



ACTA DE LA SESION ORDINARIA 11/2025 CELEBRADA POR LA COMISIÓN DEL PLENO DE URBANISMO, MOVILIDAD Y SEGURIDAD EL DIA 10 DE DICIEMBRE DE 2025.

En la Ciudad de Málaga, siendo las doce horas y diez minutos del miércoles, día diez de diciembre 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, la Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad, con la asistencia de los señores y señoras que, a continuación, se relacionan:

Presidencia:

D^a. Carmen Casero Navarro.

Vicepresidencia:

D. Avelino de Barrionuevo Gener.

Vocales:

Grupo Municipal Popular:

D^a. Trinidad Hernández Méndez.

D. Francisco Pomares Fuertes.

D^a. Teresa Porras Teruel, quien sustituye a D. Borja Vivas Jiménez.

D^a. Mar Torres Casado de Amezúa, quien sustituye a D^a. M^a. Penélope Gómez Hernández.

Grupo Municipal Socialista:

D. Mariano Ruiz Araujo.

D. Pablo Orellana Smith, quien sustituye a D. Salvador Trujillo Calderón.

D. Jorge Quero Mesa.

Grupo Municipal Vox:

D. Antonio Alcázar Díaz.

Grupo Municipal Con Málaga:

D^a. Antonia Morillas González.

Secretario:

D. Juan Ramón Orense Tejada.

Asistente a la Secretaría: D. Carlos López Jiménez.

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**:

El documento audiovisual de la sesión se encuentra disponible en el siguiente enlace:

<https://videoactas.malaga.eu/actas/session/sessionDetail/ff8081819931ff4a019ae891bb4a0afd?startAt=0.0&endsAt=103.0>



I. ACTAS.

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

Sometida a votación por la Presidencia, los miembros asistentes a la Comisión que ejercieron su derecho al voto, aprobaron por 10 votos a favor la citada Acta.

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

PUNTO Nº 2.- PROPUESTA DE LA CONCEJALA DELEGADA DE URBANISMO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE EN CALLEJONES DEL PERCHEL, MONTALBÁN, ARCO, MALPICA Y HUERTO DE LA MADERA, DEL PERI "PERCHEL SUR".-

Las intervenciones que tuvieron lugar sobre este asunto se recogen en el documento audiovisual de la sesión.

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 12 de noviembre de 2025, cuyo texto se transcribe a continuación:

"P AD ED_Callejones del Perchel - PL32-2022-NC

Departamento: Planeamiento y Gestión Urbanística

Servicio: Jurídico Administrativo de Planeamiento

Negociado: Tramitación Urbanística

Expediente: Estudio de Detalle PL 32/2022

Interesado: INMOBILIARIA VITRUBIO, S.A.

Representante: Daniel Zeev Mazin Mor

Situación: Callejones del Perchel/Montalbán/Huerto de la Madera/Arco.

UTM 2444201UF7624S0001AA y otras.

Junta Mpal. Distrito nº: 1. Centro.

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

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

Resulta que con fecha 23 de octubre 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 presente Estudio de Detalle, conforme a los antecedentes de hecho y fundamentos jurídicos siguientes:**

Ámbito

El Estudio de Detalle se desarrolla en el ámbito constituido por varias parcelas de suelo urbano consolidado sitas en Callejones del Perchel, Montalbán, Arco, Malpica y Huerto de la Madera, incluidas en el Plan Especial de Protección y Reforma Interior (P.E.P.R.I.) "Perchel Sur", aprobado definitivamente el 5 de mayo de 2000. (BOP 19-06-00). Está formado por las manzanas M-1 con una superficie de 1.795,32 m²; Manzana M-2, 1.371,26 m² y Manzana M-3 de 507,77 m².

El ámbito se encuentra en Zona Arqueológica Tipo 3 del PGOU-2011 "Zona de vigilancia arqueológica"

Objeto

El Estudio de Detalle tiene por objeto la edificación simultánea de las parcelas incluidas en el ámbito de conformidad con lo dispuesto en el art. 3, apartado 2 de la normativa del PEPR "Perchel Sur" que establece: "Cuando se trate de actuaciones en parcelas mayores de 1.300 m² será necesario realizar, previamente al Proyecto de Edificación, un Estudio de Detalle donde se recojan las alineaciones exteriores e interiores y su integración con la edificación colindante."

Lo que resulta exigible dado que dos de las parcelas son superiores a 1.300 m²; estimándose adecuado incluir la Manzana M-3 en el conjunto del ED con el objeto de que toda la intervención tenga una integración común.

Se plantea la configuración racional de plazas de aparcamientos, proponiendo la peatonalización y ocupación en planta sótano de la calle Huerto de Madera.

Antecedentes

1.º- Con fecha **17 de mayo de 2024** se acuerda por la Junta de Gobierno Local la aprobación inicial del presente instrumento de acuerdo con la documentación técnica presentada con fecha 17 de enero de 2024. Todo ello, de conformidad con los informes del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de 13 de febrero de 2024; informe del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 22 de marzo de 2024; e informes complementarios de 26 de abril de 2024 y 6 de mayo de 2024 respectivamente. Así como lo dispuesto en los artículos 75, 78 y 81 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, puestos en relación con los artículos 94 y 102 y ss del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre que aprueba el Reglamento General de la LISTA.

2.º- La información pública del expediente fue sustanciada mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de **5 de agosto de 2024** y exposición en el Tablón de Edictos del Ayuntamiento de Málaga desde el 5 de junio de 2024 al 2 de julio de 2024, ambos inclusive. Con llamamiento al trámite de información pública a los titulares registrales y catastrales de las fincas incluidas en el ámbito y colindantes y a los interesados personados en el expediente. Con publicación en el BOE de fechas 23-07-24 y 25-9-24 a los efectos de lo dispuesto en el art 44 de



la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

En el mismo periodo se procedió a la exposición del instrumento en página web de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

3º.- Con fecha **28 de noviembre de 2024** se expidió Certificación del Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local, en la que consta que durante el plazo de información pública se ha presentado escrito de alegaciones por María Fabiola Gómez Alavert. (Fecha de registro 26-06-2024). A la vista de la citada alegación, la entidad promotora presenta escrito de fecha **3 de diciembre de 2024**, solicitando su desestimación.

4º.- Simultáneamente al trámite de información pública se requirieron los siguientes informes preceptivos y vinculantes:

- A la **Delegación Territorial de Cultura y Deporte de la Junta de Andalucía en Málaga**. Constando en el expediente que con fecha **5 de agosto de 2024** ha tenido entrada informe favorable de la citada Administración, con condicionantes relativos a la necesidad de realización de sondeo previo a la autorización de la actividad edificatoria.

- 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 **18 de octubre de 2024**, expidiéndose en sentido favorable al presente instrumento, con inclusión de simples observaciones.

- A la **Agencia de Obra Pública de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de Andalucía**. Emitiéndose informe de esta Administración, con fecha de entrada **1 de octubre de 2024**, en sentido favorable al presente instrumento, con condicionantes relativos a la afección parcial del ámbito, por inclusión en zona de protección del dominio público del Metro de Málaga.

5º.- Así mismo, de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo Quinto de la Junta de Gobierno Local de 17-5-24, se recabaron los siguientes informes municipales:

- **Informe del Servicio de Valoraciones de este Departamento** de fecha **14 de enero de 2025** relativo al valor del subsuelo público que se va a ocupar con destino a aparcamientos privados, en el que se determina un valor de repercusión de suelo (VRS) del m2c bajo rasante para uso de aparcamiento privado de 424,53 € m2/t

- **Informe del Área de Movilidad del Ayuntamiento de Málaga**, que ha tenido entrada el **22 de mayo de 2025** en relación al Estudio de Movilidad y Tráfico del presente Estudio de Detalle. En el citado informe se establecen una serie de condiciones que han sido cumplimentadas en la documentación técnica aportada con fecha **11 de junio de 2025**, tal y como consta en el informe técnico emitido por el Servicio de Urbanización e Infraestructuras de **8 de julio de 2025**.

6º.- Con fecha **19 de febrero de 2025** la entidad promotora presenta escrito que da cumplimiento al informe del Servicio de Valoraciones de 14-1-25, haciendo constar la superficie de ocupación bajo rasante. Posteriormente, con fecha **10 de junio de 2025** aporta nueva documentación técnica del Estudio de Detalle.



9º.- Con fecha **8 de julio de 2025** se emite informe técnico del Servicio de Urbanización e Infraestructuras, favorable a la aprobación definitiva del Estudio de Detalle de acuerdo con la última documentación técnica aportada, toda vez que la misma da cumplimiento a los informes técnicos emitidos en el procedimiento.

10º.- Con fecha **15 de septiembre de 2025** se emite informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística que analiza la alegación presentada en el periodo de información pública, considerando oportuna su estimación parcial. Del citado informe se da traslado a la entidad promotora requiriendo su observancia en el documento técnico que se someta a aprobación definitiva.

11º.- Con fecha **26 de septiembre de 2025**, Inmobiliaria Vitrubio S.A. presenta nueva documentación técnica que es informada por el Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de fecha **16 de octubre de 2025**, proponiendo su aprobación definitiva.

Fundamentos jurídicos

Requisitos sustanciales o de fondo:

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

1.- 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 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.

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

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

Esto implica el reconocimiento de la vigencia del PGOU 2011, aprobado definitivamente de manera parcial por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de enero de 2011 (BOJA nº 170 de 30 de agosto de 2011), conforme el cual las parcelas que nos ocupan se encuentran incluidas en el ámbito de planeamiento aprobado **PA-P.13 (97)** asumiendo -de conformidad con el art. 15.2.4 PGOU-2011- las determinaciones del planeamiento de desarrollo aprobado con anterioridad a su entrada en vigor: PEPRI P.2 "Perchel Sur" (AD 5-5-2000) que remite el desarrollo de las parcelas superiores a los 1.300 m² a la tramitación de un Estudio de Detalle de acuerdo a lo dispuesto en el art. 3, apartado 2 de sus Ordenanzas:

Parcelación. Cuando se trate de actuaciones en parcelas mayores de 1.300 m² será necesario realizar, previamente al Proyecto de Edificación, un Estudio de Detalle donde se recojan las alineaciones exteriores e interiores y su integración con la edificación colindante.

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 analizados por el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística en los informes técnicos que constan en el expediente, destacándose los siguientes:

1.- Informes del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 6 de octubre de 2022 y 22 de marzo de 2024, así como Informe del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de **13 de febrero de 2024** en los que se fundamenta la aprobación inicial del Estudio de Detalle. Se justifica su procedencia y oportunidad.

2.- Informe del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de 8 de julio de 2025 en el que se constata el cumplimiento de las observaciones contenidas en los informes de la Agencia de



Obra Pública de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, de fecha 24 de julio de 2024 e informe del Área de Movilidad del Ayuntamiento de Málaga, de 21 de mayo de 2025. Proponiendo, en materia de sus competencias, la aprobación definitiva del Estudio de Detalle.

3.- Informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 15 de septiembre de 2025 en el que se analiza la alegación presentada por María Fabiola Gómez Alavert, proponiendo su estimación parcial en los términos más adelante se exponen.

4.- Informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 16 de octubre de 2025

(que sustituye al fechado el 21/07/2025 con código de verificación 0vATJg5s2mY6bsUkWelGAw==) en el que, una vez constatada la realización de los trámites preceptivos, se propone la aprobación definitiva del instrumento, **haciendo constar la identidad sustancial entre la documentación aprobada definitivamente** y la que fue objeto de aprobación inicial. Se transcribe a continuación la valoración técnica contenida en el mismo:

“VALORACION FINAL DEL ED PARA SU APROBACION DEFINITIVA

El nuevo documento del ED cumple con el contenido documental previsto en el art. 62 de la LISTA y respecto a la documentación Aprobada Inicialmente el pasado 17/05/2024 es exactamente la misma a excepción de los requerimientos sectoriales.

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.

Con fecha 08/07/2025 se emite el informe desde el Servicio de Urbanización, en el que se considera que se han cumplido los condicionantes de los informes sectoriales de la Dirección General de Infraestructuras del Transporte de la consejería de fomento de fecha 01/10/2024, así como del área de Movilidad de fecha 22/05/2025.

PROPUESTA

1. En base a lo recogido en el presente informe, se considera estimada la alegación con número ENT2024232479, la cual se incorpora en el presente ED.
2. Se propone someter a consideración la Aprobación Definitiva del “Estudio de Detalle para los edificios de viviendas en las parcelas delimitadas por las calles Callejones del Perchel, Montalbán y Arco de Málaga”, en base al documento presentado con fecha 26/09/2025.
3. Dar traslado al Servicio de Patrimonio a fin de que proceda a la formalización del Complejo Inmobiliario al amparo del documento aprobado definitivamente y considerando el informe emitido por el Servicio de Valoraciones de fecha 14/01/2025, sobre el valor del subsuelo público que se destinarán a aparcamientos privados”

3º.- Consideraciones en relación a la ocupación bajo rasante de suelo público con destino a plazas de aparcamiento privado.



El presente Estudio de Detalle prevé la ocupación parcial bajo rasante de la calle Huerto de Madera, con destino a aparcamientos privados, ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6.8.3 del PGOU, relativo a los "Usos compatibles de interés público y social". Por lo que deben plantearse las siguientes consideraciones:

1.- En relación a la desafectación del subsuelo público, establece el artículo 8 del Real Decreto 1372/86 por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, y el mismo sentido, recoge el art. 5. 2 a) de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, que la alteración de la calificación jurídica de los bienes de las Entidades Locales requiere expediente en el que se acrediten su oportunidad y legalidad; si bien, la alteración se produce automáticamente con la aprobación definitiva de los planes de ordenación urbana y de los proyectos de obras y servicios. Por lo que la aprobación definitiva del presente Estudio de Detalle implicará el cambio de la calificación jurídica de la superficie de subsuelo público destinada a aparcamiento privado, pasando de ser un bien de dominio público a ser un bien patrimonial, sin necesidad de instruir un procedimiento de desafectación "ad hoc".

En cualquier caso, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 8.3 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, la incorporación al patrimonio de la Entidad Local de los bienes desafectados, no se entenderá efectuada hasta la recepción formal por el Servicio de Patrimonio, Registro de Solares, Colaboración Público-Privada y Garantías del Departamento de Gestión Económica y Recursos Humanos, como órgano competente de la Corporación, y en tanto la misma no tenga lugar seguirán teniendo aquellos el carácter de dominio público.

Por lo tanto, la citada recepción formal deberá quedar acreditada en el procedimiento de Licencia, definiéndose en el Proyecto de Obras la superficie exacta a ocupar bajo rasante y número de plantas a construir, para lo cual habrá de tenerse las constancias obrantes en el presente expediente relativas el cálculo de la ocupación bajo rasante de la calle Huerto de la Madera aportada por el promotor con fecha 19-2-25.

2.- De acuerdo con las determinaciones del presente instrumento, una vez incorporado ese subsuelo al patrimonio del Ayuntamiento como bien patrimonial, se pondrá a disposición de la sociedad promotora de la actuación por los cauces establecidos por el Servicio de Patrimonio, Registro de Solares, Colaboración Público-Privada y Garantías del Departamento de Gestión Económica y Recursos Humanos y conforme al régimen de valoraciones de la legislación estatal, que ha sido determinado por el Servicio de Valoraciones del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística en el informe de fecha **14 de enero de 2025** de conformidad con los criterios definidos 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, y el Capítulo IV del Real Decreto 1492/2011 de 24 de octubre.

Haciéndose constar que, de conformidad con lo dispuesto en el art. 12.1 b) del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, si el acuerdo definitivo del instrumento no se produce en el plazo de un año desde el citado informe, será preceptiva una nueva valoración técnica.

3.- En relación a la forma en la que habrá de articularse la convivencia en el plano vertical de propiedades públicas y privadas, habrá de estarse a lo dispuesto en el art. 6.8.3 del PGOU que admite la compatibilidad de estos usos en los términos que siguen:



Artículo 6.8.3. Usos compatibles de interés público y social.

1. En los suelos calificados de viario, zonas verdes y espacios libres, se admitirán, subordinados y compatibles con su carácter y funciones básicas, otros usos públicos de interés público y social y aparcamientos. Tal y como especifica el artículo 6.6.3 de este PGOU.

El ayuntamiento titular de los mismos, podrá desafectar el subsuelo a partir de la cota -1,3 metros descendente, para adscribirlo como bien patrimonial del Ayuntamiento o de la forma específica al Patrimonio Municipal del Suelo, según disponga el acuerdo de adscripción, con destino a aparcamiento privado, lo que originará que en el plano vertical coexista suelo y subsuelo con distinta naturaleza jurídica, situación que se formalizará, bien mediante la construcción de un Complejo Inmobiliario, bien mediante la segregación de volúmenes en el plano vertical, y todo ello siempre se garantice:

- No desnaturalizar el uso de la superficie bajo la que se contenga, procurando la no desaparición completa de la vegetación, en el caso de que esté consolidada.
- Compromiso de reconstruir la situación previa en superficie, así como posibilitar la plantación de arbolado de porte manteniendo las rasantes originales.
- Compromiso de otorgar a tal superficie el uso efectivo previsto por el planeamiento, caso de que no se hubiera implantado.
- Compromiso de reparar las posibles pérdidas que la actuación pudiera causar.

Con independencia de la existencia de razones de conveniencia u oportunidad que aconsejen la desafectación, el subsuelo existente bajo la indicada clase de suelo podrá destinarse en todo caso a uso de aparcamiento.

A partir de la cota +-0 vertical ascendente se podrán construir en tales suelos aquellas instalaciones imprescindibles para el buen funcionamiento del aparcamiento que se construya.

Recogiéndose además en el apartado 6 del artículo 61 de la Ley de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) lo siguiente:

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.

Así el Estudio de Detalle prevé a estos efectos, como operación jurídica a través de la cual puede ejecutarse el planeamiento, **la constitución de un complejo inmobiliario** en los términos



del artículo 136.2 a) del Reglamento General de la LISTA y de conformidad con la legislación estatal: artículo 24.2.b) de la Ley 49/1960 de de 21 de julio, de Propiedad Horizontal y artículo 26.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. Por lo que con carácter previo a la expedición de la licencia de obras que se conceda, deberá quedar garantizada la constitución de dicho régimen especial de propiedad que regulará 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 y lo expuesto en el art. 6.8.3 del PGOU.

4º.- Obligaciones de la propiedad del suelo:

En cuanto a los deberes de los promotores de esta actuación edificatoria, 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 (ART. 18.2) 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.

Las fincas objeto del presente Estudio de Detalle, debido a las previsiones del planeamiento vigente, han perdido la condición de solar y el titular del suelo está obligado realizar todas las actuaciones tendentes a que la misma recupere esa naturaleza, 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. 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 las fincas que nos ocupan, deberá quedar garantizada la obligación del promotor de urbanizar y poner a disposición de la Administración los espacios que pasan a constituir vía pública en la cota determinada por el presente Estudio de Detalle, 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.

5º.- En relación a la alegación presentada:

En relación al escrito de alegaciones presentado en el periodo de información pública por María Fabiola Gómez Alavert, debemos remitirnos al informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de **15 de septiembre de 2025**, en el que se hace un análisis de los argumentos planteados, proponiendo de forma justificada su estimación parcial. Significándose que su aceptación, además de las razones que a continuación se exponen, sirven de motivación a la presente propuesta de resolución en los términos del art. 88.6 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo común de las Administraciones Públicas.

En efecto, se ha constatado en el citado informe la preexistencia de huecos de ventanas en la pared medianera conforme licencia concedida (OM 103/98), concluyéndose en la necesidad de adecuar el presente Estudio de Detalle a las condiciones derivadas de la citada autorización municipal.

“Analizada la documentación obrante en esta Gerencia Municipal de Urbanismo, consta:



- Licencia de obras concedida por acuerdo de Consejo de Administración de esta Gerencia de fecha 6/07/1998, para construcción de edificio de viviendas y local comercial en calle Arcos esquina con calle Montalban.
- Se comprueba la existencia en proyecto de la ventana mencionada por la alegante."

En consecuencia, aun cuando el presente ED no tiene por objeto definir la edificación futura que será objeto de la correspondiente licencia de obras, sí debe reflejar la necesidad de mantener las condiciones derivadas de huecos reconocidos en licencia previa, en particular los citados en la vivienda de la alegante.

PROPUESTA

Se propone considerar parcialmente la alegación de D^a. María Fabiola Gómez Alavert, en lo relativo a la constatación de huecos preexistentes, y trasladar el presente informe al redactor del Estudio de Detalle para que incorpore en su documentación la necesidad de contemplar dichas aperturas autorizadas en la ordenación propuesta."

De acuerdo con lo expuesto, la documentación técnica que se somete a aprobación definitiva recoge en la Memoria. Apartado 1.6. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA Y ORDENANZAS DE APLICACIÓN lo siguiente: "El futuro proyecto de edificación resultante de la aplicación de las anteriores ordenanzas descritas mantendrá las condiciones derivadas de huecos existentes de las parcelas colindantes, siempre y cuando estén reconocidos en licencia previa y en particular con los huecos de la edificación con expediente OM 103/98" . Lo que ha sido constatado en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de **16 de octubre de 2025** que propone la aprobación definitiva del instrumento.

Debiendo señalarse que las determinaciones incluidas en el Estudio de Detalle, relativas a los huecos preexistentes se ajusta a las previsiones contenidas en la normativa urbanística de aplicación, P.E.P.R.I. "Perchel Sur", art. 3º "Condiciones de la Ordenación", apartado 2 "Parcelación" que a los efectos de autorizar una actuación edificatoria en este ámbito nos remite a un Estudio de Detalle donde se recojan las alineaciones exteriores e interiores contemplando su **integración con la edificación colindante**.

Lo que se hace constar, sin que ello implique en ningún caso reconocimiento de derechos regulados por la legislación civil, como es la constitución de servidumbre de luces y vistas que se alega, que habrá de acreditarse, en su caso, conforme a Derecho, por uno de los modos de constitución previstos en los arts. 537 y siguientes del Código Civil. Como establece la jurisprudencia mantenida hasta la actualidad, sin variaciones, tanto por nuestro Tribunal Supremo como por los Tribunales Superiores de Justicia de las Comunidades Autónomas, los órganos municipales deben abstenerse de entrar a valorar con motivo de las solicitudes de licencia cuestiones de propiedad, por estar éstas reservadas a la Jurisdicción ordinaria.

Requisitos materiales o formales:

1º.- En relación al procedimiento:

1.- En relación a la iniciativa para proponer la ordenación, establece el artículo 8 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRU) que ésta podrá partir de las Administraciones Públicas, las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas y, en las condiciones



dispuestas en la ley aplicable, de los propietarios, entendiéndose como tales las comunidades y agrupaciones de comunidades de propietarios, las cooperativas de vivienda constituidas al efecto, los propietarios de construcciones, edificaciones y fincas urbanas, los titulares de derechos reales o de aprovechamiento, y las empresas, entidades o sociedades que intervengan en nombre de cualesquiera de los sujetos anteriores. 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 para la aprobación del Estudio de Detalle que nos ocupa ha sido promovido por la entidad Inmobiliaria Vitrubio S.A., representada por HCP Arquitectos y Urbanistas SLP, según se acredita en el expediente conforme 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 respectivamente.

2.- El presente procedimiento se ha sustanciado conforme el art. 112 del Reglamento General, al que se remite el art. 81 LISTA. Así, tras el acuerdo de aprobación inicial, el instrumento se ha sometido al trámite de información pública por plazo de 20 días con llamamiento a los titulares del ámbito y de las fincas colindantes sitas en c/ Montalbán 5 y c/ Malpica 10, así como a los interesados personados 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 se han 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 que han sido cumplimentadas en la documentación técnica que se somete a aprobación definitiva de conformidad con el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de **16 de octubre de 2025**.

Significándose que sin perjuicio de lo expuesto, de conformidad con el art. 27.9 del mencionado Real Decreto 369/2023, las Administraciones u organismos competentes para la aprobación definitiva del planeamiento territorial o urbanístico deberán remitir a la Dirección General de Aviación Civil, a la mayor brevedad posible, el plan o instrumento de ordenación aprobado definitivamente, acompañado de certificación del acto de aprobación definitiva. El Centro directivo comprobará la inclusión de las servidumbres aeronáuticas y de las medidas que se adopten para garantizar su cumplimiento efectivo y resolverá al efecto. Transcurridos dos meses desde la recepción de dicha certificación sin que se formulen reparos, se entenderá emitida resolución en sentido favorable.

- Informe favorable de la **Delegación Territorial de Cultura y Deporte de la Junta de Andalucía** en Málaga a la vista del artículo 29.4 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía; si bien debe hacerse constar que el citado dictamen



condiciona la licencia de obra a la realización de los correspondientes sondeos previos relativos a la existencia de restos arqueológicos. Todo lo cual ha sido informado por el Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de **16 de octubre de 2025**.

- Informe favorable de la **Agencia de Obra Pública de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de Andalucía**, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 11 de la Ley 9/2006, de 26 de diciembre, de Servicios Ferroviarios de Andalucía. En el citado informe se hace constar que el Estudio de Detalle se encuentra parcialmente afectado por la zona de protección del dominio público del Metro de Málaga, por lo que se hacen las reservas sobre su viabilidad en las manzanas M1 y M2 hasta que se definan los proyectos de edificación conforme los criterios que se establecen en el citado informe, que habrán de ser tenidos en cuenta en la redacción y ejecución de los proyectos de edificación, tal y como se recoge en el informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de **16 de octubre de 2025**.

5º.- Así mismo de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo Quinto de la Junta de Gobierno Local de 17-5-24, se recabaron los siguientes informes municipales:

- **Informe del Servicio de Valoraciones de este Departamento de fecha 14 de enero de 2025** sobre el valor del subsuelo público que se va a ocupar con destino a aparcamientos privados, en el que se determina un valor de repercusión de suelo (VRS) del m2c bajo rasante para uso de aparcamiento privado de 424,53 € m2/t. Todo ello de conformidad con los criterios aplicables a la tasación del suelo, definidos 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 y Real Decreto 1492/2011 de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.

- **Informe del Área de Movilidad del Ayuntamiento de Málaga, de 22 de mayo de 2025** en relación al Estudio de Movilidad y Tráfico del presente Estudio de Detalle. Las condiciones recogidas en el citado informe en relación al ED, las calles Malpica y Arco sean de plataforma única, y que el tramo de C/Malpica entre C/Arco y C/Angosta del Carmen sea peatonal han sido cumplimentadas en la documentación técnica que se somete a aprobación definitiva. Así mismo se han incluido en el documento que se somete a aprobación definitiva, las consideraciones relativas a los pavimentos y fuentes de energía, a tener en cuenta en el Proyecto de Urbanización, tal y como consta en el informe técnico emitidos por el Servicio de Urbanización e Infraestructuras de **8 de julio de 2025**.

De acuerdo con las actuaciones practicadas, y no apreciándose la existencia de deficiencia procedimental alguna, procede la aprobación definitiva del instrumento en los términos del art. 79.1 a) de la LISTA y 109.1 a) del Reglamento General de la LISTA.

2º.- Contenido formal del Estudio de Detalle:

Se acredita en informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de **16 de octubre 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 presente 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.

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.- Estimar parcialmente la alegación presentada por María Fabiola Gómez Alavert, en lo relativo a la necesidad de contemplar en el Estudio de Detalle las aperturas preexistentes en el edificio sito en c/ Montalbán 5; ello de conformidad con el informe técnico emitido por el Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de **15 de septiembre de 2025**.

SEGUNDO.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle en Callejones del Perchel, Montalbán, Arco, Malpica y Huerto de la Madera, del PERI "Perchel Sur", promovido por la entidad INMOBILIARIA VITRUBIO, S.A. según la documentación técnica presentada con fecha **26 de septiembre de 2025**. Todo ello de conformidad con el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de **16 de octubre 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.

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

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



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

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

SEXTO.- 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.

SÉPTIMO.- Significar que la aprobación definitiva del presente Estudio de Detalle implicará el cambio de la calificación jurídica de la superficie de subsuelo público correspondiente a la vía pública sita en c/ Huerto de la Madera que pasará de ser un bien de dominio público a ser un bien patrimonial una vez formalizada la recepción de la citada superficie por el Servicio de Patrimonio, Registro de Solares, Colaboración Público-Privada y Garantías del Departamento de Gestión Económica y Recursos Humanos. Lo que deberá quedar acreditado en el procedimiento de tramitación de la Licencia de Obras, con definición exacta de la Ocupación Bajo rasante de acuerdo con la cuantificación que consta en el expediente.

OCTAVO.- Significar que el subsuelo, como bien patrimonial que será de este Ayuntamiento, se pondrá a disposición de la sociedad promotora para el uso de aparcamientos, debiendo comprobarse en el procedimiento de concesión de la licencia de obras la constitución de un complejo inmobiliario que regule la convivencia en el plano vertical de la propiedad privada y de la propiedad pública de conformidad con el art. 6.8.3 PGOU, art. 61.6 LISTA, 136.2 a) RG LISTA y lo dispuesto en el art. 26.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. Debiendo estos aspectos ser informados por el Servicio de Patrimonio, Registro de Solares, Colaboración Público-Privada y Garantías del Departamento de Gestión Económica y Recursos Humanos con carácter previo a la expedición de la licencia.

NOVENO.- Hacer constar que a los efectos de la valoración del subsuelo, deberá estarse a la valoración técnica determinada por el Servicio de Valoraciones de este Departamento en informe de **14 de enero de 2025** que fija un valor de repercusión de suelo (VRS) del m²c bajo rasante para uso de aparcamiento privado de 424,53 €/m²c. Ello de acuerdo con los criterios definidos 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 (TRLSyRU), y desarrollados en el Capítulo IV del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo (RVLS)



DÉCIMO.- Significar que en el procedimiento de concesión de la licencia de obras deberá comprobarse:

- El cumplimiento de la obligación del promotor de urbanizar y poner a disposición de la Administración los espacios públicos que pasan a constituir vía pública en la cota determinada por el presente Estudio de Detalle, conforme al proyecto de obras de urbanización complementarias a la edificación que deberá aprobarse.

- La realización de los correspondientes sondeos previos relativos a la existencia de restos arqueológicos de conformidad con el informe de la Delegación Territorial de la Consejería de Cultura y Deporte de **5 de agosto de 2024**

- La viabilidad de los proyectos de edificación sobre las manzanas M1 y M2 en función de la afección por la zona de protección del dominio público del Metro de Málaga y de conformidad con los criterios establecidos en el informe de la Agencia de Obra Pública de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de **24 de julio de 2024**.

DÉCIMO PRIMERO.- 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 SEGUNDO.- Dar traslado del presente acuerdo:

- A la alegante, María Fabiola Gómez Alavert.
- A la entidad promotora y titulares registrales y catastrales incluidos en el ámbito.
- A los titulares de las fincas colindantes sitas en c/ Montalbán 5 y c/ Malpica 10
- A los interesados personados en el expediente: Miguel Ángel García Martín y Adelle Marie Springer.
- Al Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Licencias y Protección Urbanística.
- Al Servicio de Conservación y Arqueología. Departamento de Licencias y Protección Urbanística.
- Al Servicio de Patrimonio Municipal del Departamento Planeamiento y Gestión Urbanística.
- 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.
- A la Junta Mpal. Distrito nº: 7 – Carretera de Cádiz. ""

VOTACIÓN

La Comisión del Pleno acordó **dictaminar favorablemente** la anterior Propuesta, con los **votos a favor (7)** de los representantes del Grupo Municipal Popular (6) y del Grupo Municipal Vox (1) y los votos **en contra (4)** de los representantes 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. - Estimar parcialmente la alegación presentada por María Fabiola Gómez Alavert, en lo relativo a la necesidad de contemplar en el Estudio de Detalle las aperturas preexistentes en el edificio sito en c/ Montalbán 5; ello de conformidad con el informe técnico emitido por el Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de **15 de septiembre de 2025**.

SEGUNDO. - Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle en Callejones del Perchel, Montalbán, Arco, Malpica y Huerto de la Madera, del PERI "Perchel Sur", promovido por la entidad INMOBILIARIA VITRUBIO, S.A. según la documentación técnica presentada con fecha **26 de septiembre de 2025**. Todo ello de conformidad con el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de **16 de octubre 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.

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

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

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

SEXTO.- 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.

SÉPTIMO.- Significar que la aprobación definitiva del presente Estudio de Detalle implicará el cambio de la calificación jurídica de la superficie de subsuelo público correspondiente a la vía pública sita en c/ Huerto de la Madera que pasará de ser un bien de dominio público a ser un bien patrimonial una vez formalizada la recepción de la citada superficie por el Servicio de Patrimonio, Registro de Solares, Colaboración Público-Privada y Garantías del Departamento de Gestión Económica y Recursos Humanos. Lo que deberá quedar acreditado en el procedimiento de tramitación de la Licencia de Obras, con definición exacta de la Ocupación Bajo rasante de acuerdo con la cuantificación que consta en el expediente.

OCTAVO.- Significar que el subsuelo, como bien patrimonial que será de este Ayuntamiento, se pondrá a disposición de la sociedad promotora para el uso de aparcamientos, debiendo comprobarse en el procedimiento de concesión de la licencia de obras la constitución de un complejo inmobiliario que regule la convivencia en el plano vertical de la propiedad privada y de la propiedad pública de conformidad con el art. 6.8.3 PGOU, art. 61.6 LISTA, 136.2 a) RG LISTA y lo dispuesto en el art. 26.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. Debiendo estos aspectos ser informados por el Servicio de Patrimonio, Registro de Solares, Colaboración Público-Privada y Garantías del Departamento de Gestión Económica y Recursos Humanos con carácter previo a la expedición de la licencia.

NOVENO.- Hacer constar que a los efectos de la valoración del subsuelo, deberá estarse a la valoración técnica determinada por el Servicio de Valoraciones de este Departamento en informe de **14 de enero de 2025** que fija un valor de repercusión de suelo (VRS) del m²c bajo rasante para uso de aparcamiento privado de 424,53 €/m²c. Ello de acuerdo con los criterios definidos 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 (TRLSyRU), y desarrollados en el Capítulo IV del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo (RVLS)

DÉCIMO. - Significar que en el procedimiento de concesión de la licencia de obras deberá comprobarse:

- El cumplimiento de la obligación del promotor de urbanizar y poner a disposición de la Administración los espacios públicos que pasan a constituir vía pública en la cota determinada por el presente Estudio de Detalle, conforme al proyecto de obras de urbanización complementarias a la edificación que deberá aprobarse.

- La realización de los correspondientes sondeos previos relativos a la existencia de restos arqueológicos de conformidad con el informe de la Delegación Territorial de la Consejería de Cultura y Deporte de **5 de agosto de 2024**

- La viabilidad de los proyectos de edificación sobre las manzanas M1 y M2 en función de la afección por la zona de protección del dominio público del Metro de Málaga y de conformidad con los criterios establecidos en el informe de la Agencia de Obra Pública de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de **24 de julio de 2024**.



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

- A la alegante, María Fabiola Gómez Alavert.
- A la entidad promotora y titulares registrales y catastrales incluidos en el ámbito.
- A los titulares de las fincas colindantes sitas en c/ Montalbán 5 y c/ Malpica 10
- A los interesados personados en el expediente: Miguel Ángel García Martín y Adelle Marie Springer.
- Al Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Licencias y Protección Urbanística.
- Al Servicio de Conservación y Arqueología. Departamento de Licencias y Protección Urbanística.
- Al Servicio de Patrimonio Municipal del Departamento Planeamiento y Gestión Urbanística.
- 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.
- A la Junta Mpal. Distrito nº: 7 – Carretera de Cádiz.”

PUNTO Nº 3.- PROPUESTA DE LA CONCEJALA DELEGADA DE URBANISMO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA SITA EN CAMINO DE SUAREZ Nº 23. -

Las intervenciones que tuvieron lugar sobre este asunto se recogen en el documento audiovisual de la sesión.

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 21 de noviembre de 2025, cuyo texto se transcribe a continuación:

“P- AD ED Camino Suarez 23 - PL41-24

Departamento: Planeamiento y Gestión Urbanística

Servicio: Jurídico-Administrativo de Planeamiento

Expediente: Estudio de Detalle **PL41-24**

Situación: Camino Suarez 23

Solicitante: ANUR SIGLO XXIS.L.

Representante: Ángel Jaime Rivas Rodríguez.

Ref. Catastral: 1857103UF76115N0001U

Distrito N°: 4 – Bailen Miraflores



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

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

Resulta que con fecha 3 de noviembre de 2025 se ha emitido informe-propuesta por el Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento del Departamento de Planeamiento y Gestión, del siguiente tenor literal:

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

Objeto

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto la ordenación de una parcela de 231'00m² de superficie, con fachada principal a Camino Suarez y a un callejón lateral denominado calle Nicaragua. Se encuentra clasificada como Suelo Urbano bajo la ordenanza de MC, según lo establecido en el plano P2.1. Calificación, usos y Sistemas del PGOU 2011 de Málaga.

Se propone la definición de una volumetría de la edificación que resuelva la fachada principal de la calle Camino de Suarez y que permita la ejecución de un edificio con al menos una vivienda en cada una de sus plantas, ajustándose al núcleo de escaleras ya ejecutado conforme licencia concedida en el año 2007 (expediente nº 489, LOMAYOR-OM-2033/161, para la construcción de un edificio de 21 viviendas, local comercial y 23 aparcamientos)

Antecedentes

1.- Con fecha **29 de julio de 2024** se presenta en el Registro de Entrada de documentos de esta Gerencia, solicitud de la entidad Anzur Siglo XXI SL, representada por Ángel Jaime Rivas Rodríguez, aportando documentación técnica del Estudio de Detalle.

2.- Con fecha **26 de septiembre de 2024**, se emite informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística requiriéndose la subsanación de la documentación técnica a los efectos de continuar la tramitación del expediente.

3.- Con fecha **20 de noviembre de 2024** la entidad promotora presenta documentación relativa a la representación para actuar; y con fecha **23 de diciembre de 2024** se adjunta documentación topográfica a los efectos de dar cumplimiento al informe técnico anterior.

4.- Con fecha **31 de enero de 2025** se emite informe favorable del la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía; y con fecha **3 de febrero de 2025**, informe del Servicio de Planificación y Ordenación con propuesta de aprobación inicial del Estudio de Detalle.



5.- Con fecha **19 de marzo de 2025** la entidad promotora aporta certificación registral de la parcela incluida en el ámbito.

6.- Con fecha **1 de abril de 2025** se emite informe jurídico y Propuesta de Aprobación inicial por parte del Servicio Jurídico Administrativo de Planeamiento.

7.- Con fecha **11 de abril de 2025** se adopta acuerdo de Aprobación Inicial de Estudio de Detalle de Camino de Suárez nº 23, PL 41/2024 por parte de la Junta de Gobierno Local en Sesión Ordinaria.

8.- Con fecha **23 de mayo de 2025** se publica en el BOP el Acuerdo adoptado en fecha 11 de abril de 2025.

9.- Con fecha **10 de junio de 2025** se extiende Diligencia para hacer constar que la aprobación inicial del Estudio de Detalle ha estado expuesto al público en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento de Málaga desde el 2 al 29 de mayo de 2025.

10.- Con fecha **17 de julio de 2025** se emite informe por la Secretaría General de Transportes Aéreo y Marítimo, Dirección general de Aviación Civil requiriendo la aportación de documentación.

11.- Con fecha **5 de agosto de 2025** se realiza requerimiento al interesado a fin de que presente nuevo documento completo de Estudio de Detalle, con fecha actualizada, que incluya los aspectos referidos en el informe emitido por la Dirección General de Aviación Civil de fecha 17 de julio de 2025.

12.- Con fecha **21 de agosto de 2025** se certifica por parte de la Secretaría General Técnica de la Junta de Gobierno Local, que durante el plazo comprendido entre el 2 de mayo al 20 de junio de 2025, plazo de información pública general, no consta en el expediente presentación de alegación alguna.

13.- Con fecha **14 de octubre de 2025** se presenta por el interesado nuevo documento completo de Estudio de Detalle.

14.- Con fecha **27 de octubre de 2025** se emite informe por parte de informe del Servicio de Planificación y Ordenación con propuesta de Aprobación Definitiva del Estudio de Detalle.

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, 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. Esto implica el reconocimiento de la vigencia del PGOU 2011, aprobado definitivamente de manera parcial por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de enero de 2011 (BOJA nº 170 de 30 de agosto de 2011) y, conforme al cual, el ámbito de planeamiento que nos ocupa se encuentra clasificado como suelo urbano, calificado bajo la ordenanza Manzana Cerrada (MC), encontrándose reguladas las condiciones de ordenación y edificación en el Capítulo V del PGOU-2011 (art. 12.5.1 y ss)

Así, la necesidad de tramitación del presente Estudio de Detalle a iniciativa del titular de la parcela, deriva de las circunstancias urbanísticas de la actuación que se analizan en el informe técnico que más abajo se transcribe, y tiene por objeto el mejor logro de los objetivos y fines del planeamiento en los términos del art. 2.3.10 PGOU-2011

2.- La adecuación del presente Estudio de Detalle a la normativa urbanística de aplicación ha sido analizada en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de **fecha 27 de octubre de 2025**, en el que queda justificada la ordenación propuesta de acuerdo con la valoración realizada.

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 de la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía, de fecha 31 de enero de 2025.

- Informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de fecha 3 de febrero de 2025, 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 fecha 27 de octubre 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: tal como se transcribe a continuación:

“INFORME

La documentación técnica presentada que se aprueba definitivamente se considera completa conforme a lo exigido en los artículos 62 de la LISTA y 85 del Reglamento y es, según los aspectos que recoge el artículo 108.2 del Reglamento, sustancialmente igual a la aprobada inicialmente.

SERVIDUMBRES AERONAUTICAS

En el informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento recibido, se solicita la inclusión del párrafo 4.2 del mismo en la documentación del Estudio de detalle, así como la inclusión de la planimetría específica.

Se presenta por parte del promotor nueva documentación técnica (Texto Refundido) que incluye ambas cuestiones.

TOPOGRAFÍA

Con fecha 23/12/2024 se presenta Plano Topográfico referenciado a coordenadas UTM-ETRS89 en formato digital editable (p.e DWG, DGN), para su comprobación por la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía de este Departamento.

- Con fecha 31/01/2025 se recibe informe a la Sección de Información geográfica, Topografía Cartografía de esta Gerencia (TOP 11/2025), donde se comprueba que la base topográfica recibida es correcta para la realización del Estudio de Detalle.



PROPUESTA

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

- Elevar al pleno la Aprobación Definitiva del Estudio de Detalle en la parcela sita en Camino Suarez 23, según Texto Refundido del Estudio de Detalle fechado el **14/10/2025.**"

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 " Anzur Siglo XXI.S.L", titular de los terrenos objeto del Estudio de Detalle; constando la representación para actuar a favor de Ángel Jaime Rivas Rodríguez . 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.

Habiéndose requerido los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos en los términos recogidos en el apartado 10º 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.



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 **27 de octubre 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 sita en Camino de Suarez nº 23, promovido por ANUR SIGLO XXI S.L, representado por Ángel Jaime Rivas Rodríguez ,según texto refundido del Estudio de Detalle fechado el 14 de octubre de 2025.

Todo ello de conformidad con el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 27 de octubre 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.
- A la Junta Mpal. Distrito nº 4- Bailén Miraflores.
- A la Dirección General de Aviación Civil. ""

VOTACIÓN

La Comisión del Pleno acordó **dictaminar favorablemente** la anterior Propuesta, con los **votos a favor (7)** de los representantes del Grupo Municipal Popular (6) y del Grupo Municipal Vox (1) y las **abstenciones (4)** de los representantes del Grupo Municipal Socialista (3) y del Grupo Municipal Con Málaga (1).

PROPUESTA AL PLENO



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

PRIMERO. - Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de la Parcela sita en Camino de Suarez nº 23, promovido por ANUR SIGLO XXI S.L, representado por Ángel Jaime Rivas Rodríguez ,según texto refundido del Estudio de Detalle fechado el 14 de octubre de 2025.

Todo ello de conformidad con el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 27 de octubre 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.
- A la Junta Mpal. Distrito nº 4- Bailén Miraflores.
- A la Dirección General de Aviación Civil."

PUNTO Nº 4.- PROPUESTA DE LA CONCEJALA DELEGADA DE URBANISMO RELATIVA A LA INADMISIÓN DEL RECURSO DE REPOSICIÓN DE FECHA 13 DE AGOSTO DE 2025 POR CC.PP. DE C/CRISTO DE LA EPIDEMIA Nº 14. -

Las intervenciones que tuvieron lugar sobre este asunto se recogen en el documento audiovisual de la sesión.

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 21 de noviembre de 2025, cuyo texto se transcribe a continuación:

"P- Inadmisión Recurso de reposición SD-ME Pormenorizada 34 del PGOU_Cl. Compás de la Victoria 5 – PL 29-2020

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.*

Recurrente: *CC.PP Edificio C/ Cristo de la Epidemia nº 14*

Representante: *Rafael Asensio Guerrero*

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 6 de septiembre 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, en virtud de los siguientes:**

HECHOS

1.- Con fecha **2 de julio de 2025** se ha acordado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Málaga la aprobación definitiva 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 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". El mencionado acuerdo aún no ha sido publicado en el Boletín Oficial de la Provincia.

2.- Con fecha **13 de agosto de 2025** Recurso de Reposición por la CC.PP de C/ Cristo de la Epidemia nº 14, representada por Rafael Asensio Guerrero, contra el Acuerdo anterior.

En el citado escrito se solicita lo siguiente:

(...) tenga por interpuesto en tiempo y forma **RECURSO DE REPOSICIÓN** contra el Acuerdo de aprobación Definitiva del documento " MODIFICADO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MÁLAGA PL 29-2020 N° 34 RENOVACIÓN URBANA Y APERTURA VIARIA ATU-MU-O-C.1 "PASAJE TRIGUEROS". Actuación de Transformación Urbanística de Mejora Urbana. Ordenada, y revocándolo acuerde:

Primero.- Estimar la excepción de CADUCIDAD del procedimiento, conforme al art. 79.2 LISTA ya que entre el plazo de aprobación inicial (24/02/2022) y la aprobación final (02/07/2025), han transcurrido 3 años.

Segundo.- Declarar la NULIDAD de pleno derecho de este Acuerdo de Aprobación definitiva en base al art. 47.1 e) Ley 39/25, por prescindir del procedimiento legalmente previsto en la Ley LISTA y tramitarse por un procedimiento regulado bajo una legislación urbanística derogada (LOUA),

Tercero.- Declarar la NULIDAD de pleno derecho de este Acuerdo de Aprobación definitiva en base al art. 47.1 e) Ley 39/25 por haberse dictado omitiendo trámites preceptivos: —No contar con una Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada (art. 40.4 b) de la Ley 7/2007 de 9 de Julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. —No existir el preceptivo Informe de la Consejería de Ordenación del Territorio y Urbanismo exigido por el art. 8 de la Instrucción 1/2024, sobre la Ordenación de las Actuaciones de Transformación Urbanística de Mejora Urbana.

Cuarto.- Se proceda de conformidad con el art. 109 Ley 39/25 a rectificar los errores denunciados en este escrito, consistentes en los planos del proyecto presentado por la promotor, ya que no se respeta la separación a linderos conforme al art. 12.2. 12 PGOU en el plano nº 10 donde se llega incluso a ocupar el jardín que goza de protección especial.

PRIMER OTROSI DIGO, que de conformidad con el art. 117 de la Ley 39/2025, solicitamos la SUSPENSIÓN de la ejecución en vía administrativa de la Aprobación definitiva de 2 julio de 2025 de la "MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MÁLAGA PL 29-2020 N°

34 RENOVACION URBANA Y APERTURA VIARIA ATU-MU-O-C.1 "PASAJE TRIGUEROS" Actuación de Transformación Urbanística de Mejora Urbana. Ordenada".

3.- *Procede acordar la improcedencia, y por ende, inadmisión del recurso de reposición interpuesto, en cuanto tiene por objeto la impugnación de acuerdos no susceptibles de recurso en vía administrativa de conformidad con lo dispuesto en el art. 112 a 116 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; ello en virtud de los siguientes:*

FUNDAMENTOS DE DERECHO

A) *La aprobación definitiva de un instrumento de ordenación urbanística (como una modificación del Plan General) es un acto administrativo con efectos de carácter general y normativo, ya que aprueba una disposición administrativa de carácter general (el propio plan). Según jurisprudencia consolidada del Tribunal Supremo, los planes urbanísticos son disposiciones de carácter general, no simples actos administrativos.*

- *Por tanto, un Acuerdo de Aprobación Definitiva no se impugna mediante recurso administrativo ordinario (como reposición o alzada), sino directamente en vía contencioso-administrativa, tal como se dispone en artículo 64.2 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU), en relación con el artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, los artículos 83 y 84 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre (en adelante LISTA) y artículo 109 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre (en adelante RGLISTA). Debemos señalar que hablamos de un acto de carácter general, que posee a su vez un carácter reglamentario, y conforme a lo dispuesto en la Ley 39/2015, del Procedimiento Administrativo Común, en su artículo 112.1: "Contra las disposiciones administrativas de carácter general no cabe recurso en vía administrativa."*

B) *Asimismo hay que traer a colación el artículo 25 de la Ley 29/1998, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, que establece que los actos de carácter general pueden ser impugnados directamente mediante recurso contencioso-administrativo, en el plazo que la ley establezca (2 meses desde su publicación, artículo 46).*

C) *Que en virtud de lo expuesto, se estima procedente resolver de forma expresa el recurso presentado, si bien sin valorar el fondo del asunto, acordando su inadmisión en virtud de no ser los acuerdos impugnados susceptibles de recurso en vía administrativa de conformidad con lo dispuesto en los arts. 112.1 y 112.3 en relación con el art. 116 c) de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; todo ello conforme los siguientes argumentos:*

1.- *Que el Acuerdo de Aprobación Definitiva de la Modificación de Elementos del PGOU, adoptado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, de conformidad con los art. 75 y siguientes de la LISTA y artículo 109 del RGLISTA, desde la perspectiva de la norma urbanística **constituye la aprobación de una disposición de carácter general** de carácter reglamentario, no susceptible de impugnación a la luz de lo dispuesto en el art. 112.1 de Ley 39/2015, ello sin perjuicio de que las razones contenidas en el mismo puedan ser alegadas por los interesados para su consideración en la interposición de un futuro procedimiento contencioso administrativo.*



Según reitera la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo dentro de los diferentes actos que integran la compleja operación urbanística de la formación de los instrumentos de planeamiento, cabe atribuir la condición de acto definitivo a aquel por el cual se efectúe la aprobación definitiva por el órgano competente, de tal manera que éste es susceptible de impugnación jurisdiccional, y a su través la impugnación del resto de los actos antecedentes (Sentencias del Tribunal Supremo de 24 de julio de 1989 (RJ 1989\6105); de 10 marzo 1992 (RJ 1992\3260); y 27 de marzo de 1996 (RJ 1996\2220) entre otras).

2.- Que en cuanto a la solicitud de suspensión del acto impugnado, que tal y como consta en los informes obrantes en el expediente, el desarrollo urbanístico que se plantea en la presente Modificación del PGOU, se ajusta plenamente a la legalidad vigente. En efecto, la Administración, al Aprobar Definitivamente la Modificación del PGOU se limita a ejercitar la potestad innovadora o «ius variandi» que les corresponde a tenor de la legislación urbanística de aplicación, cuya facultad es inherente a la función planificadora, de rango reglamentario, en tanto en cuanto la misma es dinámica y debe adaptarse a las exigencias cambiantes de la realidad [sentencias del TS de 24-11-1981 (RJ 1981\5299, 5 enero, 6 febrero y 3 abril 1990 (RJ 1990\330, RJ 1990\943 y RJ 1990\3579), 30 enero, 11 febrero, 5 y 27 marzo 1991 (RJ 1991\614, RJ 1991\784 y RJ 1991\1971), etc.].

Por lo que la disconformidad de la recurrente con las determinaciones del planeamiento y con la el ejercicio de la potestad de innovación, sin más, no puede constituir fundamento para que prospere su suspensión cuando no hay constancia de la ilegalidad o irracionalidad de aquéllas, ni de la existencia de perjuicios irreparables o de difícil reparación. Siendo suficiente para legitimar el ejercicio discrecional de esta Administración Municipal, con que esta haya realizado, como en el caso que nos ocupa, una valoración racional de los hechos determinantes de sus actuaciones conforme a los juicios técnicos emitidos en el expediente.

3.- En virtud de todo lo expuesto debe concluirse que no se da ninguno de los supuestos para la suspensión del Acuerdo y que en todo caso, dicha suspensión sí ocasionaría un perjuicio grave e injustificado al interés general que representan los ciudadanos de Málaga y al propio interés público que representa este Excmo. Ayuntamiento, puesto que conllevaría una limitación a su potestad planificadora -TS 21-9-93 (RJ 1993\6623)-; máxime si se tiene en cuenta que el procedimiento que nos ocupa se ha tramitado conforme a derecho y siguiendo el procedimiento legalmente establecido para ello.

4.- Que la competencia para la inadmisión del recurso de reposición de conformidad con el art. 123 de la Ley 39/2015 corresponde al Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, por ser éste el órgano que acordó la Aprobación Definitiva, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 42 a 45 de la LISTA puesto en relación con el artículo 3.3 de los Estatutos de esta Gerencia, el Ayuntamiento de Málaga puede adoptar resoluciones sobre actos definitivos de la ordenación urbana tales como de modificación de elementos pormenorizada; siendo, en este caso, potestad del Pleno del Ayuntamiento de Málaga, a través del procedimiento dispuesto en los citados artículos 42 a 45 de la LISTA, puestos en relación con el 123 n^o1 i) de la Ley 7/1985 de 2 de abril, de Bases del Régimen Local.”

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.- Inadmitir el recurso de reposición interpuesto con fecha 13 de agosto de 2025 por CC.PP de C/ Cristo de la Epidemia nº 14., representado por Rafael Asensio Guerrero, contra el Acuerdo de Aprobación Definitiva del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Málaga de 2 de julio de 2025, todo ello de conformidad con el art. 112 y 116.c) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y las consideraciones contenidas en el presente informe.

SEGUNDO.- Desestimar la solicitud de suspensión de la ejecución del Acuerdo impugnado de acuerdo con las razones expuestas en el presente informe, todo ello de acuerdo con lo dispuesto en el art. 117 de la Ley 39/2015, ello de acuerdo con las razones expuestas.

TERCERO.- Significar expresamente a los recurrentes que, en todo caso, podrán interponer recurso contencioso-administrativo contra el Acuerdo Plenario de fecha 2 de julio de 2025, en el plazo de 2 meses desde la publicación del mismo en el BOP, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

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

1. Al Departamento de Licencias y Protección Urbanística de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras.
2. Al Servicio de Ejecución del Planeamiento. Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística.
3. A la Junta de Distrito Nº 1. Centro.
4. A D Rafael Asensio Guerrero, en representación de la CC.PP C/ Cristo de la Epidemia nº 14;
5. A CPS Integración de Recursos S.L.
6. Al Grupo Municipal Con Málaga."

VOTACIÓN

La Comisión del Pleno acordó **dictaminar favorablemente** la anterior Propuesta, con los **votos a favor (6)** de los representantes del Grupo Municipal Popular, los votos **en contra (3)** de los representantes del Grupo Municipal Socialista, y las **abstenciones (2)** del representante del Grupo Municipal Vox (1) y de la representante 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.- Inadmitir el recurso de reposición interpuesto con fecha 13 de agosto de 2025 por CC.PP de C/ Cristo de la Epidemia nº 14., representado por Rafael Asensio Guerrero, contra



el Acuerdo de Aprobación Definitiva del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Málaga de 2 de julio de 2025, todo ello de conformidad con el art. 112 y 116.c) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y las consideraciones contenidas en el presente informe.

SEGUNDO.- Desestimar la solicitud de suspensión de la ejecución del Acuerdo impugnado de acuerdo con las razones expuestas en el presente informe, todo ello de acuerdo con lo dispuesto en el art. 117 de la Ley 39/2015, ello de acuerdo con las razones expuestas.

TERCERO.- Significar expresamente a los recurrentes que, en todo caso, podrán interponer recurso contencioso-administrativo contra el Acuerdo Plenario de fecha 2 de julio de 2025, en el plazo de 2 meses desde la publicación del mismo en el BOP, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

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

1. Al Departamento de Licencias y Protección Urbanística de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras.
2. Al Servicio de Ejecución del Planeamiento. Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística.
3. A la Junta de Distrito Nº 1. Centro.
4. A D Rafael Asensio Guerrero, en representación de la CC.PP C/ Cristo de la Epidemia nº 14;
5. A CPS Integración de Recursos S.L.
6. Al Grupo Municipal Con Málaga."

PUNTO Nº 5.- MOCIÓN DEL GRUPO MUNICIPAL SOCIALISTA RELATIVA AL USO CIUDADANO DE LA PARCELA DE CALLE POTOSÍ TRAS DENEGARSE LA INSTALACIÓN DE UNA GASOLINERA.-

Las intervenciones que tuvieron lugar sobre este asunto se recogen en el documento audiovisual de la sesión.

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 Moción referenciada de 02 de diciembre de 2025, cuyo texto se transcribe a continuación:

"Nos encontramos ante el enésimo episodio del drama, especialmente para los vecinos y vecinas, que está suponiendo el intento de instalación de una gasolinera en el barrio de La Pelusa. Corría el año 2021 cuando la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Málaga aprobaba de forma inicial el Plan Especial de instalación de suministro de carburantes y combustibles en la parcela



sita en C/ Potosí número 8. Así, comenzaba la pesadilla del vecindario compuesto por más de 4.000 personas, pero también su lucha.

Se pretendía ubicar una gasolinera de autoservicio, sin operarios, en la integridad de los 600 metros cuadrados de la parcela, con la colocación de dos grandes bidones de combustible, uno de 45.000 litros de gasóleo y otro de 25.000 litros de gasolina a escasos 20 metros de las viviendas, a 200 metros del Colegio Público Gutiérrez Mata, de la Escuela Infantil San José y del IES Mediterráneo y a menos de 500 metros de otro colegio, otro instituto más y de una residencia de la tercera edad. A todas luces, un sinsentido a ojos de cualquiera salvo, al parecer, del promotor y de este ayuntamiento que a pesar de haber podido evitarlo desde el primer momento, le ha estado dando trámite.

Sin embargo, hasta en tres ocasiones se ha denegado este proyecto al recabar informes desfavorables del impacto sobre la salud por parte de la Junta de Andalucía ya que, tal y como recogen dichos documentos, la instalación presenta riesgos significativos en un entorno densamente poblado y próximo a viviendas, una residencia de mayores, comercios y equipamientos educativos.

Aun así, la empresa promotora ha ido recurriendo estas resoluciones administrativas con el objetivo de mantener vivo un proyecto que carece del respaldo técnico necesario y que, además, cuenta con una oposición social sin precedentes en el distrito. El ayuntamiento, por su parte, ha ido dándole trámite retorciendo el procedimiento administrativo y dando la espalda al interés general.

Sin embargo, la Concejala Delegada de Urbanismo ha manifestado públicamente disposición a explorar una permuta del solar si la gasolinera quedara definitivamente descartada, con el fin de destinar el terreno a dotaciones públicas. La asociación vecinal Galica-La Pelusa reclama desde hace años la creación de una zona verde y un centro social que cubran las necesidades del barrio. Con toda esta situación y los últimos acontecimientos ha llegado el momento de cumplir con lo verbalizado.

La evidencia técnica, la oposición vecinal y la doctrina urbanística son claras, las estaciones de suministro de carburantes no deben ubicarse en zonas residenciales densas, debido a su impacto negativo potencial sobre la salud (emisiones de compuestos como benceno), la seguridad, la calidad del aire y la movilidad. El precedente de otras gasolineras expulsadas de barrios consolidados de Málaga evidencia la tendencia normativa hacia su localización en áreas alejadas de viviendas.

Además, el urbanismo debe servir al interés general, no a la implantación de usos privados incompatibles con la habitabilidad del entorno. La planificación urbana contemporánea exige garantizar calidad de vida, espacios públicos de convivencia, zonas verdes y servicios comunitarios que reduzcan desigualdades. En un barrio como La Pelusa, históricamente olvidado y carente de equipamientos, esta responsabilidad es aún mayor.

Por todo ello, el grupo municipal socialista propone los siguientes

ACUERDOS

PRIMERO.- El Pleno del Ayuntamiento de Málaga, a través de su Comisión, manifiesta de forma expresa su rechazo definitivo a la instalación de una gasolinera en la parcela sita en calle Potosí,



en coherencia con los informes técnicos desfavorables y en defensa de la salud y la seguridad del vecindario.

SEGUNDO.- El Pleno insta al equipo de gobierno a iniciar de manera inmediata negociaciones formales con Petroprix Energía S.L. para la permuta, adquisición, expropiación o alternativa jurídica viable que permita recuperar la titularidad pública del solar de calle Potosí.

TERCERO.- El Pleno insta al Ayuntamiento de Málaga y a la Gerencia Municipal de Urbanismo a dar comienzo a los trámites, estudios y proyectos, modificaciones necesarias y reservas presupuestarias oportunas para dedicar dicho solar, una vez recuperado, a la creación de una zona verde y un centro social comunitario, en un proceso participativo junto a la asociación vecinal Gálica-La Pelusa, colectivos del distrito y vecindario.”

Respecto a la redacción del texto de los Acuerdos inicialmente propuestos, en el transcurso de la sesión por el Grupo Municipal Popular se formularon enmiendas a los acuerdos SEGUNDO y TERCERO que no fueron aceptadas por el Grupo proponente de la Moción. Asimismo por el Grupo proponente de la Moción se modificó el acuerdo PRIMERO, quedando por tanto la redacción de dicho acuerdo del siguiente tenor:

PRIMERO.- El Pleno del Ayuntamiento de Málaga, a través de su Comisión, manifiesta de forma expresa su rechazo definitivo y retirada de la licencia a la instalación de una gasolinera en la parcela sita en calle Potosí, en coherencia con los informes técnicos desfavorables y en defensa de la salud y la seguridad del vecindario.

VOTACIÓN

La Comisión del Pleno acordó dictaminar **desfavorablemente** la anterior Moción, con la modificación propuesta, con los **votos a favor (4)** de los representantes del Grupo Municipal Socialista (3) y del Grupo Municipal Con Málaga (1), los **votos en contra (6)** de los representantes del Grupo Municipal Popular y la **abstención (1)** del representante del del Grupo Municipal Vox.

Consecuentemente con el resultado de la votación, de conformidad con el art. 157.1 del Reglamento Orgánico del Pleno, la Moción no continuará su tramitación plenaria.”

***MODIFICACIÓN EN EL ORDEN DE LOS ASUNTOS A DEBATIR: Se une el debate de los puntos N° 7 y 8 del orden del día, por razón de la similitud en la temática a tratar, procediéndose a su votación independiente, y se adelanta al debate y votación del punto N° 6 del Orden del día.**

PUNTO N° 7.- MOCIÓN DEL GRUPO MUNICIPAL CON MÁLAGA RELATIVA AL RECHAZO A LA REORDENACIÓN DEL TRÁFICO Y DEL TRANSPORTE PÚBLICO EN LA PLAZA DE MANUEL AZAÑA POR SU AFECCIÓN NEGATIVA RESPECTO A LA MOVILIDAD INTERNA DE LOS BARRIOS DEL ENTORNO Y PARA GARANTIZAR UN PROCESO REAL DE CONSENSO VECINAL PREVIO. -

PUNTO N° 8.- MOCIÓN DEL GRUPO MUNICIPAL SOCIALISTA RELATIVA A LOS CAMBIOS DE MOVILIDAD EN PLAZA MANUEL AZAÑA. -

Las intervenciones que tuvieron lugar sobre este asunto se recogen en el documento audiovisual de la sesión.



Sobre el punto nº 7 y conforme a lo acordado, se adoptó el siguiente Dictamen:

“En relación con este asunto, la Comisión del Pleno conoció la Moción referenciada de 02 de diciembre de 2025, cuyo texto se transcribe a continuación:

“La Plaza Manuel Azaña y sus viales distribuidores constituyen uno de los principales accesos y nodos de distribución del tráfico de entrada y salida de la ciudad de Málaga. Así lo reconoce el propio documento del Área de Movilidad, que la define como un punto crítico de tráfico y acceso principal a la ciudad. Cualquier modificación estructural en este ámbito no puede ser considerada una actuación menor o de impacto limitado. Al contrario, se trata de una intervención con afecciones directas e indirectas a amplias zonas residenciales y a ejes estratégicos de movilidad urbana y metropolitana, afectando de manera directa a barrios como Portada Alta, Los Corazones o Tiro de Pichón, entre otros.

Por ello, una reordenación de este calado debería abordarse desde una visión integral a medio-largo plazo de la movilidad urbana, con estudios técnicos sólidos, transparencia total en la información y un proceso de participación y consenso vecinal previo y real. Nada de esto se ha producido en la forma en que ha sido planteada esta actuación por el equipo de gobierno del Partido Popular en el Ayuntamiento de Málaga. La propuesta del PP adolece del rigor suficiente y necesario, con planes de movilidad que contemplen los crecimientos futuros, traslada los problemas de movilidad y tráfico al interior de los barrios que ya tienen grandes dificultades de movilidad y aparcamientos, perjudica también a los usuarios del transporte público por su afección a varias líneas importantes y, sobre todo, se hace sin un proceso real de consenso vecinal previo

La Propuesta de reordenación del tráfico en la Plaza Manuel Azaña del PP se basa fundamentalmente en la eliminación de determinados movimientos en la glorieta, la prolongación de la mediana y la concentración de flujos de tráfico en el paso bajo soterrado, sin tener en cuenta ni analizar en profundidad las consecuencias respecto a la movilidad interior de los barrios del entorno ni a su interconexión. Parece realizado en un despacho mirando aisladamente a una sola zona, fijado en un sólo punto muy reducido y concreto, sin ampliar el foco sobre el flujo de tráfico por lo que el Plan presenta importantes deficiencias.

Aunque se alude en el expediente a la simulación que justificaría la mejora del funcionamiento del cruce, dicha simulación se focaliza en un punto, pero no se amplía a las zonas colindantes hacia donde se desviará el tráfico, no hay datos sobre el modelo empleado, ni los escenarios comparativos, los parámetros de evaluación ni tampoco los impactos a medio y largo plazo. Tampoco se presentan estudios de tráfico completos ni las evaluaciones específicas sobre las afecciones al transporte público de la EMT, a los servicios de emergencia, a la seguridad vial o a la calidad ambiental: ruido, contaminación, etc.

Además, la consecuencia inmediata de esta reordenación del tráfico es el traslado del problema de tráfico a la movilidad interior de los barrios y a otros puntos conflictivos. La eliminación de giros y movimientos directos en superficie obliga a desviar grandes volúmenes de tráfico hacia el paso soterrado y, especialmente, hacia la rotonda de Barbarela, un punto ya saturado.

La previsión de crecimientos de tráfico en el eje viario cruce de Barbarela y Avda. Ortega Gasset, que ya se encuentran saturados, además de con esta reordenación de tráfico, se verá



incrementada por los desarrollos urbanísticos de miles de viviendas en Distrito Z, Cortijo Merino, Sánchez Blanca, Buenavista y otros, que en total suponen unas 10.000 viviendas, lo que significara un aumento de los desplazamientos en Ortega y Gasset, añadido a lo anterior, generando un colapso y nuevos atascos diarios, junto al problema de la falta de desdoblamiento de la Carretera de Cártama desde la Gasolinera de Intelhorce a la Hiperronda.

Otra parte de los desplazamientos y crecimiento de tráfico a consecuencia del plan de remodelación se canalizará a través del eje viario de Portada Alta-Calle Almogía, la Clínica El Ángel, hacia la calle Corregidor Francisco de Molina hasta el cruce con la Avda. José Ortega y Gasset, que se sobrecarga aún más.

De esta forma, el Plan propuesto traslada la congestión a otros enclaves críticos, aumentando atascos y otros problemas de movilidad y aparcamientos. Esta dinámica tendrá un efecto muy negativo sobre barrios como Portada Alta, Los Corazones, Tiro de Pichón y otros en su entorno, incrementando la presión circulatoria sobre viales secundarios y calles residenciales.

La reordenación propuesta convertirá el interior de estos barrios en unas auténticas ratoneras, agravando problemas previos de movilidad y circulación que ya existen por una planificación deficiente acumulada durante años. La imposición de recorridos obligatorios fomentará el tráfico de paso por calles interiores no preparadas para absorber ese volumen, dificultando la entrada y salida de los residentes y empeorando la convivencia vecinal.

Otras medidas menores, planteadas para mejorar la fluidez, provocarán a nuestro juicio el efecto contrario, como el cambio de sentido en la c/ Corregidor Paz Guzmán, así como eliminar un carril en una vía central de Los Corazones como es la c/ Corregidor Antonio de Bobadilla., reduciendo la capacidad de una vía justo a la entrada del IES Salvador Rueda, una infraestructura educativa con un flujo de tráfico intenso. Una locura, más aún cuando ahí se podría hacer una docena de aparcamientos en batería sin eliminar ningún carril de la vía.

Este escenario se verá agravado por un problema estructural ya existente: la falta de aparcamientos. Nuestro grupo municipal ya denunció en su momento, y presentó una moción en julio de 2025 respecto que las obras de reurbanización de Los Corazones, que se realizaron sin una planificación integral de la movilidad y estacionamiento, eliminando plazas de aparcamiento sin ofrecer alternativas suficientes. Lejos de corregir esta situación, la nueva reordenación de Manuel Azaña profundiza en los problemas existentes y multiplica sus efectos negativos.

A todo ello se añade una grave omisión: no se ha evaluado el impacto futuro sobre la movilidad y el aparcamiento derivado de la implantación del CaixaForum en este ámbito. Este equipamiento cultural de gran escala implicará la pérdida de más de 300 plazas de estacionamiento y un aumento significativo de desplazamientos, sin que se hayan planteado soluciones de tráfico, movilidad o refuerzo del transporte público para la ciudadanía de los barrios colindantes.

La toma de decisiones parciales, sin coordinación ni visión de conjunto, amenaza con acumular impactos negativos que deteriorarán aún más la calidad de vida en todos estos barrios. Los problemas persisten y ahora, con esta nueva reordenación, se agravan. Es un auténtico despropósito.

La propuesta de reordenación del tráfico genera, también, problemas de seguridad vial y legibilidad del viario, obliga a realizar maniobras complejas en tramos muy cortos, con cruces de



varios carriles en apenas decenas de metros y fases semafóricas simultáneas. Estas soluciones generan una gran confusión, aumentan el riesgo de accidentes y penalizan especialmente a vehículos de emergencia, motocicletas y usuarios no habituales.

De igual forma, provoca afecciones no resueltas al transporte público. La ubicación y cambio de paradas en la Alameda Principal y Avenida de Andalucía puede provocar bloqueos frecuentes y enormes retrasos, deteriorando la calidad del servicio público de la EMT y afectando directamente a miles de usuarios que dependen del transporte público. Existen, además, cuatro líneas de transporte metropolitano (M-112, M-131, M-132 y M-133) que no se mencionan.

Las líneas más afectadas son la Línea 11 y la Línea 25 y la parada hacia la Ciudad de la Justicia, Campus Universitario, Teatinos; PTA y Hospital Clínico, en la Avda. Blas Infante, que va a ser trasladada a la vía principal de la Avda. de Andalucía, provocando atascos y retenciones por la subida y bajada de viajeros en una vía ya colapsada. Las constantes paradas de dos líneas de autobús y de cuatro líneas de transporte metropolitano en la Avda. de Andalucía es demencial.

Además, desplazar estas paradas a la Avda. de Andalucía ocasionará un grave perjuicio a la población usuaria de estos barrios y, muy particularmente, a su población más anciana y que presenta problemas de movilidad.

Si las paradas se alejan, estas personas quedarían prácticamente sin capacidad de desplazarse por sí mismas, para acudir a citas médicas, realizar compras básicas o gestionar tareas cotidianas. Esta realidad es compartida por numerosos vecinos del barrio en situaciones similares de vulnerabilidad.

Recordamos que durante toda la vida del barrio, existió una parada de autobús, en las cercanías de la rotonda de Calle Corregidor Nicolás Isidro, la cual fue suprimida hace unos años, lo que ya supuso una pérdida notable de accesibilidad para el barrio. La retirada de más paradas profundizaría aún más en esa pérdida acumulada. Pese a que los vecinos y vecinas afectados ya han comunicado esta circunstancia no les han planteado una solución alternativa.

Resulta igualmente imprescindible abordar esta actuación también desde la perspectiva de la contaminación atmosférica, de contaminación acústica y del ruido en los barrios, un factor determinante de la calidad de vida vecinal que ha sido ignorado en la propuesta del Área de Movilidad. El aumento de tráfico previsto en los viales interiores de los barrios, Barbarela y la Avda. Ortega y Gasset, así como en la avenida Blas Infante y su entorno inmediato conllevará, de forma inevitable, un incremento significativo de los niveles de contaminación y ruido, muy especialmente en horario nocturno y en las horas punta, afectando directamente a miles de viviendas colindantes.

Esta situación vulnera los principios de prevención y corrección en origen que establece la normativa sobre protección contra la contaminación acústica. Por ello, resulta necesario que el Ayuntamiento adopte medidas correctoras eficaces, entre ellas la instalación de pantallas acústicas a lo largo de la avenida Blas Infante, desde el primer bloque de viviendas hasta la propia Comisaría de la Policía Nacional, y de forma análoga en el lado opuesto del vial, garantizando una protección homogénea de los frentes residenciales.

Asimismo, cualquier replanteamiento de la movilidad en el entorno de la Plaza Manuel Azaña debe incorporar medidas efectivas de calmado de tráfico en los barrios afectados, con el objetivo de proteger el carácter residencial de las calles interiores y mejorar la seguridad vial. La reordenación propuesta, al redistribuir flujos de tráfico sin criterios de protección vecinal, corre



el riesgo de fomentar la velocidad excesiva, el tráfico de paso y el uso inapropiado de calles locales como itinerarios alternativos.

Frente a ello, es imprescindible implantar medidas como la reducción de la velocidad máxima, pasos de peatones sobreelevados, hacer modificaciones geométricas disuasorias, refuerzo de la señalización y priorización del peatón.

Estas actuaciones deben diseñarse de forma coordinada y consensuada con el vecindario y orientadas a garantizar barrios más seguros, habitables y sostenibles, evitando que las decisiones adoptadas en grandes ejes viarios tengan como consecuencia un deterioro de la seguridad y la convivencia en las zonas residenciales colindantes.

Por otro lado, tal y como ha hecho público la Asociación de Vecinos Los Corazones del Carmen, el 6 de noviembre pasado se celebró una reunión con responsables políticos y técnicos del Área de Movilidad en la que la actuación fue presentada como una "propuesta piloto" provisional, garantizando pruebas previas, evaluación técnica y consenso vecinal antes de su ejecución.

Sin embargo, la documentación solicitada por dicha Asociación no le fue remitida hasta el mismo día en que se celebraba esa reunión vecinal, y en ella desaparecía cualquier referencia al carácter "piloto" o "provisional" de la actuación, anunciándose su ejecución tras Navidad y relegando el análisis de impactos a una fase posterior, una vez ya implantada la medida.

Este grave cambio de criterio supone un incumplimiento del compromiso adquirido y desvirtúa por completo el concepto de participación ciudadana, convirtiendo el consenso en un trámite posterior ante hechos consumados.

En la reunión vecinal del pasado 20 de noviembre, con la participación de vecinos y vecinas de distintos barrios afectados, se expresó un rechazo amplio y fundamentado a la forma en que se ha planteado esta intervención y proyecto de reordenación del tráfico, en la que de manera coincidente, se reclamó: a) La paralización de la ejecución de la propuesta; b) La elaboración de estudios rigurosos que evalúen las afecciones reales a las zonas cercanas; c) La garantía de un proceso de consenso vecinal real, previo y transparente.

Este caso ejemplifica una forma de gobernar la movilidad urbana basada en decisiones unilaterales y en procesos participativos meramente formales.

Existen ejemplos similares, algunos recientes y otros más lejanos, que significaron imposiciones unilaterales sin consenso vecinal cuyas consecuencias pagaron los vecinos y vecinas de los barrios afectados o las van a pagar, con un notable perjuicio al bienestar y calidad de vida de los vecinos y vecinas de esos barrios, y a la propia habitabilidad y buenas condiciones de los barrios.

Desde el grupo Municipal Con Málaga defendemos un modelo mejor, de movilidad sostenible, equilibrado y socialmente justo, construido con los barrios y no impuesto sobre ellos, por ello proponemos la adopción de los siguientes:

A C U E R D O S

PRIMERO.- Instar al Área de Movilidad a paralizar de manera inmediata la ejecución de la actual propuesta de plan de reordenación del tráfico y del transporte público en la Plaza Manuel

Azaña y todo su entorno, incluyendo las modificaciones paradas de líneas de autobús, por su afección negativa respecto a la movilidad interna de los barrios del entorno.

SEGUNDO.- Instar al Área de Movilidad a la elaboración de planes de movilidad interna de los barrios afectados y sus interconexiones con el debido consenso vecinal, así como de informes de evaluación de los impactos sobre los barrios colindantes; y el análisis de las afecciones al transporte público, servicios de emergencia y seguridad vial, etc.

TERCERO.- Instar al Área de Movilidad a usar las tecnologías de gemelo digital de movilidad en Málaga desarrollada por el Departamento de Innovación y Digitalización para hacer simulaciones de impacto directo de estos planes de reordenación del tráfico en los barrios y vías afectadas, ampliando el ámbito y la superficie de la simulación, evitando que sea aisladamente de una sola zona o fijado en un sólo punto reducido y concreto, para conocer flujos más amplios, así como en estudios de tráfico con simulaciones comparativas de escenarios.

CUARTO.- Instar al Área de Movilidad a garantizar un proceso de consenso vecinal real, previo, transparente y efectivo, con la participación real necesaria y cuantas reuniones sean oportunas hasta llegar al consenso real de asociaciones vecinales, colectivos afectados y ciudadanía, antes de adoptar cualquier decisión definitiva.

QUINTO.- Exigir que cualquier reordenación del tráfico evalúe de forma específica el impacto sobre la movilidad interna de los barrios afectados, evitando su conversión en ratoneras o zonas de paso forzado, y que ninguna actuación se imponga unilateralmente sin consenso vecinal.

SEXTO.- Instar a todas las áreas y administraciones competentes a que se adopten medidas correctoras eficaces contra la contaminación acústica y el ruido en los barrios afectados, entre ellas la instalación de pantallas acústicas a lo largo de la avenida Blas Infante, desde el primer bloque de viviendas hasta la propia Comisaría de la Policía Nacional, y de forma análoga en el lado opuesto del vial, garantizando una protección homogénea de los frentes residenciales.

SÉPTIMO.- Instar al área de movilidad a adoptar medidas de calmado de tráfico en los barrios afectados, como la reducción de la velocidad máxima, pasos de peatones sobreelevados, modificaciones geométricas disuasorias, refuerzo de la señalización y priorización del peatón, entre otras.

OCTAVO.- Instar al Área de Movilidad a incorporar un estudio específico sobre la situación del aparcamiento en los barrios afectados, teniendo en cuenta las plazas eliminadas en actuaciones anteriores, como las obras de la plaza de Los Corazones y su entorno, y garantizando alternativas reales antes de implantar nuevas restricciones.

NOVENO.- Instar al Área de Movilidad a elaborar un análisis integral y previo del impacto en la movilidad, el tráfico, el transporte público, aparcamiento y estacionamiento derivado de la futura implantación del CaixaForum, incluyendo medidas correctoras de tráfico y aparcamiento para los barrios colindantes.

DÉCIMO.- Instar al Área de Movilidad a la mejora y refuerzo de las líneas de autobuses públicos que facilitan el servicio público a los barrios afectados, estudiando alternativas para que las paradas no se encuentren cada vez más alejadas del barrio y para que sean más accesibles a personas mayores o dependientes sin que tengan que realizar largos desplazamientos.



UNDÉCIMO.- Condicionar cualquier actuación definitiva a la existencia de soluciones previamente planificadas y consensuadas, dotadas en materia de movilidad sostenible, refuerzo del transporte público y gestión del aparcamiento para residentes.”

VOTACIÓN

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

- Acuerdos PRIMERO, SEGUNDO, TERCERO, OCTAVO, NOVENO y ÚNDECIMO. - Dictaminado **desfavorablemente** con los votos **a favor (5)** de los representantes del Grupo Municipal Socialista (3), del Grupo Municipal Vox (1) y del Grupo Municipal Con Málaga (1), y los votos **en contra (6)** de los representantes del Grupo Municipal Popular.
- Acuerdos CUARTO y QUINTO. - Dictaminados **desfavorablemente** con los votos **a favor (4)** de los representantes del Grupo Municipal Socialista (3) y del Grupo Municipal Con Málaga (1), los votos **en contra (6)** de los representantes del Grupo Municipal Popular y la **abstención (1)** del representante del Grupo Municipal Vox.
- Acuerdos SEXTO, SÉPTIMO y DÉCIMO. - Dictaminados **desfavorablemente** con los votos **a favor (4)** de los representantes del Grupo Municipal Socialista (3) y del Grupo Municipal Con Málaga (1), y los votos **en contra (7)** de los representantes del Grupo Municipal Popular (6) y del Grupo Municipal Vox (1).

Consecuentemente con el resultado de la votación, de conformidad con el art. 157.1 del Reglamento Orgánico del Pleno, la Moción no continuará su tramitación plenaria.”

Sobre el punto nº 8 y conforme a lo acordado, se adoptó el siguiente Dictamen:

“En relación con este asunto, la Comisión del Pleno conoció la Moción referenciada de 02 de diciembre de 2025, cuyo texto se transcribe a continuación:

“La Plaza Manuel Azaña constituye desde su creación uno de los nudos viarios principales de la ciudad de Málaga. Su diseño original, heredero del modelo de gran rotonda semaforizada propia del desarrollo urbano de los años ochenta y noventa, respondió en su momento a la necesidad de articular la conexión entre la Avenida de Andalucía, la Avenida Juan XXIII, la Carretera de Cádiz y el eje de salida hacia la A-7.

La Plaza Manuel Azaña no es solo un nudo de tráfico: es un espacio con significado político y urbano para nuestra ciudad. Lleva el nombre del presidente de la Segunda República Española, símbolo de modernidad y de defensa de los valores democráticos. Y fue inaugurada en 1991 por el alcalde Pedro Aparicio, momento en el que Málaga avanzaba hacia un modelo de ciudad más abierta, cohesionada y pensada para las personas.

Sin embargo, tres décadas después el crecimiento urbano de Cruz de Humilladero y la intensificación del parque móvil de la ciudad han convertido este punto en uno de los mayores cuellos de botella para la salida de Málaga.

En este contexto, el Área de Movilidad ha presentado una propuesta de reordenación del tráfico en Plaza Manuel Azaña, centrada principalmente en aumentar la capacidad de



almacenamiento en sentido salida, disminuir fases rojas semafóricas y minimizar afecciones a paradas de bus. Todo ello se apoya en una simulación informática realizada exclusivamente sobre la propia plaza.

Dicha propuesta llega sin incorporar un estudio pormenorizado del impacto que dichas modificaciones pueden provocar sobre el tráfico de las barriadas colindantes.

Los vecinos de Los Corazones, El Carmen, Portada Alta, Tiro Pichón, Santa Cristina, Carranque y 4 de Diciembre han trasladado su profunda preocupación ante el hecho de que una actuación de este calado, que modifica movimientos de entrada y salida y suprime giros, pueda complicar la entrada a sus barrios y redistribuir la presión del tráfico hacia calles interiores.

Especialmente sensible es el caso de Los Corazones, cuya única vía de salida, Corregidor Paz Guzmán, aparece mencionada incluso en el documento municipal como posible objeto de futuros cambios de sentido, algo a lo que se oponen los vecinos y vecinas de manera contundente. También existe rechazo a posibles cambios en la calle Corregidor Antonio de Bobadilla.

Los propios servicios técnicos advierten que esa medida requeriría evaluar "posibles problemas en salidas", lo cual confirma que cualquier modificación sin un estudio previo puede agravar la movilidad interna del barrio.

Las asociaciones vecinales denuncian que no existe un estudio integral que analice cómo los cambios propuestos afectarían a la movilidad de las barriadas colindantes, más allá de la plaza en sí y que la propuesta se basa únicamente en una simulación digital focalizada, sin contemplar rutas alternativas, desvíos previsibles ni redistribución del tráfico a escala de distrito.

A ello se suma un elemento determinante que el documento municipal tampoco contempla: la inminente entrada en funcionamiento del nuevo barrio Distrito Zeta, actualmente en construcción. Este desarrollo urbanístico, concebido para albergar a miles de nuevos residentes, dispondrá únicamente de dos accesos principales, uno de ellos precisamente por Ortega y Gasset, vía que ya soporta una elevada intensidad de circulación diaria. La llegada progresiva de población y actividad aumentará de forma notable la presión sobre esta avenida y, por extensión, sobre la Plaza Manuel Azaña como nudo distribuidor, lo que exige planificar cualquier reordenación de tráfico con criterios metropolitanos y no solo con una simulación aislada de la plaza.

Esta falta de planificación no es un episodio aislado. Los vecinos lo conocen bien porque ya lo han sufrido: el ejemplo más reciente es la calamidad urbanística de la Plaza de Los Corazones, con sobrecostes del 42 %, retrasos de casi un año, fallos estructurales, materiales defectuosos, barreras arquitectónicas y una batería de improvisaciones que han deteriorado la vida del barrio. Una decisión unilateral tras otra, como ha ocurrido también con el mercadillo del barrio desplazado sin estudios ni diálogo.

La actuación de modificación de la movilidad en la Plaza Manuel Azaña se presenta como de "bajo coste y fácil implantación", lo que incrementa el riesgo de implantar rápidamente cambios que podrían generar consecuencias negativas que después serían difíciles de revertir.

No ha habido un proceso real de consenso vecinal, pese a que el documento lo menciona como requisito, puesto que los colectivos afectados no han participado en una consulta previa



plena, porque esta se ha dado solo en una parte de vecinas y vecinos afectados, ni en la valoración técnica de alternativas, porque el equipo de gobierno no las ha planteado.

Ante estas circunstancias, las vecinas y los vecinos consideran imprescindible paralizar la implantación de los cambios, encargar un estudio técnico completo que analice el impacto real sobre los siete barrios citados, con simulaciones y explicaciones no solo digitales que permitan transmitir la información de forma accesible, completa, y explorar alternativas viables que permitan mejorar la salida de la ciudad sin perjudicar la calidad de vida y movilidad diaria de miles de residentes.

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

ACUERDOS

PRIMERO.- El equipo de gobierno del Ayuntamiento de Málaga se compromete a paralizar la implantación de los cambios de movilidad previstos en la Plaza Manuel Azaña.

SEGUNDO.- El equipo de gobierno del Ayuntamiento de Málaga se compromete a encargar a los servicios técnicos municipales un estudio pormenorizado de movilidad, que incluya simulaciones globales y comparativas, explicaciones y presentaciones no limitadas únicamente a formatos digitales, así como análisis de alternativas a la propuesta actual y evaluación de riesgos para la circulación interior de las barriadas colindantes (Los Corazones, El Carmen, Portada Alta, Tiro Pichón, Santa Cristina, Carranque y 4 de Diciembre), garantizando que el estudio sea accesible, comprensible y útil para la toma de decisiones.

TERCERO.- El equipo de gobierno del Ayuntamiento de Málaga se compromete a establecer un proceso de participación y consenso vecinal con las asociaciones, colectivos y vecinas y vecinos de los barrios afectados, garantizando que los resultados del estudio se presenten públicamente y que no se aplique ningún cambio en movilidad hasta alcanzar un acuerdo con los vecinos sobre la opción más adecuada para el distrito y para la ciudad.”

VOTACIÓN

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

- Acuerdo PRIMERO.- Dictaminado **desfavorablemente** con los votos **a favor (4)** de los representantes del Grupo Municipal Socialista (3) y del Grupo Municipal Con Málaga (1), y los votos **en contra (7)** de los representantes del Grupo Municipal Popular (6) y del Grupo Municipal Vox (1).
- Acuerdo SEGUNDO.- Dictaminado **desfavorablemente** con los votos **a favor (5)** de los representantes del Grupo Municipal Socialista (3), del Grupo Municipal Vox (1) y del Grupo Municipal Con Málaga (1), y los votos **en contra (6)** de los representantes del Grupo Municipal Popular.
- Acuerdo TERCERO.- Dictaminado **desfavorablemente** con los votos **a favor (4)** de los representantes del Grupo Municipal Socialista (3) y del Grupo Municipal Con Málaga (1), los votos **en contra (6)** de los representantes del Grupo Municipal Popular y la **abstención (1)** del representante del Grupo Municipal Vox.



Consecuentemente con el resultado de la votación, de conformidad con el art. 157.1 del Reglamento Orgánico del Pleno, la Moción no continuará su tramitación plenaria.”

PUNTO Nº 6.- MOCIÓN DEL GRUPO MUNICIPAL VOX RELATIVA A LA SUSPENSIÓN DE APLICACIÓN TEMPORAL ZONA AZUL (S.A.R.E.) EN PROYECTO DE DESARROLLO DEL PASEO MARÍTIMO PEDREGALEJO. -

Las intervenciones que tuvieron lugar sobre este asunto se recogen en el documento audiovisual de la sesión.

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

“En relación con este asunto, la Comisión del Pleno conoció la Moción referenciada de 02 de diciembre de 2025, cuyo texto se transcribe a continuación:

“El Ayuntamiento de Málaga, después de promesas prolongadas y realizadas desde hace varias legislaturas y, contando con proyectos aprobados por la Delegación Costas desde el 2021, finalmente ha impulsado la regeneración del litoral del Distrito Este, siendo la renovación integral del Paseo Marítimo de Pedregalejo la obra más destacada de todas las planteadas, por su relevancia urbana, social y turística. Esta obra de mejora del espacio público es más que necesaria para la accesibilidad universal, la eliminación de barreras arquitectónicas, la modernización del pavimento creará un entorno mucho más adecuado tanto para residentes como para visitantes.

La importancia de contribuir a la cohesión del frente litoral y revitalizar uno de los enclaves más emblemáticos de Málaga, así como desde luego, la gran oportunidad que representa y que supone esta obra para modernizar una zona con una enorme identidad histórica y social, mejorando la calidad urbana, favorecer el tránsito peatonal y actualizar infraestructuras que ya mostraban signos de deterioro, son elementos con los que estamos de acuerdo.

Este proyecto es, sin duda, una intervención necesaria y de gran valor para el barrio de Pedregalejo y para la ciudad en su conjunto, como ya indicábamos en la moción presentada por parte de este Grupo Municipal VOX Málaga el pasado mes de octubre de 2023. Iniciativa que nuevamente reiteramos por medio de enmiendas presentadas por este mismo grupo a los presupuestos de 2024, en el que por primera vez desde que se anunciara la intención de ejecución de este proyecto, se consignó un presupuesto inicial de tres millones y medio de euros (3.500.000 €) para conseguir el fin que hoy ya se está materializando.

Ahora bien, por mucho que apoyemos y hayamos impulsado este proyecto, entendemos que, cualquier obra de esta envergadura conlleva inevitablemente una serie de efectos colaterales que impactan en el día a día de los residentes. Estos efectos, aunque comprensibles en un proceso de transformación urbana, deben ser siempre asumidos con una perspectiva institucional de acompañamiento y apoyo a quienes se ven afectados.

Entre los impactos más significativos ya percibidos por la ciudadanía se encuentran la pérdida de accesibilidad peatonal en determinados tramos, el incremento del ruido y polvo, las limitaciones temporales de paso, el aumento del tráfico en calles interiores y, muy especialmente, la reducción o supresión temporal de plazas de aparcamiento —un recurso que, ya antes de las obras, resultaba muy escaso en la zona. La vida diaria de vecinos, trabajadores, pequeños comercios y estudiantes se ha visto alterada de manera considerable.

Desde nuestro compromiso como representantes públicos, entendemos que el Ayuntamiento debe actuar con sensibilidad y responsabilidad, adoptando todas aquellas medidas que, dentro del marco legal y técnico, puedan aliviar las cargas que esta obra supone para la población local. Escuchar, comprender y dar respuesta a las preocupaciones ciudadanas forma parte esencial del ejercicio institucional.

De ahí que desde el Grupo Municipal VOX Málaga, ya presentáramos desgravaciones en impuestos y tasas en los comercios de la zona por la inevitable pérdida de actividad económica, conforme a paliar la merma de ingresos que pudiera afectar a la propia viabilidad en sí de dichos negocios. Cuestión esta que también fue entendida por el equipo de gobierno de la ciudad, aprobando esta iniciativa.

Dicho lo anterior, la motivación de la presente iniciativa no tiene por objeto lo ya solicitado, sino resaltar otro elemento en la que se puede, y entendemos se debe actuar para minimizar el impacto de estas obras. En particular y en específico sobre estudiantes y usuarios de centros educativos del entorno, así como sus trabajadores.

De entre todas las afecciones registradas, destaca especialmente la situación derivada de la ubicación de los puntos logísticos de obra —almacenaje de materiales, casetas de coordinación, maquinaria asignada y zonas de descarga— instalados en espacios que anteriormente se destinaban al aparcamiento libre.

Esta reducción del aparcamiento ha afectado muy notable a los estudiantes y usuarios de centros educativos ubicados en el entorno del Distrito Este. Nos referimos, entre otros, a las Escuelas Profesionales de la Sagrada Familia (SAFA - ICET), el Centro Internacional de Español de la Universidad de Málaga, el Centro CESUR Málaga Este y otras academias y centros de formación presentes en la zona.

*Ubicación de uno de los puntos de aparcamiento libre afectado.





** Estado actual de la zona de aparcamiento libre.*

Una parte significativa de estos estudiantes procede de barrios alejados del Distrito Este, ya sea de otros puntos de la ciudad o, ya sea incluso de municipios cercanos como Rincón de la Victoria. Muchos carecen de alternativas de transporte directo o compatible con sus horarios lectivos y, ante la merma de plazas libres, se ven obligados a adelantar su hora de llegada en más de una hora o, como viene siendo lo habitual, a estacionar en zonas S.A.R.E. (zona azul) durante varias horas al día.

Para numerosas familias —especialmente aquellas con estudiantes que cursan formación profesional, estudios universitarios de español o ciclos formativos— esta situación supone un coste añadido que puede alcanzar los siete euros diarios, acumulándose a lo largo de semanas o meses y generando una carga económica adicional que no debería derivarse de un proyecto municipal. E insistimos, si bien consideramos que esta situación es especialmente gravosa para estudiantes y personas que asisten a cursos formativos, esto también tiene su efecto negativo en los trabajadores que, de igual forma, se están viendo sometidos a esta situación.

En atención a la responsabilidad institucional de minimizar en lo posible los perjuicios derivados de actuaciones municipales y reconociendo la afectación concreta y acreditada que la obra del Paseo Marítimo de Pedregalejo está generando en estudiantes, residentes y trabajadores de la zona, consideramos a nuestro buen entender que, mientras duren las obras de desarrollo urbano del Paseo Marítimo de Pedregalejo y hasta su completa finalización, se debe suspender temporalmente el funcionamiento de las zonas S.A.R.E. (zona azul).

Esta medida, de carácter temporal y excepcional, pretende restaurar dentro de lo legalmente posible el equilibrio perdido por la ocupación de plazas de aparcamiento libre y aliviar la carga económica que las familias y los usuarios están soportando debido a causas ajenas a su voluntad.

Con esta acción, se ofrece una respuesta humana, proporcionada, responsable y plenamente alineada con los valores de un Ayuntamiento que debe velar por el bienestar de su ciudadanía y actuar con sensibilidad ante situaciones de especial impacto derivadas de proyectos municipales.

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 diciembre de 2025, los siguientes:



ACUERDOS

PRIMERO.- El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Málaga insta al equipo de Gobierno de la ciudad, particularmente al Área de Movilidad a que proceda a la suspensión del SISTEMA DE REGULACIÓN DEL ESTACIONAMIENTO (S.A.R.E.), en el conjunto del Distrito Este, en atención a la ya previa situación de falta de estacionamientos que se ha visto agravada por las obras de desarrollo urbano del paseo marítimo de Pedregalejo, con el objeto de aliviar la carga económica a estudiantes de los diversos centros educativos en la zona así como de los trabajadores que acuden a la zona.

SEGUNDO.- El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Málaga insta al equipo de Gobierno de la ciudad, a que esta suspensión vaya acompañada de una campaña informativa clara para residentes, estudiantes y comercios. y que se valore.

TERCERO.- El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Málaga insta al equipo de Gobierno de la ciudad, particularmente al Área de Movilidad en coordinación con el Área de Urbanismo y la empresa adjudicataria, a la reubicación de algunos puntos logísticos cuando sea técnicamente viable, para reducir en la medida posible la ocupación prolongada de espacios de estacionamiento libre en la zona."

VOTACIÓN

La Comisión del Pleno acordó dictaminar **desfavorablemente** la anterior Moción con los **votos a favor (5)** de los representantes del Grupo Municipal Socialista (3), del Grupo Municipal Vox (1) y del Grupo Municipal Con Málaga (1), y los **votos en contra (6)** de los representantes 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 9.- MOCIÓN DEL GRUPO MUNICIPAL CON MÁLAGA RELATIVA A LA PARALIZACIÓN DEFINITIVA DE LA TRAMITACIÓN DEL PROYECTO DE MEGA RASCACIELOS EN EL DIQUE DE LEVANTE DEL PUERTO DE MÁLAGA Y PARA LA CONVOCATORIA DE UNA CONSULTA POPULAR. -

Las intervenciones que tuvieron lugar sobre este asunto se recogen en el documento audiovisual de la sesión.

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 02 de diciembre de 2025, cuyo texto se transcribe a continuación:

"El proyecto de construcción de un rascacielos de más de 140 metros de altura en el suelo público portuario del dique de Levante del Puerto de Málaga se ha convertido en uno de los debates urbanos, sociales y políticos de mayor calado de las últimas décadas. No se trata de una discusión menor ni estética, sino de una actuación con profundas implicaciones sobre el modelo de ciudad, la protección del paisaje y del patrimonio, el uso del suelo portuario que es de titularidad pública y la defensa del interés general frente a intereses privados de carácter claramente especulativo.



Desde su origen, este proyecto ha estado rodeado de una fuerte contestación social, técnica y ciudadana. Numerosos colectivos vecinales, organizaciones, profesionales del urbanismo y del patrimonio, así como amplios sectores de la ciudadanía, han alertado reiteradamente del impacto paisajístico irreversible, del denominado efecto pantalla que produciría sobre el litoral y de la alteración profunda del paisaje patrimonial histórico de Málaga, comprometiendo visuales emblemáticas y símbolos identitarios de la ciudad.

El emplazamiento elegido, en un extremo estratégico del frente marítimo y en contacto visual directo con el centro histórico, la Farola, la Alcazaba, Gibralfaro y la Catedral, convierte este proyecto en una intervención de enorme agresividad visual.

La volumetría, la altura desproporcionada y la singularidad formal del edificio generan una barrera física y perceptiva que fractura la relación histórica entre la ciudad y el mar, sustituyendo un paisaje abierto y compartido por una silueta privatizada, subordinada al beneficio económico de unos pocos.

A este daño paisajístico se suma una cuestión de legalidad sustantiva: la Ley de Puertos del Estado establece de manera clara la prohibición de destinar suelo portuario a usos hoteleros, económicos y comerciales privados, salvo que quede debidamente acreditado un interés general cualificado, extremo que nunca ha sido justificado de manera solvente.

Tal y como ha puesto de manifiesto recientemente Puertos del Estado, el expediente remitido por la Autoridad Portuaria carece de la motivación suficiente para levantar dicha prohibición, lo que supone un auténtico varapalo institucional al proyecto y a quienes lo han impulsado desde el equipo de gobierno municipal del Partido Popular y desde la propia Autoridad Portuaria.

La devolución del expediente por Puertos del Estado, solicitando mayor justificación del interés general y nuevos informes técnicos, no es un mero trámite administrativo, sino una enmienda a la totalidad del procedimiento seguido. Supone, además, la confirmación de las advertencias realizadas durante años por colectivos sociales y organizaciones, y la propia plataforma Defendamos Nuestro Horizonte, que han denunciado la opacidad, la falta de información y la tramitación defectuosa del proyecto, tal y como consta en las más de mil alegaciones, en los informes de expertos y organizaciones como ICOMOS (organismo asesor de la UNESCO) y en los documentos aportados.

Especialmente grave resulta que Puertos del Estado haya señalado la existencia de cambios sustanciales respecto al proyecto originario. Estos cambios afectan tanto a la configuración arquitectónica como a las condiciones de uso y explotación, lo que invalida el argumento de la mera continuidad administrativa. Nuestro grupo municipal entiende que, ante modificaciones de esta naturaleza, no cabe subsanación, sino que resultaría jurídicamente exigible una nueva tramitación completa, acompañada de nuevos estudios de impacto ambiental y paisajístico, que evalúen de manera rigurosa las consecuencias reales de la actuación sobre el entorno urbano y natural.

Asimismo, debe recordarse que la adjudicación inicial del proyecto no se realizó mediante un concurso público, con criterios transparentes, sino a través de un denominado procedimiento de "competencia de proyectos" que, en la práctica, ha supuesto una restricción de la concurrencia y una merma de los principios de publicidad, igualdad y transparencia que deben



regir la gestión del patrimonio público. La propia devolución del expediente por Puertos del Estado ha reabierto el debate sobre la necesidad técnico-jurídica de la convocatoria un concurso público, máxime cuando parece acreditado que el proyecto actual ha variado sustancialmente respecto a su planteamiento inicial.

En este contexto, resulta inaceptable la actitud del equipo de gobierno del PP en el Ayuntamiento de Málaga y de la Autoridad Portuaria, que han actuado como promotores políticos de este agresivo proyecto, y que llevaba el alcalde y el PP en su programa electoral como proyecto estrella, adaptando el planeamiento urbanístico a los intereses del promotor privado y despreciando y minusvalorando de forma sistemática todas las críticas técnicas, sociales y ciudadanas. Lejos de ejercer un papel de defensa del interés general, el equipo de gobierno ha optado por una estrategia de hechos consumados, obviando el debate público y desoyendo a una parte muy significativa de la ciudad.

Frente a esta forma de gobernar, desde el grupo municipal Con Málaga defendemos que las decisiones estratégicas que condicionan de manera irreversible el futuro de la ciudad deben contar con la participación directa de la ciudadanía. El proyecto del rascacielos del Puerto no es una actuación menor ni reversible, por lo que entendemos que debe someterse a una consulta popular, para que sean los malagueños y las malagueñas quienes decidan democráticamente si desean o no este modelo de intervención en su litoral.

La posibilidad de una consulta ciudadana no solo es legítima, sino a nuestro juicio necesaria y oportuna en un contexto de descrédito institucional y desconfianza social generado por una tramitación caracterizada por la opacidad y por la subordinación del interés general a intereses privados.

Por todo lo expuesto, esta moción pretende fijar una posición clara: rechazar el proyecto de mega rascacielos en el Puerto y exigir la paralización definitiva de su tramitación por su efecto enorme pantalla e impacto paisajístico irreversible, demandar una nueva evaluación ambiental y paisajística y en el caso de cualquier iniciativa futura, defender el uso público del suelo portuario y abrir un proceso de participación ciudadana real y vinculante.

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

ACUERDOS

1º.- Rechazar expresamente el proyecto de construcción del Rascacielos en el suelo público portuario del Puerto de Málaga por su impacto paisajístico, por el efecto pantalla sobre el litoral y por la grave afección al paisaje patrimonial histórico de la ciudad, e instar a la Autoridad Portuaria de Málaga a paralizar de forma definitiva la tramitación del proyecto y a abstenerse de remitir nuevos expedientes mientras no exista una decisión democrática y transparente sobre el futuro de ese espacio.

2º.- Instar al equipo de gobierno municipal a promover la convocatoria de una consulta ciudadana para que la ciudadanía de Málaga pueda pronunciarse directamente sobre el rechazo o aceptación del proyecto del rascacielos del Puerto, comprometiéndose este Ayuntamiento a respetar el resultado de dicha consulta.

3º.- Instar a la Autoridad Portuaria de Málaga y al equipo de gobierno municipal a sustituir el proyecto privado de rascacielos en el dique de Levante por una actuación de carácter público,



ciudadano y no lucrativo, que garantice el uso libre y colectivo de este espacio estratégico del litoral, orientada al esparcimiento, la estancia y el disfrute social, así como a la apertura efectiva del morro del dique de Levante, permitiendo el acceso de la ciudadanía a este espacio y a los miradores ya construidos y actualmente cerrados.

4º.- Respalda la devolución del expediente por parte de Puertos del Estado, asumiendo que el proyecto no ha justificado debidamente el interés general exigido legalmente para levantar la prohibición de uso hotelero privado en suelo portuario, además de una tramitación defectuosa con cambios sustanciales en el proyecto, no motivación del interés general, ausencia de concurso público, y otros defectos en su tramitación.

5º.- Instar a la Autoridad Portuaria a que publique íntegramente, y con carácter público y accesible a la ciudadanía, toda la documentación técnica, urbanística y arquitectónica del proyecto de rascacielos en suelo público portuario del Dique de Levante remitido a Puertos del Estado, así como ponerla a disposición del Consejo de Administración del Puerto de Málaga y para su valoración y debate en el seno del mismo.

6º.- Exigir a la Autoridad Portuaria y al Ayuntamiento de Málaga la realización de informes técnicos y estudios de impacto ambiental, paisajístico y patrimonial, evaluados con criterios de máxima exigencia y participación pública, del proyecto de Rascacielos del Puerto y de cualquier propuesta futura que afecte al dique de Levante o al frente portuario.

7º.- Instar al equipo de gobierno a realizar informes sobre la legalidad del procedimiento seguido por la Autoridad Portuaria en Málaga, la justificación y acreditación del interés general y la existencia de cambios sustanciales en el nuevo proyecto.

8º.- Dar traslado de los presentes acuerdos a la Autoridad Portuaria de Málaga, a Puertos del Estado, a la Junta de Andalucía y al Gobierno de España, así como a las organizaciones sociales y vecinales de la ciudad.”

VOTACIÓN

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

- Acuerdos 1º, 2º, 3º y 8º.- Dictaminados **desfavorablemente** con los votos **a favor (4)** de los representantes del Grupo Municipal Socialista (3) y del Grupo Municipal Con Málaga (1), y los votos **en contra (7)** de los representantes del Grupo Municipal Popular (6) y del Grupo Municipal Vox (1).
- Acuerdos 4º, 5º, 6º, y 7º.- Dictaminados **desfavorablemente** con los votos **a favor (5)** de los representantes del Grupo Municipal Socialista (3), del Grupo Municipal Vox (1) y del Grupo Municipal Con Málaga (1), y los votos **en contra (6)** de los representantes 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 10.- DAR CUENTA DEL ACUERDO DE PLENO MUNICIPAL ADOPTADO EN LA SESIÓN ORDINARIA DE 27 DE NOVIEMBRE DE 2025, RELATIVO A DESTINAR LA PARCELA SITA EN AVENIDA IMPERIO ARGENTINA S/N ESQUINA A CAMINO DE LA TÉRMICA AL USO PORMENORIZADO ALTERNATIVO DE VIVIENDA O ALOJAMIENTO DOTACIONAL.-

La Presidenta expone que se da cuenta del mismo, puesto que no había pasado por Comisión y no había sido previamente dictaminado.

IV.- TRÁMITE DE URGENCIA.

No hubo asuntos a tratar en este trámite.

V.- RUEGOS.

Las intervenciones que tuvieron lugar sobre este asunto se recogen en el documento audiovisual de la sesión.

RUEGO 1.- RUEGO DE LA SRA. MORILLAS, SOBRE INFORMACIÓN CALLE EL GORDITO.-

La Sra. Antonia Morillas, portavoz adjunta del Grupo Municipal Con Málaga, realiza un ruego IN VOICE para pedir información sobre una Sentencia del Tribunal Supremo sobre un revertimiento de propiedad de una finca en C/ El Gordito, en la barriada Virgen de Belén.

RUEGO 2.- RUEGO DE LA SRA. MORILLAS, SOBRE INFORMACIÓN DE CANCELACIÓN DE VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO.-

La Sra. Antonia Morillas, portavoz adjunta del Grupo Municipal Con Málaga, realiza un ruego IN VOICE para pedir información sobre la Cancelación de Viviendas de Uso Turístico.

Y no habiendo más asuntos que tratar, la Presidenta levantó la sesión, siendo las catorce horas y dos 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 1/2026 de la Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad celebrada el 26 de enero de 2026.