 2.a) regla 2ª, que toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de un terreno deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro. Tal y como se ha puesto de manifiesto en la Instrucción 9/2019, de la Dirección



General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, relativa a las actuaciones de incremento de aprovechamiento en suelo urbano, para determinar cuáles sean esas medidas compensatorias, el artículo 36.2 a) regla 2ª debe ser puesto en concordancia con lo indicado en el artículo 7 del TRLSRU sobre las actuaciones de dotación y, con el artículo 45.2.B.c) de la LOUA sobre la categoría de suelo urbano no consolidado cuando se produce un incremento del aprovechamiento objetivo derivado de un aumento de edificabilidad. El régimen jurídico previsto para este tipo de suelo es el del artículo 55.3 de la LOUA y las cesiones obligatorias de suelo con destino a dotaciones y del 10% del suelo con aprovechamiento lucrativo, se realizarán en proporción con el incremento de aprovechamiento urbanístico, pudiendo ser monetizadas.

Ya hemos puesto de manifiesto la similitud entre las actuaciones de dotación previstas en la LOUA y el TRLSRU y las actuaciones de transformación urbanística de mejora urbana que regula la LISTA y desarrolla su Reglamento. El artículo 28 de la LISTA se refiere al deber de entregar a la Administración el 10% del incremento del aprovechamiento urbanístico y del suelo calificado para nuevos sistemas generales y locales, a obtener, cuando sean necesarios en los términos establecidos reglamentariamente; por su parte, el artículo 49 del RG regula la forma de dar cumplimiento a dichos deberes, y prevé también la posibilidad de la monetización de las cesiones de suelo.

De esta forma se concluye, que las obligaciones derivadas de la delimitación del SUNC-O-C.2 "Pasaje Trigueros" de la que conoció la Junta de Gobierno Local, son coincidentes con la exigidas por la LISTA para la, ahora denominada, ATU-MU-O-C.1 "Pasaje Trigueros". Concretan los informes técnicos del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 13 de diciembre de 2024 y 9 de abril de 2025 que se deberá ceder gratuitamente a la Administración:

- a) El suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo preciso para materializar el 10% aplicado a la diferencia sobre el preexistente; dado que el incremento es de 545,24 m<sup>2</sup>, la superficie de suelo a ceder asciende a **54,52 m<sup>2</sup>**.
- b) El suelo de cesión con destino a dotaciones que la actuación demanda, calculado en **216,99 m<sup>2</sup>** (141,77 m<sup>2</sup> de suelo dotacional + 75,22 m<sup>2</sup> de sistemas generales).

En cuanto a la forma de ceder a esta Administración esos suelos, el artículo 55.3 de la LOUA en consonancia con el 54.2 b), prevén la posibilidad de que se monetice la cesión, tanto de la superficie de suelo destinada a dotaciones como la del 10% del aprovechamiento lucrativo, pero siempre y cuando se justifique en el planeamiento de forma motivada, aspecto éste que se ha recogido expresamente en la documentación que se propone aprobar inicialmente. Como ya se ha dicho, esta posibilidad también está prevista en los artículos 28 a) y b) y 115.2 de la LISTA y desarrollada en el artículo 49 del Reglamento General. De conformidad con el informe del Servicio de Valoraciones de 23 de abril de 2025:

-La monetización de la cesión del 10% de aprovechamiento lucrativo ya urbanizado se ha valorado, a razón de 895,26 €/uuaa referido al uso residencial plurifamiliar con Ordenanza Ciudad Histórica, resultando un importe de **48.809,58 €** (895,26 €/m<sup>2</sup>t x 54,52 m<sup>2</sup>t). Esta cantidad deberá ser abonada con carácter previo a la expedición de la licencia de obras.

-Para la monetización del suelo con destino a dotaciones se ha considerado la edificabilidad mayor entre las edificabilidades mínimas que establece el PGOU vigente para los equipamientos, siendo de 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s correspondiente a los Servicios de Interés Público y Social; de esta forma, aplicando el valor de la unidad de aprovechamiento urbanizada sobre la superficie de dotaciones y sistemas generales, ascendente a 216,99 m<sup>2</sup>s, resulta un importe de **194.262,47€** (895,26 €/m<sup>2</sup>t x 216,99 m<sup>2</sup>s x 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s). Esta cantidad debe ser abonada, tal y como exige el artículo 139.2 de la LOUA, con ocasión de la aprobación



definitiva de la presente *Modificación de Elementos*, quedando condicionada su publicación en el BOP a la entrega efectiva de la misma.

**-Deber de urbanizar:**

La propiedad deberá ejecutar las obras complementarias de urbanización de la red viaria afectada por la actuación y que se encuentra dentro del área homogénea delimitada y que, además, son necesarias para que la parcela obtenga la condición de solar con carácter previo a la edificación o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos y garantías que permiten simultanear aquellas y las obras de edificación, a tenor de lo dispuesto en el artículo 134 de la LISTA y artículo 203 del RG. En concreto, en el presente ámbito se hace necesario completar la urbanización existente ejecutándose la nueva apertura viaria del Pasaje Trigueros conforme al proyecto de obras de urbanización complementarias a la edificación que deberá aprobarse como instrumento de ejecución material de dichas obras, según lo dispuesto en el artículo 136.3 c) del RG, así como a poner a disposición de este Ayuntamiento esa superficie una vez urbanizada, en la cota determinada en la *Modificación de Elementos*.

**-Deber de edificar:**

La edificación se ejecutará en los plazos máximos que fije el instrumento de ordenación urbanística u ordenanza municipal de edificación.

**-Deber de indemnizar:**

En su caso, se deberá indemnizar a los titulares de derechos sobre las edificaciones que deben ser demolidas y garantizar el realojo y retorno de los ocupantes legales de inmuebles que constituya su residencia habitual, cuando tengan derecho a ello, en los términos de la legislación básica del suelo.

**-Forma de ejecución de la ATU-MU-O-C.1 "Pasaje Trigueros":**

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

Por otro lado, el artículo 136.1 del RG dice que, las operaciones que se precisen para la ejecución de los instrumentos de ordenación urbana, incluyendo la obtención de los terrenos calificados como sistemas generales y locales, la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas y la equidistribución de cargas y beneficios, se llevará a cabo mediante los siguientes instrumentos de ejecución: la parcelación, la reparcelación y normalización de fincas y la distribución de cargas. No obstante, debemos tener en cuenta que, en el presente expediente, hay un solo propietario y, además, los deberes de cesión de suelo se van a resolver mediante la monetización del valor de éste por lo que, la reparcelación, resulta innecesaria a tenor de lo dispuesto en el artículo 144.1 b) del RG. Del mismo modo, al existir un solo propietario, no procede constituir una Entidad de Urbanización para la distribución de las cargas de urbanización (artículo 241.1 del RG) y, evidentemente, tampoco un Proyecto de distribución de cargas (artículo 244 RG).

Así mismo, la Modificación prevé ocupar privativamente el subsuelo de la parte del Pasaje Trigueros que la propiedad debe ceder de forma gratuita a este Ayuntamiento.

Dicha posibilidad la permite el artículo 26.5 del TRLSRU, siempre y cuando lo recoja el planeamiento y se constituya un complejo inmobiliario de carácter urbanístico en el momento de la gestión del ámbito; el artículo 6.8.3 del vigente PGOU-2011 también se refiere a esta posibilidad y sobre el particular dice el artículo 61.6 de la LISTA que:

“6. Los instrumentos de ordenación urbanística podrán destinar el subsuelo de las dotaciones públicas de los municipios a usos lucrativos privados, aparcamientos u otro tipo de dotaciones privadas siempre que se acredite un mejor funcionamiento en términos sociales y económicos de las dotaciones públicas del municipio y se garantice la protección del bien de dominio público en su integridad, así como la correcta funcionalidad y mantenimiento del uso o servicio público implantado en la superficie.

A tal fin, podrán utilizarse, en su caso, fórmulas de colaboración público-privadas, pudiendo además desafectarse el subsuelo de conformidad con lo previsto en la normativa patrimonial que resulte de aplicación, siendo inscribibles las fincas resultantes en el Registro de la Propiedad en los términos previstos en la legislación hipotecaria.”

La figura del «Complejo inmobiliario» también la encontramos recogida en el artículo 24.2.b) de la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960 y, el artículo 136.2 a) del Reglamento General de la LISTA establece, como operación jurídica a través de la cual puede ejecutarse el planeamiento, la constitución de un complejo inmobiliario.

Consecuentemente, la ejecución de las determinaciones previstas en la Modificación se llevará a cabo mediante la ejecución de las obras de edificación y de urbanización complementarias y la constitución de un complejo inmobiliario, por ello, antes de la expedición de la pertinente licencia de obras deberá:

- Constar informe del Servicio de Patrimonio, Registro de Solares, Colaboración Público-Privada y Garantías del Departamento de Gestión Económica y Recursos Humanos en el que se manifieste, que la propiedad ha realizado las aportaciones económicas correspondiente a la monetización de los nuevos sistemas generales y locales que la actuación exige, así como al importe correspondiente a la monetización de la cesión obligatoria del 10% del aprovechamiento y, que las mismas, han pasado a formar parte del Patrimonio Municipal del Suelo de este Ayuntamiento (en todo caso, dado que el presente expediente se ha tramitado por las reglas de procedimiento previstas en la LOUA, tal y como ya se ha apuntado, la cantidad que resulte de la monetización de las dotaciones deberá ser abonada con ocasión de la aprobación definitiva de la presente Modificación, quedando condicionada la publicación del documento en el Boletín Oficial, a la efectiva entrega de dicha cantidad -artículo 139.2 de la LOUA-).
- Garantizar la ejecución simultánea de las obras de edificación y de urbanización conforme al proyecto de obras de urbanización complementarias a la edificación.
- Aportar escritura pública de constitución de un complejo inmobiliario que regule la convivencia en el plano vertical de la propiedad privada y de la propiedad pública según las condiciones que determine el Servicio de Patrimonio, Registro de Solares, Colaboración Público-Privada y Garantías del Departamento de Gestión Económica y Recursos Humanos.

**-Alegaciones presentadas durante el trámite de información pública:**



Ya dijimos en los antecedentes, que durante este trámite se presentaron los siguientes escritos de alegaciones:

- Escrito presentado por D. Rafael Asensio Guerrero en representación de la Comunidad de Propietarios Cristo de la Epidemia 14-16, el 14 de junio de 2022, a través de Registro General de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Málaga, con nº de documento 464.644
- Escrito presentado por D. Rafael Asensio Guerrero en representación de la Comunidad de Propietarios Cristo de la Epidemia 14-16, el 15 de junio de 2022 a través de Registro Electrónico con nº de documento 468.564.

El contenido de ambos escritos es idéntico y con relación a las manifestaciones que en ellos se hace debemos decir:

**1º.- Las alegaciones de tipo técnico fueron contestadas en los informes del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 20 de junio y 13 de diciembre de 2024. A modo de resumen, en el apartado segundo de este último informe se dice:**

#### **"2. TRÁMITE DE INFORMACIÓN AL PÚBLICO. ALEGACIONES**

-Respecto al trámite de información al público del documento, que tiene lugar durante el plazo comprendido entre el 23/05/2022 y el 27/06/2022 ambos inclusive, con fecha 14/06/2022 se presenta en esta gerencia un escrito de alegaciones por parte de la Comunidad de Propietarios de Cristo de la Epidemia nº 14. Las alegaciones se presentan al documento de aprobación inicial y al propio objeto de la ordenación que nos ocupa, mostrándose en resumen contrarios al incremento de edificabilidad que se propone y que conlleva un incremento de las alturas hacia calle Cristo de la Epidemia y calle Hernando de Zafra. En el informe emitido el 20/06/2024 se da respuesta a cada una de las alegaciones presentadas, entendiéndose como estimadas parcialmente sus alegaciones pues se ha eliminado la piscina de la planta ático del edificio de calle Hernando de Zafra nº 5 y 7 reduciéndose al mínimo el volumen en esa planta, se ha suprimido la posibilidad de poner instalaciones en todas las cubiertas ajustando la ubicación de las mismas y obligando a que queden integradas, ordenadas y tapadas en todos los puntos donde es posible y se ha ajustado la altura del casetón. La Consejería de Cultura ha dado el visto bueno a la edificación conjunta de las parcelas por entenderlo como una remodelación urbana, supuesto previsto en la Ley de Patrimonio Histórico. La nueva documentación presentada también ha corregido las erratas en las alturas de las secciones que daban lugar a confusión con respecto a la relación de la edificación propuesta y las volumetrías de los edificios existentes.

-Con respecto a la alegación que indica que no queda justificado el interés general de la propuesta el mismo informe incluye un apartado relativo a esta cuestión indicando que el documento aprobado inicialmente incluye el apartado 4.9.- Mejoras aportadas por la modificación del PGOU que propone esta iniciativa en el que se enumeran y exponen los aspectos que se considera que justifican y fundamentan el interés general de la propuesta. A parte de lo incluido en ese apartado, en el conjunto del documento se incluyen una serie de obligaciones legales y mejoras que desde esta administración se considera que fundamentan el interés general que también se resumen en el informe de fecha 20/06/2024 y se enumeran en el apartado de Conclusiones de este informe.

-El interesado también presenta el 11/08/2022 un escrito de respuesta a las alegaciones presentadas por la comunidad de propietarios que desde el punto de vista técnico abunda



en las cuestiones expuestas en el informe municipal, aportando algún otro argumento justificativo de las actuaciones propuestas.

-En conclusión, con los ajustes realizados se entienden parcialmente estimadas **las alegaciones** relativas a las cuestiones técnicas presentadas por la Comunidad de Propietarios del inmueble sito en calle Cristo de la Epidemia nº14.

-El 25/05/2022 se publica en el BOP y en prensa el 21/05/2022 el acuerdo de aprobación inicial por la Junta de Gobierno Local.”

2º.- La **alegación relativa a la exigencia de trámite ambiental**, se contesta en el epígrafe siguiente.

3º.-En cuanto a las consideraciones que se hacen **sobre la naturaleza del acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 10 de septiembre de 2021**, en el informe del Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento de 22 de enero de 2025 obrante en el expediente ya se analizó la cuestión y se concluyó que dicho acuerdo fue el primer acuerdo preceptivo del órgano competente para la tramitación del expediente que nos ocupa y, por lo tanto, el procedimiento siguió su curso legítimamente conforme a las previsiones de la LOUA, por ser de aplicación la Disposición Transitoria Tercera de la LISTA. En el citado acuerdo se dispuso:

**“PRIMERO.- Aprobar el Proyecto** de “Modificación de Elementos Pormenorizada nº 34 del PGOU que afecta a los inmuebles sitios en C/ Compás de la Victoria nº 5; C/ Hernando de Zafra nº 5 y 7 y C/ Cristo de la Epidemia nº 6-8 y 10”, promovido de oficio a instancia de CPS Integración de Recursos S.L., r/p D. Ignacio Gutiérrez Tocino, según documentación técnica presentada el 16 de junio de 2021, todo ello, en base a lo dispuesto en el informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de 30 de julio de 2021, artículos 31 a 41 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía y artículo 127 de la Ley 7/85 de 2 de abril de Bases de Régimen Local.

**SEGUNDO.- Remitir al Sra. Secretaria General del Pleno** el presente Proyecto de Modificación Puntual de Elementos del PGOU a fin de que lo traslade a la Comisión del Pleno de Accesibilidad, Movilidad, Ordenación del Territorio y Vivienda y se abra un plazo de **cinco días** para la presentación de enmiendas en la citada Comisión, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 133 y 134 del Reglamento Orgánico del Pleno del Ayuntamiento de Málaga.”

La Disposición Transitoria Tercera de la LISTA considera iniciado los procedimientos, a los efectos de continuar su tramitación conforme a los cauces previsto en la LOUA, con el primer acuerdo preceptivo del órgano competente para la tramitación, conforme a lo previsto en la legislación urbanística, y, en el caso de los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental estratégica, con la solicitud de inicio de este procedimiento.

Se cuestiona la virtualidad del acuerdo de 10 de septiembre de 2021 al considerarse que no es preceptivo pero, dicho acuerdo, es la manifestación de la voluntad municipal de plantear una modificación del planeamiento general, formulando su tramitación de oficio. Así, conforme al artículo 31 de la LOUA: en el ejercicio de la potestad de planeamiento corresponde a los municipios la formulación de proyectos de cualquier instrumento de planeamiento de ámbito municipal.

Importa recordar en este punto que la Constitución Española atribuye a los Municipios autonomía «para la gestión de sus respectivos intereses» y, como no puede ser de otra manera, la aprobación de los proyectos de Modificación del planeamiento que formula la Administración municipal corresponde adoptarlo al órgano competente conforme a lo previsto en la legislación de régimen local. En este sentido establece el artículo 127.1 c) de la Ley 7/1985 de Bases de Régimen Local, que la Junta de Gobierno Local aprobará los proyectos de instrumentos de ordenación urbanística cuya aprobación definitiva o provisional corresponda al Pleno. En desarrollo de esta norma, los artículos 133 y siguientes del Reglamento Orgánico del Pleno del Ayuntamiento de Málaga, vigente al tiempo de aprobación del proyecto de Modificación del PGOU (BOP nº 128 de 6 de julio de 2017), regula la tramitación de los proyectos en el procedimiento de aprobación de normas.

**-El informe urbanístico de la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía el 21 de marzo de 2025:**

El informe en cuestión, emitido según lo preceptuado en el artículo 31.2 C) de la LOUA, fue evacuado en sentido favorable, si bien, en el citado informe se hacen una serie de observaciones que han sido contestadas desde el punto de vista técnico en el informe emitido por el Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de este Departamento de Planeamiento y Gestión el 9 de abril de 2025 que a continuación se transcribirá. Desde el punto de vista jurídico, este Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento añade sobre dichas observaciones lo siguiente:

-Con relación a los medios de difusión complementarios a la información pública, cuando estamos ante modificaciones de planeamiento general de ámbito reducido y específico (artículo 36.2.c) regla tercera de la LOUA): dichos medios han sido arbitrados mediante la comunicación de la Modificación a la Junta Municipal de Distrito correspondiente para su conocimiento y difusión, y a través de la publicación del acuerdo y la documentación técnica en la página Web de esta Gerencia.

-Con relación a la necesidad de justificar la procedencia o no de aprobar provisionalmente el expediente y solicitar la verificación de informes sectoriales: debemos remitirnos a lo recogido en el informe emitido por el Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de este Departamento de Planeamiento y Gestión el 9 de abril de 2025 en el que se indica que en la documentación que se propone aprobar definitivamente no se han introducido cambios sustanciales con relación a la aprobada inicialmente pues, las modificaciones introducidas, derivan de las exigencias de los propios informes sectoriales y de la estimación parcial de las alegaciones presentadas. Es por ello, que no se precisa la adopción de un acuerdo de aprobación provisional del instrumento de planeamiento, a tenor del artículo 32.1 regla 3ª de la LOUA puesto en relación con la Instrucción 3/2019, de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, sobre el trámite de Aprobación Provisional en determinados instrumentos de Planeamiento Urbanístico -que revisa y deja sin efecto la Instrucción 1/2004- ya que no se dan los supuestos excepcionales indicados en la citada Instrucción, que determinarían la necesidad del acudir al trámite de aprobación provisional.

-Con relación a la realización de tramitación ambiental, ya quedó justificado en el acuerdo de aprobación inicial de la Modificación y en los párrafos precedentes de este informe, que las determinaciones de la ordenación pormenorizada que se modifican, no afectan a ninguno de los supuestos previstos en el artículo 40.3 b) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión de la Calidad Ambiental de Andalucía en la redacción anterior a la entrada en vigor de la LISTA.



**-El informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 9 de abril de 2025:**

A la vista de la documentación redactada de oficio de fecha MARZO 2025 y analizado el documento de ordenación que la complementa, presentado por CPS Integración de Recursos S.L., el 7 de noviembre de 2024 (fechado en JUNIO de 2024), el informe emitido propone que:

“Habiéndose recibido informe preceptivo y no vinculante la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Málaga, de conformidad con lo previsto en el artículo 31.2 C) de la LOUA, emitido en sentido favorable. Y tras las explicaciones realizadas a las indicaciones incluidas en el mismo, que han supuesto la incorporación a la documentación redactada de oficio de tres planos en los que queda delimitado el ámbito de esta Modificación del PGOU. Puesto que ello no supone cambios sustanciales de la documentación aprobada inicialmente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno el 24 de febrero de 2022. Y de acuerdo a lo expuesto en el presente informe complementario y al emitido para aprobación definitiva el 13/12/2024, se propone la aprobación definitiva de la Modificación de Elementos Pormenorizada nº 34 del PGOU, por la que se delimita y ordena una Actuación de Transformación Urbanística de Mejora Urbana, denominada ATU-MU-O-C.1 Pasaje Trigueros” y que afecta a los inmuebles y parcelas sitas en calle Compás de la Victoria nº 5, calle Hernando de Zafra nº 5 y 7 y calle Cristo de la Epidemia nº 6-8 y 10.

La documentación que se somete a aprobación definitiva es la redactada de oficio, fechado a MARZO 2025 y el documento de ordenación que la complementa presentado el 7/11/2024, fechado a JUNIO 2024.

Solicitar al Servicio de Valoraciones de esta Gerencia la emisión de informe sobre la valoración de la monetización de los suelos de cesión obligatoria con destino a dotaciones y sistemas generales, que asciende a 216,99 m<sup>2</sup>s. Dicho informe complementa al emitido por ese Servicio tras la aprobación inicial de fecha 09/06/2022.”

**-El informe del Servicio de Valoraciones de 23 de abril de 2025:**

Este informe, al que nos hemos referido en los fundamentos jurídicos que preceden, concluye como sigue:

“...  
”

**3. VALORACIÓN DE LA UNIDAD DE APROVECHAMIENTO URBANIZADA**

De conformidad con el contenido del artículo 37 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015, en relación con los artículos 22 y 24 del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo de 2011, el valor de la unidad de aprovechamiento urbanizada sobre el incremento del aprovechamiento objetivo en la Modificación de Elementos PL 29/2020 para el cálculo de la indemnización económica sustitutoria del 10% de cesión de aprovechamiento **asciende a la cantidad de 895,26 €/uu.aa. referido al uso residencial plurifamiliar con ordenanza Ciudad Histórica (ochocientos noventa y cinco**



**euros con veintiséis céntimos por cada unidad de aprovechamiento urbanizada referida al uso residencial plurifamiliar Ciudad Histórica).**

#### **4. VALORACIÓN DEL 10% DEL INCREMENTO DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO**

Aplicando el valor de la unidad de aprovechamiento urbanizada sobre el diez por ciento del incremento del aprovechamiento urbanístico ascendente según el informe de Planeamiento de fecha 9 de abril de 2025 a la cantidad de 54,52 m<sup>2</sup>t sería:

$$895,26 \text{ €/m}^2\text{t} \times 54,52 \text{ m}^2\text{t} = 48.809,58.-\text{€}$$

**Asciende la valoración del diez por ciento del incremento del aprovechamiento urbanístico a la cantidad de 48.809,58.-€ (cuarenta y ocho mil ochocientos nueve euros con cincuenta y ocho céntimos).**

#### **4. VALORACIÓN DE LAS DOTACIONES Y SISTEMAS GENERALES**

Se considera la edificabilidad mayor entre las edificabilidades mínimas que establece el PGOU vigente para los equipamientos siendo de 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s correspondiente a los Servicios de Interés Público y Social.

Aplicando el valor de la unidad de aprovechamiento urbanizada sobre la superficie de dotaciones y sistemas generales ascendente según el informe de Planeamiento de fecha 9 de abril de 2025 a la cantidad de 216,99 m<sup>2</sup>s sería:

$$895,26 \text{ €/m}^2\text{t} \times 216,99 \text{ m}^2\text{s} \times 1 \text{ m}^2\text{t/m}^2\text{s} = 194.262,47.-\text{€}$$

**Asciende la valoración de las dotaciones y sistemas generales a la cantidad de 194.262,47.-€ (ciento noventa y cuatro mil doscientos sesenta y dos euros con cuarenta y siete céntimos).**

#### **5. OBSERVACIONES AL INFORME**

Las valoraciones del expediente de referencia PL 29/2020 deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 34 del texto refundido de la Ley de Suelo.

El artículo 34.2.a) del Texto Refundido indica que las valoraciones se entienden referidas "Cuando se trate de las operaciones contempladas en la letra a) del apartado anterior, a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que las motive".

**La publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de la fecha del trámite de información al público de la aprobación inicial de la Modificación de Elementos pormenorizada número 34 del PGOU (PL 29/2020) es de 25 de mayo de 2022, fecha a la que se ha referido la valoración RV20250055.**

**El presente informe de valoración tiene el carácter de definitivo, es decir, no se revisará salvo que se modifique la fecha de referencia a la que tienen que estar referidas las valoraciones del expediente de Planeamiento.**

**En el supuesto de introducir actualizaciones de las cantidades monetarias a ingresar en esta Administración según el momento en el que se produzca el pago, este Servicio propone que el procedimiento de actualización se realice aplicando el porcentaje de interés legal que corresponda sobre la valoración definitiva del expediente de referencia, u otro distinto por mayor criterio técnico y/o jurídico."**

### **CONCLUSIONES Y PROPUESTAS:**

A la vista de lo que antecede en cuanto a los aspectos técnicos y jurídicos estudiados, este Departamento considera el presente expediente concluso y listo para ser remitido al Registro del Pleno, a fin de que la **Secretaría General del Pleno** emita informe preceptivo y, una vez emitido el mismo, el expediente sea incluido en la próxima sesión que celebre la Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad y, en función de las competencias que tiene asignadas, ésta eleve propuesta al Excmo. Ayuntamiento-Pleno para la adopción de los siguientes

### **ACUERDOS:**

**PRIMERO.- Estimar parcialmente** las alegaciones presentadas por D. Rafael Asensio Guerrero en representación de la Comunidad de Propietarios Cristo de la Epidemia 14-16, en el sentido recogido en los informes del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 20 de junio y 13 de diciembre de 2024, de los cuales se le dará traslado al alegante. **Desestimarlas** en cuanto a la nulidad del procedimiento y del instrumento de planeamiento por las motivaciones expresadas en este informe-propuesta.

**SEGUNDO.- Aprobar definitivamente** la "Modificación de Elementos Pormenorizada nº 34 del PGOU que afecta a los inmuebles sitios en C/ Compás de la Victoria nº 5; C/ Hernando de Zafra nº 5 y 7 y C/ Cristo de la Epidemia nº 6-8 y 10", promovido de oficio a instancia de CPS Integración de Recursos S.L., r/p D. Ignacio Gutiérrez Tocino, según la documentación redactada de oficio de fecha MARZO 2025 y del documento de ordenación que la complementa presentado el 7 de noviembre de 2024, fechado en JUNIO de 2024, que delimita y ordena en suelo urbano una actuación de transformación urbanística de mejora urbana denominada **ATU-MU-O-C.1 "Pasaje Trigueros"**. Todo ello, en base a lo dispuesto en los informes técnicos del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de fechas 20 de junio de 2024, 13 de diciembre de 2024 y 9 de abril de 2025, en los artículos 31 a 41 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) puestos en relación con la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 7/2021 de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y artículo 127 de la Ley 7/85 de 2 de abril de Bases de Régimen Local.

**TERCERO.- Disponer la sustitución de la cesión a este Ayuntamiento de los suelos con destino a sistemas generales y locales** que la actuación exige, ascendentes a **216,99 m<sup>2</sup>** (141,77 m<sup>2</sup>s para dotaciones locales y 75,22 m<sup>2</sup>s para sistemas generales), por la entrega de su equivalente económico ascendente a **194.262,47€** (895,26 €/m<sup>2</sup>t x 216,99 m<sup>2</sup>s x 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s) según consta en el informe del Servicio de Valoraciones del Departamento de Planeamiento y Gestión de 23 de abril de 2025; cantidad que deberá integrarse en el Patrimonio Municipal del Suelo y destinarse a la obtención y ejecución de suelo para dotaciones o bien a la mejora de las infraestructuras urbanas, de conformidad con lo previsto en el artículo 251 del Reglamento General de la LISTA.



**CUARTO.-** A tenor del artículo 139.2 de la LOUA, puesto en relación con la Disposición Transitoria Tercera de la LISTA, significar expresamente que la **publicación en el BOP del acuerdo de aprobación definitiva** de la Modificación y de sus ordenanzas, queda condicionada al abono efectivo de la cantidad referida en el párrafo anterior.

**QUINTO.-** Así mismo, disponer la sustitución del deber de entregar el suelo correspondiente al porcentaje de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la presente actuación urbanística, ascendente a 54,52 m<sup>2</sup>t (10% de 545, 24 m<sup>2</sup>), por la entrega de su valor en metálico que resulta ser de 48.809,58 € (895,26 €/m<sup>2</sup>t x 54,52 m<sup>2</sup>t) a la vista del informe del Servicio de Valoraciones del Departamento de Planeamiento y Gestión de 23 de abril de 2025; cantidad que deberá integrarse en el Patrimonio Municipal del Suelo, de conformidad con lo previsto en el artículo 49.3 del Reglamento General de la LISTA.

**SEXTO.-** 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 de la documentación técnica relativa a la Modificación del Elementos en la sede electrónica del Excmo. Ayuntamiento de Málaga.

**SÉPTIMO.- Remitir** otros dos ejemplares completos del Documento técnico, junto con certificado del acuerdo de aprobación definitiva a la Delegación Territorial 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 Disposición Transitoria Tercera de la LISTA- y art. 19 del Decreto 2/2004, de 7 de enero.

**OCTAVO.-** Una vez **cumplimentado lo anterior y abonada la cantidad referida en el acuerdo Tercero**, 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 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 a la Disposición Transitoria Tercera LISTA- con la indicación de haberse procedido previamente al depósito y remisión, respectivamente, en el citado Registro.

**NOVENO.- 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.

**DÉCIMO.-** Significar que la **ejecución** de la ATU-MU-O-C.1 "Pasaje Trigueros" se realizará de



forma **asistemática** conforme a lo previsto en el artículo 109 y ss de la LISTA. Los responsables de la ejecución deberán aportar los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, tal y como indica el artículo 55.2 y 3 de la LOUA y realizarán, a su costa, las obras de urbanización previstas en la ordenación urbanística que se propone en la Modificación y las que sean necesarias para que las parcelas edificables reúnan la condición de solar, conforme a lo indicado en el artículo 148 de la LOUA.

**DECIMOPRIMERO.-** Consecuentemente con lo anterior, hacer advertencia expresa al interesado de que, junto con el proyecto para la obtención de la **licencia de obras**, deberá aportarse **proyecto de obras ordinarias de urbanización** y que la expedición de dicha licencia quedará condicionada en todo caso:

-Al abono de la cantidad de **48.809,58 €**, resultado de la monetización de la cesión obligatoria de suelo libre de cargas correspondiente al 10% del incremento del aprovechamiento urbanístico que genera la actuación.

-A la cesión de los espacios del Pasaje Trigueros que pasan a constituir vía pública, en la cota -1,50 ascendente.

-A la aportación de aval que garantice la ejecución simultánea de las obras de edificación y urbanización.

-A la aportación de escritura pública de constitución de un complejo inmobiliario que regule la convivencia en el plano vertical de la propiedad privada y de la propiedad pública según las condiciones que determine el Servicio de Patrimonio, Registro de Solares, Colaboración Público-Privada y Garantías del Departamento de Gestión Económica y Recursos Humanos. Dicha escritura deberá estar inscrita en el Registro de la Propiedad con carácter previo a la presentación de la declaración responsable para la ocupación del edificio que se construya.

**DECIMOSEGUNDO.-** Los aspectos relativos a las instalaciones y a la previsión de placas solares (que deberán ocupar el menor espacio posible), así como a las alturas libres entre forjados en el cuerpo edificatorio con fachada hacia calle Cristo de la Epidemia, serán **analizadas y valoradas en el trámite de licencia de obras**, conforme a los criterios indicados en los informes técnicos emitidos por el Servicio de Planificación y Ordenación Urbanísticas del Departamento de Planeamiento y Gestión.

**DECIMOTERCERO.-** Dar traslado del presente acuerdo a la **Dirección General de Aviación Civil**, adjuntando el instrumento de ordenación aprobado definitivamente, acompañado de certificación del acto de aprobación definitiva a los efectos de lo dispuesto en el art. 27.9 del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo que Regula las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4-12-1998 sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30-12-1996, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.

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

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



- Al Servicio de Valoraciones del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística.
- Al Servicio de Patrimonio, Registro de Solares, Colaboración Público-Privada y Garantías del Departamento de Gestión Económica y Recursos Humanos, a fin de que tenga conocimiento de la monetización de las obligaciones de cesión del promotor y de su obligación de abonar las cantidades establecidas, que deberán ser integradas en el Patrimonio Municipal del Suelo.
  - A CPS Integración de Recursos S.L.
  - Al Grupo Municipal Con Málaga.
  - A D. Rafael Asensio Guerrero en representación de la Comunidad de Propietarios Cristo de la Epidemia 14-16, junto con los informes del Servicio de Planificación y Ordenación urbanística del departamento de Planeamiento y Gestión de 20 de junio y 13 de diciembre de 2024.
  - A la Junta Municipal de Distrito nº 1-Centro.”

### VOTACIÓN

La Comisión del Pleno acordó **dictaminar favorablemente** la anterior Propuesta, con los **votos a favor (5)** 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.- Estimar parcialmente** las alegaciones presentadas por D. Rafael Asensio Guerrero en representación de la Comunidad de Propietarios Cristo de la Epidemia 14-16, en el sentido recogido en los informes del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 20 de junio y 13 de diciembre de 2024, de los cuales se le dará traslado al alegante. **Desestimarlas** en cuanto a la nulidad del procedimiento y del instrumento de planeamiento por las motivaciones expresadas en este informe-propuesta.

**SEGUNDO.- Aprobar definitivamente** la “Modificación de Elementos Pormenorizada nº 34 del PGOU que afecta a los inmuebles sitios en C/ Compás de la Victoria nº 5; C/ Hernando de Zafra nº 5 y 7 y C/ Cristo de la Epidemia nº 6-8 y 10”, promovido de oficio a instancia de CPS Integración de Recursos S.L., r/p D. Ignacio Gutiérrez Tocino, según la documentación redactada de oficio de fecha MARZO 2025 y del documento de ordenación que la complementa presentado el 7 de noviembre de 2024, fechado en JUNIO de 2024, que delimita y ordena en suelo urbano una actuación de transformación urbanística de mejora urbana denominada **ATU-MU-O-C.1 “Pasaje Trigueros”**. Todo ello, en base a lo dispuesto en los informes técnicos del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de fechas 20 de junio de 2024, 13 de diciembre de 2024 y 9 de abril de 2025, en los artículos 31 a 41 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) puestos en relación con la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 7/2021 de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y artículo 127 de la Ley 7/85 de 2 de abril de Bases de Régimen Local.

**TERCERO.- Disponer la sustitución de la cesión a este Ayuntamiento de los suelos con destino a sistemas generales y locales** que la actuación exige, ascendentes a **216,99 m<sup>2</sup>** (141,77 m<sup>2</sup>s para dotaciones locales y 75,22 m<sup>2</sup>s para sistemas generales), por la entrega de su



equivalente económico ascendente a **194.262,47€** ( $895,26 \text{ €/m}^2 \times 216,99 \text{ m}^2 \times 1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ) según consta en el informe del Servicio de Valoraciones del Departamento de Planeamiento y Gestión de 23 de abril de 2025; cantidad que deberá integrarse en el Patrimonio Municipal del Suelo y destinarse a la obtención y ejecución de suelo para dotaciones o bien a la mejora de las infraestructuras urbanas, de conformidad con lo previsto en el artículo 251 del Reglamento General de la LISTA.

**CUARTO.-** A tenor del artículo 139.2 de la LOUA, puesto en relación con la Disposición Transitoria Tercera de la LISTA, significar expresamente que la **publicación en el BOP del acuerdo de aprobación definitiva** de la Modificación y de sus ordenanzas, queda condicionada al abono efectivo de la cantidad referida en el párrafo anterior.

**QUINTO.-** Así mismo, disponer la sustitución del deber de entregar el suelo correspondiente al porcentaje de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la presente actuación urbanística, ascendente a  $54,52 \text{ m}^2$  (10% de  $545,24 \text{ m}^2$ ), por la entrega de su valor en metálico que resulta ser de  $48.809,58 \text{ €}$  ( $895,26 \text{ €/m}^2 \times 54,52 \text{ m}^2$ ) a la vista del informe del Servicio de Valoraciones del Departamento de Planeamiento y Gestión de 23 de abril de 2025; cantidad que deberá integrarse en el Patrimonio Municipal del Suelo, de conformidad con lo previsto en el artículo 49.3 del Reglamento General de la LISTA.

**SEXTO.-** 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 de la documentación técnica relativa a la Modificación del Elemento en la sede electrónica del Excmo. Ayuntamiento de Málaga.

**SÉPTIMO.- Remitir** otros dos ejemplares completos del Documento técnico, junto con certificado del acuerdo de aprobación definitiva a la Delegación Territorial 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 Disposición Transitoria Tercera de la LISTA- y art. 19 del Decreto 2/2004, de 7 de enero.

**OCTAVO.-** Una vez **cumplimentado lo anterior y abonada la cantidad referida en el acuerdo Tercero**, 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 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 a la Disposición Transitoria Tercera LISTA- con la indicación de haberse procedido previamente al depósito y remisión, respectivamente, en el citado Registro.

**NOVENO.- 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.

**DÉCIMO.-** Significar que la **ejecución** de la ATU-MU-O-C.1 "Pasaje Trigueros" se realizará de forma **asistemática** conforme a lo previsto en el artículo 109 y ss de la LISTA. Los responsables de la ejecución deberán aportar los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, tal y como indica el artículo 55.2 y 3 de la LOUA y realizarán, a su costa, las obras de urbanización previstas en la ordenación urbanística que se propone en la Modificación y las que sean necesarias para que las parcelas edificables reúnan la condición de solar, conforme a lo indicado en el artículo 148 de la LOUA.

**DECIMOPRIMERO.-** Consecuentemente con lo anterior, hacer advertencia expresa al interesado de que, junto con el proyecto para la obtención de la **licencia de obras**, deberá aportarse **proyecto de obras ordinarias de urbanización** y que la expedición de dicha licencia quedará condicionada en todo caso:

-Al abono de la cantidad de **48.809,58 €**, resultado de la monetización de la cesión obligatoria de suelo libre de cargas correspondiente al 10% del incremento del aprovechamiento urbanístico que genera la actuación.

-A la cesión de los espacios del Pasaje Trigueros que pasan a constituir vía pública, en la cota -1,50 ascendente.

-A la aportación de aval que garantice la ejecución simultánea de las obras de edificación y urbanización.

-A la aportación de escritura pública de constitución de un complejo inmobiliario que regule la convivencia en el plano vertical de la propiedad privada y de la propiedad pública según las condiciones que determine el Servicio de Patrimonio, Registro de Solares, Colaboración Público-Privada y Garantías del Departamento de Gestión Económica y Recursos Humanos. Dicha escritura deberá estar inscrita en el Registro de la Propiedad con carácter previo a la presentación de la declaración responsable para la ocupación del edificio que se construya.

**DECIMOSEGUNDO.-** Los aspectos relativos a las instalaciones y a la previsión de placas solares (que deberán ocupar el menor espacio posible), así como a las alturas libres entre forjados en el cuerpo edificatorio con fachada hacia calle Cristo de la Epidemia, serán **analizadas y valoradas en el trámite de licencia de obras**, conforme a los criterios indicados en los informes técnicos emitidos por el Servicio de Planificación y Ordenación Urbanísticas del Departamento de Planeamiento y Gestión.

**DECIMOTERCERO.-** Dar traslado del presente acuerdo a la **Dirección General de Aviación Civil**, adjuntando el instrumento de ordenación aprobado definitivamente, acompañado de certificación del acto de aprobación definitiva a los efectos de lo dispuesto en el art. 27.9 del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo que Regula las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4-12-1998 sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el



artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30-12-1996, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.

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

- Al Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Licencias y Protección Urbanística, a fin de que se tengan en cuenta las obligaciones que ha de cumplir el promotor antes de la expedición de la licencia de obras.
- Al Servicio de Valoraciones del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística.
- Al Servicio de Patrimonio, Registro de Solares, Colaboración Público-Privada y Garantías del Departamento de Gestión Económica y Recursos Humanos, a fin de que tenga conocimiento de la monetización de las obligaciones de cesión del promotor y de su obligación de abonar las cantidades establecidas, que deberán ser integradas en el Patrimonio Municipal del Suelo.
- A CPS Integración de Recursos S.L.
- Al Grupo Municipal Con Málaga.
- A D. Rafael Asensio Guerrero en representación de la Comunidad de Propietarios Cristo de la Epidemia 14-16, junto con los informes del Servicio de Planificación y Ordenación urbanística del departamento de Planeamiento y Gestión de 20 de junio y 13 de diciembre de 2024.
- A la Junta Municipal de Distrito nº 1-Centro."

#### **PUNTO Nº 4.- PROPUESTA DE LA CONCEJALA DELEGADA DE URBANISMO DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE ED-LE.2. C/ BOMBO DEL PGOU 2011.-**

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

<https://videoactas.malaga.eu/actas/sesion/sessionDetail/8a8148c49716809901975e70183600d1?startAt=500.0&endsAt=585.0>

**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 9 de junio de 2025, cuyo texto se transcribe a continuación:

*"PC\_ AD\_ ED\_ Calle Bombo.-PL 11-22*

**Departamento:** Planeamiento y Gestión Urbanística

**Servicio:** Jurídico Administrativo de Planeamiento

**Expediente:** Estudio de Detalle.-PL 11/2022

**Solicitante:** D<sup>a</sup> Carmen Robles Toro.

**Representante:** Pérez del Pulgar González Parrilla SLP.

**Situación:** ED-LE.2. "Calle Bombo".

**Referencia Catastral:** 0656528UF8605S000110

**Junta Municipal del Distrito:** nº nº 2 – Málaga-Este.

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



**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 mayo de 2025 ha sido emitido informe-propuesta por el Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento del Departamento de Planeamiento y Gestión, sobre aprobación definitiva de Estudio de Detalle ED-LE.2. "Calle Bombo", del siguiente tenor literal:**

*"En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 172, 173 y 175 del Real Decreto núm. 2568/1986 de 28 de noviembre aprobatorio del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales y con respecto al expediente de referencia, se emite el siguiente **informe jurídico-propuesta para la aprobación definitiva del Estudio de Detalle ED-LE.2 "Calle Bombo" del PGOU-2011, conforme a los antecedentes de hecho y fundamentos jurídicos siguientes:***

**Objeto**

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto desarrollar las determinaciones contenidas en la Ficha ED-LE.2 "Calle Bombo" del PGOU-2011, cuyos objetivos y criterios son:

- "-Permitir la edificación de parcela con tipología entre la vivienda tradicional (ordenanza propuesta en PGOU 97) y vivienda aislada existente en el entorno.*
- Apertura y urbanización de vial previsto. En caso de fondo de saco, el diámetro mínimo será de 13 metros.*
- Número máximo viviendas: 6.*
- Afección Arqueológica del yacimiento nº 51 Jarazmín. Despoblado medieval y vía romana.*
- Antes del otorgamiento de la licencia de obras se habrán cumplido las obligaciones asumidas por la propiedad en el convenio urbanístico suscrito el día 21 de marzo de 2011."*

**Antecedentes de hecho:**

Con relación al presente ámbito de planeamiento, constan en este Departamento los siguientes expedientes:

**-Expediente PP 33 /2006: sobre Estudio de Detalle en Partido Jarazmín Bajo.**

Con fecha 22 de febrero de 2006, D. Manuel Gallardo Valera presenta para su tramitación, Estudio de Detalle en Partido Jarazmín Bajo, habida cuenta de que la parcela era superior a 800 m<sup>2</sup> y así lo exigía el PGOU-97 en la regulación de la Ordenanza CTP-1. La tramitación de este expediente coincidió en el tiempo con la tramitación de la Revisión del PGOU y, con fecha 12 de enero de 2010, quedó paralizado el procedimiento por causa imputable al interesado, sin que hubiese recaído ninguna resolución sobre el mismo.

**-Expediente PP 50/2004: sobre Revisión del PGOU.**

El Documento de Revisión del PGOU de Málaga fue aprobado definitivamente de manera parcial por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Viviendas de 21 de enero de 2011 (BOJA de 10 de febrero de 2011), si bien, hasta tanto no se verificase por la Dirección General de Urbanismo la subsanación de las deficiencias a que se refería el punto Primero a) de la citada Orden, no se procedería al registro y publicación del instrumento de planeamiento de acuerdo con los artículos 40 y 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación urbanística de Andalucía.

Una de las deficiencias que había que subsanar era la contenida en el apartado 7º del punto Primero a) de la Orden referida, que decía:

*“7º. Las correcciones derivadas de los apartados de adecuación a la legislación territorial y urbanística de las conclusiones del informe de 21 de diciembre de 2010 de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Andalucía, recogidos en el informe de la Dirección General de Urbanismo de 20 de diciembre de 2010.”*

En el apartado C.5.1.1 “Suelo Urbano Consolidado” (SUC) del informe de la Dirección General se decía, con relación al Suelo Urbano Consolidado remitido a Estudio de Detalle, que en las Fichas correspondientes a este tipo de suelo se debía eliminar la referencia a la obligación de hacer cesiones, o bien, se debía clasificar dicho suelo como Suelo Urbano No Consolidado (SUNC), conforme al artículo 51.1.D) de la, entonces vigente, Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El Excmo. Ayuntamiento de Málaga, en el ejercicio de su potestad de planeamiento, optó por concertar con los propietarios de los ámbitos afectados la gestión del suelo a través de la suscripción de una serie de Convenios Urbanísticos en los que, aquéllos, asumían la obligación de ceder a la Administración los viales de nueva apertura ya urbanizados a cambio de que el suelo urbano mantuviese la categoría de consolidado. De esta forma, se conjugaba el interés municipal de conseguir la obtención y ejecución de dichos viales de una forma no onerosa para el municipio, con el interés de los propietarios del suelo de desarrollarlo en condiciones económicas que lo hicieran viable, evitándose la asunción de las obligaciones derivadas de una categorización como suelo urbano no consolidado.

Añadir, que la Dirección General de Urbanismo mediante Resolución de 28 de julio de 2011, informa favorablemente las determinaciones incluidas en el expediente de cumplimiento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Málaga en las sesiones de 28 de abril y 22 de julio de 2011, disponiéndose la publicación de la Normativa de la Revisión-Adaptación del PGOU de Málaga aprobada por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de 21 de enero de 2011. La citada Orden fue publicada el 30 de agosto de 2011 en el BOJA.

#### **-Expediente PP 16/2011: sobre Convenio Urbanístico de Planeamiento.**

Con relación al ámbito que nos ocupa, el 21 de marzo de 2011 fue firmado un Convenio Urbanístico de Planeamiento entre el Excmo. Ayuntamiento de Málaga y los esposos D. Manuel Gallardo Valera y D<sup>a</sup> Carmen Robles Toro, y así quedó recogido en la Ficha del ED-LE.2. “Calle Bombo”.

Finalmente, el Convenio suscrito en su día fue aprobado por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de 24 de noviembre de 2011 y publicado en el BOP de 17 de febrero de 2012.

#### **-Expediente PL 1010/2021: sobre información urbanística.**



El 11 de febrero de 2021, D<sup>a</sup> Marina Gallardo Robles, solicita información urbanística sobre el vial de acceso a su parcela, aprobándose mediante Resolución del Gerente de Urbanismo de 13 de agosto de 2021, el informe emitido por el Departamento de Planeamiento y Gestión el 12 de julio de 2021.

En este mismo expediente consta un informe del Servicio de Urbanización e Infraestructuras, de 30 de julio de 2021, que complementa lo indicado en el informe anteriormente referido.

**-Expediente PL 11/2022: sobre Estudio de Detalle ED-LE.2. "Calle Bombo".**

-El 22 de marzo de 2022, D<sup>a</sup> Carmen Robles Toro r/p D. Juan Francisco Parrilla Sánchez, presenta documentación relativa a Estudio de Detalle en el ámbito del ED-LE.2. "Calle Bombo". Así mismo aporta escrito en el que autoriza a Pérez del Pulgar González Parrilla SLP., para que actúe, en su nombre, ante esta Gerencia en todo lo relativo al citado Estudio de Detalle; e información registral sobre la finca 50552 inscrita en el Registro de la Propiedad n<sup>o</sup> 10 de Málaga.

-Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 6 de octubre de 2023, la Junta de Gobierno Local dispuso, entre otros extremos, aprobar inicialmente el Estudio de Detalle ED-LE.2. "Calle Bombo" del PGOU-2011, según documentación técnica presentada con fecha 18 de junio de 2023 consistente en Texto Refundido de fecha junio 2023 y a la vista del informe del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 1 de septiembre de 2023.

-El 3 de noviembre de 2023 se solicita la emisión de informe a la Delegación Territorial de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte de la Junta de Andalucía, con relación a la afección arqueológica del "Yacimiento n<sup>o</sup> 51 Jarazmín. Despoblado medieval y vía romana".

-Así mismo, el 6 de noviembre de 2023, también se solicita informe a la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural con relación a la afección del Arroyo Jarazmín.

-La información pública del expediente fue sustanciada mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de 11 de diciembre de 2023 y exposición en el Tablón de Edictos del Ayuntamiento de Málaga desde el 31 de octubre de 2023 al 28 de noviembre de 2023, ambos inclusive. Con llamamiento 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 la exposición del instrumento en página web de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

-Con fecha 5 de febrero de 2024 se expide Certificación del Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local, en la que consta que durante el plazo comprendido entre el 31 de octubre de 2023 y el 10 de enero 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.

-Por otro lado, en sesión celebrada el 1 de febrero de 2024, fue aprobado informe favorable en materia de cultura por parte de la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico de Málaga de la Delegación Territorial de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte de la Junta de Andalucía, notificándose a esta Administración el 7 de febrero de 2024.



-Dado que el informe solicitado a la Administración competente en materia de aguas no había sido emitido en el plazo requerido, y siendo en este caso el sentido del silencio negativo, con fecha 14 de febrero de 2025 esta Gerencia reiteró, a la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural, la solicitud efectuada el 6 de noviembre de 2023.

-El 26 de marzo de 2025, se ha emitido en sentido favorable el informe indicado en el párrafo anterior, que fue notificado a esta Administración el 2 de abril de 2025.

-Con fecha 8 de abril de 2025, el promotor del expediente presenta nuevo documento técnico con la finalidad de dar cumplimiento a lo indicado en el punto Quinto del acuerdo de aprobación inicial, sobre la necesidad de completar el apartado "B.2. PREVISIONES, EN SU CASO, DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN" del Texto Refundido, haciéndose constar expresamente los compromisos asumidos por la propiedad ante esta Administración municipal, en Convenio Urbanístico firmado el 21 de marzo de 2011.

-Finalmente, con fecha 11 de abril de 2025, ha sido emitido informe técnico por parte del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de este Departamento.

### **Fundamentos jurídicos**

- **Requisitos sustanciales o de fondo:**

1º.- En relación a la norma urbanística de aplicación, la entrada en vigor de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA) el 24 de diciembre de 2021, así como la entrada en vigor, el 23 de diciembre de 2022, del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA, determinan la aplicación íntegra, inmediata y directa de sus determinaciones al presente instrumento en los términos de la Disposición Transitoria Primera de la Ley. De esta forma, el presente instrumento se ajusta al objeto definido en el artículo 71 LISTA, con el desarrollo contenido en el art. 94 de su Reglamento:

*"Artículo 94: Los Estudios de Detalle*

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

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

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

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

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

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

*También resultan de aplicación las normas contenidas en los instrumentos de planeamiento general y restantes instrumentos aprobados para su desarrollo, que estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en el momento de entrada en vigor de la LISTA, habida cuenta de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda de la misma y en la Disposición Transitoria Primera del Reglamento General. Esto implica el reconocimiento de la vigencia del PGOU 2011, conforme al cual, el ámbito de planeamiento que nos ocupa se encuentra clasificado como suelo urbano consolidado y, sus determinaciones urbanísticas, descritas en la Ficha del ED-LE.2. "Calle Bombo". Así, la necesidad de tramitación del presente Estudio de Detalle como instrumento complementario de la ordenación detallada viene exigida por el propio PGOU-2011, indicando el artículo 2.3.10 El Estudio de Detalle que:*

***"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."*** (...)

***2º.- La adecuación del presente Estudio de Detalle a la normativa urbanística de aplicación ha sido analizada en los informes técnicos emitidos durante la tramitación del expediente; habiéndose evacuado informe por el Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística el 11 de abril de 2025, del siguiente tenor literal:***

*"Con fecha 08/04/2025 se recibe Texto Refundido del Estudio de Detalle (en adelante ED) para el ámbito delimitado por el PGOU 2011 ED-LE.2, en calle Bombo de Málaga.*

*Con fecha 02/02/2024 se Certifica que durante el plazo comprendido entre el 31/10/2023 y el 10/01/2024, ambos inclusive, no ha tenido entrada alegación alguna en relación al expediente: Aprobación Inicial del Estudio de Detalle ED.LE.2 situado en Calle Bombo con número de expediente: PL 11/2022.*

## **1. ANTECEDENTES**

*Previo a la tramitación del ED-LE.2, con fecha 24/03/2021 se recibió una consulta en relación a la expropiación de la calle de acceso al ámbito del ED, a la que se contesta en informe del 12/07/2021 y se da traslado al Servicio Jurídico Administrativo de Ejecución del Planeamiento con el objeto de que se inicie el correspondiente expediente de expropiación, a lo que*



contestan el 08/10/2021 que se incoará el correspondiente expediente una vez se haya obtenido la aprobación definitiva del ED-LE.2.

Posteriormente, el 22/03/2022 se recibió la primera documentación solicitando la tramitación del ED previsto en el ámbito ED.LE.2 delimitado en el PGOU 2011 en Calle Bombo.

Tras diversos informes y documentaciones requeridas, con fecha 01/09/2023 se emite informe de este Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística sobre la documentación aportada el 18/06/2023, proponiendo su aprobación inicial, que con fecha 06/10/2023 se produjo por la Junta de Gobierno Local. En su acuerdo QUINTO se recoge la necesidad de completar el apartado B.2. PREVISIONES, EN SU CASO, DE PROGRAMACION Y GESTION, previo a la aprobación definitiva del ED.

Tras el preceptivo periodo de información pública, se emiten los informes sectoriales solicitados. El 06/02/2024 se recibe informe favorable de la Delegación en Málaga de la Consejería de Cultura y Deporte.

El 26/03/2025 se recibe informe favorable en materia de aguas, por la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural.

Finalmente, se presenta el actual Texto Refundido recogiendo las consideraciones del acuerdo QUINTO de la aprobación inicial.

## INFORME

La documentación que se informa, presentada el 08/04/2025, es el Texto refundido que completa y sustituye a todas las documentaciones anteriores. Incluye los archivos en formato PDF de Memoria, documentación gráfica y planos. Incluye un Estudio Económico Financiero, análisis de las afecciones derivadas de la hidrología superficial y las previsiones de programación y gestión conforme al convenio firmado el 21/03/2011, como se requiere en el acuerdo de aprobación inicial del ED.

### 1. INFORME SECTORIAL DE SERVIDUMBRE ARQUEOLÓGICA (Delegación en Málaga de la Consejería de Cultura y Deporte)

El informe emitido por Cultura el 06/02/2024 es favorable, condicionado a la necesidad que durante el proceso de actuación y desarrollo del mismo, se contemple la realización de una actividad arqueológica preventiva mediante control arqueológico de movimiento de tierras. Actuación que se recoge en la memoria del documento en su apartado A.1.4. ANALISIS DE LAS AFECCIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACION SECTORIAL.

### 2. VALORACION FINAL DEL ED PARA SU APROBACION DEFINITIVA

El Texto refundido del ED cumple con el contenido documental previsto en el art. 62 de la LISTA y respecto a la documentación aprobada inicialmente el pasado 06/10/2023 es exactamente la misma a excepción del apartado B.2. PREVISIONES, EN SU CASO, DE PROGRAMACION Y GESTION, que se cumplimenta conforme a lo requerido en la aprobación inicial.

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 las condiciones de ordenación de la ficha ED.LE.2 del PGOU 2011.

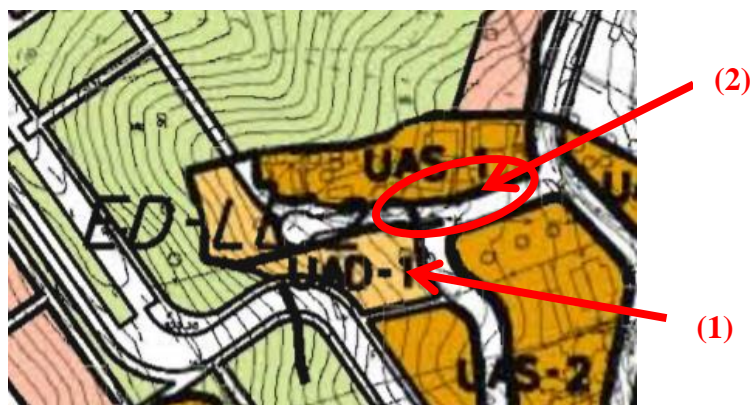
#### PROPUESTA

1. En base a lo recogido en el presente informe, se propone someter a consideración la Aprobación Definitiva del Texto Refundido del Estudio de Detalle ED.LE.2 del PGOU 2011 en calle Bombo de Málaga; conforme a la documentación presentada el 08/04/2025.
2. Una vez Aprobado Definitivamente el ED se dará conocimiento al Servicio Jurídico Administrativo de Ejecución del Planeamiento con el objeto de que se inicie el expediente de expropiación de terrenos para acceso al sector ED-LE.2 Calle Bombo, tal y como se requirió en el informe emitido el 08/10/2021."

**3º.-** Por lo que respecta a la expropiación de los terrenos de acceso al ED-LE.2 Calle Bombo, debemos remitirnos al informe emitido por el Servicio de Urbanización e Infraestructuras el 30 de julio de 2021 en el expediente PL 1010/2021, que ha quedado transcrito en el evacuado con fecha 3 de mayo de 2022 por el mismo Servicio, en el expediente que nos ocupa (páginas 73 a 76). Dicho informe decía:

"En relación al vial de acceso al Sector ED-LE.2 "Calle Bombo", por el Servicio de Planificación Territorial y Urbanística se solicita que "se informe del ancho necesario para poder ejecutar el vial propuesto por el PGOU 2011; con el objeto de iniciar el correspondiente expediente de expropiaciones conforme al art. 139 apartado 1.b de la LOUA".

Como se dijo en anterior informe, el PGOU prevé el acceso al ámbito del Estudio de Detalle a través de dos viales: uno de nueva ejecución (1), incluido en el SUNC-R-LE.6 "Jarazmín Norte" (aún sin desarrollar), y otro consistente en la ampliación de la propia calle Bombo, que en la actualidad termina en fondo de saco (2).

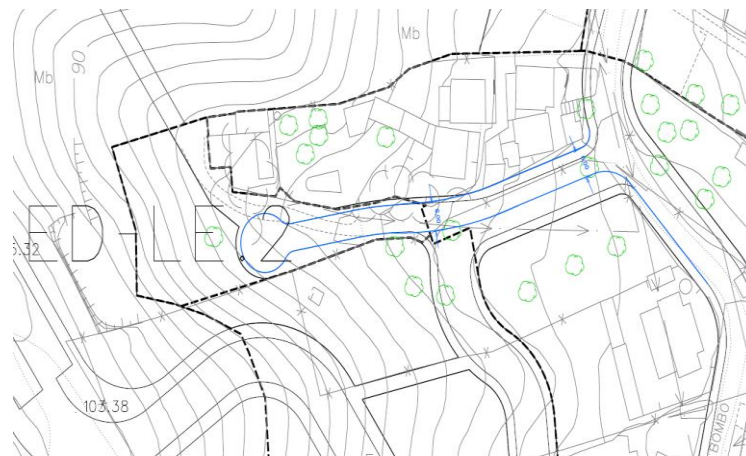


La calle Bombo tiene prevista una anchura de calzada dentro del ámbito del Estudio de Detalle de 5,60 metros, con un ancho de acera variable; mientras que fuera del mismo la anchura de calzada prevista es de 8,00 metros, con aceras de 2,00 metros a cada lado.

No obstante, puesto que de momento no está prevista la ejecución de la ampliación de calle Bombo fuera del ámbito del Estudio de Detalle pero éste requiere un viario de acceso para su desarrollo a corto plazo, se podría ejecutar provisionalmente un vial de menores dimensiones.

Como también se dijo en anterior informe de este Servicio, el artículo 7.3.4. Sección Transversal del PGOU establece que la anchura mínima de un carril de circulación en un vial de tercer orden es de 3,00 metros. Puesto que se trata de un vial de doble sentido de circulación (ya que termina en fondo de saco), la anchura mínima del mismo sería de 6,00 metros, aun cuando se tratara de un vial de coexistencia con preferencia peatonal en un único nivel, debiendo establecer el Proyecto de Urbanización que lo desarrolle las condiciones que, respecto a este tipo de viales, recoge la normativa vigente en materia de accesibilidad.

A continuación se adjunta una propuesta de trazado del mismo que podría servir de base al correspondiente proyecto técnico:



Puesto que este tramo de C/Bombo queda fuera del ámbito del ED-LE.2, el proyecto técnico habrá de realizar una transición adecuada entre las aceras del Estudio de Detalle y este tramo de coexistencia con preferencia peatonal.

#### PROPUESTA

*Dar traslado del presente informe al Servicio de Planificación Territorial y Urbanística para que pueda continuar la tramitación del expediente.”*

Según el artículo 115 de la LISTA, los suelos destinados a sistemas generales y locales no incluidos ni adscritos a ámbitos de actuaciones de transformación urbanística se obtendrán en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución de aprovechamientos, transferencias de aprovechamientos, mediante la constitución de un complejo inmobiliario de

carácter urbanístico, cuando así esté previsto en el instrumento de ordenación urbanística, o en su defecto mediante reserva de aprovechamiento, expropiación u ocupación directa. En igual sentido se pronuncia el artículo 250.2 del RG.

En cuanto a la forma de ejecución material de los sistemas generales y locales, indica el artículo 253 del RG:

*“Artículo 253 Formas de ejecución material de sistemas generales y locales*

*Las obras de urbanización correspondientes a los sistemas generales y locales se realizarán, conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de ejecución de los instrumentos de ordenación, del siguiente modo:*

*a) Cuando la ejecución material de tales obras de urbanización estén incluidas o adscritas a sectores, unidades de ejecución o ámbitos de actuación, conjuntamente con las restantes obras de urbanización, mediante el desarrollo de la modalidad sistemática o asistemática que prevea dicho instrumento, pudiendo ponerse a disposición los terrenos anticipadamente cuando exista acuerdo con los propietarios.*

*b) Cuando no sea precisa la obtención del suelo, o este ya haya sido obtenido por algunas de las formas previstas en el artículo 250, y su ejecución material no esté incluida o adscrita a actuaciones de transformación urbanística ni se prevea su ejecución mediante modalidad asistemática, los sistemas generales y locales se ejecutarán como obras ordinarias, en cuyo caso el Ayuntamiento podrá imponer a los beneficiarios de las mismas, identificados en el ámbito delimitado a tal efecto, las correspondientes contribuciones especiales, en los términos previstos en el artículo 109.2 de la Ley.”*

A la vista de lo expuesto, y dado que el tramo de C/ Bombo que queda fuera del ámbito del Estudio de Detalle no está incluido ni adscrito a ninguna actuación de transformación urbanística, los suelos necesarios para el ensanche del mismo deberán ser obtenidos en alguna de las formas indicadas anteriormente y, las obras de urbanización necesarias para su ejecución, se ejecutarán como obras ordinarias, pudiéndose imponer a los beneficiarios de las mismas, contribuciones especiales.

**4º.-** En cuanto a los deberes de los promotores de esta actuación edificatoria, como ha quedado expuesto en los antecedentes de este informe-propuesta, conforme a lo indicado en la Ficha del ED-LE.2. “Calle Bombo”, antes del otorgamiento de la licencia de obras se habrá cumplido con las obligaciones asumidas por la propiedad en el Convenio Urbanístico suscrito el día 21 de marzo de 2011, concretamente la Estipulación Quinta indica:

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

Con objeto de que el ámbito ED-LE.2 “CALLE BOMBO” mantenga su clasificación como de SUC en el Documento de Revisión del PGOU que finalmente se registre y publique, y que la cesión gratuita y urbanización del vial previsto en el ámbito quede totalmente legitimada conforme a lo previsto en el artículo 143 puesto en relación con el 51.1 D) y 148 de la LOUA, la Propiedad renuncia a cualquier recurso que hubiera interpuesto en vía administrativa o judicial con relación al ámbito de referencia y adquiere

los siguientes compromisos:

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

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

**III.-** Con el objetivo de que el suelo adquiera la condición de solar, la propiedad **cederá gratuitamente al Excmo. Ayuntamiento**, libre de cargas y gravámenes, el vial de nueva apertura previsto en el ámbito del ED-LE.2 "CALLE BOMBO". Dicha cesión se efectuará, en todo caso, con carácter previo a la licencia de obras que legitime la edificación.

**IV.- Urbanizar** el vial referido en el apartado anterior en las condiciones previstas en la legislación urbanística y conforme al Proyecto de Obras de Urbanización que deberá redactarse, si bien, la ejecución simultánea de las obras de edificación y urbanización solo se podrá llevar a cabo cumpliendo los requisitos exigidos para ello tanto en la LOUA como en el Reglamento de Gestión Urbanística."

A mayor abundamiento sobre este particular debemos decir, que el Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLSRU), en su artículo 7.2, considera que cuando no concurren las circunstancias para que una actuación deba ser calificada como de transformación urbanística (según lo preceptuado en el apartado 1 del artículo), las obras de nueva edificación y de sustitución de la edificación existente han de ser consideradas como actuaciones edificatorias, incluso cuando requieran obras complementarias de urbanización; añadiendo el artículo 18.3 que, en estos casos, serán exigibles, de conformidad con su naturaleza y alcance, los deberes referidos en las letras e) y f) del apartado 1 del artículo, así como el de completar la urbanización de los terrenos con los requisitos y condiciones establecidos para su edificación. Ambas normas son de carácter básico conforme a lo dispuesto en la Disposición Final Segunda, apartado uno, del TRLSRU.

Por su parte la LISTA, en consonancia con la normativa estatal, indica que en las actuaciones urbanísticas edificatorias el propietario del suelo habrá de cumplir con una serie de deberes para poder materializar su derecho a edificar. De entre esos deberes se distinguen, por un lado, el de ejecutar la urbanización complementaria a la edificación necesaria para que los terrenos alcancen o recuperen la condición de solar y, por otro, el de realizar la edificación en los plazos y condiciones fijados por la ordenación urbanística una vez que el suelo tenga la citada condición de solar; es decir, el propietario tiene el deber, por una parte, de que su parcela alcance la condición de solar conforme a la ordenación prevista en el planeamiento y, por otro, el de edificarla en los plazos previstos en la normativa.



Según el artículo 13.3 de la LISTA, tendrán la condición de solar las parcelas de suelo urbano dotadas de las infraestructuras y servicios que determine la ordenación urbanística y, como mínimo, las siguientes:

- a) Acceso por vías urbanas pavimentadas, salvo que el instrumento de ordenación establezca lo contrario.
- b) Alumbrado público en la vía a que dé frente la parcela, salvo que se encuentren en espacios privados.
- c) Servicio urbano de suministro de agua potable, evacuación de aguas residuales y energía eléctrica con capacidad suficiente para el uso previsto.

Y, dicha condición de solar queda extinguida por las siguientes circunstancias (artículo 13.4):

- a) Por la inadecuación sobrevenida de su urbanización.
- b) Por su integración en actuaciones de transformación urbanística.

Así mismo, el artículo 134 de la LISTA, que regula las actuaciones edificatorias en suelo urbano, indica en el apartado 2, que la edificación de unidades aptas al efecto requiere como presupuesto:

- a) El establecimiento de la ordenación detallada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de este.
- b) La previa ejecución de las obras de urbanización para que la parcela obtenga la condición de solar o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos y garantías que se establezcan reglamentariamente para simultanear aquellas y las de edificación. Todo ello, conforme a las fases de urbanización y requisitos contemplados en la Ley.

A la vista de lo expuesto resulta obvio, que el legislador autonómico exige al propietario del suelo urbano que pretenda llevar a cabo una actuación urbanística edificatoria, el cumplimiento de dos deberes diferenciados: la realización de las obras de urbanización necesarias para que su parcela alcance la condición de solar y, además, la edificación de la misma en los plazos previstos por la normativa urbanística; si bien permite, previa presentación de las garantías precisas, que se pueda simultanear las obras de urbanización y las de edificación. Ese deber de urbanizar lleva implícito el de la puesta a disposición de la Administración de las obras que se han de realizar obligatoriamente para que la parcela recupere la condición de solar y del suelo sobre el que se ejecutan las nuevas infraestructuras.

Es por ello que, con carácter previo a la expedición de la licencia de obras que se conceda para construir en la finca que nos ocupa, deberá quedar garantizada la obligación del promotor de urbanizar y poner a disposición de la Administración los espacios que pasan a constituir vía pública según el presente Estudio de Detalle y el proyecto ordinario de obras de urbanización que deberá aprobarse, como instrumento de ejecución material de dichas obras según lo dispuesto en los artículos 136.3 b), puesto en relación con el 188.2 b) del Reglamento General de la LISTA.

- **Requisitos materiales o formales:**

**1º.-** En relación a la iniciativa para proponer la ordenación, establece el artículo 8 del TRLSRU, que ésta podrá partir de las Administraciones Públicas, las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas y, en las condiciones dispuestas en la ley aplicable, de los propietarios. En consonancia con esta norma indica el artículo 80 de la LISTA, que aquellas personas que, de conformidad con la normativa básica estatal, puedan redactar y presentar a tramitación un instrumento de ordenación de actuaciones de transformación urbanística, podrá impulsar la aprobación de los mismos.

De esta forma, el procedimiento que nos ocupa ha sido promovido por la propietaria D<sup>a</sup> Carmen Robles Toro representada a los efectos de la tramitación del presente instrumento por Pérez del Pulgar González Parrilla SLP., según se acredita en el expediente. Por lo tanto, se dan los requisitos exigidos por los artículos 4 y 5 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas para actuar como interesado y como representante en un procedimiento, respectivamente.

**2º.-** En relación al procedimiento de tramitación, conforme al art. 112 del Reglamento -al que se remite el art. 81 LISTA- y tras el acuerdo de aprobación inicial, el instrumento se ha sometido a información pública por plazo no inferior a 20 días, 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; con llamamiento personal a los propietarios que resultan de las Certificaciones Registrales y Catastrales que constan en el expediente a los efectos de lo dispuesto en el art. 78.5 c) de la LISTA y 104.4 c) del Reglamento General.

Así mismo, conforme a lo establecido en los artículos 78.4 LISTA y 105 y 112.1 b) del Reglamento General que la desarrolla, durante la información pública se han solicitado y obtenido los siguientes informes preceptivos y vinculantes:

- De la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural con relación a la afección del Arroyo Jarazmín, habida cuenta de lo previsto en el artículo 25.4 del Real Decreto Legislativo de 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas puesto en concordancia con el artículo 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía, emitido el 26 de marzo de 2025.
- De la Delegación Territorial de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte de la Junta de Andalucía, con relación a la afección arqueológica del "Yacimiento nº 51 Jarazmín. Despoblado medieval y vía romana", habida cuenta de lo previsto en el artículo 29.4 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía; informe aprobado por la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico de Andalucía en sesión celebrada el 1 de febrero de 2024.

**3º.-** En cuanto al contenido documental del Texto Refundido de 8 de abril de 2025, según el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 11 de abril de 2025, aquél cumple en lo sustantivo con lo dispuesto en el artículo 62 de la LISTA y no se han introducido cambios sustanciales con relación al documento que recibió aprobación inicial.

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



No obstante lo anterior, 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 ED-LE.2. "Calle Bombo" del PGOU-2011, promovido por D<sup>a</sup> Carmen Robles Toro representada por Pérez del Pulgar González Parrilla SLP, según documentación técnica presentada con fecha 18 de abril de 2025, consistente en Texto Refundido de la misma fecha; todo ello, de conformidad con el informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 11 de abril de 2025 y de 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 (LISTA), puestos en relación con los artículos 94 y 102 y ss del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre que aprueba el Reglamento General de la LISTA.

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

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

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

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

**SEXTO.- Significar expresamente, que con carácter previo a la expedición de la licencia de obras** que se conceda para construir en la finca que nos ocupa, deberá quedar garantizada la obligación del promotor de urbanizar y poner a disposición de la Administración los espacios que pasan a constituir vía pública según el presente Estudio de Detalle y el proyecto ordinario de obras de urbanización que deberá aprobarse, como instrumento de ejecución material de dichas obras según lo dispuesto en los artículos 136.3 b), puesto en relación con el 188.2 b) del Reglamento General de la LISTA.

**SÉPTIMO.- Disponer que los suelos necesarios para el ensanche del tramo de C/ Bombo** que queda fuera del ámbito del Estudio de Detalle y que, además, no están incluido ni adscrito a ninguna actuación de transformación urbanística, deberán ser obtenidos en alguna de las formas indicadas en el artículo 115.1 b) de la LISTA y 250.2 de su Reglamento; y las **obras de urbanización necesarias** para su ejecución se realizarán como obras ordinarias, pudiéndose imponer a los beneficiarios de las mismas contribuciones especiales, habida cuenta de lo previsto en el artículo 253 apartado b) del Reglamento General.

**OCTAVO.- Significar que aquellos aspectos contenidos en el Estudio de Detalle que trasciendan de su finalidad propiamente dicha, no son vinculantes ni objeto de esta aprobación y deberán ser 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 Jurídico-Administrativo del Ejecución del Planeamiento, con relación a la obtención de los suelos necesarios para el ensanche de la C/ Bombo que quedan fuera del ámbito del Estudio de Detalle.
- Al Departamento de Arquitectura e Infraestructura, con relación a las obras de urbanización que deban realizarse para el ensanche de la parte de la C/ Bombo que queda fuera del ámbito del Estudio de Detalle.
- A la Junta Municipal de Distrito nº 2 Málaga-Este.
- A D<sup>a</sup> Carmen Robles Toro."

## 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 ED-LE.2. "Calle Bombo" del PGOU-2011, promovido por D<sup>a</sup> Carmen Robles Toro representada por Pérez del Pulgar González Parrilla SLP, según documentación técnica presentada con fecha 18 de abril de 2025, consistente en Texto Refundido de la misma fecha; todo ello, de conformidad con el informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 11 de abril de 2025 y de 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 (LISTA), puestos en relación con los artículos 94 y 102 y ss del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre que aprueba el Reglamento General de la LISTA.

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

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

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

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

**SEXTO.- Significar expresamente, que con carácter previo a la expedición de la licencia**



**de obras** que se conceda para construir en la finca que nos ocupa, deberá quedar garantizada la obligación del promotor de urbanizar y poner a disposición de la Administración los espacios que pasan a constituir vía pública según el presente Estudio de Detalle y el proyecto ordinario de obras de urbanización que deberá aprobarse, como instrumento de ejecución material de dichas obras según lo dispuesto en los artículos 136.3 b), puesto en relación con el 188.2 b) del Reglamento General de la LISTA.

**SÉPTIMO.-** Disponer que los **suelos necesarios para el ensanche del tramo de C/ Bombo** que queda fuera del ámbito del Estudio de Detalle y que, además, no están incluido ni adscrito a ninguna actuación de transformación urbanística, deberán ser obtenidos en alguna de las formas indicadas en el artículo 115.1 b) de la LISTA y 250.2 de su Reglamento; y las **obras de urbanización necesarias** para su ejecución se realizarán como obras ordinarias, pudiéndose imponer a los beneficiarios de las mismas contribuciones especiales, habida cuenta de lo previsto en el artículo 253 apartado b) del Reglamento General.

**OCTAVO.-** Significar que aquellos aspectos contenidos en el Estudio de Detalle que trasciendan de su finalidad propiamente dicha, no son vinculantes ni objeto de esta aprobación y deberán ser 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 Jurídico-Administrativo del Ejecución del Planeamiento, con relación a la obtención de los suelos necesarios para el ensanche de la C/ Bombo que quedan fuera del ámbito del Estudio de Detalle.
- Al Departamento de Arquitectura e Infraestructura, con relación a las obras de urbanización que deban realizarse para el ensanche de la parte de la C/ Bombo que queda fuera del ámbito del Estudio de Detalle.
- A la Junta Municipal de Distrito nº 2 Málaga-Este.
- A D<sup>a</sup> Carmen Robles Toro."

#### **PUNTO Nº 5.- PROPUESTA DE LA CONCEJALA DELEGADA DE URBANISMO DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE EN C/ JUAN VALERA, 67.-**

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

<https://videoactas.malaga.eu/actas/session/sessionDetail/8a8148c49716809901975e70183600d1?startAt=585.0&endsAt=670.0>

**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 9 de junio de 2025, cuyo texto se transcribe a continuación:

*"P AD ED C-Juan Valera\_PL24-24 NC*

**Departamento:** Planeamiento y Gestión Urbanística

**Servicio:** Jurídico Administrativo de Planeamiento



**Negociado:** Tramitación Urbanística

**Expediente:** Estudio de Detalle PL 24/24

**Solicitante:** Carlos Javier García Hernández y M<sup>a</sup> del Valle Hoyo

**Representante:** Emilio Domingo Corpas

**Situación:** C/ Juan Valera, 67.

**Ref, Catastral:** 7153116UF7675S0001RW

**Junta de Distrito N<sup>o</sup>:** 2, Málaga Este

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

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

**Resulta que con fecha 23 de mayo de 2025 se ha emitido informe-propuesta por el Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento del Departamento de Planeamiento y Gestión, del siguiente tenor literal:**

*“En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 172, 173 y 175 del Real Decreto núm. 2568/1986 de 28 de noviembre aprobatorio del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales y con respecto al expediente de referencia, se emite el siguiente **informe jurídico municipal consistente en propuesta de aprobación definitiva del Estudio de Detalle conforme a los antecedentes de hecho y fundamentos jurídicos siguientes:***

**Ámbito y Objeto**

El presente Estudio de Detalle se desarrolla en la parcela situada en la calle Juan Valera, 67 del distrito Málaga Este. La superficie catastral y registral es de 241 m<sup>2</sup> y la superficie justificada en el presente instrumento es de 236,18 m<sup>2</sup>. Se trata de una parcela de suelo urbano calificada en el PGOU-2011 con la ordenanza Unifamiliar Aislada. UAS-1.

El instrumento tiene por objeto la ordenación de volúmenes y definición de alineaciones de la parcela con el fin de agotar su aprovechamiento, logrando así mismo una recomposición urbana de acuerdo con el entorno. Proponiendo para ello la alineación al vial superior y su adosamiento en toda la longitud de la medianera oeste, ateniéndose además a las normas de edificación en ladera, respetando la profundidad máxima de 8 m.

Como se hace constar en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 31 de octubre de 2024 el presente Estudio de Detalle no modifica el uso urbanístico del suelo ni incrementa el aprovechamiento urbanístico, como tampoco afecta negativamente a las dotaciones ni a otros suelos no incluidos en su ámbito, limitándose a proponer una ordenación de volúmenes más adecuada a la forma y circunstancias de la parcela.

**Antecedentes**

**1.º-** Con fecha **29 de noviembre de 2024** se acuerda por la Junta de Gobierno Local la aprobación inicial del Estudio de Detalle de acuerdo con la documentación presentada el 9 de



abril de 2024. Todo ello, de conformidad con el informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 31 de octubre 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 **30 de enero de 2025** y exposición en el Tablón de Edictos del Ayuntamiento de Málaga desde el 13 de diciembre de 2024 al 14 de enero de 2025, ambos inclusive. Con llamamiento personal a los interesados y titulares del ámbito que resultan de los Registros de la propiedad y del Catastro y notificación a la persona que según constancias del expediente es titular de la edificación colindante sita en c/ Juan Valera 69, ello en virtud de su condición de interesada. En el mismo periodo se procedió a la exposición del instrumento en página web de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

**3º.-** Con fecha **22 de abril 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 12 de diciembre de 2024 y el 27 de febrero de 2025, computados a efectos de información pública general y notificación personal a los interesados, no ha tenido entrada alegación alguna relacionada con el presente expediente.

**4º.-** Simultáneamente al sometimiento del expediente al trámite de información pública, y de conformidad con el art. 112 del Reglamento General -al que se remite el art. 81 LISTA-, se han requerido los siguientes informes preceptivos y vinculantes:

- A la **Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible**, de conformidad con la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 y con el art. 27 del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo que Regula las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4-12-1998, sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30-12-1996, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social. El informe ha tenido entrada en esta Administración el **27 de marzo de 2025**, expidiéndose en sentido favorable al presente instrumento, con simples observaciones.

**5º.-** Con fecha **16 de abril de 2025** el promotor aporta documentación técnica del Estudio de Detalle que tiene por objeto dar cumplimiento a las observaciones contenidas en el informe anterior.

**6º.-** Con fecha **30 de abril 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:**

##### **1º- 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 (RG LISTA), determinan la aplicación íntegra, inmediata y directa de sus determinaciones al presente instrumento en los términos de la Disposición Transitoria Primera de esta Ley.

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

#### Artículo 94: Los Estudios de Detalle

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

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

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

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

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

- 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); normativa que califica la parcela como UAS-1,

Zona de Vivienda Unifamiliar Aislada, con las condiciones de ordenación y edificación que se encuentran recogidas en Capítulo Octavo del PGOU (art. 12.8.1 y ss).

Resultando también de aplicación las Normas de Edificación en ladera para Edificaciones exentas y Unifamiliares Adosadas, art. 12.2.26. apartado 11 que establece lo siguiente: "En aquellos casos en los que, bien por las singulares características naturales del terreno, o bien por encontrarse las parcelas contiguas ya edificadas de forma sensiblemente diferente a la que resultaría de estas Normas, podrán autorizarse por el Ayuntamiento, previa tramitación de Estudio de Detalle, otras soluciones distintas cuya resolución responderá a criterios de interpretación y



recomposición urbana basados en estas Normas.”

Lo que nos remite a la necesidad de una ordenación detallada de la parcela a través un Estudio de Detalle, como presupuesto necesario para la ejecución del planeamiento en los términos del art. 2.3.10 del PGOU.

## **2º.- Contenido sustancial del instrumento que se somete a aprobación:**

La justificación del contenido del instrumento y su adecuación a la normativa urbanística, han sido analizadas por el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística en los informes técnicos que constan en el expediente:

- Informe del Servicio Planificación Territorial y Urbanística de 31 de octubre de 2024, que fundamenta la aprobación inicial del Estudio de Detalle, al considerar que la ordenación propuesta está debidamente justificada, conforme a los términos que se exponen a continuación:

“Contenido de la propuesta y justificación general

Partiendo de la constatación de que las separaciones a linderos previstas por la ordenanza dificultan extraordinariamente su aprovechamiento, se propone una ordenación del volumen edificado que, alineándose al vial superior, permite alcanzar dicho aprovechamiento logrando una recomposición urbana de acuerdo con el entorno.

Situación urbanística

La parcela en cuestión se encuentra en una zona de suelo urbano, con todos los servicios, y con la edificación consolidada en su entorno, en un tramo de calle que tiene, en el lado de la parcela, ordenanza UAS-1.

Ordenación de volúmenes. Justificación detallada

Se parte de la aplicación directa de las ordenanzas a la parcela:

-Edificabilidad:  $0'60 \text{ m}^2\text{/m}^2\text{s} \times 236'18 \text{ m}^2 = 141'70 \text{ m}^2$  techo sobre rasante

-Ocupación: 50%, 118'09 m<sup>2</sup>

-Altura. PB +1, que podría escalonarse de manera descendente a partir de los 8 m. (no sería de aplicación al no alcanzarse la profundidad suficiente))

-Separación a linderos. Teniendo en cuenta la existencia de una medianera en el lindero oeste, además de la posibilidad de alinear a vial el cuerpo de garaje en aplicación del art. 12.8.4.1, se aplicaría la separación de 2 m. al resto del perímetro, quedando (según puede verse claramente en el plano adjunto) un volumen muy restringido que no permitiría agotar el techo.

Partiendo de esta constatación se propone una ordenación alternativa, apoyándose en el art. 94 del Reglamento general de la LISTA, que define el alcance y contenido de los Estudios de Detalle.

Situación en el PGOU



Se comprueba que la propuesta presentada no excede el alcance normativo de un ED, ya que no modifica el uso urbanístico del suelo ni incrementa el aprovechamiento urbanístico, como tampoco afecta negativamente a las dotaciones ni a otros suelos no incluidos en su ámbito, limitándose a proponer una ordenación de volúmenes más adecuada a la forma y circunstancias de la parcela.

De esta manera, se propone alinear la edificación al vial, adosándola en toda la longitud de la medianera oeste. Se continúa así la línea de fachada ya marcada por las dos edificaciones siguientes, muy consolidadas, y se recompone satisfactoriamente este tramo de fachada a calle Juan Valera.

En cuanto a la relación con la trasera, y la visual generada desde la curva anterior, la propuesta se atiene a las normas de edificación en ladera, respetando la profundidad máxima de 8 m. en la que se ha de mantener la sección de arranque, sin plantar sucesivos escalonamientos, ya que la parcela no lo permite.



En la sección se puede ver una previsión razonable de cómo se desarrollará la parcela vacante en el tramo inferior de calle, en aplicación directa de las ordenanzas de edificación en ladera. La sección agregada resultante de intervenir en cada parcela de forma independiente resulta en una superposición visual de plantas escalonadas que sigue la lógica de desarrollo de la calle.

*En conclusión: se valora positivamente la ordenación propuesta, que se apoya en la realidad consolidada para garantizar el aprovechamiento de la parcela, logrando una recomposición urbana que resuelve razonablemente las dificultades derivadas de una parcelación excesivamente fragmentada. (...)*

*- Informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de **30 de abril de 2025**, que tras constatar la sustanciación de los trámites preceptivos en el presente procedimiento, propone la aprobación definitiva del Estudio de Detalle haciendo constar la identidad de la documentación que se aprueba definitivamente con la que ha tenido aprobación inicial.*

#### **“INFORME**

*El documento presentado mantiene todas las determinaciones del que obtuvo aprobación inicial, limitándose a incorporar la información requerida por la Dirección Gral. de Aviación Civil. En concreto, la memoria incluye un apartado titulado Informe Aeronáutico, en que se detalla el cumplimiento de lo requerido y se incorpora el informe de Aviación Civil en su integridad, planos incluidos.*

*Por todo ello, a efectos de su aprobación definitiva, se informa expresamente que la nueva documentación técnica (Texto Refundido) presentada es completa conforme a lo exigido en los artículos 62 de la LISTA y 85 del Reglamento y, con respecto a lo previsto en el artículo 108.2 del Reglamento, su contenido es sustancialmente igual a la aprobada inicialmente, a excepción del apartado de la memoria titulado Informe Aeronáutico, que responde a lo requerido en el informe de fecha 27/03/2025 de la Dirección Gral. de Aviación Civil.*

#### **PROPUESTA**

*Se propone, a la vista de lo informado, aprobar definitivamente el Estudio de Detalle sobre parcela en el nº 67 de la calle Juan Valera, según texto refundido presentado con fecha 16/04/2025.”*

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

##### **1º.- En relación al procedimiento:**

*- La iniciativa para proponer la ordenación, de acuerdo con el artículo 8 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRU) podrá partir de las Administraciones Públicas, las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas y, en las condiciones dispuestas en la ley aplicable, de los propietarios. En consonancia con esta norma indica el artículo 80 de la LISTA, que aquellas personas que, de conformidad con la normativa básica estatal, puedan redactar y presentar a tramitación un instrumento de ordenación de actuaciones de transformación urbanística, pueden impulsar la aprobación de los mismos.*

*De esta forma, el procedimiento para la aprobación del que nos ocupa ha sido promovido por los titulares, María del Valle Hoyos y Carlos Javier García Hernández constando la representación para actuar a favor de Emilio Domingo Corpas. Por lo tanto, se dan los requisitos exigidos por los artículos 4 y 5 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las*



Administraciones Públicas para actuar como interesada y como representante. según se acredita en el expediente.

- La tramitación del Estudio de Detalle se ha 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.

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 con llamamiento personal a los titulares registrales y catastrales de la finca incluida en el ámbito, y notificación a la titular de la edificación colindante, sita en c/ Juan Valera 69, reconociéndose su condición de interesada de conformidad con el art. 4 Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, ello en virtud del adosamiento que en aplicación del art. 12.8.4.2.2 del PGOU, se autoriza en el presente Estudio de Detalle

Habiéndose recabado los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos en los términos recogidos en 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 **30 de abril de 2025**.

Concluidas las actuaciones, y no apreciándose la existencia de deficiencia procedimental alguna, procede la aprobación definitiva del proyecto en los términos del art. 109.1 a) del Reglamento General de la LISTA.

### **2º.- Contenido formal del Estudio de Detalle:**

Se hace constar en informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de **30 de abril 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.

### **3º.- Órgano competente para la aprobación definitiva:**

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.

Haciéndose constar que con carácter previo a la remisión del expediente a la Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad, la Secretaría General del Pleno deberá emitir informe



preceptivo, de conformidad con lo previsto en los artículos 57 y 58 del Reglamento Orgánico del Pleno del Ayuntamiento de Málaga, puesto en relación con el artículo 3.3 del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de la Administración Local con habilitación del carácter nacional.

### **CONCLUSIONES Y PROPUESTAS:**

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/ Juan Valera, 67, promovido por Carlos Javier García Hernández**, según Texto Refundido presentado con fecha 16 de abril de 2025. Todo ello de conformidad con el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 30 de abril de 2025, así como lo dispuesto en los artículos 75, 78 y 81 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, puestos en relación con los artículos 94 y 102 y ss del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre que aprueba el Reglamento General de la LISTA.

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

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

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

**QUINTO.- Advertir al interesado** que el anuncio para proceder a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el BOP, se pondrá a su disposición por el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística para que realice dicha publicación; haciendo advertencia



expresa de que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 95 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, transcurrido tres meses desde la retirada del anuncio sin que éste se haya publicado, se habrá producido la caducidad del procedimiento administrativo al haberse paralizado éste por causa imputable al interesado, todo ello, sin perjuicio de la Resolución que deba dictarse declarando la caducidad y el archivo de las actuaciones.

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

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

- A los promotores y titulares de la finca incluida en el ámbito.
- A Begoña Muñoz Cabrera, en condición de interesada.
- Al Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Licencias y Protección Urbanística.
- A la Junta Municipal. Distrito nº 2. Málaga Este.
- A la Dirección General de Aviación Civil, adjuntando el instrumento de ordenación aprobado definitivamente, acompañado de certificación del acto de aprobación definitiva a los efectos de lo dispuesto en el art. 27.9 del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo que Regula las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4-12-1998 sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30-12-1996, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social."

## VOTACIÓN

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

## PROPUESTA AL PLENO

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

**PRIMERO.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle en c/ Juan Valera, 67, promovido por Carlos Javier García Hernández, según Texto Refundido presentado con fecha 16 de abril de 2025. Todo ello de conformidad con el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 30 de abril de 2025, así como lo dispuesto en los artículos 75, 78 y 81 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, puestos en relación con los artículos 94 y 102 y ss del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre que aprueba el Reglamento General de la LISTA.**



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

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

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

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

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

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

- A los promotores y titulares de la finca incluida en el ámbito.
- A Begoña Muñoz Cabrera, en condición de interesada.
- Al Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Licencias y Protección Urbanística.
- A la Junta Municipal. Distrito nº 2. Málaga Este.
- A la Dirección General de Aviación Civil, adjuntando el instrumento de ordenación aprobado definitivamente, acompañado de certificación del acto de aprobación definitiva a los efectos de lo dispuesto en el art. 27.9 del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo que Regula las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto



2591/1998, de 4-12-1998 sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30-12-1996, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.”

## **PUNTO Nº 06.- PROPUESTA DE LA CONCEJALA DELEGADA DE URBANISMO DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE EN C/ SAN FEDERICO Nº5.**

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

<https://videoactas.malaga.eu/actas/session/sessionDetail/8a8148c49716809901975e70183600d1?startAt=670.0&endsAt=757.0>

**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 Propuesta referenciada de 9 de junio de 2025, cuyo texto se transcribe a continuación:

“P AD ED Calle San Federico 5 - PL 18-2024-NC

**Departamento:** Planeamiento y Gestión Urbanística

**Servicio:** Jurídico Administrativo de Planeamiento

**Negociado:** Tramitación Urbanística

**Expediente:** Estudio de Detalle PL 18/2024

**Interesado:** Adendia Reformas y Rehabilitaciones S.L.

**Representante:** Rocío Álvarez Palazón

**Situación:** Calle San Federico nº 5

**Ref. Catastral:** 7956101UF7675N0001J

**Junta Mpal. Distrito** nº 2 Málaga Este

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

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

**Resulta que con fecha 23 de mayo de 2025 se ha emitido informe-propuesta por el Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento del Departamento de Planeamiento y Gestión, del siguiente tenor literal:**

“En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 172, 173 y 175 del Real Decreto núm. 2568/1986 de 28 de noviembre aprobatorio del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales y con respecto al expediente de referencia, se emite el siguiente **informe jurídico municipal consistente en propuesta de aprobación definitiva del Estudio de Detalle conforme a los antecedentes de hecho y fundamentos jurídicos siguientes:**

### Ámbito y Objeto



El presente Estudio de Detalle se desarrolla en la parcela con referencia Catastral 7956101UF7675N0001I, situada en la calle San Federico nº 5 del distrito Málaga Este. La superficie catastrada es de 2.405 m<sup>2</sup> y la registral de 2.331,94 m<sup>2</sup>. Tras levantamiento topográfico, la superficie justificada por el promotor es de 2.818,20 m<sup>2</sup>. La parcela se encuentra calificada en el PGOU-2011 con la ordenanza Unifamiliar Aislada. UAS-1.

El objeto del instrumento consiste en la ordenación de la parcela conforme la excepcionalidad prevista en el apartado 4.2 del art. 12.8.3 del PGOU. Dado que la misma se encuentra calificada como UAS-1, y siendo su superficie es mayor a 2.000 m<sup>2</sup> de suelo, se habilita mediante este instrumento, a criterio municipal, la realización de un "conjunto de viviendas unifamiliares adosadas" siempre que se cumpla con la densidad de viviendas máximas (máximo permitido de 14) y demás limitaciones previstas en la ordenanza.

De otra parte, se considera la casuística prevista en el apartado 11 del art. 12.2.26 del PGOU de Normas de edificación en ladera para edificaciones exentas y unifamiliares adosadas. Por tanto, la parcela se divide en dos zonas: Zona A de 1.119,04 m<sup>2</sup> y zona B 1.999,16 m<sup>2</sup>. En la Zona A, se permite un 15% más de ocupación de sótano por aplicación de ordenación en ladera de 167,86 m<sup>2</sup> (15% de 1.119,04). La reserva mínima de aparcamientos en el interior de la parcela es de 1,5 plazas por vivienda

Como se hace constar en los informes técnicos del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 18 de octubre de 2024 y 14 de mayo de 2025, el objeto y la delimitación del ámbito del ED cumple los preceptos previstos en el art. 2.3.10 del PGOU y art. 71 de la LISTA estableciendo la ordenación detallada según lo determinado en el PGOU, no modificando el uso, ni la edificabilidad, no incrementa el aprovechamiento, ni afecta negativamente a las dotaciones previstas en el PGOU.

### Antecedentes

**1.º-** Con fecha **29 de noviembre de 2024** se acuerda por la Junta de Gobierno Local la aprobación inicial del Estudio de Detalle de acuerdo con la documentación presentada con fecha 8 de octubre de 2024. Todo ello, de conformidad con el informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 18 de octubre de 2024 e informe complementario de 5 de noviembre de 2024. En aplicación de lo dispuesto en los artículos 75, 78 y 81 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, puestos en relación con los artículos 94 y 102 y ss del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre que aprueba el Reglamento General de la LISTA.

**2.º-** La información pública del expediente fue sustanciada mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de **24 de diciembre de 2024** y exposición en el Tablón de Edictos del Ayuntamiento de Málaga desde el 13 de diciembre de 2024 al 14 de enero de 2025, ambos inclusive. Con llamamiento 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 la exposición del instrumento en página web de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

**3.º-** Con fecha **18 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 13 de diciembre de 2024 y el 26 de enero de 2025, computados a efectos de información pública



general y notificación personal a los interesados, no ha tenido entrada alegación alguna relacionada con el presente expediente.

**4º.-** Simultáneamente al sometimiento del expediente al trámite de información pública se han requerido los informes preceptivos y vinculantes:

- A 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. El informe ha tenido entrada en esta Administración el **27 de marzo de 2025**, expidiéndose en sentido favorable al presente instrumento, con incorporación de simples observaciones.

- A la **Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural, en materia de Aguas** en relación a la posible afección del ámbito a la zona de policía correspondiente al Arroyo Jabonero. El informe ha tenido entrada con fecha **6 de mayo de 2025**, en sentido favorable al presente instrumento.

**5º.-** Con fecha **10 de abril de 2025** el promotor aporta documentación técnica del Estudio de Detalle que tiene por objeto dar cumplimiento a las observaciones contenidas en el informe de Aviación Civil.

**6º.-** Con fecha **14 de mayo 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:**

##### **1º- 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 esta Ley.

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

#### Artículo 94: Los Estudios de Detalle

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



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

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

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

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

- 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). Esta normativa califica la parcela como UAS-1, Zona de Vivienda Unifamiliar Aislada, con las condiciones de ordenación y edificación que se encuentran recogidas en Capítulo Octavo del PGOU.

- De acuerdo con lo expuesto, la ordenación detallada de la parcela a través del presente Estudio de Detalle, constituye un presupuesto necesario para la ejecución del planeamiento en los términos del art. 2.3.10 del PGOU-2011 y de acuerdo con las determinaciones siguientes:

- La regla contenida en el art. 12.8.3, apartado 4.2 del PGOU, sobre condiciones de ordenación de la Zona de vivienda unifamiliar aislada (UAS) que permite, en determinados supuestos justificados, la ordenación de la edificación mediante la ordenanza UAD:

“No obstante, en casos excepcionales, donde por existencia de arbolado, condiciones topográficas u otras circunstancias se impida o dificulte la implantación de la edificación según la norma general, se podrán desarrollar, según criterio municipal, conjuntos de viviendas Unifamiliares Adosadas (UAD), tramitadas mediante Estudio de Detalle, siempre que el número de viviendas no sobrepase el resultante de aplicar la condición de parcela mínima de la ordenanza UAS, para la correspondiente Subzona.

La superficie mínima de parcela requerida para el desarrollo de dichas actuaciones será en función de las distintas Subzonas:

Subzona	Parcela
UAS-1	2.000 m <sup>2</sup> (...)

Ello se permite expresamente siempre que no se sobrepasen los parámetros establecidos para cada una de las Subzonas de UAS o tipología de UAD escogida. **El ámbito de la parcela total**

**deberá tener carácter mancomunado y no segregable, condición que se establecerá por Escritura Pública inscrita en el Registro de la Propiedad.”**

En virtud de la citada norma y a los efectos de lo dispuesto en el art. 84 de la LISTA, previamente a la publicación de la aprobación definitiva del Estudio de Detalle, deberá acreditarse la inscripción en el Registro de la Propiedad de la condición de parcela urbanística indivisible en los términos previstos en el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

• La norma del art. 12.2.26. apartado 11 del PGOU sobre Normas de Edificación en ladera para Edificaciones exentas y Unifamiliares Adosadas.

“1. En aquellos casos en los que, bien por las singulares características naturales del terreno, o bien por encontrarse las parcelas contiguas ya edificadas de forma sensiblemente diferente a la que resultaría de estas Normas, podrán autorizarse por el Ayuntamiento, previa tramitación de Estudio de Detalle, otras soluciones distintas cuya resolución responderá a criterios de interpretación y recomposición urbana basados en estas Normas.”

Justificándose en los informes técnicos del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística que constan en el expediente la aplicación de la mencionada excepcionalidad para la zona descrita como Zona A.

## **2º.- Contenido sustancial del instrumento que se somete a aprobación:**

La justificación del contenido del instrumento y 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:

- Informes del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de fechas 12 de julio y 18 de octubre de 2024, con informe complementario de 5 de noviembre de 2024, que fundamentan la aprobación inicial del Estudio de Detalle, al considerar que la ordenación propuesta está debidamente justificada.

- Informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 14 de mayo de 2025, que tras constatar la sustanciación de los trámites preceptivos en el presente procedimiento, propone la aprobación definitiva del Estudio de Detalle haciendo constar la identidad sustancial de la documentación que se aprueba definitivamente con la que ha tenido aprobación inicial.

## **“2. INFORME**

La documentación presentada el 10/04/2025 contiene los mismos archivos que obtuvieron la aprobación inicial (Memoria y planos del ED y Resumen Ejecutivo) , y por tanto cumple con los requisitos de documentación mínima previstos en el artículo 94.4 del Reglamento General de la Ley 7/2021 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante RGLISTA).

Esta nueva documentación, que sustituye la anterior, incorpora el párrafo (pág. 8 de la memoria) y los planos anexos (plano I.02) requeridos en el informe emitido por la Dirección General de Aviación Civil.

## RESUMEN DE DETERMINACIONES DEL ED QUE SE LLEVA A RPOBACION DEFINITIVA

Al objeto de comprender la justificación del sometimiento de este expediente a la aprobación definitiva se incluye, al igual que lo contuvo el informe técnico de aprobación inicial, un resumen de las determinaciones y valoración del ED:

1ª. El objeto y la delimitación del ámbito del ED cumple los preceptos previstos en el art. 2.3.10 del PGOU y art. 71 de la LISTA estableciendo la ordenación detallada según lo determinado en el PGOU, no modificando el uso, ni la edificabilidad, ni incrementando el aprovechamiento o afectando negativamente a las dotaciones previstas en el PGOU.

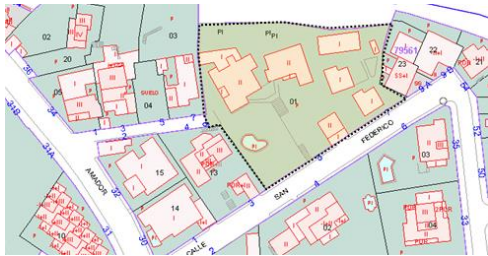


Imagen 1. Parcela catastral  
Zonas A y B

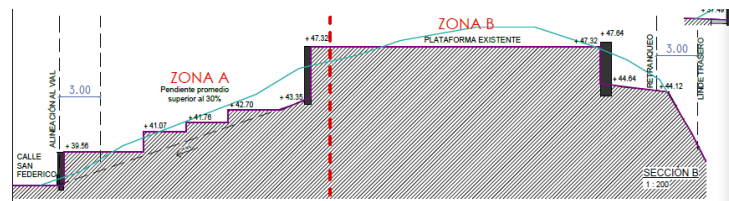


Imagen 2. Sección transversal de parcela indicando

2ª. El ED cumple con la excepcionalidad prevista en el apartado 4.2 del art. 12.8.3 del PGOU, pues por estar calificada la parcela como UAS-1 y tener una superficie mayor de 2.000 m<sup>2</sup> de suelo, se habilita mediante ED y a criterio municipal, realizar un "conjunto de viviendas unifamiliares adosadas" siempre que se cumpla con la densidad de viviendas máximas (máximo permitido de 14) y demás limitaciones previstas en la ordenanza.

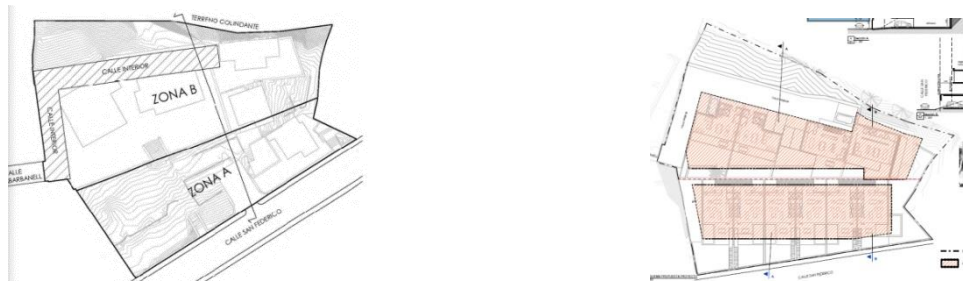


Imagen 3. Diferenciación de zonas topográficas (izquierda) y ocupación máxima edificación del I ED (derecha)

3ª. De otra parte, se considera también de aplicación en este ED la excepcionalidad prevista en el apartado 11 del art. 12.2.26 del PGOU de normas de edificación en ladera para edificaciones exentas y unifamiliares adosadas, mediante el cual "podrá autorizarse por el Ayuntamiento, previa tramitación de Estudio de Detalle, otras soluciones distintas cuya resolución responderá a criterios de interpretación y recomposición urbana basados en estas Normas". En base a ello, teniendo en cuenta las singulares características naturales y morfológicas de la parcela objeto de este ED, (topografía, accesos, linderos, edificaciones preexistentes, accesos, linderos, muros preexistentes, parcelas contiguas ya edificadas, etc...),

y según lo previsto en el art. 12.2.3 del PGOU sobre consideraciones del terreno natural, tomando en consideración el perfil teórico y actual (la documentación lo define como natural) se considera que se cumple con las excepciones de aplicación de edificación en ladera en la zona A.

Por tanto, la parcela se divide en dos zonas; zona A de 1.119,04 m<sup>2</sup> y zona B 1.999,16 m<sup>2</sup>. En la Zona A, se permite un 15% más de ocupación de sótano por aplicación de ordenación en ladera de 167,86 m<sup>2</sup> (15% de 1.119,04). La reserva mínima de aparcamientos en el interior de la parcela es de 1,5 plazas por vivienda

4ª. La ordenación detallada del ED contempla los siguientes parámetros:

Superficie de parcela /ED	2.818,20 m <sup>2</sup>
Índice de edificabilidad	0,60 m <sup>2</sup> t/ m <sup>2</sup> s.
Techo máx. edificable	1.960,92 m <sup>2</sup> t
Parcela Mínima	2.818,20 m <sup>2</sup> (condición no segregable de parcela)
Ocupación máx. parcela	1,409,10 m <sup>2</sup> s (50 %)
Altura Máxima	B+1 (1)*
Fachada mínima	8 metros
Ocupación	50%
Sótano	Si
Separación a Lindero Público	3.00 ml
Separación a Lindero Privado	(2)*
Número de viviendas máx.	14 (3)*

*\*(1) En la zona B dentro de la altura máxima de cumbrera, se permite un ático vividero de cubierta inclinada, En ZONA A no se permitirá superar la altura máxima.*

*\*(2) Se permiten adosarse en el lindero dos viviendas contiguas. Este criterio se entiende regulado por el propio ED que define, dentro de la misma parcela, los criterios de adosamiento y separación.*

*\*(3) 2.818 m<sup>2</sup>parcela /200 m<sup>2</sup> parcela min/viv.= 14 viviendas, aunque el proyecto contempla 10 viv.*

5ª. De acuerdo al informe técnico emitido en la propuesta de aprobación inicial se requiere que antes de la expedición de la licencia de obras que se conceda para construir en la finca que nos ocupa, deberá quedar garantizada la obligación del promotor de mejorar el pavimento en el tramo viario de acceso a la plataforma alta de la parcela (43 m. de calle Abarbanell), así como el deber de poner a disposición de la Administración los espacios que de acuerdo con las nuevas alineaciones previstas en el Estudio de Detalle pasan a constituir vía pública en la cota determinada, ello conforme al proyecto de obras de urbanización complementarias a la edificación que deberá aprobarse, como instrumento de ejecución material de dichas obras según lo dispuesto en el artículo 136.3 c) del Reglamento General de la LISTA.

### **3. PROPUESTA**

*De acuerdo a manifestado en el presente informe, procede proponer la aprobación definitiva del Estudio de Detalle en calle San Federico nº 5, conforme a la documentación presentada con fecha 10/04/2025, firmada digitalmente en la misma fecha."*

### **3º.- Deberes de los promotores de la actuación edificatoria.**

El Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLSRU) en su artículo 7.2, considera que cuando no concurren las circunstancias para que una actuación deba ser calificada como de transformación urbanística (según lo preceptuado en el apartado 1 del artículo), las obras de nueva edificación y de sustitución de la edificación existente han de ser consideradas como actuaciones edificatorias, incluso cuando requieran obras complementarias de urbanización; añadiendo el artículo 18.3 que, en estos casos, serán exigibles, de conformidad con su naturaleza y alcance, los deberes referidos en las letras e) y f) del apartado 1 del artículo, así como el de completar la urbanización de los terrenos con los requisitos y condiciones establecidos para su edificación. Ambas normas son de carácter básico conforme a lo dispuesto en la Disposición Final Segunda, apartado uno, del TRLSRU.

Por su parte la LISTA, en consonancia con la normativa estatal, indica que en las actuaciones urbanísticas edificatorias el propietario del suelo habrá de cumplir con una serie de deberes para poder materializar su derecho a edificar. De entre esos deberes se distinguen, por un lado, el de ejecutar la urbanización complementaria a la edificación necesaria para que los terrenos alcancen o recuperen la condición de solar y, por otro, el de realizar la edificación en los plazos y condiciones fijados por la ordenación urbanística una vez que el suelo tenga la citada condición de solar; es decir, el propietario tiene el deber, por una parte, de que su parcela alcance la condición de solar conforme a la ordenación prevista en el planeamiento y, por otro, el de edificarla en los plazos previstos en la normativa.

La aprobación definitiva del presente Estudio de Detalle habrá de determinar la obligatoriedad del cumplimiento de sus determinaciones, estando el titular obligado realizar todas las actuaciones tendentes a que la parcela recupere la condición de solar, ya que según el artículo 13.3 de la LISTA, tendrán la condición de solar las parcelas de suelo urbano dotadas de las infraestructuras y servicios que determine la ordenación urbanística y, como mínimo, las siguientes:

- a) Acceso por vías urbanas pavimentadas, salvo que el instrumento de ordenación establezca lo contrario.
- b) Alumbrado público en la vía a que dé frente la parcela, salvo que se encuentren en espacios privados.
- c) Servicio urbano de suministro de agua potable, evacuación de aguas residuales y energía eléctrica con capacidad suficiente para el uso previsto.

Y, dicha condición de solar queda extinguida por las siguientes circunstancias (artículo 13.4):

- a) Por la inadecuación sobrevenida de su urbanización.
- b) Por su integración en actuaciones de transformación urbanística.

Así mismo, el artículo 134 de la LISTA, que regula las actuaciones edificatorias en suelo urbano, indica en el apartado 2, que la edificación de unidades aptas al efecto requiere como presupuesto:



- a) El establecimiento de la ordenación detallada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de este.
- b) La previa ejecución de las obras de urbanización para que la parcela obtenga la condición de solar o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos y garantías que se establezcan reglamentariamente para simultanear aquellas y las de edificación. Todo ello, conforme a las fases de urbanización y requisitos contemplados en la Ley.

A la vista de lo expuesto resulta obvio, que el legislador autonómico exige al propietario del suelo urbano que pretenda llevar a cabo una actuación urbanística edificatoria, el cumplimiento de dos deberes diferenciados: la realización de las obras necesarias para que su parcela alcance la condición de solar y, además, la edificación de la misma en los plazos previstos por la normativa urbanística; si bien permite, previa presentación de las garantías precisas, que se pueda simultanear las obras de urbanización y las de edificación.

Es por ello que, con carácter previo a la expedición de la licencia de obras que se conceda para construir en las fincas que nos ocupan, deberá quedar garantizada la obligación del promotor de "mejorar el pavimento en el tramo viario de acceso a la plataforma alta de la parcela (43 m. de calle Abarbanell)" en los términos previstos en el instrumento (Apartado 3 del informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación urbanística de 18-10-24 y Determinación 5ª del Informe técnico de 14-5-25), así como el deber de poner a disposición de la Administración los espacios que acuerdo con las nuevas alineaciones previstas en el Estudio de Detalle pasan a constituir vía pública en la cota determinada conforme al proyecto de obras de urbanización complementarias a la edificación que deberá aprobarse, como instrumento de ejecución material de dichas obras según lo dispuesto en el artículo 136.3 c) del Reglamento General de la LISTA.

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

#### **1º.- En relación al procedimiento:**

- La iniciativa para proponer la ordenación, de acuerdo con 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) 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 instrumento que nos ocupa ha sido promovido por la entidad titular de la finca incluida en el ámbito, "Adenda Reformas y Rehabilitaciones SL", constando la representación para actuar a favor de Rocío Álvarez Palazón. Por lo tanto, se dan los requisitos exigidos por los artículos 4 y 5 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas para actuar como interesado y como representante.

- La tramitación del Estudio de Detalle se ha 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.



Como se recoge en los antecedentes, tras el acuerdo de aprobación inicial, el Estudio de Detalle ha sido sometido al trámite de información pública por plazo de 20 días con llamamiento personal a los propietarios que resultan de las Certificaciones Registrales y Catastrales que constan en el expediente a los efectos de lo dispuesto en el art. 78.5 c) de la LISTA y 104.4 c) del Reglamento General.

Habiéndose recabado los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos en los términos recogidos en el apartado 4º de los Antecedentes de Hecho.

- Informe favorable de **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. Sin perjuicio de las simples observaciones cuyo cumplimiento se ha constatado en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de **14 de mayo de 2025**.

- Informe favorable de la **Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural, en materia de Aguas** de conformidad con en el artículo 25.4 del Real Decreto Legislativo de 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas puesto en concordancia con el artículo 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía.

- Por otra parte, en relación al Dispositivo Quinto del Acuerdo de aprobación inicial, relativo al informe del Servicio de Parques y Jardines del Área de Gobierno de Sostenibilidad Medioambiental, se hace constar en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 14-5-2, su carácter no sustancial, toda vez que el citado informe deberá ser emitido en el trámite de Licencia de obras en los términos exigidos en el art. 10 y concordantes de la Ordenanza de Promoción y Conservación de Zonas Verdes del Ayuntamiento de Málaga. En consecuencia, de acuerdo con los principios de racionalización y agilidad que deben regir las actuaciones de las Administraciones Públicas (art. 3 de la Ley 40/2015 Ley de Régimen Jurídico del Sector Público), a los efectos de evitar una duplicidad indebida de trámites o actuaciones administrativas exigibles, se concluye en la innecesariedad de la emisión del citado informe en el presente procedimiento.

Concluidas las actuaciones, y no apreciándose la existencia de deficiencia procedimental alguna, procede la aprobación definitiva del proyecto en los términos del art. 109.1 a) del Reglamento General de la LISTA.

## **2º.- Contenido formal del Estudio de Detalle:**

Se hace constar en informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de **14 de mayo 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.



### **3º.- Órgano competente para la aprobación definitiva:**

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.

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

### **CONCLUSIONES Y PROPUESTAS:**

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

### **ACUERDOS:**

**PRIMERO.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle en Calle San Federico nº 5, promovido por Adendia Reformas y Rehabilitaciones SL,** según la documentación presentada con fecha 10 de abril de 2025 . Todo ello de conformidad con el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 14 de mayo de 2025, así como lo dispuesto en los artículos 75, 78 y 81 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, puestos en relación con los artículos 94 y 102 y ss del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre que aprueba el Reglamento General de la LISTA.

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

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



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

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

**SEXTO.- Significar** que previamente a la publicación de la aprobación definitiva del Estudio de Detalle deberá acreditarse la inscripción en el Registro de la Propiedad de Escritura Pública en la que se recoja el carácter mancomunado y no segregable de la parcela; ello de conformidad con el art. art.12.8.3. 4.2 PGOU, en relación con lo dispuesto en el art. 84 de la LISTA y Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

**SÉPTIMO.- Significar** que antes de la expedición de la licencia de obras que se conceda para construir en la finca que nos ocupa, deberá quedar garantizada la obligación del promotor de mejorar el pavimento en el tramo viario de acceso a la plataforma alta de la parcela (43 m. de calle Abarbanell), así como el deber de poner a disposición de la Administración los espacios que de acuerdo con las nuevas alineaciones previstas en el Estudio de Detalle pasan a constituir vía pública en la cota determinada, ello conforme al proyecto de obras de urbanización complementarias a la edificación que deberá aprobarse, como instrumento de ejecución material de dichas obras según lo dispuesto en el artículo 136.3 c) del Reglamento General de la LISTA.

**OCTAVO.- Significar** que el proyecto que se someta a licencia de obra deberá ser objeto de comprobación por parte del Servicio de Parques y Jardines del Área de Gobierno de Sostenibilidad Medioambiental en relación al contenido del Plano 004 de Vegetación existente y propuesta. del de las especies vegetales afectadas en los términos exigidos en el art. 10 y concordantes de la Ordenanza de Promoción y Conservación de Zonas Verdes del Ayuntamiento de Málaga.

**NOVENO.- 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.

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



- A la entidad promotora.
- Al Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Licencias y Protección Urbanística.
- Al Departamento de Arquitectura e Infraestructuras.
- A la Junta Mpal. Distrito nº 2. Málaga Este.
- A la Dirección General de Aviación Civil, adjuntando el instrumento de ordenación aprobado definitivamente, acompañado de certificación del acto de aprobación definitiva a los efectos de lo dispuesto en el art. 27.9 del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo que Regula las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4-12-1998 sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30-12-1996, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social."

### VOTACIÓN

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

### PROPUESTA AL PLENO

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

**PRIMERO.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle en Calle San Federico nº 5, promovido por Adendia Reformas y Rehabilitaciones SL,** según la documentación presentada con fecha 10 de abril de 2025 . Todo ello de conformidad con el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 14 de mayo de 2025, así como lo dispuesto en los artículos 75, 78 y 81 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, puestos en relación con los artículos 94 y 102 y ss del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre que aprueba el Reglamento General de la LISTA.

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

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



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

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

**SEXTO.- Significar** que previamente a la publicación de la aprobación definitiva del Estudio de Detalle deberá acreditarse la inscripción en el Registro de la Propiedad de Escritura Pública en la que se recoja el carácter mancomunado y no segregable de la parcela; ello de conformidad con el art. art.12.8.3. 4.2 PGOU, en relación con lo dispuesto en el art. 84 de la LISTA y Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

**SÉPTIMO.- Significar** que antes de la expedición de la licencia de obras que se conceda para construir en la finca que nos ocupa, deberá quedar garantizada la obligación del promotor de mejorar el pavimento en el tramo viario de acceso a la plataforma alta de la parcela (43 m. de calle Abarbanell), así como el deber de poner a disposición de la Administración los espacios que de acuerdo con las nuevas alineaciones previstas en el Estudio de Detalle pasan a constituir vía pública en la cota determinada, ello conforme al proyecto de obras de urbanización complementarias a la edificación que deberá aprobarse, como instrumento de ejecución material de dichas obras según lo dispuesto en el artículo 136.3 c) del Reglamento General de la LISTA.

**OCTAVO.- Significar** que el proyecto que se someta a licencia de obra deberá ser objeto de comprobación por parte del Servicio de Parques y Jardines del Área de Gobierno de Sostenibilidad Medioambiental en relación al contenido del Plano 004 de Vegetación existente y propuesta. del de las especies vegetales afectadas en los términos exigidos en el art. 10 y concordantes de la Ordenanza de Promoción y Conservación de Zonas Verdes del Ayuntamiento de Málaga.

**NOVENO.- 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.

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



- A la entidad promotora.
- Al Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Licencias y Protección Urbanística.
- Al Departamento de Arquitectura e Infraestructuras.
- A la Junta Mpal. Distrito nº 2. Málaga Este.
- A la Dirección General de Aviación Civil, adjuntando el instrumento de ordenación aprobado definitivamente, acompañado de certificación del acto de aprobación definitiva a los efectos de lo dispuesto en el art. 27.9 del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo que Regula las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4-12-1998 sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30-12-1996, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.”

#### **PUNTO Nº 07.- PROPUESTA DE LA CONCEJALA DELEGADA DE URBANISMO DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA K PUERTO DEPORTIVO SAN ANDRÉS.-**

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

<https://videoactas.malaga.eu/actas/session/sessionDetail/8a8148c49716809901975e70183600d1?startAt=757.0&endsAt=1025.0>

#### **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 Propuesta referenciada de 9 de junio de 2025, cuyo texto se transcribe a continuación:

*“P AD ED-Marina San Andrés - PAM-P.3 - PL 25-2024*

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

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

**Negociado:** *Tramitación Urbanística*

**Expediente:** *Estudio de Detalle PL 25/2024*

**Promotora:** *“Marina San SL”,*

**Representante:** *Estudio Seguí, Arquitectura y Planeamiento S.L.*

**Situación:** *PAM- P.3 Sector 12 Marina San Andrés*

**Ref. Catastral:** *3346101UF7634N0004KP*

**Junta Mpal. Distrito nº 1** *Málaga 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 27 de mayo de 2025 se ha emitido informe-propuesta por el Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento del Departamento de Planeamiento y Gestión, en el sentido que sigue:**

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 172, 173 y 175 del Real Decreto núm. 2568/1986 de 28 de noviembre aprobatorio del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales y con respecto al expediente de referencia, se emite el siguiente **informe jurídico municipal consistente en propuesta de aprobación definitiva del Estudio de Detalle conforme a los antecedentes de hecho y fundamentos jurídicos siguientes:**

### Ámbito

El presente Estudio de Detalle se desarrolla en la Parcela K del Plan Especial "Puerto de Málaga" (Texto Refundido 2010) PAM-P.3 (97) "Sector 12 Plataforma de San Andrés", tratándose de suelo de dominio público portuario estatal que ha sido objeto de concesión administrativa a favor de la entidad Marina Málaga San S.L. para la construcción y explotación de una marina náutico-deportiva.

El ámbito se define en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 30 de septiembre de 2024, como la "zona de intersección de dos ámbitos definidos en el sector 12 de la Modificación del Plan Especial del Puerto de Málaga aprobada en septiembre de 2010 (en adelante MPEP-2010), y son:

- El descrito en la Ordenanza Particular: Incluye la parcela "I" del Auditorio y parte de la parcela "K", destinada a implantación de usos comerciales, que discurre paralela y colindante con la parcela "I" del auditorio.
- El de la Dársena Náutico-Deportiva (ámbito 12.4 del sector 12), que incluye toda la parcela "K", la parcela "L" (Marina Seca y Varadero) y la zona de agua, que ha fue concesionada por la Autoridad Portuaria.

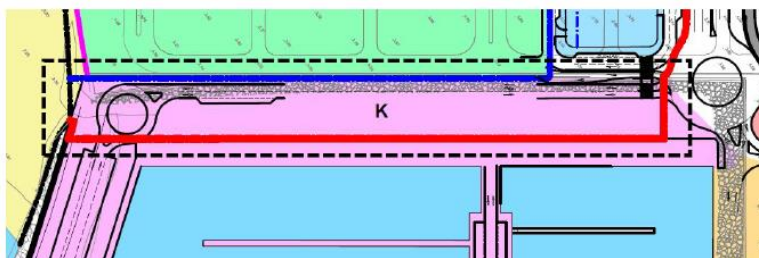


Imagen 1. Delimitación del ámbito del ED con la delimitación de usos globales (línea discontinua negra)

En este ámbito de intersección concurren los tres usos globales previstos en el plan especial; el límite del uso ciudadano (I) (parcela del Auditorio), el uso ciudadano-portuario (parcela "J" de uso cultural y parte de la parcela "K" que contiene locales comerciales que dan frente a la parcela del Auditorio), y el uso portuario (II), referido a la dársena deportiva y restos de zona portuaria del sector 12. El ámbito de este ED es en todo caso uso ciudadano-portuario (III) y pertenece a la parcela K, objeto de la concesión de la Marina Deportiva.

### Objeto

El objeto del Estudio de Detalle consiste en modificar las alineaciones, alturas y rasantes fijadas por la ordenanza particular en ese ámbito compartido de la parcela "K" de uso portuario-ciudadano (III), definiendo nuevas alineaciones, alturas y los volúmenes de uso comercial contemplados en este ámbito y perteneciente al proyecto de concesión de la Dársena Náutico-Deportiva en curso. Se justifica la conexión peatonal y continuidad visual de las cubiertas planas de los edificios comerciales ubicados colindantes con la futura plaza ubicada en la parcela "I" del Auditorio.

### Antecedentes

**1.º-** Con fecha **8 de noviembre de 2024** se acuerda por la Junta de Gobierno Local la aprobación inicial del Estudio de Detalle según documentación presentada con fecha 12 de septiembre de 2024. Todo ello, de conformidad con el informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 30 de septiembre de 2024 y de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 75, 78 y 81 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, puestos en relación con los artículos 94 y 102 y ss del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre que aprueba el Reglamento General de la LISTA.

**2.º-** La información pública del expediente fue sustanciada mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de **27 de noviembre de 2024** y exposición en el Tablón de Edictos del Ayuntamiento de Málaga desde el 15 de noviembre de 2024 al 16 de diciembre de 2024, ambos inclusive. Con llamamiento personal a la Autoridad Portuaria de Málaga por ser el organismo encargado de la gestión y administración del Puerto de Málaga. En el mismo periodo se procedió a la exposición del instrumento en página web de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

**3.º-** Con fecha **27 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 15 de noviembre al 30 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.

**4.º-** Simultáneamente al sometimiento del expediente al trámite de información pública se han requerido los informes preceptivos y vinculantes:

- A 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. El informe ha tenido entrada en esta Administración el **10 de marzo de 2025**, expidiéndose en sentido favorable al presente instrumento, con incorporación de simples observaciones.

- A la **Demarcación de Costas de Andalucía Mediterráneo del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico**. Informe que fue solicitado con fecha **19 de noviembre de 2024**. Habiéndose emitido certificado por el Titular del órgano de apoyo a la Junta de Gobierno Local, con fecha **27 de marzo de 2025**, en el que consta su no emisión en el plazo de dos meses establecido al efecto (del 20 de noviembre de 2024 al 20 de enero de 2025), entendiéndose en consecuencia su conformidad con el instrumento de ordenación y la continuación de la tramitación del procedimiento.



**5º.-** Con fecha **11 de abril de 2025** el promotor aporta documentación técnica del Estudio de Detalle que tiene por objeto dar cumplimiento a las observaciones contenidas en el informe de Aviación Civil.

**6º.-** Con fecha **23 de mayo 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:**

##### **1º- 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 esta Ley.

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

#### Artículo 94: Los Estudios de Detalle

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

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

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

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

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

- 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), que incluye como planeamiento aprobado modificado el **PAM-P.3 (97), que incorpora las determinaciones del Plan Especial "Puerto de Málaga"** aprobado definitivamente el 2 de abril de 1998, así como las sucesivas modificaciones vigentes, entre ellas la **Modificación del Plan Especial del Sistema General del Puerto de Málaga** aprobada definitivamente el 30-9-2010 (Texto Refundido junio 2010) (BOP 30-3-11)

Este instrumento delimitó una parcela de uso ciudadano para la construcción del Auditorio de la Música de Málaga incorporando una "Ordenanza Particular para la Integración del Auditorio" que incluye determinaciones de carácter vinculante que no afectan sólo a la parcela del auditorio, sino también a su entorno más próximo incluido dentro y fuera el Plan Especial. (art. 4)

Así en el citado Plan Especial se incluyen las determinaciones de aplicación para el "Sector 12 Plataforma de San Andrés", (que es el ámbito afectado en el presente Estudio de Detalle) definiéndose en su ficha de desarrollo las "Condiciones de Ordenación y Edificación" tomando la pieza del auditorio como elemento central y generador a los efectos de ordenar las actuaciones en el entorno. Señalándose que las citadas determinaciones **tienen valor normativo, y su modificación exige la tramitación de un Estudio de Detalle en que se justifique debidamente la oportunidad de los cambios.**

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." (...)

## **2º.- Contenido sustancial del instrumento que se somete a aprobación:**

La justificación del contenido del instrumento y 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 **30 de septiembre de 2024**, que fundamenta la aprobación inicial del Estudio de Detalle, al considerar que la ordenación propuesta está debidamente justificada.

- Informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de **23 de mayo de 2025**, que tras constatar la sustanciación de los trámites preceptivos en el presente procedimiento,



propone la aprobación definitiva del Estudio de Detalle haciendo constar la identidad sustancial de la documentación que se aprueba definitivamente con la que ha tenido aprobación inicial.

## **"2. INFORME**

### 2.1 DOCUMENTACIÓN TÉCNICA PRESENTADA.

La documentación presentada, fechada en abril 2025, es exactamente igual a la aprobada inicialmente a excepción de la incorporación de los asuntos requeridos por el informe de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana en relación a las servidumbres aeronáuticas, siendo estos cambios los siguientes:

- El documento de Memoria (páginas 41 a 45) incluye la justificación de las servidumbres aeronáuticas y en la Separata para AESA (páginas 15 y 16) el párrafo al que hace mención el informe mencionado.
- Se incluyen al final del documento de la "SEPARATA DEL ESTUDIO DE DETALLE PARA AESA JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN DE SERVIDUMBRE AERONÁUTICA" los planos anexados al citado informe: I. Aficciones Acústicas y II .Servidumbres Aeronáuticas.

### 2.2 VALORACIÓN, OBJETO Y DETERMINACIONES DEL ED QUE SE LLEVA A APROBACION

- a) El **objeto, necesidad, justificación** y **ámbito** del ED es debido a la necesidad del concesionario del puerto deportivo, que redacta el proyecto de ejecución, de ajustar las alineaciones, alturas y rasantes definidas como vinculantes incluidas en la Ordenanza Particular para la Integración del Auditorio de la MPEP-2010, siendo coherente con el fin previsto.
- b) La **documentación** de ED cumple con los mínimos previsto en el artículo 94.4 del RGLISTA.
- c) Se define el **coste estimado** (PEM) de la urbanización y se justifica que se asegura la viabilidad económica, en términos de rentabilidad, (equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma) y que se cuenta con los medios económicos para desarrollarla, sin suponer coste alguno para la hacienda pública.
- d) La **cartografía** desarrolla toda la información necesaria (planos "I"), la descripción de las determinaciones propias del objeto del ED (Planos "O"), así como la Justificación y Ordenación de Volúmenes de la Concesión (planos "J"), siendo comprensible y coherente con la Memoria.
- e) Respecto al **ámbito estricto del ED** (el uso global ciudadano-portuario (III) de la parcela K), se estima que cumple con las condiciones de rasantes, transparencia visual y perspectivas urbanas que se establecen en el Plan Especial por ser colindantes a la parcela del Auditorio.
- f) El documento justifica la viabilidad de la **continuidad de la plataforma-plaza** del futuro Auditorio con las cubiertas de los edificios comerciales (imagen 4), y describe las fases que corresponde ejecutar en función de las edificaciones en el ámbito de la concesión, y las que corresponden en el marco del proyecto del Auditorio.

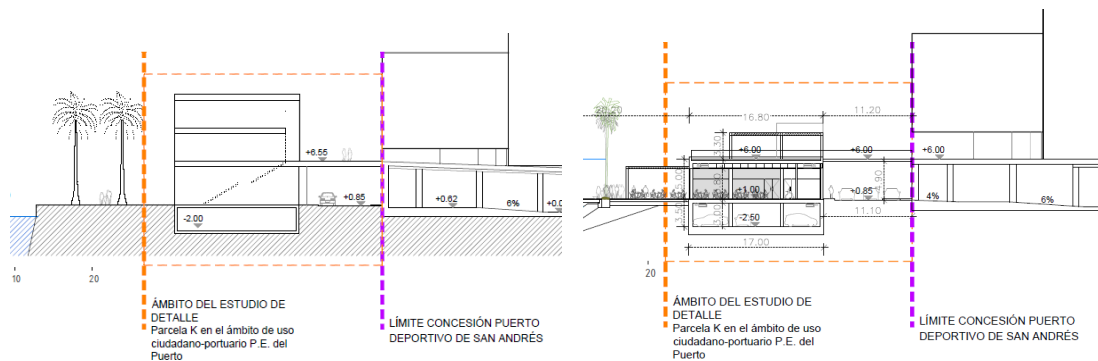


Imagen 4. **Ámbito espacial del ED. Sección definida en la ordenanza particular (izquierda) y en el ED (derecha)**



Imagen 5. **Estudio de Detalle. Continuidad de las cubiertas a cota de plaza del Auditorio**

- g) En el ámbito del ED se representa adecuadamente el **acotado de alineaciones** de la edificación, separaciones entre edificaciones, ancho viario del vial de servicio, rasantes principales, altura interiores básicas, etc.
- h) Incluye la justificación gráfica del número **plazas de aparcamiento** para el conjunto de la concesión, en un plano específico (plano J.5.2) describiendo el número, ubicación y distribución de plazas en superficie como bajo rasante, incluyendo las plazas de discapacitados.
- i) Se aportan **infografías** que permiten analizar la integración del proyecto del Puerto deportivo con el Auditorio, información útil que facilita la participación ciudadana del ED.
- j) En cuanto a la justificación de la **ordenación de volúmenes dentro del ámbito de la concesión**, queda claro que se trata meramente de la justificación del art.15. "Edificaciones en zona portuaria" de la MPEP-2010, constatándose en dicha justificación lo siguiente:
- Sup. total de concesión: 114.236,83 m<sup>2</sup> (48.650,16 m<sup>2</sup> de tierra y 65.586,67 m<sup>2</sup> de agua). Ocupación de volúmenes edificados sobre rasante: 13,31 % (menor al 25%) art. 15.4 de la MPEP-2010.
  - Edificabilidades máximas por zonas:
    - De uso comercial: cumple los 3.000 m<sup>2</sup> en PB (con remates cuya ocupación no supere el 10%) y separados del muelle de ribera una distancia mínima de entre 19,90 m y 20,20m, superior a los 10 m previstos en la MPEP-2010.
    - De complejo náutico: cumple los 2.200 m<sup>2</sup> y PB+1 (8 mts) y torreón (sin superar estos los 100 m<sup>2</sup>), destinando a escuela de vela 380 m<sup>2</sup> (superior al 10% de la edificabilidad total asignada prevista en la MPEP-2010).

- De zona de varada: cumple con los 5.000 m<sup>2</sup> de techo máximo y alturas PB+1 y excepcionalmente 13,50 m. para marina seca.
- De capitanía y torre control: con 425 m<sup>2</sup> de techo y PB+3 y control, todo ello admisible por establecerse en la MPEP-2010 que deben ser adecuadas a las funciones propias y singulares de esta edificación que se propongan en el proyecto del puerto deportivo..
- De edificaciones auxiliares de control de accesos 25 m<sup>2</sup> en zona portuaria
- 451 plazas de aparcamientos (146 bajo rasante y 305 en superficie) que cumple con el mínimo de 300 plazas previstas en la MPEP-2010.

En relación a esta justificación relativa al ámbito de la concesión y su adecuación a los parámetros urbanísticos requeridos en la MPEP-2010 (edificabilidad, altura y ocupación máxima, número mínimo de aparcamientos, y permeabilidad visual) se consideran adecuados y que cumplen con lo previsto en el Plan Especial.

- k) Según lo dispuesto en la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, este instrumento urbanístico no se encuentra sometido a evaluación ambiental estratégica.
- l) Respecto al informe sectorial emitido con carácter favorable por la Dirección General de Aviación Civil se incorpora al documento de abril 2025 los aspectos requeridos (párrafo y anexos gráficos) a la documentación del ED que se propone para la aprobación definitiva.
- m) Respecto al informe sectorial que se solicitó a la Demarcación de Costas de Andalucía Mediterráneo del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico consta certificado que constata la inexistencia de recepción de informe alguno en el periodo habilitado para su presentación (art. 227 del Reglamento de Costas).

### **3. PROPUESTA**

De acuerdo a las valoraciones y conclusiones del presente informe, procede proponer la aprobación definitiva del "Estudio de Detalle de la Parcela K Puerto Deportivo San Andrés en el ámbito de uso general Ciudadano-Portuario del Plan Especial vigente (Texto Refundido 2010) del Puerto de Málaga, y en el Sector 12 Plataforma de San Andrés", según documentación aportada en abril 2025."

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

##### **1º.- En relación al procedimiento:**

- La iniciativa para proponer la ordenación, de acuerdo con 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) 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 particulares, que podrán redactar y presentar a tramitación los instrumentos de ordenación y gestión precisos, según la legislación aplicable. En el mismo sentido el artículo 80 de la LISTA y arts. 98.2 y 112.1ª) del Reglamento General reconocen el derecho de los particulares para instar la tramitación de los instrumentos de planeamiento.

De esta forma, el procedimiento ha sido promovido por la entidad "Marina San SL", titular de la concesión administrativa otorgada por el Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria de Málaga en sesión de 17 de febrero de 2023 para la "Ocupación de los terrenos en la explanada de San Andrés y sus escolleras y lámina de agua necesarios para la construcción y posterior explotación, mediante concesión administrativa, de una dársena náutico-deportiva en



la zona oeste del Puerto de Málaga"; constando la representación para actuar a favor del Estudio Seguí, Arquitectura y Planeamiento SL. Por lo tanto, se dan los requisitos exigidos por los artículos 4 y 5 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas para actuar como interesado y como representante.

- La tramitación del Estudio de Detalle se ha 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.

Como se recoge en los antecedentes, tras el acuerdo de aprobación inicial, el Estudio de Detalle ha sido sometido al trámite de información pública por plazo de 20 días con llamamiento a los propietarios a los efectos de lo dispuesto en el art. 78.5 c) de la LISTA y 104.4 c) del Reglamento General, con notificación a la Autoridad Portuaria de Málaga, por ser el organismo encargado de la gestión y administración del Puerto de Málaga, .

Habiéndose requerido los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos en los términos recogidos en el apartado 4º de los Antecedentes de Hecho.

- Informe favorable de **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. Sin perjuicio de las simples observaciones cuyo cumplimiento se ha constatado en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de **23 de mayo de 2025**.

- Constando en el expediente que con fecha **19 de noviembre de 2024** se ha solicitado la emisión de informe a la **Demarcación de Costas de Andalucía Mediterráneo del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico** en materia de sus competencias, de conformidad con lo previsto en los artículos 112 a) y 117 de la Ley 22/88, de 28 de julio, de Costas y artículo 227.2 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre por el que se aprueba el Reglamento de Costas. Habiéndose certificado por el órgano competente su no emisión en el plazo de dos meses establecido al efecto (Aparado 4º de los Antecedentes). Por lo que transcurrido dicho plazo sin que el informe haya sido evacuado, opera la presunción del carácter favorable del informe, autorizándose la continuación de la tramitación del procedimiento en virtud de lo dispuesto en el art 80 Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, así como Disposición Adicional segunda de la Ley 13/2003 de 23 de mayo, reguladora del contrato de concesión de obras públicas al que se remite el art. 106 del RGL, en desarrollo del art. 78.4 LISTA.

Concluidas las actuaciones, y no apreciándose la existencia de deficiencia procedimental alguna, procede la aprobación definitiva del proyecto en los términos del art. 109.1 a) del Reglamento General de la LISTA.

## **2º.- Contenido formal del Estudio de Detalle:**



Se hace constar en informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de **23 de mayo 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.

### **3º.- Órgano competente para la aprobación definitiva:**

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.

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

### **CONCLUSIONES Y PROPUESTAS:**

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 de la Parcela K Puerto Deportivo San Andrés en el ámbito de uso general Ciudadano-Portuario del Plan Especial vigente (Texto Refundido 2010) del Puerto de Málaga, y en el Sector 12 Plataforma de San Andrés, promovido por Marina Málaga San, S.L.** según la documentación técnica presentada con fecha 11 de abril de 2025 . Todo ello de conformidad con el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 23 de mayo de 2025, así como lo dispuesto en los artículos 75, 78 y 81 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, puestos en relación con los artículos 94 y 102 y ss del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre que aprueba el Reglamento General de la LISTA.

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



publicación del presente acuerdo y del instrumento de ordenación urbanística completo en la sede electrónica del Excmo. Ayuntamiento de Málaga de conformidad con el art. 82.2 de LISTA.

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

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

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

**SEXTO.-** Significar que 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.

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

- A la entidad promotora.
- Al Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Licencias y Protección Urbanística.
- Al Departamento de Arquitectura e Infraestructura de la GMU.
- Al equipo redactor del Proyecto de Ejecución del Auditorio de Música de Málaga.
- A la Autoridad Portuaria de Málaga a los efectos de lo dispuesto en el dispositivo Segundo.
- A la Junta Mpal. Distrito nº 1 – Centro.
- 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, 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.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de la Parcela K Puerto Deportivo San Andrés en el ámbito de uso general Ciudadano-Portuario del Plan Especial vigente (Texto Refundido 2010) del Puerto de Málaga, y en el Sector 12 Plataforma de San Andrés, promovido por Marina Málaga San, S.L.** según la documentación técnica presentada con fecha 11 de abril de 2025 . Todo ello de conformidad con el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 23 de mayo de 2025, así como lo dispuesto en los artículos 75, 78 y 81 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, puestos en relación con los artículos 94 y 102 y ss del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre que aprueba el Reglamento General de la LISTA.

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

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

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

**QUINTO.- Advertir al interesado** que el anuncio para proceder a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el BOP, se pondrá a su disposición por el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística para que realice dicha publicación; haciendo advertencia



expresa de que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 95 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, transcurrido tres meses desde la retirada del anuncio sin que éste se haya publicado, se habrá producido la caducidad del procedimiento administrativo al haberse paralizado éste por causa imputable al interesado, todo ello, sin perjuicio de la Resolución que deba dictarse declarando la caducidad y el archivo de las actuaciones.

**SEXTO.-** Significar que 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.

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

- A la entidad promotora.
- Al Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Licencias y Protección Urbanística.
- Al Departamento de Arquitectura e Infraestructura de la GMU.
- Al equipo redactor del Proyecto de Ejecución del Auditorio de Música de Málaga.
- A la Autoridad Portuaria de Málaga a los efectos de lo dispuesto en el dispositivo Segundo.
- A la Junta Mpal. Distrito nº 1 – Centro.
- 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 8.- PROPUESTA DE LA CONCEJALA DELEGADA DE URBANISMO DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA R1 SUP CA-3 “MAQUEDA”.-**

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

<https://videoactas.malaga.eu/actas/session/sessionDetail/8a8148c49716809901975e70183600d1?startAt=1025.0&endsAt=1103.0>

**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 Propuesta referenciada de 9 de junio de 2025, cuyo texto se transcribe a continuación:

*“P AD ED Parcela R1 SUP CA-3 Maqueda - PL24-22-NC*

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

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

**Negociado:** *Tramitación Urbanística*

**Expediente:** *Estudio de Detalle PL 24/22*



**Solicitante:** Inmobiliaria ACEK S.L.

**Representante:** Alberto Pampliega Pérez

**Situación:** Parcela R1 del Plan Parcial de Ordenación SUP CA-3 "Maqueda"

**Ref. Catastral:** 0269701UF6606N0001QJ

**Junta de Distrito** N° 9 - Campanillas

**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 23 de mayo de 2025 se ha emitido informe-propuesta por el Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento del Departamento de Planeamiento y Gestión, del siguiente tenor literal:**

"En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 172, 173 y 175 del Real Decreto núm. 2568/1986 de 28 de noviembre aprobatorio del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales y con respecto al expediente de referencia, se emite el siguiente **informe jurídico municipal consistente en propuesta de aprobación definitiva del Estudio de Detalle conforme a los antecedentes de hecho y fundamentos jurídicos siguientes:**

**Ámbito y Objeto**

El ámbito del presente Estudio de Detalle se circunscribe a la parcela R.1 del Plan Parcial de Ordenación SUP CA-3 "Maqueda" aprobado definitivamente el 27 de diciembre de 2002, y recogido en el PGOU 2011 vigente como PA-CA.1 (97). Se trata de una manzana completa con condición de suelo urbano, con ordenanza CTP-1. El cuadro de superficies del PPO adjudica a la parcela de 1.658,17 m<sup>2</sup>s, un techo edificable de 2.542 m<sup>2</sup>t para un máximo de 22 viviendas, siendo de aplicación para el resto de las determinaciones la ordenanza CTP-1 del PGOU.

El objeto del instrumento consiste en la ordenación de la parcela recogiendo alineaciones exteriores e interiores y justificando la integración del edificio con el entorno de conformidad con las determinaciones de la ordenanza de la Zona de Ordenación en Colonia Tradicional Popular (CTP) del PGOU vigente, art. 12.10.3.

**Antecedentes**

**1.º-** Con fecha **25 de octubre de 2024** se acuerda por la Junta de Gobierno Local la aprobación inicial de Estudio de Detalle en la parcela R1 del SUP CA-3 "Maqueda" según documentación presentada con fecha 27 de agosto de 2024. Todo ello, de conformidad con el informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 4 de septiembre de 2024 y en el presente informe propuesta. De acuerdo con lo dispuesto en los artículos 75, 78 y 81 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, puestos en relación con los artículos 94 y 102 y ss del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre que aprueba el Reglamento General de la LISTA.



**2º.-** La información pública del expediente fue sustanciada mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de **28 de noviembre de 2024** y exposición en el Tablón de Edictos del Ayuntamiento de Málaga desde el 7 de noviembre de 2024 al 4 de diciembre 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 31 de octubre de 2024 y el 31 de diciembre de 2024, computados a efectos de información pública general y notificación personal a los interesados, no ha tenido entrada alegación alguna relacionada con el presente expediente.

**4º.-** Simultáneamente al sometimiento del expediente al trámite de información pública, y de conformidad con el art. 112 del Reglamento General -al que se remite el art. 81 LISTA-, se han requerido los siguientes informes preceptivos y vinculantes:

- A la **Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible**, de conformidad con la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 y con el art. 27 del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo que Regula las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4-12-1998, sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30-12-1996, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social. El informe ha tenido entrada en esta Administración el **10 de marzo de 2025**, expidiéndose en sentido favorable al presente instrumento, con simples observaciones.

**5º.-** Mediante sucesivas instancias de fechas **25 de marzo de 2025** y **30 de abril de 2025** los promotores aportan documentación técnica del Estudio de Detalle que tiene por objeto dar cumplimiento a las observaciones contenidas en el informe anterior.

**6º.-** Con fecha **5 de mayo 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:**

##### **1º- En relación a la normativa urbanística de aplicación:**

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

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

#### Artículo 94 RGLISTA: Los Estudios de Detalle

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

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

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

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

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

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

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

Esto implica el reconocimiento de la vigencia del PGOU-2011, aprobado definitivamente de manera parcial por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de enero de 2011 (BOJA nº 170 de 30 de agosto de 2011), que incluye como planeamiento aprobado PA CA.3 (97), el Plan Parcial SUP CA.3 Maqueda que ha tenido aprobación definitiva con fecha 24/4/02 (BOP 30-06-04), y cuyas determinaciones han sido asumidas por el PGOU como ámbitos de suelo urbano consolidado con gestión y planeamiento previo, definidos en el art. 11.1.5 de la Normativa del PGOU-2011:

"Son ámbitos territoriales del Suelo Urbano en los que el presente Plan General de Ordenación Urbanística asume genéricamente las determinaciones del planeamiento de desarrollo ya aprobado definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de la presente revisión, por estar aprobado el instrumento de distribución de cargas y beneficios que corresponda y terminado de ejecutar el proceso urbanizador.



2. Los ámbitos de Suelo Urbano Consolidado con planeamiento previo (PA) se contienen en los planos de Ordenación General [P. 2.1 "Calificación, Usos y Sistemas" y en el P.2.7 "Alineaciones y Alturas (y rasantes)] y son:

GESTIÓN Y PLANEAMIENTOS APROBADOS DEL PGOU 97  
PA-CA.1 (97) SUP-CA.3 MAQUEDA

3. El régimen de los Ámbitos de Planeamiento aprobado en Suelo Urbano Consolidado es el siguiente:

a) Las condiciones particulares por las que se rigen los PA, son las correspondientes al planeamiento pormenorizado inmediatamente antecedente, aprobado y vigente que el presente Plan General asume en los términos de la Disposición Transitoria Primera de las Normas. Las condiciones particulares se encuentran detalladas en los documentos de planeamiento originales, cuyas referencias se relacionan en las fichas contenidas en el Anexo a las presentes Normas Urbanísticas, teniendo pues las fichas exclusivo carácter informativo (...)"

Estableciéndose en el art. 15.2.4 del PGOU, que en cada ámbito de planeamiento cuya ordenación se respeta (PA) serán de aplicación las determinaciones establecidas en los mismos, si bien, deberán tenerse en cuenta los siguientes criterios respecto de las ordenanzas de uso y edificación que deban aplicarse:

- Los Planes Parciales (PP): tienen sus propias ordenanzas particulares de uso y edificación que son las que prevalecen, no obstante, las remisiones puntuales que hagan a la Normativa del Plan General deben entenderse hechas, ahora, a la del presente Plan. (Apartado 1 a) art. 15.2.4 PGOU)

- Sin perjuicio de lo anteriormente indicado, las ordenanzas de edificación y usos del presente PGOU son de aplicación subsidiaria y complementaria para todos los aspectos puntuales no previstos en aquellos Planes Parciales y Planes Especiales en general (PA), que contienen ordenanzas particulares propias por exigencia legal. (Apartado 2 art. 15.2.4 PGOU)

- Así en el caso que nos ocupa, la necesidad de formulación del Estudio de Detalle viene determinada por la extensión de la parcela, en virtud de lo dispuesto en la ordenanza CTP del vigente PGOU para estos aspectos puntuales:

Art. 12.10.3 PGOU: "En parcelas superiores a 800 m<sup>2</sup> será necesario realizar, previo al proyecto de edificación, un Estudio de Detalle, donde se recojan alineaciones exteriores e interiores, estudiando la integración del edificio con el entorno."

En consecuencia, la tramitación del presente instrumento constituye un presupuesto para 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." (...)

### **2º.- Contenido sustancial del instrumento que se somete a aprobación:**

La justificación del contenido del instrumento y su adecuación a la normativa urbanística, han sido analizadas por el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística en los informes técnicos que constan en el expediente:

- Informe del Servicio Planificación Territorial y Urbanística de 4 de septiembre de 2024, que da lugar a la aprobación inicial del Estudio de Detalle en virtud de considerarse justificada la ordenación propuesta en términos que a continuación se reproducen:

*"Contenido de la propuesta y justificación general*

La ordenanza CTP del PGOU vigente determina (art. 12.10.3) que: "En parcelas superiores a 800 m<sup>2</sup> será necesario realizar, previo al proyecto de edificación, un Estudio de Detalle, donde se recojan alineaciones exteriores e interiores, estudiando la integración del edificio con el entorno."

En aplicación de ello se plantea una ordenación de la manzana completa con una tipología de bloque plurifamiliar alineado (con cierta flexibilidad) a los viales Sur, Este y Oeste, con espacio común en el centro.

#### *Situación urbanística*

La parcela en cuestión es una de las resultantes de la ejecución del Plan Parcial de Ordenación SUP CA-3 "Maqueda". Tiene, por tanto, la condición de suelo urbano, con todos los servicios. Se trata de una manzana completa regida por la ordenanza CTP-1, con los parámetros que le otorgan el Plan Parcial y el Proyecto de Compensación.

El cuadro de superficies adjudica a la parcela un techo edificable de 2.542 m<sup>2</sup> para un máximo de 22 viviendas, siendo de aplicación para el resto la ordenanza CTP-1 del PGOU. (...)

Se plantean alineaciones flexibles en todas las fachadas, admitiendo retranqueos de 3 m. en las fachadas S, E y W, y con más apertura al límite N. Este modelo, que admite bastante variación tipológica, se concreta, con carácter no vinculante, en una edificación en forma de U, con un zócalo alineado a vial y las fachadas uniformemente retranqueadas, con la cubierta en vuelo.

Sobre esta propuesta observamos que:

- Es potestad del Estudio de Detalle el establecimiento de alineaciones.
- La ordenanza CTP da lugar, en su aplicación por todo el tejido urbano, a soluciones arquitectónicas muy variadas.

Por otra parte, el art. 12.10.3, que establece la obligación de redactar Estudio de Detalle para parcelas de cierta extensión, incide en que el objetivo es estudiar la integración del edificio con el entorno.

Entendemos, pues, que es precisamente la relación con el entorno lo que puede justificar o no una cierta flexibilidad respecto a la alineación obligatoria a vial.(...)



Observando dicho entorno, se constata que el ámbito está ya bastante formalizada con soluciones muy diferentes entre sí. La manzana contigua, de características muy similares, presenta una alineación singularmente marcada, pero más adelante las edificaciones unifamiliares se retranquean. La de enfrente, siempre con ordenanza CTP-1 se organiza en unifamiliares que mantienen la alineación.

En el lateral este, en cambio, es previsible que la pieza de equipamiento prevista se desarrolle con una tipología más libre. Del mismo modo en el lateral norte, que da a los terrenos de un futuro desarrollo empresarial, tanto la forma de la parcela como el contexto urbano favorecen una lectura abierta como la que hace la propuesta.

En conclusión: se trata de una manzana de transición y cierre, donde la flexibilidad de la alineación propuesta está justificada.(...)”

- Informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 5 de mayo de 2025, que tras constatar la sustanciación de los trámites preceptivos en el presente procedimiento, propone la aprobación definitiva del Estudio de Detalle haciendo constar la identidad de la documentación que se aprueba definitivamente con la que ha tenido aprobación inicial.

“El documento presentado mantiene todas las determinaciones del que obtuvo aprobación inicial, limitándose a incorporar en su texto la información requerida por el informe de la Dirección Gral. de Aviación Civil:

(...) no recoge entre sus planos las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol, por lo que se solicita que el Estudio de Detalle se modifique para incorporar entre sus planos normativos, el plano correspondiente a las Servidumbres de Aeródromo e Instalaciones Radioeléctricas de las Aeronaves del Real Decreto 1842/2009 que se adjunta como Anexo II al presente informe.

En efecto, la memoria del documento presentado incluye un capítulo (4.2) de Justificación del Cumplimiento de las Servidumbres Aeronáuticas. En ella se deja claro que tanto las alturas máximas posibles de la construcción como las de posibles grúas que se emplearan durante la misma quedan muy por debajo del límite establecido de 145 m.

Se incluye igualmente un plano, el nº 12, que refleja las servidumbres aeronáuticas.

La nueva documentación técnica (Texto Refundido) presentada es completa conforme a lo exigido en los artículos 62 de la LISTA y 85 del Reglamento y, con respecto a lo previsto en el artículo 108.2 del Reglamento, su contenido es sustancialmente igual a la aprobada inicialmente, a excepción del plano nº 12 y el capítulo 4.2 de la memoria, mencionados anteriormente, que responden a lo requerido en el informe de fecha 10/03/2025 de la Dirección Gral. de Aviación Civil.

En cuanto al resumen ejecutivo, se comprueba que contiene todas las determinaciones necesarias para la cabal comprensión de la propuesta, incorporando los cambios reseñados en este informe.

## **PROPUESTA**

Se propone, a la vista de lo informado, aprobar definitivamente el Estudio de Detalle sobre la parcela R1 del SUP CA-3 "Maqueda", según texto refundido presentado con fecha 25/03/2025 y resumen ejecutivo presentado con fecha 30/04/2025."

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

#### **1º.- En relación al procedimiento:**

- La iniciativa para proponer la ordenación, de acuerdo con 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 (TRLRUR) podrá partir de las Administraciones Públicas, las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas y, en las condiciones dispuestas en la ley aplicable, de los propietarios. En consonancia con esta norma indica el artículo 80 de la LISTA, que aquellas personas que, de conformidad con la normativa básica estatal, puedan redactar y presentar a tramitación un instrumento de ordenación de actuaciones de transformación urbanística, pueden impulsar la aprobación de los mismos.

De esta forma, el procedimiento para la aprobación del que nos ocupa ha sido promovido por la entidad Inmobiliaria Acek SL, representada por Alberto Pampliega Pérez, según se acredita en el expediente. Por lo tanto, se dan los requisitos exigidos por los artículos 4 y 5 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas para actuar como interesado y como representante en un procedimiento, respectivamente.

- La tramitación del Estudio de Detalle se ha 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: 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 recogidos en 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 5 de mayo de 2025.

Concluidas las actuaciones, y no apreciándose la existencia de deficiencia procedimental alguna, procede la aprobación definitiva del proyecto en los términos del art. 109.1 a) del Reglamento General de la LISTA.

#### **2º.- Contenido formal del Estudio de Detalle:**

Se hace constar en informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de **5 de mayo 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.

### **3º.- Órgano competente para la aprobación definitiva:**

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.

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

### **CONCLUSIONES Y PROPUESTAS:**

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 la parcela R1 del SUP CA-3 "Maqueda",** promovido por Inmobiliaria ACEK S.L., según Texto Refundido presentado con fecha 25 de marzo de 2025 y Resumen Ejecutivo presentado con fecha 30 de abril de 2025. Todo ello e conformidad con el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 5 de mayo de 2025, así como lo dispuesto en los artículos 75, 78 y 81 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, puestos en relación con los artículos 94 y 102 y ss del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre que aprueba el Reglamento General de la LISTA.

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

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



y Vivienda, a fin de que se proceda a su depósito en el Registro correspondiente, según se recoge en el artículo 82 de la LISTA y art. 19 del Decreto 2/2004, de 7 de enero.

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

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

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

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

- Al Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Licencias y Protección Urbanística.
- A la Junta Mpal. Distrito nº 9 – Campanillas.
- 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 y las **abstenciones (5)** del Grupo Municipal Socialista (3), del Grupo Municipal Vox (1) y del Grupo Municipal Con Málaga (1).

## PROPUESTA AL PLENO



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

**PRIMERO.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle en la parcela R1 del SUP CA-3 “Maqueda”**, promovido por Inmobiliaria ACEK S.L., según Texto Refundido presentado con fecha 25 de marzo de 2025 y Resumen Ejecutivo presentado con fecha 30 de abril de 2025. Todo ello e conformidad con el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 5 de mayo de 2025, así como lo dispuesto en los artículos 75, 78 y 81 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, puestos en relación con los artículos 94 y 102 y ss del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre que aprueba el Reglamento General de la LISTA.

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

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

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

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

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

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

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

- Al Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Licencias y Protección Urbanística.
- A la Junta Mpal. Distrito nº 9 – Campanillas.
- 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 09.- MOCIÓN DEL GRUPO MUNICIPAL SOCIALISTA RELATIVA A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA EN PARCELAS DOTACIONALES.-**

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

<https://videoactas.malaga.eu/actas/session/sessionDetail/8a8148c49716809901975e70183600d1?startAt=1103.0&endsAt=2739.0>

**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 9 de junio de 2025 , cuyo texto se transcribe a continuación:

*“El anuncio realizado recientemente por el alcalde de Málaga sobre la construcción de viviendas en suelos municipales dotacionales, orientadas al alquiler temporal de jóvenes, ha desatado una importante polémica. Se trata de una iniciativa improvisada, sin planificación seria, que pretende presentar como solución innovadora lo que en realidad es una medida precaria. Un intento de aparentar respuesta ante una emergencia habitacional que el propio equipo de gobierno municipal ha contribuido a agravar durante años de inacción, pero que, sin embargo, queda lejos de una solución definitiva o, ni siquiera, planificada.*

*La propuesta plantea además una confusión interesada, al compararse con modelos supuestamente similares en otras ciudades, especialmente en Barcelona. El alcalde ha llegado a afirmar que estas viviendas se alinean con lo que está haciendo el Ayuntamiento de Barcelona. Nada más lejos de la realidad. En Barcelona se está desarrollando una política de vivienda centrada en ampliar el parque público de alquiler, frenando la especulación, limitando los pisos turísticos y garantizando estándares de habitabilidad elevados. El modelo barcelonés no solo es más ambicioso en volumen de inversión y en número de viviendas promovidas, sino que además establece criterios de calidad arquitectónica y habitacional superiores a los planteados por el alcalde de Málaga.*



*El programa estándar del Instituto Municipal de la Vivienda y Rehabilitación de Barcelona (IMHAB) contempla viviendas protegidas de 48 metros cuadrados útiles interiores. Las viviendas de dos dormitorios alcanzan entre 50 y 56 metros, incorporando terrazas exteriores, lavaderos-trasteros independientes, y espacios comunes para la convivencia e, incluso, para el cuidado comunitario. Solo en casos muy concretos, como en el de las destinadas a personas mayores, se contemplan viviendas de 40 metros cuadrados, siempre acompañadas de servicios específicos: dirección técnica, conserjería, personal asistente, actividades de dinamización social y espacios compartidos.*

*Nada de esto se tiene en cuenta en la propuesta del alcalde. Lo que se plantea en Málaga no son viviendas con servicios, ni están pensadas para colectivos específicos con necesidades asistenciales, ni se integran en un modelo de barrio ni en una política pública de vivienda a largo plazo. Son pisos pensados como producto inmobiliario de bajo coste, sin ningún tipo de estándar más allá del mínimo legal, sin garantías de habitabilidad reales y, lo que es más preocupante, sin una definición clara sobre quién los gestionará, bajo qué criterios, con qué duración contractual o con qué mecanismos de acceso. Se abre incluso la puerta a que la gestión de estos espacios se delegue en empresas privadas, rompiendo con la naturaleza pública que debería caracterizar todo esfuerzo en vivienda social. No forman parte de una planificación integral que atienda a las necesidades de la ciudadanía malagueña y no parece que exista intención de construir promociones que compatibilicen todas las tipologías de vivienda, más bien parece dirigirse a una acumulación poco razonada de pisos pequeños en cada rincón.*

*Podríamos llegar a comprender que esta tipología formara parte de un modelo que atendiera a todas las familias malagueñas que necesitan una solución habitacional con una presencia mínima dentro de esta planificación, pero no como única solución o como protagonista de una propuesta para nada planificada, que ignora las casuísticas de las y los malagueños y sus necesidades de espacios y servicios.*

*Mucho se ha hablado de la superficie de estas viviendas, pero poco del esfuerzo que supondrá para el bolsillo de sus moradores. Este ayuntamiento debe garantizar espacios acordes a las necesidades y a los ingresos de las familias. De poco valdrá el esfuerzo que se pretende que haga la ciudad sacrificando sus espacios para equipamientos si lo cambiamos por viviendas pequeñas y, para colmo, inasumibles. Es obligación de esta administración aclarar cuánto costarán estas viviendas y asegurar que respetarán la regla no escrita del 30% de ingresos netos de aquellas personas que las necesitan. Según el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía, el salario medio bruto anual se sitúa en la provincia en 19.448 euros en trabajadores por cuenta ajena, cifra aún más preocupante si nos fijamos en los menores de 30 años puesto que cae hasta los 10.671 euros y aún más si hacemos referencia a ellos en términos netos. La comparativa con Barcelona aquí es hasta sonrojante, los salarios medios superan los 35.000 euros y, sin embargo, las nuevas viviendas proyectadas rondarán un precio de alquiler de 500 euros.*

*A todo ello se suma el hecho de que el suelo sobre el que se pretende construir este tipo de vivienda no es suelo residencial, sino suelo dotacional. Es decir, terrenos públicos reservados*



*para equipamientos de uso comunitario como bibliotecas, espacios deportivos o socioculturales. Utilizar esos suelos para levantar bloques de viviendas, sin ningún tipo de planificación estratégica y sin debatir con la ciudadanía qué necesidades dotacionales reales existen en cada barrio, es hipotecar el futuro de Málaga y degradar el concepto de vivienda pública a una mera política de contención.*

*La emergencia habitacional no se resuelve desde la ocurrencia, hay que trazar un plan y buscar un modelo respetuoso con las necesidades de los malagueños. No se combate aceptando que nuestros jóvenes vivan en pequeños espacios sin servicios, en barrios sin equipamientos y en contratos temporales sin estabilidad. Málaga necesita una política de vivienda ambiciosa, pública, planificada, con inversión sostenida, con suelo reservado para fines sociales, con proyectos habitacionales integrados en los barrios, con estándares de calidad equivalentes a los que hoy se promueven en ciudades como Barcelona. No necesitamos excusas. No necesitamos comparaciones falsas. Necesitamos dignidad habitacional, valentía política y voluntad de proteger el derecho a un hogar.*

*Por todo lo anterior, el Grupo Municipal Socialista eleva al Pleno del Ayuntamiento de Málaga, para su debate y aprobación, los siguientes acuerdos:*

### **ACUERDOS**

**PRIMERO.** *El Pleno del Ayuntamiento de Málaga insta al equipo de gobierno a anunciar y a buscar la fórmula que garantice que el precio de alquiler de las viviendas proyectadas en parcelas dotacionales suponga como máximo el 30% de los ingresos netos de la ciudadanía malagueña y que contemple las necesidades de los jóvenes y los demandantes de vivienda de protección.*

**SEGUNDO.** *El Pleno del Ayuntamiento de Málaga insta a que cualquier promoción de vivienda protegida que se desarrolle sobre suelos dotacionales municipales sea gestionada directamente por el Instituto Municipal de la Vivienda (IMV), excluyendo la externalización a empresas privadas, con el fin de garantizar el carácter social, público y no lucrativo de estas viviendas, así como el cumplimiento riguroso de los estándares de calidad definidos.*

**TERCERO.** *El Pleno del Ayuntamiento de Málaga insta a la elaboración, por parte del área competente en coordinación con el Instituto Municipal de la Vivienda, de una planificación que permita integrar y desarrollar las diferentes tipologías de vivienda protegida que aúnen criterios urbanísticos, arquitectónicos y de gestión pública de la misma, que permitan cubrir las verdaderas necesidades de todos los tipos de familias malagueñas y demandantes de vivienda.*

**CUARTO.** *El Pleno del Ayuntamiento de Málaga insta a dar traslado del presente acuerdo al Consejo Social de la Ciudad, al Instituto Municipal de la Vivienda, al Colegio de Arquitectos y a las entidades sociales que trabajan en materia de derecho a la vivienda, a fin de recabar aportaciones y promover un modelo de vivienda pública digno, justo y alineado con las necesidades reales de la ciudadanía."*



Respecto a la redacción del texto de los Acuerdos inicialmente propuestos, en el transcurso de la sesión, por el Grupo Municipal Con Málaga se formularon **enmiendas de modificación a los acuerdos primero y segundo** que fueron aceptadas por el Grupo proponente de la Moción, quedando por tanto la redacción de dichos acuerdos con las enmiendas aceptadas del siguiente tenor:

**PRIMERO.** El Pleno del Ayuntamiento de Málaga insta al equipo de gobierno a anunciar y a buscar la fórmula que garantice que el precio de alquiler de las viviendas proyectadas, de forma excepcional en suelo dotacional, suponga como máximo el 30% de los ingresos netos de la ciudadanía malagueña y que contemple las necesidades de los jóvenes y los demandantes de vivienda de protección.

**SEGUNDO.** El Pleno del Ayuntamiento de Málaga insta a que cualquier promoción de vivienda protegida que se desarrolle de forma excepcional en suelo dotacional municipal sea gestionada directamente por el Instituto Municipal de la Vivienda (IMV), excluyendo la externalización a empresas privadas, con el fin de garantizar el carácter social, público y no lucrativo de estas viviendas, así como el cumplimiento riguroso de los estándares de calidad definidos.

### VOTACIÓN

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

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

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.”

Los puntos 10 y 11 del orden del día fueron debatidos conjuntamente.

Las intervenciones que tuvieron lugar en relación con estos puntos se encuentran disponibles en el siguiente enlace del documento audiovisual del Acta:

<https://videoactas.malaga.eu/actas/session/sessionDetail/8a8148c49716809901975e70183600d1?startAt=2739.0&endsAt=4644.0>



## **PUNTO Nº 10.- MOCIÓN DEL GRUPO MUNICIPAL VOX RELATIVA A LAS OBRAS DE LA EDAR MÁLAGA NORTE.-**

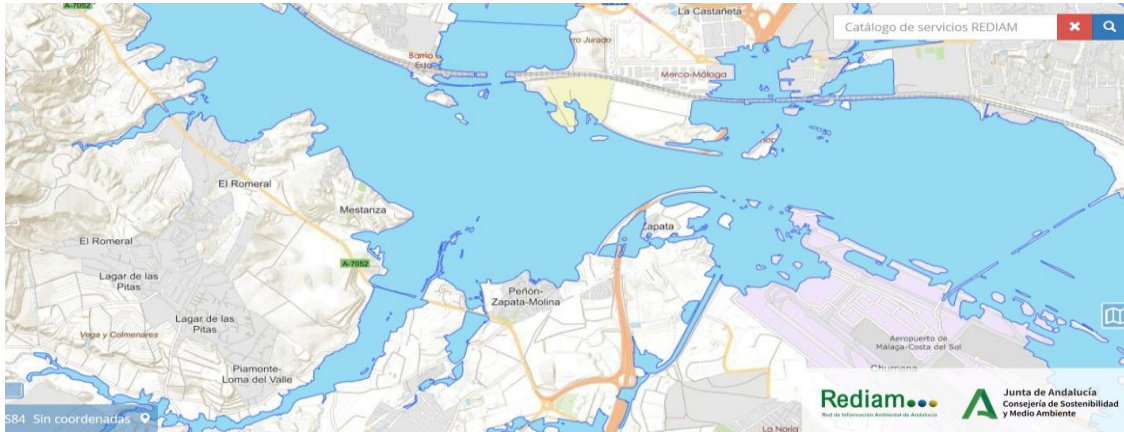
### **Sobre este punto nº 10 y conforme a lo acordado, se adoptó el siguiente Dictamen:**

“En relación con este asunto, la Comisión del Pleno conoció la Moción referenciada de 9 de junio de 2025, cuyo texto se transcribe a continuación:

*“Los fenómenos meteorológicos adversos han puesto de manifiesto la vulnerabilidad de ciertas infraestructuras críticas. Entre ellas, las Estaciones Depuradoras de Aguas Residuales (en adelante “EDAR”), esenciales para el tratamiento de aguas urbanas, son especialmente sensibles cuando se ubican en zonas inundables. Aunque muchas EDAR’s se emplazan cerca de caudales fluviales – dada su operativa-, esta práctica conlleva importantes riesgos si no se adoptan medidas de protección adecuadas. La Ley 8/2011, de 28 de abril, por la que se establecen medidas para la protección de las infraestructuras críticas, considera a las EDAR’s como infraestructuras críticas ya que su “funcionamiento es indispensable y no permite soluciones alternativas, por la que su perturbación o destrucción tendría un grave impacto sobre los servicios esenciales”. Por tanto, su interrupción o destrucción puede tener consecuencias sanitarias, medioambientales y sociales muy graves.*

*De hecho, este riesgo no es hipotético. Las intensas lluvias torrenciales que afectaron al norte de España entre finales de febrero y principios de marzo de 2024 provocaron un desplazamiento de tierra que trajo consigo la aparición de una grieta en uno de los taludes de la EDAR que se está construyendo en la localidad de Basaurbe, que servirá para depurar los vertidos procedentes de las ciudades de Llodio y Orozko. Meses después, el desbordamiento del “Rambla del Pollo” (conocido también como “El Barranco del Pollo”), marcó un antes y un después al arrasar hasta ciento siete sistemas de depuración en la provincia de Valencia, arrastrando aguas fecales hasta los ríos del “Júcar”, el “Turia” y la zona de gran importancia agrícola de la “Albufera”.*

*En este contexto, preocupa especialmente la situación generada por la Junta de Andalucía y, denunciada en reiteradas ocasiones por la Plataforma “Vega de Mestanza”, sobre la símil instalación que se está procediendo a ejecutar a fecha presente. La Administración regional ha proyectado la construcción de un EDAR en una zona inundable de alto riesgo en la “Vega de Mestanza”, distrito de Churriana. Esta zona es afectada por los ciclos de lluvias en la provincia, lo que provoca las habituales crecidas y los frecuentes desbordamientos del río “Guadalhorce”, como se ha podido comprobar recientemente durante finales del 2024 y principios del presente año. Esta obra ha generado una fuerte oposición vecinal, tanto por el riesgo que supone la instalación en caso de inundación como por las expropiaciones asociadas al proyecto que, afectan a más de veinte mil árboles (20.000) frutales e impactando directamente, por tanto, en la vida y el sustento de los cientos de vecinos afectados.*



*\*Mapa oficial de inundabilidad en la zona con las correcciones realizadas recientemente. (como se puede observar la zona permanece como inundable.*

*Pese a todo ello, la normativa vigente no impide expresamente la instalación de este tipo de infraestructuras en zonas inundables. Así, el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos Preliminar, I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas, se limita a indicar en el punto 1 del artículo 14 bis que:*

- *Las instalaciones construidas “en situación básica de suelo rural a 30 de diciembre de 2016 se realizarán, en la medida de lo posible, fuera de las zonas inundables”.*
- *Así mismo, señala que, cuando no es posible, “las instalaciones y edificación se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente”.*
- *Mientras que el punto 3 enuncia que “las administraciones competentes fomentarán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección”.*

*En la misma línea, el 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, por su parte, se limita a exigir que, en los planes de ordenación de los usos del suelo, se atienda “ a los principios de (...) prevención de riesgos naturales y de accidentes graves (...) derivados de embates marinos, inundaciones costeras y ascenso del nivel del mar” así como “de eventos meteorológicos externos”, algo que se está obviando como es habitual en nuestra ciudad, dado a que, en este caso, los eventos meteorológicos extremos se dan cada 6 años, como ya advertimos en una moción sobre la limpieza y encauzamiento del río Guadalhorce en septiembre del 2024.*

*De igual manera, el Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas, establece que; “el proyecto, construcción, utilización y mantenimiento de las instalaciones para los tratamientos de aguas residuales urbanas” **se realizará** “teniendo presentes todas las condiciones climáticas normales de la zona, así como las variaciones*

estaciones de carga”, lo que obviamente y por el propio sentido y objeto de la norma, incluyen a la Estaciones de Depuración de Aguas Residuales.



\* Descripción de la instalación según proyecto de la EBAR Norte. Como se puede observar si comparamos con la foto anteriormente expuesta, la instalación se coloca al norte de la Vega de Mestanza, siendo dicho suelo claramente inundable.

Por todo ello, es imprescindible paralizar la instalación proyectada con el fin de poder acometer los análisis técnicos pertinentes que garanticen la seguridad de la instalación, así como analizar las alternativas descartadas en el estudio previo, alternativas que si bien sabemos que existen (5 proyectos), no se han publicado.

Así mismo, en el caso de que se siga construyendo esta instalación por la Junta de Andalucía, deben exigirse medidas de protección eficaces que eviten su colapso ante una posible riada, evaluando soluciones como diques, muros de contención o presas aguas arriba que puedan minimizar el riesgo.

Medidas estas como las ya solicitadas y de hecho oficialmente acordadas pero olvidadas en su ejecución, como lo es el encauzamiento del río Guadalhorce. No se trata de impedir la construcción de una instalación estratégica y necesaria, ni tampoco de cuestiones, aunque es necesario recalcarlo, jurídicas o de cumplimiento de la legalidad. Se trata de evitar una desgracia potencial ante una eventual catástrofe, que podría, con esta instalación verse aun más agravada y con aún mayor impacto para 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 del Excmo. Ayuntamiento de Málaga de Urbanismo, Movilidad y Seguridad, del mes de junio de 2025, los siguientes:

## **ACUERDOS**

**PRIMERO.-** El Pleno de este Excmo. Ayuntamiento de Málaga insta al equipo de gobierno de la ciudad para que solicite a la Junta de Andalucía la paralización cautelar de las obras de ejecución en la Vega de Mestanza y que tienen por objeto el proyecto de la EDAR Norte. Todo, en tanto no se realice un análisis técnico integral sobre las medidas de seguridad en la prevención de riesgos de inundabilidad adecuados que asegure la integridad de la infraestructura y su seguridad en caso de riadas como las acontecidas en la ciudad a finales del año 2024.

**SEGUNDO.-** El Pleno de este Excmo. Ayuntamiento de Málaga insta al equipo de gobierno de la ciudad, para que solicite a la Junta de Andalucía la reevaluación de las alternativas contempladas en los proyectos presentados para esta instalación y su publicación en el portal de transparencia del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, todo ello conforme a dar debida publicidad a los ciudadanos malagueños.

**TERCERO.-** El Pleno de este Excmo. Ayuntamiento de Málaga insta al equipo de gobierno de la ciudad, a que en caso de proceder y ejecutar las obras de esta instalación por parte de la Junta de Andalucía, advierta esta Administración pública se opondrá a dichas obras por todos los medios legales oportunos en caso de:

- No se ejecuten, con carácter previo y siempre con término anterior a la finalización de las obras de esta instalación, de tantas infraestructuras sean necesarias que mitiguen el riesgo de inundación y protección de la propia instalación de la EDAR Málaga Norte.
- No se ejecuten, con carácter previo, con carácter previo y siempre con término anterior a la finalización de las obras de esta instalación, el debido y completo encauzamiento del río Guadalhorce así como del río Campanillas.

**CUARTO.-** El Pleno de este Excmo. Ayuntamiento de Málaga insta al equipo de gobierno de la ciudad, inste a la Junta de Andalucía, así como al Gobierno Central para que ejecute la construcción de los siguientes proyectos, en orden a la protección de la zona:

- Presa del Cerro Blanco, que regula el "Río Grande". (principal afluente del Guadalhorce)"

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 Cuarto** 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:

**CUARTO.-** El Pleno de este Excmo. Ayuntamiento de Málaga insta al equipo de gobierno de la ciudad, inste a la Junta de Andalucía a que continúe haciendo los estudios previos para agilizar los trámites, así como al Gobierno Central para que ejecute la construcción del siguiente proyecto, en orden a la protección de la zona:

- Presa del Cerro Blanco, que regula el "Río Grande". (principal afluente del Guadalhorce)"

## **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:

- Acuerdos Primero, Segundo y Tercero.- 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.
- Acuerdo Cuarto.- Dictaminado **favorablemente** con los votos **a favor (7)** del Grupo Municipal Popular (6) y del Grupo Municipal Vox (1), el voto **en contra (1)** del Grupo Municipal Con Málaga y las **abstenciones (3)** del Grupo Municipal Socialista.

### PROPUESTA AL PLENO

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

**ÚNICO.-** *El Pleno de este Excmo. Ayuntamiento de Málaga insta al equipo de gobierno de la ciudad, inste a la Junta de Andalucía a que continúe haciendo los estudios previos para agilizar los trámites, así como al Gobierno Central para que ejecute la construcción del siguiente proyecto, en orden a la protección de la zona:*

- *Presa del Cerro Blanco, que regula el "Río Grande". (principal afluente del Guadalhorce)",*

### **PUNTO Nº 11.- MOCIÓN DEL GRUPO MUNICIPAL CON MÁLAGA RELATIVA AL RECHAZO DE LA CONSTRUCCIÓN DE LA EDAR DE LA VEGA DE MESTANZA Y PARA QUE SE PROMUEVAN LAS MODIFICACIONES URBANÍSTICAS EN EL PGOU, POTAUM Y POTA PARA SU REUBICACIÓN.-**

**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 9 de junio de 2025, cuyo texto se transcribe a continuación:

*"El Ayuntamiento de Málaga puso a disposición de la Junta de Andalucía unos suelos (incluidos en el PGOU, POTAUM y POTA) para la construcción en los mismos de la Estación Depuradora de Aguas Residuales EDAR-Norte, que están situados en la Vega de Mestanza, en la intersección de la linde y terrenos limítrofes de Málaga con el municipio vecino de Alhaurín de la Torre.*

*La Vega de Mestanza constituye una de las pocas zonas agrícolas activas del entorno periurbano de la ciudad. Su alto valor ecológico, paisajístico y productivo no solo radica en la riqueza del suelo y la biodiversidad que alberga, sino también en el papel fundamental que*



*desempeña como zona de recarga hídrica, de retención de aguas pluviales y de amortiguación frente a inundaciones, especialmente en un contexto actual donde son cada vez más frecuentes los fenómenos meteorológicos extremos. Esta zona, históricamente dedicada al cultivo agrícola de regadío, presenta valores agrarios, paisajísticos y ecológicos reconocidos por la propia normativa autonómica, estatal e incluso de la Unión Europea (UE).*

*Actualmente, la Junta de Andalucía proyecta ubicar en esta vega una Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR Norte de Málaga) sobre terrenos puestos a su disposición por el Ayuntamiento de Málaga. Sin embargo, estos importantes suelos, además de ser una zona de alto valor agrícola, se encuentran clasificados en el Plan de Ordenación Territorial de Andalucía (POTA) como "Ámbitos con especiales valores naturales y paisajísticos", lo que implica que deben ser objeto de especial protección. Asimismo, el Plan de Ordenación Territorial de la Aglomeración Urbana de Málaga (POTAUM) los designa como Zona de Protección Territorial – Regadíos del Guadalhorce, lo que refuerza su carácter no urbanizable y agrícola.*

*La construcción de esta EDAR conllevaría la destrucción de al menos 40.000 árboles y cultivos de alta productividad, así como la alteración irreversible de un ecosistema agrícola consolidado. A esto se suma un grave riesgo de inundabilidad, reconocido expresamente en todos los mapas del Plan Hidrológico del Guadalhorce, y que supondría un peligro estructural para la propia infraestructura proyectada, lo que supone un grave error de planificación y una amenaza directa tanto para la seguridad de la infraestructura como para el entorno en que se pretende ubicar.*

*Los estudios técnicos indican que, para garantizar la seguridad de la planta en un entorno tan inadecuado, sería necesario crear una "isla artificial" de unos 4 metros de altura, con escolleras de protección y una superficie cercana a las 30 hectáreas. Esto implicaría la eliminación de, al menos, 40.000 árboles, que ya se ha comenzado, unos movimientos de más de 1,5 millones de metros cúbicos de tierra, la construcción de un muro o barrera de más de 400 metros, y la alteración de la zona de desagüe natural del margen derecho del río Guadalhorce, reduciendo su anchura efectiva a menos de 200 metros.*

*Estas intervenciones no solo suponen un sobrecoste económico enorme e innecesario, sino que agravarían el problema de inundaciones en fincas colindantes, incrementando la pérdida de suelo fértil y el riesgo para explotaciones agrícolas vecinas. La construcción de dicha infraestructura conlleva además la apertura de un camino para la maquinaria pesada sobre el río Guadalhorce, cortando su cauce, la construcción de una carretera de acceso, líneas de alta tensión, etc. Además, hay que señalar que esta situación no solo afectará a las viviendas sitas en el Romeral, sino también a las ubicadas en Las Castañetas, La Máquina del Romeral, Las Monjas, Campanillas, Estación de Cártama, Santa Águeda, etc.*

*Cabe señalar que existen alternativas viables menos destructivas para la ubicación de la EDAR en terrenos menos sensibles, no productivos, y fuera de zonas inundables, lo cual evitaría estos impactos medioambientales y sociales irreversibles. Estas alternativas técnicas y territoriales viables para la ubicación de la EDAR han sido ignoradas y descartadas sin la debida justificación seria y rigurosa y, además, se encuentran en zonas sin uso agrícola intensivo, fuera de zonas inundables, y mucho más adecuadas desde un punto de vista humano, medioambiental y urbanístico.*

Según la propia Junta de Andalucía, el coste de construcción de la depuradora en cualquiera de las otras ubicaciones es de 43 millones de euros y en la actual ubicación se están licitando por encima de los 131 millones de euros, por tanto, la diferencia es notablemente cuantiosa. Por ejemplo, en la ubicación A4 (junto a la depuradora actual), los terrenos son públicos y sin árboles lo que ahorraría expropiaciones por encima de los 2 millones de euros. De hecho, existe un terreno reservado en el POTAUM a este fin, con todos los estudios e informes pertinentes favorables (según sentencia del Tribunal Supremo del 25 de junio del 2015 recaída en el recurso nº 30/2012 del TSJA, el POTAUM es vinculante y prevalece sobre el PGOU).

Algunos Planes de Ordenación Urbana contemplan las zonas inundables a 10 años, a efectos de usos del suelo, como Dominio Público Hidráulico, evidenciando lo insensato e inadecuado de disponer de esos suelos para seguir construyendo, habida cuenta de que, además, las obras previas a acometer para prevención de avenidas son caras, innecesarias y hasta desaconsejables ya que las avenidas serán cada vez mayores obligando a la administración a una permanente inversión en infraestructuras, obras y mantenimiento para dichas medidas preventivas. Por otra parte, la construcción de una enorme mole de cemento de cuatro metros de altura y 30 Ha de superficie en mitad de una zona inundable ocasionará un incremento en la inundabilidad en zonas aledañas de consecuencias difícilmente previsibles.

Por último, tenemos que recordar y señalar que el Ayuntamiento de Málaga acordó, en una Junta de Gobierno Local extraordinaria celebrada el 30 de junio de 2023, revisar los marcos jurídicos y los plazos de las intervenciones enmarcadas dentro de los proyectos previstos de renaturalización del río Guadalhorce. En base a ello, una de las actuaciones previstas, el proyecto municipal del corredor verde del Guadalhorce, cuyo proyecto de obras ya ha sido redactado, quedó paralizado por falta de financiación.

El proyecto del corredor verde del Guadalhorce pretendía generar un pulmón 'verde' de 962 hectáreas que abarcaría desde la zona de Santa Amalia hasta la desembocadura, incluyendo medidas para la conectividad ecológica con otros espacios cercanos como la Laguna de los Prados, Arraijanal o el campamento Benítez o la instalación de sensores para controlar las aguas del río. Además, se habían previsto accesos, recorridos peatonales, repoblación de árboles, repoblaciones vegetales o escolleras, entre otras actuaciones.

Por todo lo anterior, proponemos la adopción de los siguientes

### **ACUERDOS**

**PRIMERO.-** Rechazar el emplazamiento previsto para la construcción de la EDAR Málaga-Norte en la Vega de Mestanza, por su inadecuada ubicación en una zona inundable, agrícola y protegida por el POTA y el POTAUM, y porque conllevaría la eliminación de, al menos, 40.000 árboles, llenar el cauce del río Guadalhorce de hormigón y la alteración y reducción de la zona de desagüe natural del margen derecho del río Guadalhorce, entre otras afecciones.

**SEGUNDO.-** Instar a la Junta de Andalucía a paralizar el proyecto de construcción de la EDAR en su actual ubicación, abriendo un proceso de revisión técnica, ambiental y participativa que incluya a expertos, agricultores, asociaciones vecinales, organizaciones ecologistas y administraciones locales, para su reubicación en otro lugar más adecuado como podría ser el previsto inicialmente en los terrenos aledaños a la actual EDAR del Guadalhorce.



**TERCERO.-** Instar al equipo de gobierno municipal a que se inicien los trámites necesarios para modificar el PGOU, con el fin de suprimir la reserva de suelo para infraestructuras en esta zona agrícola y consolidar su uso agrario y de protección ecológica, de acuerdo con la categorización y protección que aún está recogida y otorgada por el POTA y el POTAUM.

**CUARTO.-** Instar a la Junta de Andalucía y al Ayuntamiento de Málaga a reforzar la protección urbanística, medioambiental, agrícola y patrimonial de los suelos agrícolas de la Vega de Mestanza, reconociendo su valor como espacio productivo, escudo natural frente a las inundaciones y avenidas torrenciales, y zona clave fundamental para la biodiversidad y el equilibrio territorial.

**QUINTO.-** Instar al equipo de gobierno a impulsar los proyectos de renaturalización del río Guadalhorce y retomar la actuación paralizada del proyecto municipal del corredor verde del Guadalhorce para generar un pulmón verde de 962 hectáreas, dotándolo la financiación necesaria en los próximos ejercicios presupuestarios y en el plan cuatrienal de inversiones."

## 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 12.- MOCIÓN DEL GRUPO MUNICIPAL CON MÁLAGA RELATIVA A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA (PGOU) PARA ELEVAR LA SUPERFICIE MÍNIMA DE LAS VIVIENDAS DE 30,5 M<sup>2</sup> A 45 M<sup>2</sup> ÚTILES, GARANTIZANDO UNAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD DIGNAS Y PARA FRENAR LA ESPECULACIÓN DEL SUELO CONFORME AL ARTÍCULO 47 DE LA CONSTITUCIÓN ESPAÑOLA.-**

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

<https://videoactas.malaga.eu/actas/session/sessionDetail/8a8148c49716809901975e70183600d1?startAt=4644.0&endsAt=5916.0>

**Sobre este punto nº 12 y conforme a lo acordado, se adoptó el siguiente Dictamen:**

"En relación con este asunto, la Comisión del Pleno conoció la Moción referenciada de 9 de junio de 2025, cuyo texto se transcribe a continuación:

*"El artículo 47 de la Constitución Española consagra el derecho de toda persona a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Dicho mandato se desarrolla en la Ley 7/2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y en la Ley 8/2013 de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, que encomiendan a los poderes públicos impedir la especulación y velar por condiciones mínimas de habitabilidad, salubridad y confort.*



*El PGOU vigente fija en 30,5 m<sup>2</sup> la superficie mínima útil de las viviendas en el Artículo 12.2.35. Superficies útiles mínimas y condiciones de distribución (Normas Urbanísticas. Ordenanzas. Título XII) en las que se especifican también las superficies y estancias mínimas en cada tipo de habitación, en función de las tipologías de vivienda que se establecen. En concreto:*

*“Cualquier unidad urbana con superficie útil menor de 30,5 m<sup>2</sup>, o que no cumpla los requisitos dimensionales y de estancias indicados no tendrá la consideración de unidad residencial, siéndole de aplicación la normativa de uso terciario (despacho u oficinas)”.*

*Este umbral de 30,5 m<sup>2</sup> está obsoleto y quedó superado por la evidencia científica y por los hábitos de vida contemporáneos, por lo que algunos Ayuntamientos han ido incrementando en sus planes de ordenación urbanístico el mínimo de superficie útil de las viviendas, por ejemplo Madrid que recientemente, en 2023, lo incrementó hasta los 40m<sup>2</sup> de superficie mínima para ser considerada vivienda.*

*En Málaga hemos sufrido un proceso menguante en nuestro PGOU: en el PGOU de 1997 se establecía que una vivienda debía de tener como mínimo 35 m<sup>2</sup> y en el vigente, de 2011, se establece que la superficie mínima ha de ser de 30,5 m<sup>2</sup>. Hemos detectado que la ciudad de Málaga, con 30,3 m<sup>2</sup>, se encuentra a la cola de las grandes en las que se establece una superficie mínima menor para que una vivienda sea calificada como tal. Ciudades como Madrid, Sevilla, Murcia o Zaragoza o Sevilla establecen 40 m<sup>2</sup> como superficie mínima para que una vivienda sea considerada vivienda. Y en otras ciudades como Bilbao la superficie mínima que se establece es de 45 m<sup>2</sup>.*

*Como ya denunciábamos en mociones anteriores presentadas ante esta misma comisión, la demanda turística y la tensión del alquiler a corto plazo han incentivado la división de inmuebles y conversión de locales y otros espacios como trasteros y buhardillas, que no tenían uso residencial, en viviendas que son auténticos zulos, por la tendencia especulativa, No para de aumentar en nuestra ciudad los cuchitriles convertidos en minipisos en su mayoría carentes de ventilación, iluminación ni luz solar y aislamiento acústico suficientes.*

*Los precios, además, no descienden proporcionalmente al metraje: un estudio del Observatorio de la Vivienda de Málaga (2024) señala que los minipisos ( $\leq 35$  m<sup>2</sup>) se arriendan a un promedio de 23 €/m<sup>2</sup>, frente a los 14 €/m<sup>2</sup> de la vivienda convencional, encareciendo el acceso a la vivienda a quienes menos recursos tienen. Los minipisos contribuyen a encarecer el precio de la vivienda, un ejemplo reciente, es la construcción de minipisos “de lujo” de 30 m<sup>2</sup> en el edificio protegido de la antigua Escuela de Turismo que se venden por 450.000 euros la unidad, en el número 13 del paseo de Sancha a 15.000 euros el metro cuadrado, que es similar al de Beverly Hills (Los Ángeles, California)*

*Los objetivos principales de esta propuesta, entre otros, son: a) Evitar la especulación mediante la imposición de un metraje mínimo que desincentive la segmentación lucrativa sin mejora real de la oferta. b) Proteger la salud y la dignidad de la ciudadanía, garantizando condiciones de habitabilidad como iluminación natural, ventilación cruzada y espacio para usos contemporáneos del hogar (teletrabajo, conciliación familiar, accesibilidad). c) Alinear a la ciudad de Málaga con los ODS 11 y 13 (ciudades sostenibles), favoreciendo la mejora de edificios en vez de favorecer la multiplicación de unidades deficientes.*



*Las directrices de la Organización Mundial de la Salud (OMS) y de las Unión Europea (UE) abogan por espacios amplios, flexibles y de calidad que sean dignos y habitables, a la vez que alertan de los riesgos para la salud mental de los minipisos en casos de estancias durante periodos prolongados.*

*Es necesario que se tramite una modificación del PGOU para ponernos al nivel de ciudades como Bilbao y que se eleve hasta los 45 m<sup>2</sup> la superficie mínima para que una vivienda pueda ser calificada como una vivienda digna. No sólo es necesario garantizar viviendas a precios asequibles, también, como establece el art.47 de la Constitución han de ser viviendas dignas y adecuadas. No estamos de acuerdo con la proliferación de cuchitriles a precio de oro en Málaga. La solución es acabar con la especulación y bajar los precios.*

*De igual forma que pedimos que se eleve la superficie mínima de las viviendas de 30,5 m<sup>2</sup> a 45 m<sup>2</sup> útiles, exigimos como ya planteamos en nuestra moción del mes de abril, presentada con anterioridad a la ocurrencia de los minipisos o cuchitriles del PP, que el equipo de gobierno refuerce su la actividad inspectora en el marco de sus competencias, ya que ni los 30,5% establecido en el PGOU vigente se está cumpliendo y se comercializan con total descaro minipisos de 10m<sup>2</sup>, 15m<sup>2</sup>, 20m<sup>2</sup> o 25m<sup>2</sup>, sin ser vivienda y a precio de metro cuadrado residencial en ver de terciario.*

*Y aportamos decenas de ejemplos de portales inmobiliarios que dan prueba de que esta es una práctica que se está dando en Málaga. El PP se muestra incapaz de hacer cumplir su propio PGOU. Esto ni siquiera significa que estemos de acuerdo con lo fijado por el PGOU. De hecho, votamos en contra, tanto del PGOU de 1997 como del de 2011, y rechazamos que se bajaran los metros cuadrados mínimos por vivienda, primero a 35 m<sup>2</sup>, en 1997, y luego hasta los 30,5 m<sup>2</sup> actuales, en 2011.*

*De igual forma, hemos alertado de que el equipo de gobierno del PP anuncia que va a dedicar suelo público que actualmente está calificado como de uso dotacional dedicado a equipamiento, a la construcción de minipisos protegidos para jóvenes en parcelas situadas en Solivia Este, El Duende o en El Cónsul, suelos que tendrían que destinarse a la puesta en marcha de equipamientos públicos y sociales en distritos que tienen un enorme déficit y que son demandados por la vecindad.*

*Nuestro rechazo a esta propuesta se basa principalmente en nuestro rechazo, por los efectos perniciosos que se generarán, al cambio de uso de parcelas dotacionales de equipamientos a un uso residencial intensivo, pero asimismo rechazamos la idea que subyace de condenar a familias y personas jóvenes a elegir entre lo malo y lo peor, minipisos o nada, cuando los que hacen esa propuesta, el equipo de gobierno del PP, no quieren esos minipisos ni para ellos ni para los suyos, pero sí para los demás.*

*Las parejas jóvenes demandan un proyecto de futuro estable y que no sea de carácter temporal, lo que colapsa también con la idea del equipo de gobierno de que a los minipisos sean también para parejas jóvenes, incluso con una persona menor a su cargo. En este contexto, la apuesta por minipisos representa una respuesta simplista y tan sólo estéticamente funcional a un problema estructural y profundamente humano.*

*No se puede afrontar la emergencia habitacional en Málaga desde una lógica de contenedores habitables que reducen el derecho a la vivienda a su mínima expresión. Lo que se*



*necesita es una planificación urbanística que sea coherente con la realidad social: viviendas asequibles, espaciosas y adaptadas a las necesidades actuales de las familias jóvenes, no soluciones temporales o de mínimos. Las familias jóvenes quieren una estabilidad, no quedar aparcadas temporalmente en un contenedor habitacional como propone el alcalde y el PP.*

*La presión turística, la especulación inmobiliaria y la falta de una política pública de vivienda ambiciosa están expulsando a los malagueños de sus barrios. Frente a esto, la administración debe asumir con responsabilidad su papel de garante del derecho a la vivienda digna. Y ese derecho no se garantiza con minipisos, ni privados ni públicos, sino con viviendas que respondan al modelo de vida de quienes habitan la ciudad: familias jóvenes con proyectos de futuro y personas que merecen algo más que un espacio mínimo donde sobrevivir.*

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

## **ACUERDOS**

*PRIMERO.- Iniciar la tramitación de una Modificación Puntual del PGOU en su Artículo 12.2.35. Superficies útiles mínimas y condiciones de distribución para elevar de 30,5 m<sup>2</sup> a 45 m<sup>2</sup> la superficie útil mínima exigible a cualquier vivienda de nueva construcción, cambio de uso o división interior, así como modificar los requisitos dimensionales y de estancias indicados en consonancia con lo anterior.*

*SEGUNDO.- Reforzar la inspección urbanística habitacional y el régimen sancionador, con el objetivo de detectar y sancionar los incumplimientos de normativa vigente, usando todos los instrumentos legales y potestades que la legislación nos otorga como Ayuntamiento, para lo que habría que aumentar el escaso número de inspectores con los que cuenta la GMU actualmente.*

*TERCERO.- Creación de una unidad específica de disciplina urbanística con capacidad para inspeccionar minipisos que no cumplan con la normativa de edificación que se encuentre vigente, la comercialización como viviendas de inmuebles que no tienen uso residencial y locales transformados, así como la imposición de sanciones más elevadas, y progresivas según gravedad, para infracciones graves y muy graves (habitaciones sin ventilación, sin iluminación, ventilación, etc.).*

*CUARTO.- Realizar un estudio diagnóstico sobre la existencia y respecto a la distribución de viviendas que no cumplan con el tamaño mínimo legal en el municipio, incluyendo un censo aproximado y una evaluación de su situación respecto al cumplimiento de la normativa urbanística y habitacional.*

*QUINTO.- Fomentar la promoción, construcción y puesta en el mercado de viviendas públicas asequibles, dignas, habitables y adecuadas, en suelos de uso residencial y sin eliminar suelos dotacionales de equipamientos públicos, destinadas especialmente a personas y parejas jóvenes, como alternativa digna, adecuada, estable y duradera, frente a las propuestas de minipisos públicos transitorios precarios en suelos públicos de equipamiento social. "*

## **VOTACIÓN**



La Comisión del Pleno procedió a la **votación separada** de los acuerdos incluidos en la Moción, dejándose expresa constancia de que, aun estando presente el Sr. Pomares Fuertes (Grupo Municipal Popular), no quedó reflejado electrónicamente la emisión de su voto en el Acuerdo Primero, obteniéndose los siguientes resultados:

- Acuerdo Primero.- 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 (6)** del Grupo Municipal Popular (5) y del Grupo Municipal Vox (1).
- Acuerdos Segundo, Tercero, Cuarto y Quinto.- 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.

#### **PUNTO Nº 13.- SOLICITUD DEL GRUPO MUNICIPAL SOCIALISTA DE COMPARENCIA DE LA CONCEJALA DE URBANISMO, D<sup>a</sup> CARMEN CASERO NAVARRO PARA INFORMAR SOBRE LOS AVANCES DEL NUEVO PGOU ANUNCIADO POR EL ALCALDE.-**

El Concejel del Grupo Municipal Socialista solicita a la Comisión de Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad, la comparencia de D. Avelino Barrionuevo de Gener, del siguiente tenor literal:

“En virtud de lo establecido en el artículo 163 del ROP (Reglamento Orgánico del Pleno) D. Mariano Ruiz Araujo, concejal del Grupo Municipal Socialista, solicita la comparencia en la Comisión de Urbanismo, Movilidad y Seguridad del mes de junio, de Dña. Carmen Casero Navarro, para informar sobre los avances del nuevo PGOU anunciado por el Alcalde.”

Las intervenciones de los dos ruegos se encuentran en el siguiente enlace del documento audiovisual del Acta:

<https://videoactas.malaga.eu/actas/session/sessionDetail/8a8148c49716809901975e70183600d1?startAt=5916.0&endsAt=6477.0>

#### **PUNTO Nº 14.- SOLICITUD DEL GRUPO MUNICIPAL VOX DE COMPARENCIA DEL DELEGADO DE SEGURIDAD, D. AVELINO BARRIONUEVO GENER PARA QUE INFORME SOBRE QUÉ MEDIDAS ESTÁ IMPLEMENTANDO EL EQUIPO DE GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÁLAGA PARA PALIAR, LUCHAR Y/O DISMINUIR EL AUMENTO DE LA DELINCUENCIA QUE ESTÁ SOPORTANDO LA CIUDAD.-**



El Portavoz del Grupo Municipal VOX, D. Antonio Alfonso Alcázar Díaz, solicita a la Comisión de Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad, la comparecencia de D. Avelino Barrionuevo de Gener, del siguiente tenor literal:

“El Grupo Municipal VOX en el Excmo. Ayuntamiento de Málaga, conforme a lo previsto en el **Arts. 108 y 111 del REGLAMENTO ORGÁNICO DEL PLENO DEL EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA**, desea realizar la siguiente **SOLICITUD** de comparecencia de **D. AVELINO BARRIONUEVO GENER** en la próxima **COMISIÓN PERMANENTE DE PLENO URBANISMO, MOVILIDAD Y SEGURIDAD DEL MES DE JUNIO** en relación a:

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Desde el inicio de la legislatura se ha podido ver y contrastar de forma clara e indubitada un aumento sustantivo de actos delictivos de toda naturaleza en la ciudad de Málaga. Desde actos cometidos por individuos, a otros realizados por bandas organizadas, desde actos de escasa intensidad, como son los hurtos, a actos de alta intensidad como han sido agresiones sexuales y robos con violencia portando armas blancas y de fuego.

En base a dichos antecedentes, le damos curso a las siguientes preguntas para su respuesta por parte del concejal de Seguridad, D. Avelino Barrionuevo Gener como responsable del área de Seguridad, ante esta Comisión Permanente, a saber;

- ¿Qué medidas está implementando el equipo de gobierno de la ciudad de Málaga para paliar, luchar y/o disminuir el aumento de la delincuencia que está soportando la ciudad?”

Las intervenciones de los dos ruegos se encuentran en el siguiente enlace del documento audiovisual del Acta:

<https://videoactas.malaga.eu/actas/session/sessionDetail/8a8148c49716809901975e70183600d1?startAt=6477.0&endsAt=6990.0>

### IV.- TRÁMITE DE URGENCIA.

No se conoció de ningún asunto en este trámite.

### V.- RUEGOS.

- **RUEGO DEL GRUPO MUNICIPAL VOX RELATIVO A REPARACIÓN DE PAVIMENTO Y SOLERÍA EN DIVERSAS CALLES DEL DISTRITO 1 MÁLAGA CENTRO.-**

En este punto la Comisión conoció el siguiente Ruego formulado por el Grupo Municipal VOX, relativo a reparación de pavimento y solería en diversas calles del Distrito 1 Málaga Centro, del siguiente tenor literal:

“El Distrito 1 Málaga Centro, que abarca además del centro histórico, numerosos barrios residenciales, debería ser ejemplo de conservación, accesibilidad y buen estado del espacio

público. Sin embargo, multitud de calles del distrito presentan un deterioro del pavimento y la solería, con baldosas sueltas, rotas o hundidas y, aceras que evidencian años de falta de mantenimiento.

Esta situación no se limita a un caso puntual ni a una zona concreta, sino que se extiende a distintos barrios del Distrito que sufren la misma falta de actuaciones por parte del Excmo. Ayuntamiento de Málaga. Esto no sólo daña la estética urbana, también pone en riesgo la seguridad de los vecinos, especialmente de las personas mayores o con movilidad reducida. A esto se suma la imagen negativa que se proyecta a quienes visitan la ciudad.

El gobierno municipal del Partido Popular ha demostrado una preocupante falta de voluntad política para abordar este problema, incurriendo en una dejadez continuada que afecta a muchos malagueños en tanto en cuanto al mantenimiento del viario público de la ciudad. El Distrito Centro no puede seguir soportando el abandono institucional, ni servir sólo como escaparate turístico de ciertas zonas mientras se descuida la vida diaria de los vecinos que residen en el resto de los barrios que lo componen.

Se acompañan fotos de las deficiencias manifestadas, sin ánimo de ser exhaustivo:



*CALLE MARTÍNEZ (CENTRO HISTÓRICO)*



*CALLE TEJEROS (ZONA CRISTO DE LA EPIDEMIA)*



*AVENIDA DE BARCELONA (TRINIDAD)*



*AVENIDA DE BARCELONA (TRINIDAD)*



*CALLE SAN JUAN BOSCO (SEGALERVA)*



*AVENIDA DE LOS PASCUEROS (PINARES DE OLLETAS) Entrada aparcamiento Lidl*



*CARRERA DE CAPUCHINOS  
(ZONA EL EJIDO)*



*AVENIDA DE LOS PASCUEROS (PINARES DE OLLETAS) Entrada aparcamiento Lidl*



*PLAZA DEL PATROCINIO (ZONA SAN MIGUEL-OLLETAS)*



CALLE SANTA MARIA MICAELA (OLLETAS)



CAMINO DE COLMENAR (PINARES DE OLLETAS)



CALLE MAESTRE DE CALATRAVA (ZONA SAN MIGUEL)

Por tanto cuando dicho, el **GM VOX de Málaga** viene a solicitar y presenta el siguiente **RUEGO** dirigido al Concejal/Presidente de la Junta de Distrito 1 Málaga Centro, **D. FRANCISCO M. CANTOS RECALDE**, solicitando la adopción de las siguientes medidas:

1. **Elaborar** un diagnóstico integral e inmediato sobre el estado del pavimento y la solería en las distintas calles del conjunto del Distrito 1 Málaga Centro.
2. **Poner en marcha** un plan de actuación urgente para la reparación de las aceras, pavimento y zonas peatonales deterioradas.

3. **Establecer** un programa periódico de mantenimiento preventivo para evitar la acumulación de daños.

**OTRO SI DIGO:** Se remita copia de este documento al **ÁREA DE URBANISMO** y a la atención de **Dña. CARMEN CASERO NAVARRO**, por considerar por parte de este grupo que el presente **RUEGO** es de su interés.

**SEGUNDO OTRO SÍ DIGO:** De conformidad con el Art. 140 y ss. de la Ley 40/2015 de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, se ruega que, en caso de considerarse el órgano al que por la presente nos dirigimos, incompetente en la materia señalada, sea remitido el presente escrito al área competente que así se estime, con comunicación expresa sobre este extremo."

- **RUEGO DEL GRUPO MUNICIPAL VOX RELATIVO A COLOCACIÓN DE BANDAS SONORAS Y BADENES EN AV. BARCELONA Y C/ PELAYO DEL DISTRITO 1 MÁLAGA CENTRO Y DISTRITO 4 BAILÉN MIRAFLORES.-**

En este punto la Comisión conoció el siguiente Ruego formulado por el Grupo Municipal VOX, relativo a colocación de bandas sonoras y badenes en Av. Barcelona y C/ Pelayo, del Distrito 1 Málaga centro y Distrito 4 Bailén Miraflores:

"El 16 de octubre de 2024, un coche atropellaba mortalmente a un joven de 17 años que se dirigía al instituto, en la Avenida de Barcelona mientras cruzaba por un paso de peatones, a la altura del CEIP Bergamín.

Tenemos constancia que la propia Policía Local de Málaga ha catalogado la zona/ sector como punto negro por la falta de medidas de seguridad en la regulación del tráfico en la zona.

Los familiares directos de la víctima han hecho llamamientos públicos sobre la inseguridad existente en las calles aledañas por la falta de control en el tráfico de la zona que provoca, no ya la inseguridad de los residentes, sino como se ha acreditado por el desgraciado suceso acontecido, cuesta vidas humanas.

Esta situación extraordinariamente grave debe prevenirse por la seguridad e integridad de los malagueños, máxime teniendo presente que a lo largo del tramo de la Ave. de Barcelona, hay colegios y mercados municipales que comportan un gran tránsito de viandantes.

Se deben tomar las medidas que sean necesarias para prevenir nuevos sucesos similares y, desde luego, proteger el adecuado y ordenando tránsito de vehículos conforme a evitar desgraciados sucesos como el que le costó la vida al joven malagueño el pasado octubre.

Se acompaña el presente escrito de las siguientes fotografías de la zona en cuestión donde ocurrió el desgraciado suceso.



*Vista del inicio de la Ave. Barcelona dirección norte (cara al inicio del vial)*



*Vista del inicio de la Ave. Barcelona dirección norte (cara la continuación del vial)*

Por tanto cuando dicho, el **GM VOX de Málaga** viene a solicitar y presenta el siguiente **RUEGO** dirigido al Concejal/Presidente de la Junta de Distrito 1 Málaga Centro, D. FRANCISCO M. CANTOS RECALDE, y la Concejal/Presidente de la Junta de Distrito 4 Bailén- Miraflores DÑA. MARÍA DE LA PAZ FLORES DELGADO, solicitando la adopción de las siguientes medidas:

1. Que promuevan y realicen un estudio de movilidad con **especial énfasis en la seguridad vial de todo el recorrido de la Ave. Barcelona así como de la C. Pelayo**, conforme se puedan evaluar y analizar los principales puntos negros en materia de seguridad, así como para la adopción de las medidas de seguridad que se consideren más oportunas.
2. Soliciten la ejecución o, en su defecto, ejecuten con los recursos propios de los Distritos vinculados a este vial público, **la colocación de BANDAS SONOROAS Y BADENES en las inmediaciones tanto en el instituto C.E.I.P. BERGAMÍN así como en las inmediaciones del MERCADO DE BAILÉN.**
3. Así mismo, se ejecuten tantas otras medidas se estimen oportunas para garantizar la seguridad en el tráfico y en los puntos de cruce de este vial en todo su recorrido, **incluyendo C. PELAYO.**

**OTRO SI DIGO:** Se remita copia de este documento al **ÁREA DE MOVILIDAD, Dña. TRINIDAD HERNÁNDEZ MÉNDEZ** por considerar, por parte de este grupo, que el presente **RUEGO** es de su interés.

**SEGUNDO OTRO SÍ DIGO:** De conformidad con el Art. 140 y ss. de la Ley 40/2015 de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, se ruega que, en caso de considerarse el órgano



al que por la presente nos dirigimos, incompetente en la materia señalada, sea remitido el presente escrito al área competente que así se estime, con comunicación expresa sobre este extremo.”

Las intervenciones de los dos ruegos se encuentran en el siguiente enlace del documento audiovisual del Acta:

<https://videoactas.malaga.eu/actas/session/sessionDetail/8a8148c49716809901975e70183600d1?startAt=6990.0>

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 07/2025 de la Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad celebrada el 21 de julio de 2025.