



ACTA DE LA SESION ORDINARIA 03/2026 CELEBRADA POR LA COMISIÓN DEL PLENO DE URBANISMO, MOVILIDAD Y SEGURIDAD EL DIA 16 DE MARZO DE 2026.

En la Ciudad de Málaga, siendo las doce horas y seis minutos del lunes, día dieciséis de marzo de dos mil veintiséis, 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. Borja Vivas Jiménez.

D^a. M^a. Penélope Gómez Hernández.

Grupo Municipal Socialista:

D. Mariano Ruiz Araujo.

D. Rubén Viruel del Castillo, 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. Francisco Javier Hidalgo Barea.

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

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

<https://videoactas.malaga.eu/actas/session/sessionDetail/ff8081819b300bbe019cd1a716e208a2?startAt=18.0&endsAt=35.0>



I. ACTAS.

PUNTO N° 1.- LECTURA Y APROBACIÓN, SI PROCEDE, DEL ACTA CORRESPONDIENTE A LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 16 DE FEBRERO DE 2026.-

Sometida a votación por la Presidencia, los miembros de la Comisión aprobaron por unanimidad la citada Acta.

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

PUNTO N° 2.- PROPUESTA DE LA CONCEJALA DELEGADA DE URBANISMO RELATIVA A LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA DEL PGOU N° 22 ARTÍCULO 12.14.2. "CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN". CAPÍTULO DECIMOCUARTO. ZONA DE EQUIPAMIENTO. TÍTULO XII "ZONAS DE ORDENANZA DE SUELO URBANO".-

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

Sobre el punto n° 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 06 de marzo de 2026, cuyo texto se transcribe a continuación:

Departamento: Planeamiento y Gestión Urbanística

Servicio: Jurídico Administrativo de Planeamiento

Negociado: Tramitación Urbanística

Expediente: Modificación PGOU- PL30-2023

Interesado: De oficio

Situación: art.12.14.2 PGOU

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

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

Resulta que con fecha 30 de diciembre 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 de la Modificación de la ordenanza del PGOU N° 22. Artículo 12.14.2. "Condiciones**



de ordenación y edificación". Capítulo Décimocuarto. Zona de Equipamiento. Título XII "Zonas de Ordenanza de Suelo Urbano"

Objeto

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

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

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

Antecedentes de hecho

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

2º.- Con fecha **19 de noviembre de 2024** se emitió certificación de la Secretaría de la Comisión del Pleno, en la que se acredita que durante el plazo de cinco días establecido en los artículos 133 y 134 del Reglamento Orgánico del Pleno del Ayuntamiento de Málaga, se ha presentado escrito de enmiendas por parte del Grupo Municipal Con Málaga.

3º.- Con fecha **12 de marzo de 2025** ha tenido entrada informe de la Delegación Territorial de la Consejería de Salud y Consumo de la Junta de Andalucía, en el trámite de consultas previas a que se refiere el artículo 13 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, que establece el procedimiento de la Evaluación de Impacto en la Salud en la Comunidad Autónoma de Andalucía. Haciéndose constar que la modificación prevista no tiene que someterse al procedimiento de evaluación de impacto en salud.



4º.- Con fecha **29 de mayo de 2025**, se acordó por el Excmo Ayuntamiento Pleno, de forma motivada, la desestimación de las enmiendas presentadas; así como la **aprobación inicial** de la presente modificación de la Ordenanza del PGOU N°22 según documentación técnica fechada junio 2024. Todo ello, en base a lo dispuesto en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 8 de abril de 2025 y de conformidad con arts. 75.1 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y arts. 102 y ss del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA, en relación con artículo 127 de la Ley 7/85 de 2 de abril de Bases de Régimen Local.

5º.- La información pública del expediente fue sustanciada mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de **15 de julio de 2025** y exposición en el Tablón de Edictos del Ayuntamiento de Málaga desde el 26 de junio de 2025 al 23 de julio de 2025, ambos inclusive. Con notificación personal a los interesados personados en el expediente -Grupo Con Málaga-, así como a los Colegios profesionales con competencia en materia urbanística.

6º.- Con fecha **16 de diciembre de 2025** se expide Certificación del Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local en la que consta que durante el plazo comprendido entre el 27 de junio de 2025 y el 12 de agosto de 2025, ambos inclusive, computados a efectos de información pública general y notificación personal a los interesados, no ha tenido entrada alegación alguna relacionada con el presente expediente.

7º.- Simultáneamente al trámite de información pública y de acuerdo con los artículos 75.2 b) y 78.4 de la LISTA, desarrollados en los arts. 105 b) y 107 del Reglamento General, se solicitó la emisión del informe preceptivo de la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía. Habiéndose emitido informe favorable, con entrada el **21 de julio de 2025**.

8º.- Con fecha **19 de diciembre de 2025** se emite informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística proponiendo la la aprobación definitiva del instrumento de Innovación del PGOU conforme a la misma documentación que ha tenido aprobación inicial, fechada junio 2024.

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

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



vigencia del PGOU-2011, aprobado definitivamente de manera parcial por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de enero de 2011 (BOJA nº 170 de 30 de agosto de 2011).

2º.- En relación a la potestad planificadora:

La presente Innovación se plantea en ejercicio de la potestad planificadora que corresponde a las CCAA y las Corporaciones Locales, configurándose como una potestad administrativa de aprobación del planeamiento, esencial y profundamente discrecional (TS 21-9-93; TSJ Navarra 17-1-00, RJCA 37), lo que supone que la Administración goza de discrecionalidad «ius variandi» para determinar la forma en que ha de quedar ordenado el territorio, y cuales sean los destinos de los inmuebles, por lo que es competente la Administración local para el ejercicio de esta potestad de innovación del planeamiento justificada en razones de interés público y social.

Significándose por otra parte, que es doctrina jurisprudencial consolidada desde hace años del Tribunal Supremo^{1.-} que los planes urbanísticos son verdaderas normas jurídicas de valor reglamentario de modo que merecen -como institución jurídica- la calificación de acto fuente de Derecho objetivo, es decir, de normas jurídicas y más precisamente, de normas con rango formal reglamentario.

3º.- La necesidad de justificar la mejora del bienestar de la población y el mejor cumplimiento de los fines de la actividad urbanística.

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

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

Artículo 27. Actuaciones de mejora urbana

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



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

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

Artículo 69. Los Estudios de Ordenación

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

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

4º.- Contenido sustancial del instrumento que se somete a aprobación:

La oportunidad y justificación de la innovación propuesta, así como su adecuación a la normativa urbanística, han sido analizadas en el informe técnico emitido por el **Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 4 de julio de 2024** relativo a la aprobación del Proyecto de Modificación del PGOU que nos ocupa, así como en el informe técnico del mismo Servicio de **8 de abril de 2025**, que ha dado lugar a la aprobación inicial en virtud de los fundamentos que a continuación se transcriben:

“3.- DETERMINACIONES DE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE

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

No obstante, se estima que no se vulnera dicho precepto del art 71 de la LISTA, ni anteriormente art. 15 de la LOUA, dado que no es el Estudio de Detalle el instrumento urbanístico



que faculta dicho incremento de edificabilidad sino el propio Planeamiento General, ya desde 1983 como ya se ha analizado en el apartado anterior en sus respectivos artículos:

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 27. Actuaciones de mejora urbana.

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

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

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



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

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

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

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

Artículo 28. Deberes de las actuaciones de mejora.

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

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

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

Este deber podrá sustituirse, cuando sea imposible físicamente su materialización, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa dentro del área homogénea o por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así se prevea reglamentariamente.

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

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

A la vista de lo indicado anteriormente, y teniendo en cuenta que el aumento de edificabilidad en el caso de un equipamiento privado, con independencia del interés público de la actuación, que en cualquier caso debe prevalecer por encima de cualquier otra consideración, tiene como consecuencia un evidente incremento de aprovechamiento lucrativo y en consecuencia comporta



los deberes y obligaciones especificados en el art. 28 de la LISTA anteriormente transcrito, se estima necesario la modificación del artículo 12.14.2 del PGOU en los siguientes términos:

Artículo 12.14.2. Condiciones de ordenación y edificación.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

Todo lo anterior queda refrendado en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística, emitido el **19 de diciembre de 2025**, en el que, una vez constatado el cumplimiento de los trámites legalmente exigidos y la emisión de los informes preceptivos, propone la aprobación definitiva del instrumento con la misma documentación técnica que fue objeto de aprobación inicial.

Requisitos materiales o formales:

1º.- En relación al procedimiento:

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

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

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

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



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

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

Tras el acuerdo de aprobación inicial, el instrumento ha sido sometido al trámite de información pública por plazo de 20 días de acuerdo con las reglas contenidas en el art. 78 de la LISTA y 104 del Reglamento General, con publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal de la Administración urbanística con el contenido mínimo que establece el art. 8 del Reglamento.

Así mismo, de conformidad con lo dispuesto en los arts. 75. 2 b) y 78.4 de la LISTA y art. 105 del Reglamento, se ha recabado en el presente procedimiento el informe de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo; el cual ha sido emitido en sentido favorable al presente instrumento, tal y como se hace constar en los Antecedentes del presente informe (Apartado 7º).

Concluidas las actuaciones, así como no apreciándose la existencia de deficiencia procedimental alguna, procede la aprobación definitiva del proyecto en los términos del art. 79 de la LISTA y 109.1 a) del Reglamento General de la LISTA.

2º.- En relación al no sometimiento del expediente a los procedimientos de Evaluación Ambiental Estratégica y Evaluación de Impacto en Salud.

1.- En relación a las determinaciones de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión de la Calidad Ambiental de Andalucía, debe reiterarse lo manifestado en el acuerdo de aprobación inicial, en el sentido de que el presente instrumento tiene por objeto una modificación normativa del PGOU que no afecta a la ordenación urbanística de un ámbito territorial, no siendo susceptible de tener efectos significativos sobre el medio ambiente, toda vez que se trata de una adaptación del art. 12.14.2 PGOU por aplicación del principio de jerarquía normativa.

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



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

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

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

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

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



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

2.- Igualmente, con respecto a la legislación en materia de Salud, en el ámbito Estatal, el art. 35 de la Ley 33/2011, de 4 de octubre, General de Salud Pública, establece que las Administraciones Públicas deberían someter a evaluación del impacto en la salud, las normas, planes, programas y proyectos que fuesen seleccionadas por tener un impacto significativo en la salud. En Andalucía, la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública, art. 56, recoge la necesidad de sometimiento a informe de Evaluación de Impacto en la Salud de los instrumentos de ordenación urbanística general y sus modificaciones. Estableciéndose, no obstante, que no se someterán a evaluación del impacto en la salud los citados instrumentos cuando no presenten impactos significativos en la salud y así se determine expresamente por la Consejería competente en materia de Salud. Pronunciamiento que, según se indica en el apartado 4 de los Antecedentes de Hecho, ha tenido lugar en el proceso de cribado del art. 13 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Haciéndose constar que el presente instrumento no debe ser sometido a evaluación de impacto en salud (EIS).

3º.- En relación al contenido documental de la Innovación

Queda acreditado en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de **19 de diciembre 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.

4º.- En relación al órgano competente para la aprobación definitiva:

La competencia para la aprobación definitiva de la Modificación del PGOU corresponde a esta Administración Municipal tal y como se indica en el artículo 75.1 de la LISTA, siendo el órgano legitimado para ello el Pleno del Excmo. Ayuntamiento, siendo necesario el voto favorable de la mayoría absoluta en base al art. 123 apartados nº 1.i) y nº 2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, adicionado por la Ley 57/2003 de 16 de diciembre de Medidas para la Modernización del Gobierno Local

CONCLUSIONES Y PROPUESTAS:

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

ACUERDOS:



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

“Artículo 12.14.2. Condiciones de ordenación y edificación.

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

Educativo y deportivo: $0,50 \text{ m}^2\text{/m}^2\text{s}$

Resto de usos: $1 \text{ m}^2\text{/m}^2\text{s}$

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

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

Educativo y deportivo: $0,50 \text{ m}^2\text{/m}^2\text{s}$

Resto de usos: $1 \text{ m}^2\text{/m}^2\text{s}$

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

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

Educativo y deportivo: $0,50 \text{ m}^2\text{/m}^2\text{s}$

Resto de usos: $1 \text{ m}^2\text{/m}^2\text{s}$

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

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



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

Todo ello, en base a lo dispuesto en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de **19 de diciembre de 2025** y de conformidad con arts. 75.1 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y arts. 102 y ss del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA, en relación con artículo 127 de la Ley 7/85 de 2 de abril de Bases de Régimen Local.

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.- Dar traslado del presente acuerdo:

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

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 (4)** de los representantes del Grupo Municipal Socialista (3) y del Grupo Municipal Con Málaga (1), y la **abstención (1)** del representante del Grupo Municipal Vox.



PROPUESTA AL PLENO

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

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

“Artículo 12.14.2. Condiciones de ordenación y edificación.

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

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

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

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

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

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

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

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

Por razones de interés público se podrán variar alguno de estos parámetros, justificadamente, mediante la redacción de un Estudio de Detalle, salvo en el supuesto de que estas variaciones pudieran tener como consecuencia un incremento de aprovechamiento urbanístico en cuyo caso, nos encontraríamos ante un tipo de actuación de mejora urbana, que deberá quedar delimitada y ordenada conforme al correspondiente Estudio de Ordenación, de conformidad con lo especificado en la Ley 7/2021, de 1 de



diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, en el Reglamento General que la desarrolla y en el régimen transitorio previsto en ambas normas.

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

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

Todo ello, en base a lo dispuesto en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de **19 de diciembre de 2025** y de conformidad con arts. 75.1 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y arts. 102 y ss del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA, en relación con artículo 127 de la Ley 7/85 de 2 de abril de Bases de Régimen Local.

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.- Dar traslado del presente acuerdo:

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



PUNTO Nº 3.- PROPUESTA DE LA CONCEJALA DELEGADA DE URBANISMO RELATIVA A LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN Nº 25 DE LA NORMATIVA DEL PGOU DE MÁLAGA, ARTÍCULO 12.4.12 "PINTURAS MURALES". -

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/Moción referenciada de 06 de marzo de 2026, cuyo texto se transcribe a continuación:

Departamento: Planeamiento y Gestión Urbanística

Servicio: Jurídico Administrativo de Planeamiento

Negociado: Tramitación Urbanística

Expediente: Modificación Normativa PGOU Pinturas Murales PL 43/124

Solicitante: Servicio de Conservación y Arqueología. Departamento de Licencias y Protección Urbanística.

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 4 de marzo de 2026 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 de la Modificación del art. 12.4.12 de la Normativa del PGOU-2011 y del documento complementario "Catálogo de Pinturas Murales"**.

Objeto

La presente Modificación de Elementos del PGOU-2011 se circunscribe al ámbito normativo del Plan General, concretamente el art. 12.4.12 del PGOU vigente, relativo a "Pinturas Murales", que se complementa con la aprobación de un Catálogo de Pinturas Murales, en los términos del art. 72 de la LISTA y 95 del Reglamento General. Todo ello con el fin de limitar el riesgo de pérdida de este patrimonio malagueño, previendo su adecuada protección, inventariando aquellos nuevos inmuebles susceptibles de contenerlas y excluyendo aquellos en los que se ha constatado la inexistencia de pinturas.

Antecedentes de hecho



1º.- Tras la emisión de informe favorable de la Secretaría General del Pleno, de fecha **28 de marzo de 2025**, y subsanación de las simples observaciones contenidas en el mismo, la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el **4 de abril de 2025**, acordó la aprobación del Proyecto en base al informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 25 de febrero de 2025 y de conformidad con arts. 75.1 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y arts. 102 y ss del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA, en relación con artículo 127 de la Ley 7/85 de 2 de abril de Bases de Régimen Local.

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

2º.- Con fecha **15 de abril de 2025** se emite Certificación de la Secretaría de la Comisión del Pleno en la que se acredita que durante el plazo de cinco días establecidos al efecto (desde el 8 de abril al 14 de abril de 2025, ambos inclusive), de conformidad con el art. 134.1 del Reglamento Orgánico del Pleno, ha tenido entrada escrito de enmiendas presentado por el Grupo Municipal Con Málaga.

3º.- A la vista de las enmiendas presentadas, con fecha **8 de mayo de 2025** se emite informe técnico del Servicio de Conservación y Arqueología del Departamento de Licencias y Protección Urbanística justificando la exclusión del catálogo de los inmuebles sitios en c/ Compañía 26; c/ Mariblanca nº 4; c/ Tomás de Cózar nº 31; c/ Gigantes nº 13, confirmando los extremos contenidos en la documentación técnica que se sometió a aprobación inicial.

4º.- Con fecha **31 de julio de 2025**, se acordó por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, de forma motivada, la desestimación de las enmiendas presentadas, así como la **aprobación inicial** de la de la Modificación de Elementos nº 25 de la normativa del PGOU 2011, artículo 12.2.14 y aprobación del Catálogo de Pinturas Murales de Málaga, de acuerdo con el documento técnico redactado de oficio fechado en febrero de 2025, así como documento complementario "Catálogo de Pinturas Murales de Málaga" presentado con fecha 4 de diciembre de 2024. Todo ello, en base a lo dispuesto en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de fecha 25 de febrero de 2025 e informe del Servicio de Conservación y Arqueología del Departamento de Licencias y Protección Urbanística de fecha 8 de mayo de 2025; de conformidad con arts. 75.1 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y arts. 102 y ss del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA, en relación con artículo 127 de la Ley 7/85 de 2 de abril de Bases de Régimen Local.

5º.- La información pública del expediente fue sustanciada mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de **25 de septiembre de 2025** y exposición en el Tablón de Edictos del Ayuntamiento de Málaga desde el 28 de agosto de 2025 al 25 de septiembre de 2025, ambos inclusive. Con notificación personal a los interesados personados en el expediente -Grupo Con Málaga-, así como a los Colegios profesionales con competencia en materia urbanística.

6º.- Con fecha **1 de septiembre de 2025** se solicitó la emisión de los informes preceptivos de la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, así como de la Delegación Territorial de la Consejería de Turismo y Deporte de la Junta de Andalucía,



de acuerdo con los artículos 75.2 b) y 78.4 de la LISTA, desarrollados en los arts. 105 b) y 107 del Reglamento General.

7º.- Con fecha **31 de octubre de 2025** tiene entrada informe favorable emitido en fecha **30 de octubre de 2025** por la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.

8º.- Con fecha **2 de diciembre de 2025** se recibe informe favorable emitido en fecha 25 de noviembre de 2025 por la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de la Delegación Territorial de la Consejería de Cultura y Deporte de la Junta de Andalucía.

9º.- Igualmente, con fecha **2 de diciembre de 2025** se dicta providencia por el Servicio Jurídico Administrativo del Departamento de Planeamiento, solicitando se emita Certificado por parte del Registro General de entrada de Documentos del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, a fin de que informe si entre el plazo comprendido entre el 28 de agosto y el 23 de octubre de 2025, ambos inclusive, computados efectos de información general, ha tenido entrada alegación alguna.

10º.- Con fecha **9 de Febrero de 2026** se expide Certificación del Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local en la que consta que durante el plazo comprendido entre 28 de agosto y el 23 de octubre de 2025, ambos inclusive, computados efectos de información general, no ha tenido entrada alegación alguna relacionada con el presente expediente.

11º.- Con fecha **12 de febrero de 2026** se emite informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística proponiendo la aprobación definitiva de la Modificación del art. 12.4.12 de la Normativa del PGOU-2011 y documento complementario "Catálogo de Pinturas Murales", conforme al documento técnico redactado de oficio fechado febrero 2026 (que modifica al de fecha febrero 2025 aprobado inicialmente, pero sin introducir cambios sustanciales), así como el " Catálogo de Pinturas Murales de Málaga" firmado digitalmente con fecha 4 de diciembre de 2024.

12º.- Con fecha **3 de marzo de 2026** se emite Nota de Conformidad por parte de la Secretaría General del Pleno (CSV: *****) en la que se observan ciertos errores en el Informe- Propuesta y la Propuesta de fecha 18 de febrero de 2026, formulada por la Concejala de Urbanismo a la Comisión del Pleno de Urbanismo, corrigiéndose los mismos en el presente informe.

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 (LISTA) el 23 de diciembre de 2021; así como la entrada en vigor, el 23 de diciembre de 2022, del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA (RG LISTA), determinan la aplicación íntegra, inmediata y directa de sus determinaciones al presente instrumento en los términos de la Disposición Transitoria Primera de la Ley.

También resultan de aplicación las normas contenidas en los instrumentos de planeamiento general y restantes instrumentos aprobados para su desarrollo y ejecución que estuvieran en



vigor o fueran ejecutivos en el momento de entrada en vigor de la LISTA habida cuenta de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda de la misma. Esto implica el reconocimiento de la vigencia del PGOU-2011, aprobado definitivamente de manera parcial por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de enero de 2011 (BOJA nº 170 de 30 de agosto de 2011).

Concretado el marco jurídico que debemos de tener en cuenta, en el presente procedimiento se plantea de forma conjunta:

A) Una Modificación de Elementos del vigente PGOU que se tiene por objeto una nueva redacción del art. 12.4.12. del PGOU de Málaga en los términos del informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 12 de febrero de 2026 que más abajo se transcribe y del informe emitido por la Delegación Territorial de la Consejería de Cultura y Deportes de la Junta de Andalucía de fecha 10 de diciembre de 2025, y que conforme el art. 86.1 de la LISTA y art. 119 a) del Reglamento General deberá fundamentarse en la mejora para el bienestar de la población y mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística.

Principios a los que se ajusta la presente innovación tal y como se hace constar en la Memoria redactada de oficio (Epígrafes 1. Memoria informativa y de diagnóstico y 3. Memoria de Ordenación) y en los informes técnicos obrantes en el expediente. Quedando justificado el interés general (al que la potestad planificadora debe servir en el ejercicio del "ius variandi") en evitar la paulatina desaparición de las pinturas murales que se encuentran en los edificios pertenecientes a época barroca, persiguiendo el estudio de estos bienes de interés general, su protección, y la recuperación de las fachadas que aún hoy se mantienen y que aportan a la ciudad un mayor conocimiento de la historia de Málaga y de su Patrimonio.

Siendo este, en efecto, el fin que se persigue al sustituir el listado contenido en el art. 12.4.12 PGOU -como un número cerrado de inmuebles que no permite su actualización si no es a través de una Modificación del PGOU- por una remisión expresa al nuevo Catálogo de Pinturas Murales de Málaga, como instrumento complementario del instrumento de ordenación. Considerándose que esta técnica, además de ajustarse a las determinaciones contenidas en el art. 72 LISTA y 95 del Reglamento General, habrá de redundar en una mayor eficiencia y celeridad en los ajustes o actualizaciones que sean precisos, y por lo tanto en una mayor adecuación a la realidad del instrumento de planeamiento.

B) Además, la tramitación del presente instrumento implica la aprobación del Catálogo de Pinturas Murales de Málaga, que contendrá la relación detallada y la identificación precisa de los bienes o espacios que, justificadamente, han de ser objeto de las intervenciones que se indican en el artículo 12.4.12 del PGOU, lo que viene a complementar las determinaciones relativas a la conservación, protección, puesta en valor y mejora de los elementos susceptibles de protección en los términos del art. 72 de la LISTA, y art 95 de su Reglamento:

Artículo 95 Los Catálogos

1. Los Catálogos son instrumentos complementarios de la ordenación urbanística que tienen por objeto complementar las determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística general y detallada relativas a la conservación, protección, puesta en valor y mejora de elementos del patrimonio histórico, cultural, urbanístico, arquitectónico, natural o paisajístico.



2. A dichos efectos, los Catálogos contendrán la relación detallada, identificación, localización y descripción de los bienes o espacios que, justificadamente y de manera individual, hayan de ser objeto de protección, en cualquier clase de suelo.

3. Los Catálogos podrán formar parte de los instrumentos de ordenación urbanística general, de los Planes de Ordenación Urbana y de los Planes Especiales o tramitarse de manera independiente.

4. Los Catálogos tendrán, al menos, el siguiente contenido:

a) Memoria general justificativa.

b) Memoria descriptiva de los niveles de protección y su relación con la normativa de protección del instrumento de ordenación urbanística al que complementa.

c) Fichas de los elementos protegidos con justificación individualizada de su protección, localización, plano, fotografía y referencia catastral.

5. Los Catálogos del Paisaje previstos en el artículo 61 habrán de tenerse en cuenta como base para la redacción de los Catálogos de los instrumentos de ordenación urbanística en materia de paisaje.

6. En ningún caso los Catálogos podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones de transformación urbanística.”

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

La oportunidad y justificación de la innovación propuesta, así como su adecuación a la normativa urbanística, han sido analizadas en los siguientes informes técnicos:

A) Informes del Servicio de Conservación y Arqueología de fechas 4 de octubre de 2023 y 30 de julio de 2024 en los que se justifica la necesidad de aprobar un documento de Catálogo de Pinturas Murales que complemente el art. 12.4.12 del PGOU, haciéndose una actualización motivada de los inmuebles que presentan decoraciones murales y/o pueden ser susceptibles de contenerlas, ello en base al interés por preservar los edificios pertenecientes a época barroca, que se relacionan, y con la intención de estudiar, proteger y recuperar las fachadas que aún hoy se mantienen.

B) Informe emitido por la Delegación Territorial de la Consejería de Cultura y Deportes de la Junta de Andalucía en fecha 27 de noviembre de 2025, que informa favorablemente la Modificación nº 25 de la normativa del PGOU de Málaga, artículo 12.4.12 “Pinturas Murales”, así como documento complementario “Catálogo de Pinturas Murales de Málaga”, si bien se recomienda complementar la modificación del artículo 12.4.12 incorporando un apartado que contemple de manera general el procedimiento de actuación para los supuestos en que la estas pinturas murales aparezcan en edificios no incluidos en el Catálogo, con el fin de reforzar las garantías de protección.

C) Informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de fecha 12 de febrero de 2026 que entre otras cuestiones, analiza el objeto del presente instrumento; valora la propuesta presentada y propone la aprobación del proyecto de Modificación del PGOU y Catálogo de Pinturas Murales en el sentido que sigue:

(...)

"2.- INFORME

1.- En relación a los supuestos de pinturas murales en paramentos interiores o en fachadas de patios, en informe del Servicio de Conservación y Arqueología de fecha 30/07/2024 se indica lo siguiente:

-Granada, cl.48 (interior): Se incluye en la categoría A de edificios con pintura mural intervenida, aunque en el interior del inmueble, por lo que no son objeto de ficha. Se trata de inmueble con pinturas en el interior, tal y como se refleja en la introducción del catálogo, junto con las siguientes: Afligidos, cl. 5-Casa Pedro de Mena; Eslava, cl. 8-Convento de San Andrés; De la Imagen, Plza. 6-Camarín de las Monjas; Granada, cl. 48 - Casa del Corregidor Eslava; Constitución, Plza. 7 - Segundo patio. Instituto de Enseñanza de primaria M^a Victoria Montiel; Gaona, cl. 7 - Instituto Vicente Espinel. Patio interior. Todas ellas tendrán la categoría A de pinturas intervenidas aunque en el interior del inmueble, por lo que no son objeto de ficha.

En efecto, en Memoria Descriptiva de niveles de protección y criterios del "Catálogo de Pinturas Murales" se especifica lo siguiente:

No son objeto de inclusión en este desarrollo pormenorizado de pintura mural aquellos edificios que presenten decoraciones murales en interior, sin embargo, es importante que quede identificadas al objeto de su protección en listado de edificaciones (Figura A). Identificamos, por tanto, y evidenciamos la importancia de avanzar en su conocimiento, aquellas pinturas intervenidas en los siguientes inmuebles del S.XVIII:

- _Afligidos, cl. 5 - Casa Pedro de Mena
- _Eslava, cl. 8 - Convento de San Andrés.
- _De la Imagen, Plza. 6 - Camarín de las Monjas
- _Granada, cl. 48 - Casa del Corregidor Eslava.
- _Constitución, Plza. 7 - Segundo patio. Instituto de Enseñanza de primaria M^a

Victoria Montiel.

- _Gaona, cl. 7 - Instituto Vicente Espinel. Patio interior

Por lo tanto se observa que los inmuebles que presentan pinturas en su interior no han sido objeto de Catalogación en el presente expediente y no tienen ficha específica, aunque los más relevantes, inmuebles del siglo XVIII con pinturas intervenidas, si se han incluido en el listado de edificios con categoría A. Por lo que queda garantizada su protección.

Debe decirse que la modificación del art. 12.4.12 del PGOU y en consecuencia la aprobación del Catálogo de pinturas murales, representa un gran avance en la preservación de este patrimonio, como se pone de manifiesto en el informe emitido por la propia Consejería de Cultura. Se amplía considerablemente el número de inmuebles incluidos en las distintas categorías. En el listado del art. 12.4.12 del PGOU se contemplan 192 inmuebles, frente a los 275 inmuebles relacionados en el Catálogo. (que se clasifican en A, B, C y D).

Sin embargo, tal y como se pone de manifiesto en la Memoria Justificativa del documento del Catálogo, muchos edificios con pinturas murales en fachada responden a una arquitectura doméstica popular que no cuenta con protección arquitectónica, y en algunos casos, su estado de conservación es ruinoso.



De ahí la necesidad de fomentar acciones preventivas de cara a la protección también de aquellas pinturas identificadas en el interior de los inmuebles.

Igualmente, se debe incidir en el hecho de que el catálogo es un documento dinámico, dado que en la mayoría de los casos los restos policromos o recursos decorativos se localizan ocultos bajo numerosas capas de revocos de cal y otros revestimientos posteriores.

2.-Por otra parte, en apartado "Relación con la normativa de protección del Instrumento de Ordenación Urbanística al que complementan" respecto a las Protecciones Arquitectónicas del Catálogo de Edificios protegidos del PGOU, así como del Catálogo de Edificios protegidos del PEPRÍ Centro y de otros Planes Especiales que el PGOU identifica como Planeamientos Aprobados y que tienen Catálogo propio, se propone otorgar la Protección de Arquitectura II a los inmuebles del presente Catálogo de Pinturas Murales, categorías A, B y C que en este momento no estén protegidos, al objeto de garantizar la preservación de sus fachadas. Se valora positivamente dicha propuesta si bien deberá ser objeto de expediente específico.

En todo caso, de forma cautelar, para los inmuebles de las categorías A, B, C y D que no cuenten con ningún grado de protección arquitectónica, las condiciones de edificación y actuación máxima permitida, se asimilarán a las correspondientes al grado de protección Arquitectura II, salvo que tras el preceptivo estudio, que se detalla en este artículo, se descarte la existencia de decoraciones policromas.

CONCLUSIÓN

Al objeto de recoger la recomendación realizada por la Consejería de Cultura y Deporte. Delegación Territorial de Málaga en su informe de fecha 10/12/2025. Se propone introducir en la redacción del artículo 12.4.12 los cambios que se indican a continuación:

REDACCIÓN APROBACIÓN INICIAL:

Artículo 12.4.12. Pinturas Murales.

Los inmuebles de esta zona Ciudad Histórica que, aun no teniendo un grado de protección determinado, sean incluidos en la relación que se adjunta por la necesidad de que sea estudiada su tipología decorativa, deberán ser sometidos, con carácter previo a cualquier licencia de obra nueva, rehabilitación o demolición, al proceso de intervención que se regula a continuación.

Específicamente queda regulada la intervención de recuperación y puesta en valor de las "Arquitecturas Pintadas de Málaga" sobre la Relación de inmuebles incluidos en el Catálogo de Pinturas Murales en el término municipal de Málaga y aparecen en el Plano de Protecciones del PAM-PEPRÍ, CENTRO E.1:2000, (a excepción de los considerados E fuera de catálogo) debido a su valor histórico, artístico, urbanístico y de rescate de la propia imagen de la ciudad.

En el Catálogo de Pinturas Murales se incluyen aquellos inmuebles en los que se ha confirmado la existencia de pinturas murales y repertorio ornamental de fachada, o bien son susceptibles de contenerlas a partir del análisis de la tipología de edificación o algún otro vestigio, teniendo en cuenta que gran parte de los restos policromos están ocultos bajo numerosas capas de revocos de cal posteriores a la ejecución original. Ante la paulatina desaparición de los edificios pertenecientes a la época barroca, se relacionan con la intención de estudiar, proteger y



recuperar las fachadas que aún se mantienen, de modo que aporten a la ciudad mayor conocimiento de su Historia y su Patrimonio.

Sobre los inmuebles incluidos en el Catálogo de Pinturas Murales, se realizará un estudio de catas de modo previo a la obtención de las licencias, que incluirá en el informe de resultados una propuesta de conservación suscrita por el técnico restaurador, quedando la licencia sujeta a la valoración que la Gerencia de Urbanismo realice del informe del estudio de catas, cuyo contenido se detalla a continuación:...

REDACCIÓN PROPUESTA APROBACIÓN DEFINITIVA:

Artículo 12.4.12. Pinturas Murales.

Los inmuebles de esta zona Ciudad Histórica que, aun no teniendo un grado de protección determinado, sean incluidos en la relación que se adjunta por la necesidad de que sea estudiada su tipología decorativa, deberán ser sometidos, con carácter previo a cualquier licencia de obra nueva, rehabilitación o demolición, al proceso de intervención que se regula a continuación.

Específicamente queda regulada la intervención de recuperación y puesta en valor de las "Arquitecturas Pintadas de Málaga" sobre la Relación de inmuebles incluidos en el Catálogo de Pinturas Murales en el término municipal de Málaga y/o aparecen en el Plano de Protecciones del PAM-PEPRI, CENTRO E.1:2000, (a excepción de los considerados E fuera de catálogo) debido a su valor histórico, artístico, urbanístico y de rescate de la propia imagen de la ciudad.

En el Catálogo de Pinturas Murales se incluyen aquellos inmuebles en los que se ha confirmado la existencia de pinturas murales y repertorio ornamental de fachada, o bien son susceptibles de contenerlas a partir del análisis de la tipología de edificación o algún otro vestigio, teniendo en cuenta que gran parte de los restos policromos están ocultos bajo numerosas capas de revocos de cal posteriores a la ejecución original. Ante la paulatina desaparición de los edificios pertenecientes a la época barroca, se relacionan con la intención de estudiar, proteger y recuperar las fachadas que aún se mantienen, de modo que aporten a la ciudad mayor conocimiento de su Historia y su Patrimonio. **En el caso de que dichos inmuebles no cuenten con ningún grado de protección arquitectónica, las condiciones de edificación y actuación máxima permitida, se asimilarán a las correspondientes al grado de protección Arquitectónica II, salvo que tras el preceptivo estudio, que se detalla en este artículo, se descarte la existencia de decoraciones policromas.**

Sobre los inmuebles incluidos en **los listados del Catálogo de Pinturas Murales (categorías A, B, C o D), así como en los hallazgos casuales que puedan producirse**, se realizará un estudio de catas, **en fachadas exteriores, así como en paramentos interiores o en fachadas de patios.** de modo previo a la obtención de las licencias, que incluirá en el informe de resultados una propuesta de conservación suscrita por el técnico restaurador, quedando la licencia sujeta a la valoración que la Gerencia de Urbanismo realice del informe del estudio de catas, cuyo contenido se detalla a continuación:...

PROPUESTA

A la vista del presente informe y dado que la modificación propuesta respecto al documento que recibió aprobación inicial, responde a un informe sectorial emitido por la Consejería de Cultura y Deporte, Delegación Territorial de Málaga y no representa una alteración sustancial, se estima



que procedería la continuación del expediente y la aprobación definitiva de la Modificación nº 25 de la normativa del PGOU, artículo 12.4.12 "Pinturas Murales" conforme al documento técnico redactado de oficio de fecha Febrero 2026 (que modifica al de fecha Febrero 2025 aprobado inicialmente), así como del CATÁLOGO DE PINTURAS MURALES DE MÁLAGA, conforme al documento firmado digitalmente con fecha 4/12/2024."

Requisitos materiales o formales:

1º.- En relación a la legitimación para instar la presente modificación del PGOU:

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

Además, es doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo², consolidada desde hace años, que los planes urbanísticos son verdaderas normas jurídicas de valor reglamentario de modo que merecen -como institución jurídica- la calificación de acto fuente de Derecho objetivo, es decir, de normas jurídicas y más precisamente, de normas con rango formal reglamentario.

Según el artículo 98 del Reglamento General, la tramitación del procedimiento de aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística corresponde a la Administración urbanística conforme al artículo 75 de la Ley, a través de los órganos que tengan atribuida la competencia en las normas que regulan su estructura, organización y funcionamiento.

Concreta el artículo 3.4 de la LISTA, que la actividad urbanística es una función pública que, desarrollada en el marco de la ordenación territorial, corresponde a los Municipios, sin perjuicio de las competencias que, por esta ley, se asignan específicamente a la Comunidad Autónoma.

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

2º.- En relación al procedimiento:

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



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

Siendo de aplicación las normas contenidas en los artículos 75 y siguientes de la LISTA, con el desarrollo de los arts. 102 y ss. del Reglamento, y la particularidad establecida en el art. 121.c) del RGL, relativa a la innecesidad de los actos preparatorios del procedimiento de aprobación.

Haciéndose constar así mismo, que el procedimiento para la aprobación de la Innovación del art. 14.4.12 del PGOU comprende la aprobación del Catálogo al que el citado artículo se remite, toda vez que se encuentra garantizado en el procedimiento de aprobación del instrumento de ordenación general -modificación- el cumplimiento de las reglas mínimas de tramitación de los instrumentos complementarios de la ordenación urbanística establecidas en el art. 112 del RGL. Así como en atención a lo dispuesto en el art. 81.2 de la LISTA y art. 95.3 del RGL que establecen que los Catálogos podrán formar parte de los instrumentos de ordenación urbanística general, autorizando su tramitación de forma simultánea a aquellos (o tramitarse de manera independiente, en su caso); lo que es concordante con lo dispuesto en el art. 112.2 del RGL que faculta la tramitación conjunta de un instrumento complementario con el instrumento de ordenación urbanística al que complementa.

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

Tras el acuerdo de aprobación inicial, el instrumento ha sido sometido al trámite de información pública por plazo de 20 días de acuerdo con las reglas contenidas en el art. 78 de la LISTA y 104 del Reglamento General, con publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal de la Administración urbanística con el contenido mínimo que establece el art. 8 del Reglamento.

Así mismo, de conformidad con lo dispuesto en los arts. 75. 2 b) y 78.4 de la LISTA y art. 105 del Reglamento, se ha recabado en el presente procedimiento el informe de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo y de la Delegación Territorial de la Consejería de Cultura y Deporte de la Junta de Andalucía; los cuales han sido emitidos en sentido favorable al presente instrumento, tal y como se hace constar en los Antecedentes del presente informe (Apartados 8º y 9º).

Concluidas las actuaciones, así como no apreciándose la existencia de deficiencia procedimental alguna, procede la aprobación definitiva del proyecto en los términos del art. 79 de la LISTA y 109.1 a) del Reglamento General de la LISTA.



3º.- En relación al no sometimiento del expediente a los procedimientos de Evaluación Ambiental Estratégica y Evaluación de Impacto en Salud.

1.- En relación a las determinaciones de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión de la Calidad Ambiental de Andalucía, debe reiterarse lo manifestado en el acuerdo de aprobación inicial, en el sentido de que el presente instrumento tiene por objeto una modificación normativa del PGOU que no afecta a la ordenación urbanística de un ámbito territorial, no siendo susceptible de tener efectos significativos sobre el medio ambiente, toda vez que se trata de una adaptación del art. 12.14.2 PGOU por aplicación del principio de jerarquía normativa.

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

En este sentido se expresa la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 5ª) núm. 338/2022 de 16 marzo. RJ 2022\1785; en su **Fundamento de Derecho Tercero:**

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

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

Ahora bien, como hemos tenido ocasión de advertir esas reglas generales se complican en nuestro ordenamiento jurídico por la concurrencia, en el ámbito interno, del ordenamiento autonómico. En efecto, la LEA, conforme a su propia configuración, constituye la legislación básica, que debe ser desarrollada por la normativa autonómica, conforme a los cánones que ha establecido ya una jurisprudencia inconcusa del Tribunal

Constitucional, que no parece necesario reflejar ahora a los efectos del debate que nos ocupa.

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

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

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

2.- En relación a las determinaciones de la legislación en materia de Salud, señalar que en el ámbito Estatal, el art. 35 de la Ley 33/2011, de 4 de octubre, General de Salud Pública establece que las Administraciones Públicas deberán someter a evaluación del impacto en la salud, las normas, planes, programas y proyectos que fuesen seleccionadas por tener un impacto significativo en la salud. En Andalucía, la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública (art. 56 1 b) 1º y 4º) recoge la necesidad de sometimiento a informe de Evaluación de Impacto en la Salud de los instrumentos de ordenación urbanística general y sus modificaciones. Estableciéndose, no obstante, que **no se someterán a Evaluación del Impacto en la Salud los citados instrumentos cuando no presenten impactos significativos en la salud y así se determine expresamente por la Consejería competente (art. 56. 3 b).**

Así, habiéndose requerido el citado pronunciamiento en el proceso de cribado del art. 13 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía, con fecha 14 de marzo de 2025 se ha emitido informe de la Delegación Territorial de la Consejería de Salud y Consumo en el que queda acreditado que el presente instrumento no debe ser sometido a evaluación de impacto en salud (EIS).

4º.- En relación al contenido documental del documento que se somete a aprobación definitiva:



Queda acreditado en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de **12 de febrero de 2026** 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.

5º.- En relación al órgano competente para la aprobación definitiva:

La competencia para la aprobación definitiva de la Modificación del PGOU corresponde a esta Administración Municipal tal y como se indica en el artículo 75.1 de la LISTA, siendo el órgano legitimado para ello el Pleno del Excmo. Ayuntamiento, siendo necesario el voto favorable de la mayoría absoluta en base al art. 123 apartados nº 1.i) y nº 2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, adicionado por la Ley 57/2003 de 16 de diciembre de Medidas para la Modernización del Gobierno Local.

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 ha emitido informe preceptivo en fecha 3 de marzo de 2026 (CSV: *****), 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 la Modificación nº 25 de la normativa del PGOU de Málaga, artículo 12.4.12 “Pinturas Murales”, de acuerdo con el documento técnico redactado de oficio fechado febrero 2026, así como documento complementario “Catálogo de Pinturas Murales de Málaga” firmado digitalmente con fecha 4 de diciembre de 2024. Todo ello, en base a lo dispuesto en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de **fecha 12 de febrero de 2026** y en el informe emitido por la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Cultura y Deportes en la sesión celebrada el 25 de noviembre de 2025, y de conformidad con arts. 75.1 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y arts. 102 y ss del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA, en relación con artículo 127 de la Ley 7/85 de 2 de abril de Bases de Régimen Local.

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.- Dar traslado del presente acuerdo:

- Al Grupo Municipal Con Málaga.
- Al Departamento de Licencias y Protección Urbanística.
- A la Delegación Territorial de la Consejería de Cultura y Deportes de la Junta de Andalucía."

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), el **voto en contra (1)** de la representante del Grupo Municipal Con Málaga y las **abstenciones (3)** de los representantes del Grupo Municipal Socialista.

PROPUESTA AL PLENO

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

PRIMERO.- Aprobar definitivamente la Modificación nº 25 de la normativa del PGOU de Málaga, artículo 12.4.12 "Pinturas Murales", de acuerdo con el documento técnico redactado de oficio fechado febrero 2026, así como documento complementario "Catálogo de Pinturas Murales de Málaga" firmado digitalmente con fecha 4 de diciembre de 2024. Todo ello, en base a lo dispuesto en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de **fecha 12 de febrero de 2026** y en el informe emitido por la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Cultura y Deportes en la sesión celebrada el 25 de noviembre de 2025, y de conformidad con arts. 75.1 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y arts. 102 y ss del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA, en relación con artículo 127 de la Ley 7/85 de 2 de abril de Bases de Régimen Local.



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.- Dar traslado del presente acuerdo:

- Al Grupo Municipal Con Málaga.
- Al Departamento de Licencias y Protección Urbanística.
- A la Delegación Territorial de la Consejería de Cultura y Deportes de la Junta de Andalucía.”

PUNTO Nº 4.- PROPUESTA DE LA CONCEJALA DELEGADA DE URBANISMO RELATIVA A LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE DE C/ CARRETERÍA Nº 32 Y 34. -

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/Moción referenciada de 09 de marzo de 2026, cuyo texto se transcribe a continuación:

Departamento: Planeamiento y Gestión Urbanística

Servicio: Jurídico Administrativo de Planeamiento

Expediente: Estudio de Detalle -. PL 7/2019.

Solicitante: Covasansur, S.L.

Representante: D^a Eva Maria López Porras.

Mandatario: JDRC.

Situación: C/ Carretería nº 32 y 34

Referencia Catastral: 2951139UF7625S0001KT y 2951140UF7625S0001MT

Junta Municipal del 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 marzo de 2026 se ha emitido informe-propuesta por el Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento del Departamento de Planeamiento y Gestión, del siguiente tenor literal:

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

Ámbito

El ámbito del presente Estudio de Detalle lo constituyen dos fincas de suelo urbano calificadas como residencial con densidad media y ordenanza Ciudad Histórica, situadas en C/ Carretería nº 32 y 34, con una superficie total de 198,65 m², incluidas dentro del ámbito del planeamiento aprobado con modificaciones del PGOU denominado PAM-Pepri (83) M “Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro” y, además, dentro del ámbito del Estudio de Detalle en C/ Pozos Dulces y C/Arcos de la Cabeza (PP 201/05) tramitado en su día de oficio por esta Administración e incorporado al vigente Plan General, una de cuyas determinaciones vinculantes es el rescate de la Muralla Medieval. Por otro lado, en la Ficha nº 68 del Catálogo de Protección Arqueológica del PGOU “Restos de la Muralla Medieval de Málaga” aparece incluido, dentro del tramo 4, el lienzo de muralla que existe en el nº 32 de la Calle Carretería.

Debemos añadir, que el ámbito también forma parte del Conjunto Histórico Artístico del Centro, incoado BIC por Resolución de 18 de julio de 1985 e inscrito en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz por Decreto 88/2012 de 17 de abril (BOJA nº 83 de 30 de abril de 2012). Así mismo, la Muralla Medieval de Málaga está inscrita como BIC, con la categoría de monumento, en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía, por aplicación de la disposición adicional segunda de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español en relación con el Decreto de 22 de abril de 1949 del Ministerio de Educación Nacional, sobre protección de castillos españoles (BOE nº 125 de 5 de mayo de 1949).

Objeto

El objeto del Estudio de Detalle es el de implementar las determinaciones de la ordenanza Ciudad Histórica C-1 Centro, fijando el volumen, las alineaciones y las rasantes del edificio que se pretende construir; proponiendo además, la demolición de las edificaciones existentes, que no tienen ningún tipo de protección, y la agrupación de las dos parcelas, para permitir una edificación con tratamiento conjunto.

Antecedentes



1.- El expediente se inició mediante solicitud presentada por D. Emilio Becerra Jiménez, actuando en representación del Covasansur S.L., con fecha **22 de febrero de 2019**, a la que se adjuntó el documento técnico del Estudio de Detalle.

2.- Con fecha **20 de junio de 2025**, mediante Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, se dispuso aprobar inicialmente el Estudio de Detalle según documentación presentada el 20 de marzo de 2025, fechada en marzo de 2025y, a la vista del informe técnico de fecha 11 de junio de 2025 emitido por el Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística del Departamento de Planeamiento.

3.- Con fecha **30 de junio de 2025** se dicta Providencia por parte del Servicio Jurídico Administrativo de Planeamiento instando a la exposición del anuncio de aprobación inicial del expediente en el Tablón de Anuncios y Edictos del Excmo Ayuntamiento de Málaga por un plazo de 20 días.

4.- Con fecha **10 de julio de 2025** se publica en Diario Sur el anuncio del sometimiento del expediente al trámite de información pública.

5.- Con fecha **30 de julio de 2025** se publica el anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia.

6.- Con fecha **31 de julio de 2025** se emite Diligencia por parte de la Secretaría General Técnica de la Junta de Gobierno Local para hacer constar que el edicto en el que se recoge la aprobación inicial del presente Estudio de Detalle ha estado expuesto al público en el Tablón de Anuncios del Excmo Ayuntamiento de Málaga desde el 2 de julio al 29 de julio de 2025.

7.- Con fecha **12 de agosto de 2025** se publica en el BOP corrección de error respecto del hipervínculo a través del cual se accede a la documentación del Estudio de Detalle.

8.- Con fecha **31 de agosto de 2025** tienen entrada por registro escrito de alegaciones presentado por FMRM.

9.- Con fecha **22 de octubre de 2025** tiene entrada por Registro informe favorable emitido por la Delegación Territorial de la Consejería de Cultura y Deporte de la Junta de Andalucía, de fecha **02 de octubre de 2025**, el cual es trasladado al interesado en fecha 3 de noviembre de 2025, y en el que se recoge que quedan subsanados los condicionantes exigidos en el informe previo, de fecha 3 de abril de 2024.

10.- Con fecha **12 de noviembre de 2025** tiene entrada por Registro informe favorable de fecha **11 de noviembre de 2025** emitido por la Dirección General de Aviación Civil señalando ciertos extremos a subsanar, del cual se da traslado al interesado en fecha 5 de diciembre de 2025 a los efectos oportunos.

11.- Con fecha **21 de noviembre de 2025** se dicta providencia por parte del Servicio Jurídico Administrativo del Departamento de Planeamiento solicitando Certificado al Registro General de documentos del Excmo Ayuntamiento de Málaga, respecto de si ha tenido entrada alguna alegación en el expediente de referencia entre las fechas 25 de junio a 28 de agosto de 2025, período de información pública general y llamamiento a los titulares registrales y catastrales de las fincas incluidas en el ámbito del Estudio de Detalle.



12.- Con fecha **16 de diciembre de 2025** se emite Certificado por parte de la Secretaría General Técnica de la Junta de Gobierno Local, en el que se informa que en el período de exposición pública comprendido entre el 25 de junio al 28 de agosto de 2025, ambos inclusive, no consta presentación de alegación alguna.

13.- Con fecha **10 de diciembre de 2025** se aporta por el promotor del expediente Texto Refundido del Estudio de Detalle al objeto de subsanar lo recogido en el informe técnico emitido por la Dirección General de Aviación Civil en su informe de fecha 11 de noviembre de 2025.

14.- Con fecha **12 de enero de 2026** se emite informe técnico favorable por parte del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística, en el que desestiman íntegramente las alegaciones presentadas por FMRM, y se propone la aprobación definitiva del Estudio de Detalle.

15.- Con fecha **11 de febrero de 2026** se emite Certificado complementario por parte de la Secretaría General Técnica de la Junta de Gobierno Local, en el que se informa que en el período de exposición pública comprendido entre el 29 de agosto al 12 de septiembre de 2025, ambos inclusive, no consta presentación de alegación alguna.

16.- Con fecha **4 de marzo de 2026** se emite nota de conformidad por parte de la Secretaría General del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, si bien en la misma se recoge "**Deberá aclararse** la contradicción que se observa al indicar que el certificado complementario que obra en el expediente de que no consta presentación de alegación alguna, emitido con fecha 11 de febrero de 2025 por parte de la Secretaria General Técnica de la Junta de Gobierno Local en el que se informa que en el periodo de exposición pública comprendido entre el 29 de agosto al 12 de septiembre de 2025, ambos inclusivos, y la concreta alegación que se propone su desestimación tras su análisis, que tuvo entrada por registro con fecha 31 de agosto de 2025, presentada por FMRM, según consta en los antecedentes del informe emitido por el Servicio Jurídico Administrativo del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura del Ayuntamiento de Málaga de fecha 12 de febrero de 2026".

17.- Con fecha **4 de marzo de 2026** se solicita por parte del Servicio Jurídico Administrativo de Planeamiento aclaración a la Secretaría General Técnica de la Junta de Gobierno Local sobre lo recogido en el Certificado de alegaciones emitido en fecha 11 de febrero de 2026, en el que se recoge que no consta presentación de alegación alguna en el periodo de exposición pública comprendido entre el 29 de agosto al 12 de septiembre de 2025, ambos inclusivos, constando en el expediente administrativo, sin embargo, la alegación presentada por FMRM, que tuvo entrada por registro con fecha 31 de agosto de 2025.

18.- Con fecha **05 de marzo de 2026** se emite nuevo Certificado por parte de la Secretaría General Técnica de la Junta de Gobierno Local, en el que se informa que en el período de exposición pública comprendido entre el 29 de agosto al 12 de septiembre de 2025, ambos inclusive, consta la presentación de alegaciones por parte de FMRM.

Fundamentos jurídicos

Requisitos sustanciales o de fondo:

1º.- 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; si bien el punto 1 de su Disposición Transitoria Segunda establece que:

“1. Sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición transitoria primera, todos los instrumentos de planificación territorial y de planeamiento general, así como los restantes instrumentos aprobados para su desarrollo y ejecución que estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en el momento de entrada en vigor de esta ley, **conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su total cumplimiento o ejecución o su sustitución por algunos de los instrumentos de ordenación de esta ley.”**

En consecuencia, en cuanto al planeamiento preciso de aplicación al ámbito, como ya hemos adelantado, es el “Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro”, que quedó incorporado al vigente PGOU de Málaga como como planeamiento aprobado con modificaciones PAM-PEPRI (83) M y modificado en algunos puntos de su articulado por dicho planeamiento general.

2º.- La idoneidad de que sea un Estudio de Detalle el instrumento que ordene este espacio urbano del Centro Histórico:

El apartado 1 del artículo 2.3.10 del PGOU-2011 establece que:

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

Esta norma debe ponerse en relación con la contenida en el apartado 9.3 del artículo 12.4.2 “Condiciones de composición y ejecución”, de la ordenanza “Zona Ciudad histórica”, que establece que en las actuaciones edificatorias se procurará mantener la estructura parcelaria original; si bien, mediante la tramitación de un Estudio de Detalle, que deberá ser informado favorablemente por la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico, se permitirá la edificación con tratamiento conjunto de varias parcelas contiguas.

De acuerdo con lo expuesto, el presente instrumento complementario de la ordenación se ajusta al objeto definido en el artículo 71 LISTA, con el desarrollo contenido en el art. 94 de su Reglamento, en el que se indica que:

“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. (...)."

3º.- La normativa sectorial de aplicación contenida en la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía (LPHA).

Ya hemos visto que el Estudio de Detalle propone la demolición de las edificaciones existentes y, además, la agregación parcelaria. Según el artículo 31.2 apartados a) y b) de la LPHA:

"2. Los planes urbanísticos que afecten a Conjuntos Históricos deberán contener, además de las determinaciones recogidas en el apartado anterior, las siguientes:

a) El **mantenimiento de las alineaciones, rasantes y el parcelario existente**, permitiéndose excepcionalmente remodelaciones urbanas que alteren dichos elementos siempre que supongan una mejora de sus relaciones con el entorno territorial y urbano o eviten los usos degradantes del bien protegido.

b) La regulación de los parámetros tipológicos y formales de las nuevas edificaciones con respeto y en coherencia con los preexistentes. Las **sustituciones de inmuebles se consideran excepcionales**, supeditándose a la conservación general del carácter del bien protegido.

..."

Es por ello que tras la aprobación inicial del Estudio de Detalle, de conformidad con lo previsto en el artículo 29.4 de la LPHA, se requirió informe a la Delegación Territorial de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte que fue emitido en sentido favorable con fecha **2 de octubre de 2025**, indicando el, que la nueva documentación presentada ha subsanado los condicionantes exigidos en su informe de fecha 3 de abril de 2024, tal como ya se recogía en el informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de **11 de junio de 2025**.

Asimismo se requirió informe a la Dirección General de Aviación Civil, el cual emitió informe favorable en fecha 11 de noviembre de 2025, señalando ciertos extremos a subsanar, quedando cumplimentado con el texto Refundido de Estudio de Detalle presentado en fecha 10 de diciembre de 2025, tal como se recoge en el informe técnico de fecha 12 de enero de 2026 que a continuación se transcribe.



4º.- La adecuación del documento a la normativa urbanística:

Esta cuestión ha sido analizada también en el antes citado informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de **12 de enero de 2026**, en el que concluye y propone:

"(...)

1. INFORME

La documentación del ED presentada con fecha 10/12/2025 es idéntica a la documentación del ED que obtuvo aprobación inicial, e incorpora el requerimiento realizado en el informe de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, emitido con fecha 11/11/2025.

1.1. ALEGACIONES

Respecto al contenido técnico de la alegación presentada por FMRM se informa a continuación según los argumentos diferenciados o apartados contenidos en la misma y procediendo a su valoración en cada uno de ellos:

1.1.1. Información que aporta el resumen ejecutivo del Estudio de Detalle.

Se alega: La información que incorpora el resumen ejecutivo del ED presenta errores u omisiones sustanciales, la memoria indica: "Se incorpora en Planta baja espacio de dimensión suficiente que permita trabajos de conservación y mantenimiento del lienzo de Muralla Medieval que da fachada al interior. La Planta Primera se retranquea al objeto de dejar exenta el lienzo de muralla en su totalidad, posibilitando la puesta en valor del BIC. Desde la Planta Segunda y superiores se da continuidad a la fachada Calle Arco de la Cabeza, realizando pequeño vuelo sobre la planta baja del lienzo de muralla" y continúa añadiendo "La propuesta del T.R. Estudio de Detalle persigue una recomposición de las medianeras existentes en ambas fachadas, protegiendo el lienzo de muralla medieval, dejándolo exento y sin contacto con la nueva edificación a realizar. Dicha propuesta soluciona las medianeras con las edificaciones colindantes."

Sin embargo, la información que aportan los planos y el cuadro de superficies presenta discrepancias puesto que la planta baja se diseña adosada a la muralla medieval, según se aprecia en el plano de planta baja y en correspondencia con la superficie indicada en el cuadro de superficies.

La superficie construida en planta baja que se indica en el cuadro de superficies de 157,54m² se corresponde con el área que hemos contorneado en color azul sobre el plano de planta baja del ED. La planta baja se ha proyectado adosada a la muralla. La superficie de parcela es de 198,66 m².

El plano de sección se representa un local sin fachada hacia la muralla y deja un espacio libre de unos 2,00 m de ancho para conservación del lienzo de la muralla. Conviene señalar que lo representado en la sección no se corresponde con lo representado en el plano de planta baja.

Por otra parte, el plano de sección no define correctamente el edificio medianero. Incorporamos fotografía obtenida de Google Street View, la sección del Estudio de Detalle y otra sección del Estudio de Detalle en la que dibujamos de forma aproximada la medianería del edificio de calle Carretería nº 30.

En el plano de planta primera hay un texto en color rojo y tamaño de letra diminuto que indica "alineación edificación propuesta a partir de planta baja y superiores". Este voladizo de la planta segunda genera un espacio abierto y cubierto de 23 m² que no se

representa en el alzado ni se considera en el cuadro de superficies. Sobre el plano de planta primera marcamos en color verde la superficie cubierta generada por el voladizo de planta segunda.

El cuadro de superficies indica una superficie construida de 759 m² a los que hay que sumar los 23 m² de zona cubierta cerrada por tres lados, lo que hace un total de 782 m².

Respecto a ello que se informa:

- *No es cierto que la planta baja se diseñe adosada a la muralla en planta baja, porque no existe ningún elemento constructivo que se adose a ella. El rallado que se aprecia en el plano de planta baja corresponde al suelo, que se diseña continuo interior/exterior.*
- *La superficie construida en planta baja que se indica en el cuadro de superficies de 157,54 m² incluye el espacio exterior diáfano para la conservación de la muralla, lo que no implica que la planta baja se adose a la muralla.*
- *El plano de sección y el plano de planta no representan un local sin fachada hacia la muralla, sino que la fachada está representada por una línea que significa la mínima división posible interior/exterior, y cuya composición se definirá en el proyecto constructivo.*
- *No es cierto que el plano de sección no define correctamente el edificio medianero, porque simplemente, no lo define. La relación de alturas del nuevo edificio respecto al edificio medianero se ha calculado con los planos de alzado y fotografías aéreas y se ha llegado a una solución óptima.*
- *Los 23 m² de superficie cubierta que son resultado del voladizo de planta segunda vuelan sobre la planta baja y su superficie está incluida en el cuadro de superficies, porque en este cuadro está incluido el total de la superficie de planta baja no ocupada por la muralla, que es 157,54 m².*
- *El plano RE.10 ha representado la mitad de la línea horizontal en fachada para significar el voladizo de planta segunda en lugar de la línea completa. Esta deficiencia no es sustancial porque este voladizo queda suficientemente explicado en el resto de planimetría y memoria.*

1.1.2. Número obligatorio de plantas sobre rasantes y alturas.

Se alega: *El artículo 7 del PEPRÍ Centro establece una altura máxima edificable y número obligatorio de plantas de PB+3+Ático en calle Carretería y de PB+2 en Arco de la Cabeza.*

El ED indica que la intervención propuesta se desarrolla en un único inmueble de PB+3+Ático.

El PEPRÍ Centro establece en su artículo 7 que “Los Estudios de Detalle que aumenten las alturas previstas en el PEPRÍ Centro requerirán para su tramitación el informe previo de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía”. Continúa el artículo 7 estableciendo el mínimo y máximo para las alturas libres en planta baja y plantas altas, así mismo indica que “sobre esta condición (alturas libres de plantas) prevalecerá la de que las alturas libres de plantas bajas y altas deberán adaptarse al orden de las edificaciones colindantes”.

Conviene señalar que el mencionado artículo 7 hace referencia a “aumentar las alturas” pero no indica la posibilidad de que el número obligatorio de plantas pueda ser modificado.

El ED incumple el número obligatorio de plantas en calle Arco de la Cabeza establecido en el PEPRÍ Centro.



Respecto a ello se informa:

- El Artículo 7 del PEPRI Centro ha sido sustituido por el Artículo 12.4.3 del PGOU vigente.
- El Artículo 12.4.3 del PGOU vigente cita: Los Estudios de Detalle que aumenten las alturas previstas en el planeamiento vigente requerirán para su tramitación el informe previo favorable de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.
- Cuando Artículo 12.4.3 del PGOU vigente cita un aumento de alturas previstas se refiere de manera genérica a altura máxima edificable y número obligatorio de plantas, porque, en caso contrario citarí­a altura máxima edificable o citarí­a número obligatorio de plantas, excluyendo la otra opción.

1.1.3. Techo edificable de la propuesta.

Se alega: El ED indica una superficie de parcela de 198,659 m² e indica un aprovechamiento de 759 m², si bien no justifica el cálculo del aprovechamiento.

Según se ha comentado anteriormente, el cuadro de superficies indica una superficie construida de 759 m² a los que hay que sumar los 23 m² de zona cubierta cerrada por tres lados (voladizo planta segunda), lo que hace un total de 782 m².

De la parcela de 198,66 m², tenemos 99,33 m² con fachada a calle Arco de la Cabeza y altura de PB+2, con 297,99 m² de techo edificable (3 x 99,33 m²) y 99,33 m² con fachada a calle Carretería y altura de PB+3+A, con 447,32 m² de techo edificable (4 x 99,33 m² + 50 m²), lo que hace un total de 745,31 m² de techo edificable. En la planta ático se ha considerado que la cumbrera queda a una altura de 4,50m sobre el nivel del último forjado y que la superficie computa a partir de 2,00 m de altura libre medidos desde el último forjado, de acuerdo a lo establecido en el artículo 7 del PEPRI Centro.

La propuesta tiene una superficie de techo edificable de 782 m² que excede del techo edificable teórico que le corresponde a la parcela que es de 745,31 m².

Respecto a ello se informa:

- La justificación del cálculo del aprovechamiento se realiza de forma suficiente en el Apartado 3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA de la memoria del ED aportado.
- Según se ha comentado anteriormente, los 23 m² de superficie cubierta que son resultado del voladizo de planta segunda vuelan sobre la planta baja y su superficie está incluida en el cuadro de superficies, porque en este cuadro está incluido el total de la superficie de planta baja no ocupada por la muralla, que es 157,54 m². Por tanto, la propuesta tiene una superficie de techo edificable que no excede del techo edificable teórico, que es 759 m².
- De la parcela de 198,66 m², tenemos 99,33 m² con fachada a calle Arco de la Cabeza y altura de PB+2, con 297,99 m² de techo edificable (3 x 99,33 m²) y 99,33 m² con fachada a calle Carretería y altura de PB+3+A, con 447,32 m² de techo edificable (4 x 99,33 m² + 63,69 m²), lo que hace un total de 745,31 m² de techo edificable. El alegante afirma que la superficie teórica de la planta ático es 50 m² en lugar de 63,69 m², pero no aporta justificación gráfica al respecto.
- Por tanto, el aprovechamiento teórico de la parcela es 759 m²c, no 782 m²c como se alega.

1.1.4. Adaptación al orden de las edificaciones colindantes.



Se alega: *En la fachada a calle Carretería la altura de la planta baja se adapta a la altura de la planta baja del edificio de calle Carretería nº36, pero no así en el resto de las plantas que disminuyen su altura libre, dando lugar a que los huecos proyectados en la planta segunda queden a media altura de los existentes en las plantas primera y segunda de calle Carretería nº36. Las alturas de las plantas altas no se adaptan a las existentes en el edificio de Carretería nº30.*

En la fachada a calle Arco de la Cabeza las alturas de las plantas tampoco se adaptan al orden de las edificaciones colindantes.

Las alturas libres de las plantas altas no se adaptan al orden de las edificaciones colindantes, se incumple por tanto el artículo 7 del PEPRI Centro.

A continuación incorporamos el plano del ED de alzado a calle Carretería sobre el que hemos dibujado las plantas con altura libre de modo que se adaptan más a las edificaciones colindantes (PB+3 y ático bajo cubierta con altura de la cumbrera a 4,50 m sobre el último forjado).

Respecto a ello se informa:

- *El Artículo 7 del PEPRI Centro ha sido sustituido por el Artículo 12.4.3 del PGOU vigente.*
- *Este Artículo 12.4.3 no obliga a adaptarse de manera exacta a los edificios colindantes (a uno o a ambos), sino a buscar una regularidad de cotas y de cornisas en todas sus plantas y en el conjunto de la fachada de calle, lo que se consigue ajustando la cumbrera del nuevo edificio a la altura del peto de terraza del edificio colindante.*
- *En cualquier caso, este Artículo 12.4.3 cita: Sobre dicha altura prevalecerá la que establezca, en su caso, en Estudios de Detalle que pretenden resolver casos singulares de recomposición de medianeras, existencia de edificios protegidos, continuidad de cornisas,..., y este ED establece la altura más adecuada a la calle.*
- *El informe de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte fechado el 03/04/2024 autoriza la propuesta y cita: Desde el punto de vista de la protección patrimonial de los bienes afectados por la actuación, se considera que de la remodelación urbana planteada podrían derivarse varios resultados positivos en materia patrimonial, tanto en relación con el Conjunto Histórico de Málaga como para la protección, conservación y puesta en valor del BIC Muralla Medieval de Málaga.*

1.1.5. Tratamientos de cubiertas y áticos.

Se alega: *El artículo 8 del PEPRI Centro en su apartado 9 establece:*

“En los casos en los que la planta ático se prevea en el PEPRI Centro, o en alturas superiores a B+3 en Trinidad Perchel, la última planta; ésta quedará limitada dentro del diedro real formado por los distintos planos con inclinación máxima del 75%, trazados respectivamente desde los bordes de las cornisas de las fachadas, no debiendo superar las intersecciones de dichos planos, los 4,50 metros de altura. Estos planos podrán albergar huecos de iluminación y ventilación siempre que la suma total de la anchura de los huecos no sea superior a 1/2 de las longitudes de las fachadas respectivas”.

El artículo 10 del PEPRI Centro establece:

“Se prohíbe todo tipo de retranqueos en Plantas Altas”.

El arranque del plano de cubierta en la fachada a calle Arco de la Cabeza no se realiza desde el borde de la cornisa sino que se eleva una altura de 2,51 m. En la fachada hacia calle Carretería el arranque del faldón de cubierta se eleva 2,45m de altura y se retranquea 3m respecto de la alineación de fachada.



Se proyecta un lucernario a una altura de 6,45 m sobre el último forjado, que es un elemento discordante en las tipologías de cubiertas del PEPRI Centro. En las fachadas se aprecia como un elemento inarmónico, en la fachada de calle Arco de la cabeza se eleva 2,00m por encima del nivel de la cubierta.

Se incorpora a continuación plano de sección del Estudio de Detalle sobre el que se ha grafiado en color azul la geometría la planta ático que define el PEPRI Centro (arranque desde la cornisa y altura de 4,50m). Para el caso que nos ocupa, hay que recordar que la fachada a calle Arco de la Cabeza tiene un número obligatorio de plantas de PB+2 y la propuesta establece PB+4.

Respecto a ello se informa:

- El Artículo 8 del PEPRI Centro ha sido sustituido por el Artículo 12.4.2 del PGOU vigente.
- La propuesta no presenta ningún retranqueo en plantas altas y sí lo presenta en planta ático. El Artículo 10 prohíbe los retranqueos en plantas altas y no los prohíbe en planta ático porque el PEPRI Centro establece los parámetros urbanísticos en planta ático (alturas, pendientes...) de manera que el espacio resultante sea habitable pero no visible desde la calle. Si la planta ático no es visible desde la calle no tiene sentido obligar la alineación rigurosa a vial, que es el objetivo de prohibir los retranqueos.
- Las variaciones introducidas respecto la normativa del PEPRI Centro se encuentran dentro de las competencias asignadas a los ED por el Art. 94 de RGLISTA.
- El lucernario es una solución no prohibida en la normativa y que forma parte de la solución habitual de ventilación incluido en arquitectura histórica en Málaga.
- El informe de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte fechado el 03/04/2024 autoriza la propuesta y cita: Desde el punto de vista de la protección patrimonial de los bienes afectados por la actuación, se considera que de la remodelación urbana planteada podrían derivarse varios resultados positivos en materia patrimonial, tanto en relación con el Conjunto Histórico de Málaga como para la protección, conservación y puesta en valor del BIC Muralla Medieval de Málaga.

1.1.6. Distribución interior orientativa.

Se alega: El Estudio de Detalle incorpora una distribución orientativa, que aunque no es vinculante, sí debería cumplir con la normativa urbanística para que una vez aprobado el Estudio de Detalle pudiera obtener la preceptiva licencia de obras.

La propuesta plantea un edificio de viviendas pero para algunas ellas incumplen el Artículo 12.2.35 Superficies útiles mínimas y condiciones de distribución del PGOU 2011. Así mismo, la ventilación e iluminación de la escalera en todas las plantas no se realiza con huecos de fachada en cada planta por lo que se incumple el Artículo 12.2.36 Pasillos y escaleras PGOU 2011.

Los cuerpos salientes a calle Carretería no cumplen con la separación a medianería establecida en el Artículo 11 del PEPRI Centro.

Los cambios necesarios para adaptar la propuesta al cumplimiento del PEPRI y PGOU dan lugar necesariamente a una modificación de la fachada.

Respecto a ello se informa:

- Las competencias atribuidas al ED, conforme al artículo 94 del Reglamento de la LISTA, se circunscriben -de acuerdo con la naturaleza y objeto del presente instrumento- a la definición



exclusiva de alineaciones, rasantes y volúmenes, así como a la comprobación de su coherencia con las edificaciones colindantes. La distribución interior por plantas se incorpora únicamente con carácter ilustrativo, a efectos de mostrar la viabilidad funcional del desarrollo posterior del proyecto, la caracterización arquitectónica de las fachadas y su relación compositiva con la muralla. En ningún caso dicha distribución tiene efecto vinculante para la redacción del proyecto de edificación que se someta a licencia de obras, trámite en el que se definirán las soluciones constructivas y funcionales definitivas, conforme a la normativa aplicable.

- Por el mismo motivo y de acuerdo con el Artículo 12.2.36 del PGOU vigente, la comprobación de la ventilación y de la seguridad en caso de incendios, que es el motivo de esta norma, es objeto de licencias de obra.
- Los cuerpos salientes a calle Carretería y la separación a medianería establecida en el Artículo 11 del PEPRI Centro será igualmente objeto de comprobación en el proyecto que se presentará licencias de obra, y no de un ED al no encontrarse incluida en las competencias asignadas por el Art. 94 de RGLISTA.

1.2. CONCLUSION A LAS ALEGACIONES

A la vista de las respuestas consideradas en cada una de las alegaciones detalladas anteriormente, se concluye desestimar todas ellas por no tener ningún fundamento técnico ni jurídico que justifique la modificación del contenido del documento que ha sido sometido a información pública.

1.3. RESUMEN DE DETERMINACIONES DEL ED QUE SE LLEVA APROBACIÓN DEFINITIVA

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

- 1ª. Según el Apartado 9.3 del Art. 12.4.2 del PGOU vigente, en actuaciones edificatorias que alteran la estructura parcelaria original debe tramitarse ED, necesario también para adecuar la propuesta a la normativa urbanística, así como a los requerimientos que dimanen de la legislación Sectorial de Cultura, dada la afección al BIC Conjunto Histórico de Málaga y al BIC Muralla medieval de Málaga.
- 2ª. El objeto y la delimitación del ámbito del ED cumple los preceptos previstos en el art. 2.3.10 del PGOU y art. 71 de la LISTA estableciendo la ordenación detallada según lo determinado en el PGOU, no modificando el uso, ni la edificabilidad, ni incrementando el aprovechamiento o afectando negativamente a las dotaciones previstas en el PGOU.
- 3ª. El PEPRI Centro propone PB + 3 + ático para la calle Carretería y PB + 2 para calle Arcos de la Cabeza. El ED propone un único inmueble, con fachada a calle Carretería y calle Arco de la Cabeza - Plaza Virgen de las Penas, con Planta Baja+3+Atico.
- 4ª. El volumen edificable se distribuye en las plantas permitidas por el PEPRI Centro (Baja + 3 + Ático), dando respuesta a las diferentes alturas y posibilitando una transición entre los edificios medianeros colindantes. En relación a la continuidad de cornisas, se asimila la altura de Planta Baja a la del edificio colindante en Carretería 36, según requerimiento del anterior informe, por contar el edificio de Carretería 30 con interés arquitectónico.
- 5ª. Se persigue una recomposición de las medianeras existentes en ambas fachadas, protegiendo el lienzo de muralla medieval, y dejándolo exento y sin contacto con la nueva edificación. Se propone un lucernario que proporciona luz natural para caja de escalera, como elemento de transición.



Situación en PEPRI Centro



Fachada a calle Carretería

Finalmente, significar que la documentación del ED presentada con fecha 10/12/2025 es idéntica a la documentación del ED que obtuvo aprobación inicial, incorporando el requerimiento realizado en el informe de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, de fecha 11/11/2025.

También procede constatar que la documentación que se somete a aprobación definitiva ha obtenido informe favorable de la Delegación Territorial de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte.

2. PROPUESTA

Desestimar íntegramente las alegaciones formuladas por FMRM.

Someter a consideración la **aprobación definitiva** del documento denominado TEXTO REFUNDIDO ESTUDIO DE DETALLE. Calle Carretería 32 y 34 presentado el 10/12/2025.

Es condición de la licencia de obras que durante el proceso de actuación y desarrollo del mismo, se contemple la realización de una actividad arqueológica preventiva mediante análisis de estructuras emergentes y sondeos."

5º.- Obligaciones de la propiedad.

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 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.

Requisitos materiales o formales:

1º.- Iniciativa para proponer la ordenación:

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

Según resulta de las certificaciones registrales y catastrales, los terrenos incluidos en el ámbito pertenecen a:

- Finca sita entre C/ Carretería nº 32 (2951139UF7625S0001KT): Covasansur S.L.,
- Finca sita en C/ Carretería nº 34 (2951140UF7625S0001MT): LMCT.

Así mismo, consta acreditado en el expediente la representación del D^a Eva M^a López Porras, respecto de Covasansur S.L., y la autorización dada a JDRC para que actuara como mandatario en todos los aspectos relacionados con la tramitación del Estudio de Detalle. Por todo ello, se cumplen con los requisitos sobre legitimación y representación a que se refieren los artículos 4 y 5 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas para actuar como interesado y representante respectivamente.

2º.- En relación al procedimiento:

Aun cuando el alta del presente expediente es de 22 de febrero de 2019, antes de la entrada en vigor de la LISTA y su posterior Reglamento de desarrollo, de conformidad con la Disposición Transitoria Tercera de la Ley, relativa a los planes e instrumentos en tramitación, el procedimiento debe seguir por los cauces establecidos en la nueva normativa pues no hubo ningún acuerdo preceptivo sobre el Estudio de Detalle anterior a la entrada en vigor de la Ley. Así, dice el apartado 1 de la citada Disposición que:

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



caso de los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental estratégica, con la solicitud de inicio de este procedimiento.”

Conforme al art. 112 del Reglamento –al que se remite el art. 81 LISTA- y tras el acuerdo de aprobación inicial, el instrumento se ha sometido a información pública por plazo no inferior a 20 días, con publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal de la Administración urbanística con el contenido mínimo que establece el art. 8 del Reglamento; con llamamiento personal a los propietarios que resultan de las Certificaciones Registrales y Catastrales que constan en el expediente a los efectos de lo dispuesto en el art. 78.5 c) de la LISTA y 104.4 c) del Reglamento General.

Así mismo en los términos del art. 78.4 LISTA y 105 y 112.1 b) del Reglamento, durante la información pública se han recabado los siguientes informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos, recogidos en los apartados 27 y 28 de los Antecedentes de Hecho:

- Informe de la **Delegación Territorial de Cultura y Deporte**, de fecha 2 de octubre de 2025 de conformidad con lo estipulado en el artículo 29.4 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, todo ello en base a lo establecido en el mencionado artículo 29.4 en concordancia con en los artículos en concordancia con el artículo 78.4 LISTA Y 106.4 del Reglamento General.

- Informe favorable de **Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible**, de fecha 11 de noviembre de 2025, 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.

3º.- Contenido formal del Estudio de Detalle

Se hace constar en informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de **12 de enero de 2026** que la documentación que se somete a aprobación definitiva es sustancialmente idéntica a la aprobada inicialmente, incorporando el requerimiento realizado en el informe de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, de fecha 11 de noviembre de 2025.

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.

4º.- Órgano competente para la aprobación inicial:

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 ha emitido informe preceptivo en fecha 4 de marzo de 2026, 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.- Desestimar las alegaciones presentadas por FMRM frente al Acuerdo de Aprobación inicial del Estudio de Detalle de C/ Carretería nº 32 y 34, de fecha 29 de mayo de 2025, conforme a la motivación recogida en el informe emitido por el Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de fecha 12 de enero de 2026.

SEGUNDO.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de C/ Carretería nº 32 y 34, según documentación técnica presentada con fecha 10 de diciembre de 2025. Todo ello de conformidad con el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de fecha 12 de enero de 2026, 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 (LISTA), puestos en relación con los artículos 94 y 102 y ss del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre que aprueba el Reglamento General de la LISTA.

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.

SEPTIMO.- Significar al Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Licencias y Protección Urbanística y al Servicio de Conservación y Arqueología de esta GMU, que conforme a lo dispuesto en el informe de fecha 2 de octubre de 2025 emitido por la Delegación Territorial de la Consejería de Cultura y Deporte de Junta de Andalucía, **será condición de la licencia de obras que durante el proceso de actuación y desarrollo del mismo, se contemple la realización de una actividad arqueológica preventiva mediante análisis de estructuras emergentes y sondeos.**

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

NOVENO.- Dar traslado del presente acuerdo:

- Al Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Licencias y Protección Urbanística.
- Al Servicio de Conservación y Arqueología del Departamento de Licencias y Protección Urbanística.
- Al Servicio de Infracciones del Departamento de Licencias y Protección Urbanística.
- A Covasansur, S.L.
- A D. LMCT.
- A FMRM
- A la Junta Municipal de Distrito nº 1 – Centro.
- A la Dirección General de Aviación Civil, adjuntando el instrumento de ordenación aprobado definitivamente, acompañado de certificación del acto de aprobación definitiva a los efectos de lo dispuesto en el art. 27.9 del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo que Regula las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4-12-1998 sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30-12-1996, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.”

VOTACIÓN



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

PROPUESTA AL PLENO

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

PRIMERO.- Desestimar las alegaciones presentadas por FMRM frente al Acuerdo de Aprobación inicial del Estudio de Detalle de C/ Carretería nº 32 y 34, de fecha 29 de mayo de 2025, conforme a la motivación recogida en el informe emitido por el Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de fecha 12 de enero de 2026.

SEGUNDO.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de C/ Carretería nº 32 y 34, según documentación técnica presentada con fecha 10 de diciembre de 2025. Todo ello de conformidad con el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de fecha 12 de enero de 2026, 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 (LISTA), puestos en relación con los artículos 94 y 102 y ss del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre que aprueba el Reglamento General de la LISTA.

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.

SEPTIMO.- Significar al Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Licencias y Protección Urbanística y al Servicio de Conservación y Arqueología de esta GMU, que conforme a lo dispuesto en el informe de fecha 2 de octubre de 2025 emitido por la Delegación Territorial de la Consejería de Cultura y Deporte de Junta de Andalucía, **será condición de la licencia de obras que durante el proceso de actuación y desarrollo del mismo, se contemple la realización de una actividad arqueológica preventiva mediante análisis de estructuras emergentes y sondeos.**

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

NOVENO.- Dar traslado del presente acuerdo:

- Al Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Licencias y Protección Urbanística.
- Al Servicio de Conservación y Arqueología del Departamento de Licencias y Protección Urbanística.
- Al Servicio de Infracciones del Departamento de Licencias y Protección Urbanística.
- A Covasansur, S.L.
- A LMCT.
- A FMRM.
- A la Junta Municipal de Distrito nº 1 – Centro.
- A la Dirección General de Aviación Civil, adjuntando el instrumento de ordenación aprobado definitivamente, acompañado de certificación del acto de aprobación definitiva a los efectos de lo dispuesto en el art. 27.9 del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo que Regula las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4-12-1998 sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30-12-1996, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.”

PUNTO Nº 5.- MOCIÓN DEL GRUPO MUNICIPAL SOCIALISTA RELATIVA AL DETERIORO DEL ESTADO DE LAS CALZADAS EN LA CIUDAD DE MÁLAGA.-

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 09 de marzo de 2026, cuyo texto se transcribe a continuación:

“El estado de las calzadas en la ciudad de Málaga ha alcanzado niveles de deterioro inaceptables, generando un grave riesgo para la seguridad vial de conductores, motociclistas y peatones. La falta de un plan de mantenimiento integral y continuo por parte del Ayuntamiento de Málaga ha propiciado la proliferación de baches, grietas, hundimientos del firme y deformaciones en numerosas vías de la ciudad, situación que se ha visto agravada notablemente en los últimos meses.

Los vecinos y vecinas de la ciudad trasladan al Grupo Municipal Socialista su profunda preocupación ante situaciones visibles en distintos puntos del municipio: asfalto rajado y con hundimientos progresivos que llevan semanas sin ser reparados, grandes baches en vías de alta circulación, y estructuras como el puente de Santo Domingo que presentan un estado de abandono y deterioro evidente, sin que el equipo de gobierno haya acometido las reparaciones necesarias en años. Estas denuncias ciudadanas evidencian la dejadez del Partido Popular en el mantenimiento de las infraestructuras urbanas básicas.

El Grupo Municipal Socialista ha venido alertando reiteradamente de esta situación. Ya en enero de 2026 denunciemos el grave deterioro del asfaltado de la MA-21, antigua carretera N-340, a su paso por el entorno del aeropuerto y Churriana, un tramo estratégico con elevado volumen de tráfico diario que presenta baches, grietas y deformaciones cada vez más profundas. La respuesta del Ayuntamiento se ha limitado a actuaciones de parcheo puntuales, mientras la calzada se degrada a un ritmo muy superior al de las intervenciones municipales, llegando incluso la Policía Local a verse obligada a cortar uno de los viales por razones de seguridad.

Este abandono tiene consecuencias económicas directas para las familias malagueñas. Como consecuencia del deficiente estado del firme, se está produciendo una oleada de reventones de neumáticos, daños en llantas, suspensiones y bajos de vehículos, que suponen un coste económico adicional e injustificado para los ciudadanos. Los talleres y establecimientos de venta de neumáticos de la ciudad han confirmado un notable incremento en la demanda de reparaciones directamente relacionadas con el mal estado de las carreteras, lo que evidencia el impacto real que esta dejadez municipal tiene en el bolsillo de los malagueños.

La situación no afecta únicamente a la red viaria de competencia municipal. El Grupo Municipal Socialista también ha exigido tanto al Ayuntamiento de Málaga como a la Junta de Andalucía que asuman sus competencias respectivas, poniendo en marcha de manera inmediata planes de choque reales para la reparación del firme en los accesos a polígonos industriales y en todas las vías del término municipal, donde el tráfico pesado agrava exponencialmente el deterioro del pavimento. La falta de coordinación y de inversión entre ambas administraciones, ambas gobernadas por el Partido Popular, está dejando a la ciudad en una situación de riesgo continuado.

Además, el mal estado de las calzadas se ve agravado en determinadas zonas por graves deficiencias de iluminación, como ocurre en los accesos al aeropuerto, concretamente en la avenida García Morato y bajo el puente que une La Loma de San Julián con el aeropuerto. En esa zona, la falta de luz impide a los conductores anticiparse a los numerosos baches y grietas existentes, multiplicando el riesgo de accidente, especialmente para motociclistas. Esta situación



proyecta además una imagen deplorable de la ciudad ante los más de 25 millones de viajeros anuales que utilizan el aeropuerto de Málaga Costa del Sol, el tercer aeropuerto más importante de España.

El deterioro de la calzada también compromete directamente la seguridad peatonal. El atropello de un viajero en el entorno de la MA-21 en las últimas semanas pone de relieve la urgente necesidad de mejorar las condiciones de circulación de los peatones en vías con elevado tráfico, con escasas aceras, insuficientes pasos de peatones y carencia de medidas de calmado del tráfico. El Grupo Municipal Socialista lleva dos legislaturas exigiendo actuaciones en este sentido sin que el equipo de gobierno haya dado respuesta efectiva.

Málaga necesita con urgencia un plan integral de mantenimiento y rehabilitación de sus vías públicas, que no se limite a actuaciones de parcheo improvisadas, sino que aborde de forma sistemática y planificada el estado real del conjunto de la red viaria municipal. La seguridad de los ciudadanos y la imagen de la ciudad no pueden seguir siendo víctimas de la inacción y la falta de inversión del Partido Popular en el Ayuntamiento y en la Junta de Andalucía.

Es por todo ello que desde el Grupo Municipal Socialista consideramos necesario poner en marcha de forma urgente un plan integral de reparación y mantenimiento de las calzadas, abordar las deficiencias de seguridad vial en los puntos más críticos y exigir la coordinación necesaria entre administraciones para garantizar unas vías públicas dignas y seguras para todos los malagueños y malagueñas. Por todo ello, proponemos los siguientes:

Acuerdos.

Primero. - *Instar al Ayuntamiento de Málaga a elaborar y ejecutar de forma urgente un Plan Integral de Mantenimiento y Rehabilitación de Calzadas que incluya una revisión sistemática del estado de toda la red viaria municipal, establezca prioridades de actuación en función del riesgo para la seguridad vial y fije un calendario claro de intervenciones, superando el modelo de parcheo puntual actualmente imperante.*

Segundo. - *Instar al Ayuntamiento de Málaga a acometer con carácter inmediato la reparación integral de los tramos de calzada en peor estado, con especial atención a la MA-21 a su paso por el entorno del aeropuerto y Churriana, el puente de Santo Domingo y aquellas vías donde vecinos y vecinas han trasladado deficiencias graves como hundimientos, grietas y grandes baches que llevan semanas o meses sin ser reparados.*

Tercero. - *Instar al Ayuntamiento de Málaga a habilitar un mecanismo ágil y efectivo de comunicación ciudadana para la notificación de desperfectos en la vía pública, con seguimiento de las incidencias reportadas y plazos máximos de respuesta y reparación garantizados.*

Cuarto. - *Instar al Ayuntamiento de Málaga a mejorar de forma urgente las condiciones de seguridad vial en el entorno del aeropuerto de Málaga Costa del Sol, con actuaciones que incluyan la ampliación de aceras, la instalación de nuevos pasos de peatones, la implantación de medidas de calmado de tráfico y la reparación integral de los socavones y deformaciones del firme en la MA-21 y en la avenida García Morato, garantizando unas condiciones dignas tanto para los trabajadores que acceden a diario como para los millones de viajeros que utilizan el aeropuerto.*

Quinto. - *Instar al Ayuntamiento de Málaga a subsanar con carácter urgente las graves deficiencias de iluminación detectadas en los accesos al aeropuerto, en particular en la avenida García Morato y bajo el puente que une La Loma de San Julián con el aeropuerto, con el fin de*



reducir el riesgo de accidentes nocturnos derivado de la imposibilidad de visualizar los desperfectos de la calzada.

Sexto. - Instar a la Junta de Andalucía a poner en marcha un plan de choque inmediato para la reparación del firme en las vías de su competencia que atraviesan el término municipal de Málaga, con especial atención a los accesos a polígonos industriales y a las carreteras metropolitanas más deterioradas, asumiendo plenamente sus responsabilidades en materia de conservación viaria.

Séptimo. - Instar al Ayuntamiento de Málaga a incrementar de forma significativa la dotación presupuestaria destinada al mantenimiento y conservación de la red viaria municipal, dotando a los servicios técnicos municipales de los medios humanos y materiales necesarios para garantizar intervenciones preventivas y correctivas de manera continua, evitando que el deterioro de las calzadas alcance niveles de riesgo para la seguridad ciudadana."

VOTACIÓN

El resultado fue el siguiente, dejando expresa constancia de que en el momento de la votación, se encontraba ausente del Salón de Plenos el Sr. Pomares Fuertes (Grupo Municipal Popular):

Votos a favor: 5 de los representantes del Grupo Municipal Socialista (3), del Grupo Municipal Vox (1) y del Grupo Municipal Con Málaga (1).

Votos en contra: 5 de los representantes del Grupo Municipal Popular.

Al haberse producido empate se repitió la votación, y al persistir el empate, decidió el **voto de calidad** de la Presidenta de la Comisión **en contra**.

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: a propuesta de la presidencia y con el acuerdo de los todos los miembros de la Comisión se procedió a adelantar el debate y votación del punto nº 7 del orden del día, en atención a las solicitudes de intervención recibidas).**

PUNTO Nº 07.- MOCIÓN DEL GRUPO MUNICIPAL CON MÁLAGA PARA GARANTIZAR EL MANTENIMIENTO DEL USO COMO EQUIPAMIENTO EDUCATIVO PÚBLICO Y LA CONSTRUCCIÓN DE UN INSTITUTO DE ENSEÑANZA SECUNDARIA EN LOS SUELOS DOTACIONALES DE LA AVDA. IMPERIO ARGENTINA DEL BARRIO PARQUE LITORAL.-

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 09 de marzo de 2026, cuyo texto se transcribe a continuación, con omisión de los anexos que se insertan en la misma, los cuáles se incorporan al final del presente Dictamen:



“El debate que hoy traemos con esta moción sobre el destino de los suelos dotacionales situados en la Avda. Imperio Argentina del barrio de Parque Litoral trasciende ampliamente el ámbito de una decisión urbanística concreta.

Estamos ante una cuestión que afecta al modelo de ciudad que Málaga quiere construir, al respeto al planeamiento urbanístico vigente, a la protección del interés general de la ciudadanía, frente a decisiones discrecionales y, sobre todo, a la garantía de los derechos fundamentales de la ciudadanía, como el derecho a la ciudad, el derecho a la educación pública y el derecho a disfrutar de una ciudad equilibrada y dotada de servicios públicos suficientes.

El barrio de Parque Litoral comenzó a desarrollarse en los años 2000, en los que se iniciaron las primeras promociones de viviendas y diseñó el actual entramado urbano con grandes avenidas, grandes espacios libres y muchas parcelas de equipamientos públicos. Este nuevo barrio se proyectó con una planificación moderna, caracterizada por urbanizaciones residenciales, amplias calles y muchas parcelas calificadas como equipamientos.

En pocos años, Parque Litoral se consolidó como un barrio muy cómodo para vivir y habitable, especialmente atractivo para familias jóvenes con hijos, por no estar tan saturados como otros barrios y la previsión de equipamientos públicos que iban a desarrollarse en el futuro.

El barrio ha ido creciendo y cuenta ya con 9.000 habitantes, en su mayoría familias jóvenes con hijos, aunque también hay personas de mediana edad y mayores. Tras 20 años, la transformación urbanística del barrio y el deterioro de su habitabilidad se ha ido produciendo en paralelo a la privatización la mayoría de parcelas destinadas a equipamientos, de forma que 100.000 m² de estos terrenos que estaban calificados como suelo dotacional público previsto para equipamientos se han privatizado y ahora están ocupados por:

- 1. Equipamiento Deportivo Privado
(Complejo de Piscinas Inacua), 30.000 m²*
- 2. Equipamiento Deportivo Privado
(Centro de Raquetas y Residencia de Lujo), 40.000 m²*
- 3. Equipamiento Educativo Privado
(Universidad Privada Alfonso X El Sabio), 30.000 m²*

De forma que solo quedan tres parcelas calificadas como equipamiento, dos contiguas que estaban reservadas para la construcción de un Instituto Público de Enseñanza Secundaria y otra parcela adyacente para el Centro de Salud.

Las dos parcelas de equipamiento público inicialmente previstas como suelo destinado a Educativo y que son a las que se refiere esta moción, son las que tienen las siguientes referencias catastrales: 0403301UF7600S0001TR y 0405701UF7600N0001IL. Y, finalmente, también queda libre una tercera parcela de equipamiento, en la que se preveía la construcción de un Centro de Salud, que es la que tiene referencia catastral 9807517UF6690N0001TB.

Estas parcelas, de una superficie aproximada de 11.000m², se encuentran situadas en el ámbito urbanístico PAM-LO.2 “Finca El Pato”, en el distrito de Carretera de Cádiz. Desde su origen,



el planeamiento urbanístico estableció un equilibrio entre el desarrollo residencial y la dotación de equipamientos públicos necesarios para garantizar la calidad de vida de la población residente.

El Plan Parcial del sector SUP-LO.2 "Finca El Pato", aprobado en el año 2000, reservó varias parcelas para equipamientos públicos con el objetivo de atender las necesidades de los nuevos residentes. Entre estas parcelas se encontraban las destinadas expresamente a equipamiento Educativo para la construcción de un Instituto de Educación Secundaria y la destinada a un Centro de Salud.

Esta determinación urbanística respondía a una lógica muy evidente: el crecimiento residencial previsto en el sector requería la implantación de nuevas infraestructuras educativas y sanitarias para atender la creciente demanda de escolarización y de salud pública que generaría la llegada de nuevos vecinos.

Es fundamental recordar que esta parcela no es simplemente un suelo municipal cualquiera. Su origen está directamente vinculado a los procesos de cesión obligatoria de suelo dotacional que se producen en los desarrollos urbanísticos. En este caso, los promotores del desarrollo urbanístico cedieron gratuitamente el suelo al Ayuntamiento de Málaga con un destino concreto: la implantación de equipamientos públicos y en concreto su uso educativo.

Estas cesiones forman parte del mecanismo urbanístico mediante el cual la planificación urbana garantiza que el crecimiento residencial vaya acompañado de servicios públicos suficientes. Por tanto, alterar el destino de estos suelos supone alterar también el equilibrio urbanístico previsto en el planeamiento.

Durante más de una década, la previsión de construir un Instituto en estas parcelas, forman parte del planeamiento y de la planificación educativa de la zona. Sin embargo, en el año 2011 se produjo una modificación urbanística que cambió el uso de las parcelas de equipamiento educativo a equipamiento social.

Esta modificación constituye uno de los aspectos más controvertidos de este expediente. En el Plan Parcial aprobado en el año 2000, las parcelas estaban claramente identificada como suelo destinado a equipamiento educativo para un instituto tipo D2. La modificación posterior alteró este destino sin que se haya acreditado la existencia de una justificación sólida desde el punto de vista de la planificación educativa ni del interés general.

La legislación urbanística y educativa establece que cuando se pretende eliminar una reserva de suelo destinada a equipamiento educativo público es obligatorio solicitar previamente a la administración educativa competente el denominado Certificado de Innecesariedad. Este certificado acredita legalmente que la administración educativa considera que esos suelos reservados ya no son necesarios para la planificación de infraestructuras educativas.

En el caso que nos ocupa, no consta que el Ayuntamiento solicitara dicho certificado a la Consejería de Educación de la Junta de Andalucía antes de modificar el uso de la parcela. Esta circunstancia podría suponer un vicio de nulidad en la modificación urbanística, ya que se habría alterado una reserva educativa sin contar con la administración competente en materia educativa.

La relevancia de esta cuestión es aún mayor si se tiene en cuenta que la necesidad de infraestructuras educativas en el barrio no ha desaparecido. Al contrario, la demanda educativa



en la zona ha aumentado considerablemente en los últimos años. Y hay que tener en cuenta que, además, el distrito educativo es mucho más amplio y abarca incluso hasta Guadalmar.

Los centros educativos existentes en el entorno presentan en la actualidad niveles de saturación muy elevados. Los Colegios (CEIP Clara Campoamor) y los Institutos cercanos (IES Mare Nostrum) funcionan con cifras de alumnado que superan ampliamente su capacidad prevista, igual que los del entorno, con centros que albergan cerca de 1.200 estudiantes en instalaciones diseñadas para aproximadamente 600. Esta situación provoca problemas evidentes de congestión, masificación, dificultades para organizar la actividad docente y una presión constante sobre las infraestructuras educativas existentes.

A esta situación se suma los crecimientos residenciales previstos en el entorno. Los desarrollos urbanísticos que se están ejecutando en el ámbito de La Térmica y los colindantes prevén la construcción de más de 1.500 nuevas viviendas. Por lo que se estima una cifra estimada en 4.000 nuevos residentes.

Este crecimiento supondrá la llegada de miles de nuevos residentes al barrio en los próximos años, lo que incrementará todavía más la demanda de plazas educativas en educación secundaria. En este contexto, la construcción de un Instituto Público de Enseñanza Secundaria en este barrio no solo sigue siendo necesaria, sino que resulta imprescindible para garantizar el acceso a la educación pública en condiciones adecuadas.

De hecho, la propia Junta de Andalucía ha reconocido esta necesidad en su planificación educativa. En el Plan de Infraestructuras Educativas se incluye la construcción de un nuevo Instituto de Educación Secundaria tipo D3+B4.4 en la zona de Parque Litoral, actuación que se encuentra pendiente de la tramitación del suelo por parte del Ayuntamiento de Málaga (se adjunta).

Esto significa que la administración competente en materia educativa considera necesario construir un Instituto de Enseñanza Secundaria en estos terrenos. El único obstáculo para ejecutar la infraestructura es la disponibilidad del suelo según admite un informe de la Junta de Andalucía (se adjunta).

Sin embargo, el Ayuntamiento ha planteado destinar estas parcelas a la construcción de viviendas transitorias temporales dentro del denominado Plan de Minipisos, mediante su adjudicación a la Fundación Unicaja, que se interesó por esos terrenos y solicitó al alcalde una concesión para desarrollar hasta 433 alojamientos de 40 m² (según consta en el informe de la GMU).

Más recientemente se ha planteado la posibilidad de reducir el número de alojamientos temporales aumentando las superficies hasta 45 m². Pero cuando analizamos con detenimiento el tipo de alojamiento que se plantea, descubrimos que no se va a tratar de vivienda social dirigida a los sectores más vulnerables de la población, sino que se corresponde al nivel más alto establecido para vivienda protegida y cuyos requisitos de acceso pueden situarse en niveles de ingresos que rondan entre 60.000 y 90.000 euros anuales por unidad familiar.

Es decir, podríamos estar ante una operación en la que se cede suelo público destinado a equipamientos para que una fundación privada desarrolle un negocio de alquileres de vivienda protegida en su modalidad más alta.



Esta decisión ha generado una profunda preocupación entre la vecindad que han expresado públicamente su rechazo al cambio de uso de las parcelas y exigen que se garantice que se mantengan los compromisos que en origen vinculaban esos terrenos a la construcción de un Instituto de Enseñanza Secundaria y la previsión aún vigente, en el Plan de infraestructuras educativas de la Junta de Andalucía, de este centro educativo público (se adjunta). Para lo que han iniciado acciones judiciales ante el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía (TSJA). De igual forma piden un Centro de Salud en la parcela de equipamientos colindante, de forma que la vecindad cuente con los mínimos servicios básicos necesarios en una zona en crecimiento densamente poblada.

La controversia se agrava aún más cuando se analiza el contenido de los informes técnicos existentes sobre la parcela. Un informe negativo emitido por la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Málaga (GMU) analiza la propuesta de destinar estas parcelas a un programa habitacional en suelo de equipamiento público. En dicho informe negativo se señala que la parcela forma parte de un sistema dotacional previsto en el planeamiento urbano que articula una red continua de espacios libres y equipamientos en el litoral oeste.

El documento indica que esta red conecta ámbitos estratégicos como La Térmica, Sacaba Beach, el Parque Litoral y el eje viario que conecta el Palacio de Deportes Martín Carpena con el frente marítimo. Según el informe, esta estructura territorial tiene como objetivo consolidar el Litoral Oeste como una franja urbana dotada de equipamientos estratégicos para la ciudad.

La conclusión del informe es especialmente clara al señalar que el cambio de uso propuesto “se considera incompatible pues alteraría el modelo territorial estratégico definido en el planeamiento vigente, en cuanto a los sistemas generales de espacios libres y equipamientos de ciudad” (se adjunta).

Esta advertencia proviene de los propios servicios técnicos municipales encargados de velar por la coherencia del planeamiento urbanístico. Ignorar este informe supondría ignorar las recomendaciones de profesionales de la GMU de reconocido prestigio y profesionalidad que son los encargados de analizar los impactos territoriales y urbanísticos de las decisiones políticas del PP.

Además, el cambio de uso de las parcelas debe analizarse en el contexto más amplio del desarrollo urbanístico del barrio de Parque Litoral. En los últimos años, como hemos señalado, varias parcelas dotacionales del entorno han sido destinadas a equipamientos privados, como instalaciones deportivas privadas o equipamiento universitario privado que se está ejecutando en este momento.

Aunque cada una de todas estas actuaciones pueda tener su justificación individual, cosa que rechazamos y hemos denunciado, el resultado global ha sido una reducción progresiva del suelo disponible para equipamientos públicos.

Los suelos dotacionales de la Avda. Imperio Argentina constituyen una de las últimas oportunidades para implantar equipamientos públicos esenciales en la zona, como un Instituto o un Centro de Salud, y es la única posibilidad.

Transformar esos suelos en alojamientos temporales de gestión privada supone perder definitivamente esa oportunidad. Desde el punto de vista urbanístico, la construcción de hasta



433 minipisos de 40 m² en estas parcelas dotacionales generaría, además, problemas de saturación urbana. El aumento de población sin la correspondiente dotación de infraestructuras educativas y sanitarias incrementaría la presión sobre los servicios públicos existentes.

De igual forma, resulta incomprensible y no hay justificación alguna de la necesidad de usar suelos de equipamientos reservados para un Instituto cuando ya existen múltiples parcelas pertenecientes al Patrimonio Municipal del Suelo, que precisamente tiene como finalidad facilitar políticas públicas de vivienda.

En Parque Litoral-La Térmica, Los Guindos, Torre del Río, Pacífico o el entorno de Portillo, hemos identificado más de veinte parcelas municipales, muchas de ellas resultado de procesos de parcelación urbanística.

Algunas de estas parcelas ya tienen un procedimiento de venta o subasta de las mismas iniciado, pese a que podían haberse destinado a la construcción de VPO a precios asequibles, mientras que otras se podrían destinar a vivienda protegida mediante decisiones políticas del propio Ayuntamiento de Málaga.

Sin embargo, en lugar de destinarlas a vivienda protegida, varias de estas parcelas municipales están siendo vendidas para destinarlas a usos privados, como la Avenida de los Guindos, con una edificabilidad superior a cinco mil metros cuadrados, vendida por más 5 millones de euros. Esta zona ha sido objeto de varias subastas previas, incluyendo una venta en 2022 por 2,3 millones de euros.

En La Térmica y Parque Litoral nos encontramos con suelo municipal disponible para la construcción de 273 VPO tan solo pendiente de su impulso y de la reubicación de la subestación eléctrica. En el resto de zonas y su entorno hay reserva de suelo para en torno a otras 350 VPO que no se ejecutan.

Y aquí es donde surge la cuestión principal del debate. Si el Ayuntamiento de Málaga dispone de numerosas parcelas municipales dentro del Patrimonio Municipal del Suelo (PMS), si además existen sectores urbanísticos completos pendientes de desarrollo, y si todavía queda el 67 % de la reserva de suelo para VPO del PGOU sin ejecutar, entonces no parece muy razonable recurrir a la eliminación de equipamientos públicos para resolver el problema de vivienda.

Eliminar equipamientos para suplir la falta de políticas activas de vivienda es trasladar el problema de un derecho social a otro. Porque los equipamientos públicos (como centros educativos o centros de salud) son también elementos esenciales para la ciudadanía, la habitabilidad y calidad de vida del barrio.

¿Por qué no se está utilizando el suelo disponible reservado para cumplir los objetivos de vivienda pública? Los datos disponibles indican que el problema principal no es la falta de suelo, sino la falta de impulso político para desarrollar el suelo existente, y en particular en los suelos de VPO de propiedad privada.

Según datos oficiales, solo se ha ejecutado el 33 % de la reserva de suelo para vivienda protegida prevista en el PGOU, mientras que el 67 % restante sigue pendiente de desarrollo. Además, el Ayuntamiento de Málaga entregó solo 2 viviendas de protección oficial en todo el año 2025, una cifra claramente insuficiente para los cerca de 35.000 demandantes de VPO.



Por tanto, antes de eliminar equipamientos públicos esenciales para hacer alojamientos protegidos, el Ayuntamiento debería impulsar el desarrollo del suelo que ya está reservado para este fin. Málaga no puede permitirse elegir entre el derecho a la vivienda y el derecho a la educación. Se necesitan ambas cosas.

Por todo ello, es imprescindible mantener el destino dotacional educativo de estas parcelas y garantizar la construcción del Instituto previsto para el barrio.

Otro aspecto relevante es el impacto que todos los procesos conjuntos de los grandes desarrollos urbanísticos, unidos a los focos de atracción de usuarios y visitantes, que suponen y supondrán los equipamientos privatizados, tendrían sobre la movilidad urbana y el tráfico en el barrio.

El barrio de Parque Litoral ya concentra una elevada actividad debido a la presencia de grandes equipamientos privados. La implantación en zona urbana consolidada de nuevos equipamientos privatizados y los desarrollos urbanísticos generarían: a) aumento significativo del tráfico rodado; b) mayor demanda de aparcamientos en superficie; c) saturación de las vías principales y secundarias.

La combinación de estos factores podría provocar problemas recurrentes de congestión y movilidad, afectando negativamente a la calidad de vida de los residentes. A lo que habría que añadir el fenómeno de turistificación urbana que está creciendo en la zona con la proliferación de apartamentos turísticos y de viviendas de uso turístico, legales e ilegales, en este barrio residencial.

Parque Litoral podría convertirse en un nuevo foco de presión inmobiliaria y turística, que podría derivar a medio plazo en procesos de gentrificación, alterando la estructura social del barrio y los equilibrios urbanos existentes.

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

ACUERDOS

1º.- Instar al equipo de gobierno a mantener el uso de equipamiento educativo público previsto en los suelos dotacionales situados en la Avenida de Imperio Argentina del barrio de Parque Litoral, garantizando su destino para la construcción de un Instituto Público de Educación Secundaria, conforme a lo establecido en el Plan de Infraestructuras Educativas de la Junta de Andalucía, y al planeamiento urbanístico original del sector SUP-LO.2 "Finca El Pato".

2º.- Instar al equipo de gobierno a iniciar de manera inmediata todos los trámites necesarios para la cesión del suelo a la Consejería de Educación de la Junta de Andalucía con el objetivo de facilitar la ejecución del Instituto Público de Enseñanza Secundaria previsto en la planificación educativa autonómica.

3º.- Instar al equipo de gobierno a iniciar todos los trámites necesarios, para destinar el suelo de la parcela de equipamiento público colindante, para la construcción del Centro de Salud previsto, así como para la cesión de este suelo público a la Consejería de Salud de la Junta de Andalucía.



4º.- *Instar al equipo de gobierno a paralizar cualquier procedimiento de cambio de uso urbanístico o para la adjudicación de estos suelos para su uso como alojamientos temporales transitorios protegidos mientras no se garantice la implantación de los equipamientos educativos y sanitarios necesarios para el barrio de Parque Litoral y su entorno.*

5º.- *Instar al equipo de gobierno a impulsar y priorizar el desarrollo del suelo existente en el Patrimonio Municipal del Suelo (PMS) y en los sectores urbanísticos pendientes para la construcción de vivienda protegida, ejecutando la reserva de suelo para VPO recogida en el PGOU y pendiente de desarrollar."*

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 6.- MOCIÓN DEL GRUPO MUNICIPAL VOX RELATIVA AL DESARROLLO DE LOS PLANES DE DOTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS ANTE LOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS PLANTEADOS EN EL DISTRITO DE CAMPANILLAS. -

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

Sobre el 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 09 de marzo de 2026, cuyo texto se transcribe a continuación:

"El urbanismo constituye una de las herramientas fundamentales de las Administraciones públicas para garantizar el interés general, la cohesión social y el equilibrio territorial de la ciudad. En este sentido, el planeamiento urbanístico no puede ser utilizado como instrumento de alteración arbitraria de los derechos adquiridos ni de los compromisos asumidos con la ciudadanía, especialmente cuando se trata de suelos dotacionales destinados a servicios públicos esenciales como la educación.

En este sentido, la planificación urbanística de la ciudad, a juicio de este grupo municipal de VOX Málaga, ha dejado mucho que desear, tanto en su planificación como en su ejecución. No ya por cuestiones meramente de desarrollo, sino de los efectos que dichos desarrollos tienen en los derechos y servicios de los malagueños. Ejemplo de esta cuestión, ni mucho menos único, es el Distrito de Campanillas.

Cabe recordar que ya en 2005, momento de gran expansión urbanística a nivel nacional y de la que Málaga fue uno de los focos de mayor crecimiento entre todos los municipios españoles, se



planificaba para este distrito un crecimiento de más del seiscientos por ciento (600%) de su población que en aquel momento se censaba en dieciséis mil doscientas personas (16.200), y ya con una planificación en aquel momento y previo al actual PGOU de más de veintisiete mil (27.000) viviendas.

Lejos están estas previsiones de las actuales, no obstante cabe remarcar que, actualmente, y hasta la fecha, existen once (11) proyectos de desarrollo residencial para la zona, (SUS-CA.1 al 3, 7, del 15 al 18, y del 20 al 22). Es decir, el propio planeamiento urbanístico municipal contempla para el distrito de Campanillas un potencial de crecimiento de entre 7.000 y 9.000 nuevas viviendas. Esto supondrá un incremento poblacional, que puede superar los 15.000 nuevos habitantes en las próximas décadas, lo que hace imprescindible preservar y ampliar las reservas de suelo destinadas a equipamientos públicos, especialmente educativos. Planes que no recogen algunos que, pese a saber de su existencia aún están en desarrollo, como son el SUS-G.4 "Huertecilla - Tarajal". Todo sin olvidar que, el distrito de Campanillas no solo afronta un fuerte crecimiento residencial, sino también una expansión significativa del suelo productivo, como demuestra el desarrollo de un nuevo parque logístico-industrial de aproximadamente trescientos cincuenta mil (350.000) metros cuadrados en la vega de Campanillas/la Victoria (SUS-CA.12), obviando por supuesto, la continua expansión del Parque Tecnológico de Andalucía, que, recordemos, espera duplicar el número de trabajadores para los próximos quince (15) años.

Este crecimiento económico y demográfico incrementará inevitablemente la población residente y la demanda de servicios públicos, lo que hace aún más imprescindible preservar las reservas de suelo destinadas a equipamientos educativos, sanitarios, así como la mejora, de forma clara y decidida, de las redes de comunicación que ya hoy, están saturadas.

El actual planeamiento resulta difícilmente justificable desde el punto de vista del interés general, especialmente cuando la zona presenta un grave problema de saturación educativa, así como sanitaria. Los institutos existentes en el entorno se encuentran actualmente funcionando muy por encima de su capacidad estructural. Existen centros diseñados para aproximadamente 600 alumnos que están acogiendo en la actualidad cerca de 1.200 estudiantes, lo que supone niveles de ocupación cercanos al 200 % de su capacidad prevista. Ejemplo de ello son el IES Campanillas, IES María Victoria Atencia y IES Torre de Prado, que dada su situación y colapso por el elevado número de alumnos a los que prestan servicio llegan a utilizar para dar sus clases instalaciones del PTA, ante la falta de espacio en el propio centro, según denuncian los residentes.

A esta situación ya crítica se suma la construcción y ocupación progresiva de nuevas promociones residenciales en el entorno, que previsiblemente incorporarán más de 1.500 nuevas viviendas, con el consiguiente incremento de población y de demanda de plazas educativas.

Lejos de disminuir, las necesidades educativas del distrito están destinadas a incrementarse de forma significativa en los próximos años. Por tanto, la supresión del suelo destinado a un instituto no solo carece de justificación técnica, sino que resulta incompatible con las necesidades reales del territorio.

En el ámbito sanitario la cuestión no es mejor. El actual centro de salud, inaugurado en 1993, no solo ya está sobrepasado, sino que no tiene servicios de urgencia y, también en base a denuncias realizadas por parte de los residentes, ha habido ocasiones en las que el mismo carecía del personal necesario para dar servicio.



Este centro de salud, además, no puede ser, en atención a la información con la que contamos, remodelado o ampliado por las características del propio edificio y su ubicación, siendo necesario ya, aunque fuera para mantener los servicios actuales sin ampliarlos, un edificio nuevo.

Esto deja a la zona, tanto de la central de ciclo combinado, al propio distrito en ampliación así como a las decenas de miles de trabajadores sin servicios necesarios para su atención en caso de urgencia o necesidad, al menos de un servicio sanitario de proximidad, algo en este caso, de especial importancia.

Todo ello refleja una preocupante tendencia a la fragmentación y desnaturalización del sistema de equipamientos públicos del barrio, priorizando iniciativas privadas o proyectos de oportunidad frente a la planificación racional de los servicios públicos. Planificación además, que a medida que se vaya desarrollando, desincentivará nuevas promociones, dado que la dotación de servicios en general es ya muy deficiente para las necesidades de la zona.

Debe recordarse que el urbanismo municipal no puede operar al margen del interés general. El uso indiscriminado del suelo dotacional para uso residencial, que recordemos fue una iniciativa presentada por parte de este grupo municipal durante el 2024, no puede ser destinado sin la más mínima reflexión sin tener presente los equipamientos educativos, sanitarios, seguridad y de movilidad esenciales para ciudadanos y para el desarrollo urbano de uno de los principales, sino el principal vector de expansión de la ciudad.

Además, llama la atención la más que absoluta carencia de planes para el desarrollo de otros servicios como es el de la policía local o bomberos, en este último caso, si bien existe un parque en la zona, el mismo carece de personal, o los planes para la interconexión de la zona con el resto del municipio con la más que necesaria mejora de la red de carreteras, así como el desarrollo, actualmente paralizado, de la red de metro que conecte el PTA con el centro de la ciudad. Ni siquiera, una vez cerrada la piscina municipal en el 2013, se ha cumplido con la promesa de la apertura de un centro deportivo para la zona.

Por último, y esto consideramos es de especial gravedad, las infraestructuras existentes, sobre todo en materia de caminos y acerado, están en una situación deplorable en puntos críticos, como es el paso de unión entre la barriada de muy utilizado, o la cuestión del encauzamiento, no ya del río Campanillas, sino del propio río Guadalhorce, ya que las lluvias de los dos últimos años demuestran que los planes de inundabilidad ya existentes no dejan lugar a dudas, gran parte de la zona es inundable, y todos los proyectos anunciados por parte del Ayuntamiento se desarrollan precisamente con el grave riesgo que ello conlleva. Todo ello abre otros interrogantes relevantes, como es si la red de agua potable es suficiente para el gran desarrollo que va a experimentar la zona, o si la red de distribución eléctrica cuenta con la suficiente potencia suficiente.

Ante esta situación, lo prudente desde el punto de vista institucional, jurídico y político no es persistir en decisiones controvertidas, sino revisar el planeamiento, garantizando así tanto la legalidad urbanística como el interés general de la ciudadanía, y sobre todo, dar seguridad y previsibilidad de que la zona estará capacitada para absorber todos los proyectos presentes y futuros que la zona pueda recibir.

Toda infraestructura en líneas generales es costosa, tarda tiempo y genera incomodidad. Además, genera retrasos en el desarrollo urbano de cualquier ciudad o proyecto. No obstante, son esenciales y requieren de una previsión adecuada en el tiempo. Esto, lo indicamos para



resaltar que, cualquier infraestructura, por cara que pueda ser, siempre será mucho más costosa, tanto en tiempo, como en incomodidad para los vecinos y en coste económico, si la zona está ya consolidada urbanísticamente, de ahí que sea prioritario que el desarrollo en infraestructuras en el distrito de Campanillas, y resaltamos que no es el único en situación similar, deba hacerse de forma prioritaria antes de iniciar ningún otro proyecto. No hacerlo, no solo será dejar a los residentes de esta zona de la ciudad sin los servicios públicos a los que tienen derecho, sino que será una irresponsabilidad institucional injustificable.

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 marzo de 2026, los siguientes:

ACUERDOS

PRIMERO.- *El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Málaga insta al equipo de Gobierno de la ciudad a que realice los Planes Directores de Salud y de Educación para el Distrito de Campanillas, al objeto de analizar y garantizar la planificación de estos servicios respecto de las necesidades presentes y futuras conforme a los proyectos de desarrollo de la zona.*

SEGUNDO.- *El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Málaga insta al equipo de Gobierno de la ciudad a que realice un estudio de movilidad teniendo presente, no solo el actual estado deficitario de la red de carreteras y de transporte público, sino con previsión tanto a los proyectos de desarrollo urbanístico del Distrito de Campanillas, así como, de las futuras ampliaciones del Parque Tecnológico de Andalucía.*

TERCERO.- *El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Málaga insta al equipo de Gobierno de la ciudad a la realización de obras de mantenimiento de carreteras y viales en el Distrito, especialmente de las carreteras de tránsito entre los diseminados de la zona al núcleo principal del distrito.*

CUARTO.- *El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Málaga insta al equipo de Gobierno de la ciudad a que evalúe la red de saneamiento y de distribución de agua sanitaria, así como las necesidades energéticas del Distrito de Campanillas, con previsión a la situación actual, así como de los proyectos de desarrollo planteados en la actualidad, junto con los planes de desarrollo del PTA.*

QUINTO.- *El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Málaga insta al equipo de Gobierno de la ciudad a que desarrolle los planes en materia de infraestructuras de seguridad en el distrito para evaluar las necesidades de mejora de los cuerpos de Policía Local, así como de Bomberos.*

SEXTO.- *El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Málaga insta al equipo de Gobierno de la ciudad a que recupere y se comprometa a ejecutar el proyecto del centro deportivo comprometido con la recuperación de la piscina municipal preexistente en el distrito.*

SÉPTIMO.- *El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Málaga insta al Gobierno de la Junta de Andalucía para que desarrolle planes y actuaciones conforme al desarrollo del proyecto del encauzamiento del río Guadalhorce conforme a dar seguridad a los actuales residentes, así como a los nuevos proyectos de desarrollo empresarial en la vega de Campanillas/la Victoria."*

VOTACIÓN



El resultado fue el siguiente, dejando expresa constancia de que en el momento de la votación, se encontraba ausente del Salón de Plenos el Sr. Pomares Fuertes (Grupo Municipal Popular):

Votos a favor: 5 de los representantes del Grupo Municipal Socialista (3), del Grupo Municipal Vox (1) y del Grupo Municipal Con Málaga (1).

Votos en contra: 5 de los representantes del Grupo Municipal Popular.

Al haberse producido empate se repitió la votación, y al persistir el empate, decidió el **voto de calidad** de la Presidenta de la Comisión **en contra**.

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

PUNTO Nº 8.- MOCIÓN DEL GRUPO MUNICIPAL CON MÁLAGA RELATIVA AL RECHAZO DE LA OPERACIÓN DE CAMBIO DE USO A TERCIARIO DEL ANTIGUO EDIFICIO DE CORREOS, QUE CONTEMPLA UN INCREMENTO DEL VOLUMEN EDIFICATORIO CON IMPACTO VISUAL Y CON EFECTO PANTALLA, SIN ESTUDIO PREVIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL NI COMPENSACIÓN POR LA PÉRDIDA DE SUELOS DE EQUIPAMIENTO. -

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

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 09 de marzo de 2026, cuyo texto se transcribe a continuación:

"La ciudad de Málaga vive desde hace varios años un proceso acelerado de transformación urbana marcado por una creciente presión especulativa sobre el suelo y el patrimonio urbano. Este proceso, impulsado en buena medida por el modelo de desarrollo promovido por el equipo de gobierno del Partido Popular, ha priorizado la rentabilidad económica inmediata y los intereses de grandes inversores privados frente a la planificación equilibrada, el interés general y las necesidades reales de la ciudadanía malagueña. En este contexto se enmarca la operación urbanística que afecta al antiguo edificio de Correos situado en la Avenida de Andalucía, un inmueble que históricamente ha estado calificado como suelo de equipamiento y que ahora pretende ser transformado en un complejo privado de uso terciario con carácter hotelero, comercial y turístico.

El proyecto que se está tramitando mediante un estudio de ordenación, que ya ha sido aprobado inicialmente, plantea un cambio sustancial en el uso del suelo de este inmueble, pasando del uso de equipamiento establecido en el PGOU vigente a disponer el propietario de un uso terciario. Este cambio no es una mera adaptación puntual, sino una profunda alteración del planeamiento urbanístico que abre la puerta a una operación inmobiliaria de gran escala.

El planteamiento del promotor contempla un incremento significativo del volumen edificatorio del inmueble, ampliando el techo edificable mediante la incorporación de



aproximadamente 3.000 metros cuadrados adicionales a los cerca de 17.000 metros cuadrados ya construidos, con el objetivo de posibilitar la implantación de un complejo hotelero-turístico con al menos 200 habitaciones, acompañado de usos comerciales y otros compatibles con el uso terciario.

Es cuestionable que este cambio de uso del inmueble se esté tramitando como una mejora del interés público, cuando verdaderamente constituye una modificación encubierta del PGOU vigente para ampliar y dar mayor volumen y capacidad al futuro complejo de uso terciario, que se extenderá con una nueva edificación hacia la Avda. de la Aurora y la Cofradía de la Expiración, donde se está tramitando otro proyecto que ya supone mayor volumen de la edificación.

Esta operación urbanística persigue un edificio de mayor magnitud y la ampliación supondrá más extensión, lo que provocará un efecto pantalla en pleno centro de la ciudad, todo ello para satisfacer los negocios del magnate israelí que promueve el proyecto, no para una mejora del interés general de la ciudad. El resultado será otro mamotreto, con el consiguiente impacto visual.

Con esta operación el PP vuelve a mostrarnos su modus operandi para el urbanismo a la carta: se cambian y se acomodan las normas a la medida de operaciones especulativas para beneficiar a poderosos grupos privados, ya sean fondos buitres, jeques catariés o magnates israelíes, a costa de Málaga.

Nos encontramos ante una intervención que no solo transforma el uso sino que modifica de facto el PGOU vigente, y también incrementa de forma notable su edificabilidad y su volumen, introduciendo nuevas construcciones anexas que modificarán sustancialmente la morfología urbana del entorno. Esta ampliación hacia el entorno de La Aurora configurará un conjunto edificatorio de gran magnitud que alterará el paisaje urbano y generará un efecto pantalla en pleno centro de la ciudad, consolidando un nuevo mamotreto arquitectónico y pastiche que impactará negativamente en la imagen urbana de Málaga.

Esta iniciativa constituye, como hemos dicho, otro ejemplo de urbanismo a la carta, en el que las normas urbanísticas se reinterpretan o se fuerzan para adaptarse a los intereses de un gran inversor privado en lugar de responder a una planificación coherente del territorio. Lejos de tratarse de una operación orientada al interés público, lo que se plantea es una modificación encubierta del planeamiento que permite incrementar la capacidad lucrativa de un suelo y una parcela que está calificada como equipamiento en el PGOU vigente.

El equipo de gobierno del PP pretende tramitar este cambio como si se tratara de una actuación de interés público, cuando en realidad estamos ante una operación que supone la pérdida de suelo destinado a equipamientos para la ciudad en favor de un uso claramente lucrativo y orientado a la explotación hotelera y turística. Este planteamiento supone una alteración sustancial del modelo urbano previsto en el planeamiento vigente, ya que donde antes existía un equipamiento se habilita ahora un uso privado intensivo que incrementa la presión turística y comercial en el centro urbano.



A esta situación se suma un elemento muy preocupante: la tramitación administrativa del proyecto se ha visto facilitada por decisiones adoptadas por la Junta de Andalucía que han eximido al promotor de obligaciones que sí se exigen en otros desarrollos urbanísticos. En concreto, el promotor ha sido exonerado de la obligación de realizar un estudio previo de impacto ambiental y de la obligación de compensar la pérdida del suelo de equipamiento mediante la permuta de otros suelos equivalentes dentro del mismo sector urbano.

Esta exención resulta extremadamente cuestionable desde el punto de vista urbanístico y ambiental. La normativa establece que cuando se produce la pérdida de suelo destinado a equipamientos debe garantizarse su compensación mediante otros suelos de características similares en el mismo ámbito urbano, con el objetivo de preservar el equilibrio de dotaciones para la ciudadanía. Sin embargo, en este caso concreto dicha obligación ha sido eliminada sin que la ciudad reciba ninguna contraprestación equivalente.

La decisión de eximir al proyecto del estudio previo de impacto ambiental resulta igualmente preocupante. La ampliación del edificio, el incremento de su volumen y la implantación de un complejo hotelero de gran capacidad en una zona central de la ciudad tendrán, sin duda, repercusiones urbanísticas, como ambientales, de movilidad, tráfico y de presión turística que deberían haber sido evaluadas con rigor antes de permitir avanzar en la tramitación del proyecto.

Todo ello refuerza la percepción de que estamos ante una operación de urbanismo diseñada a medida para favorecer intereses privados concretos. En este caso, el beneficiario de esta operación es el fondo de inversión israelí NITBA SPAIN, propiedad del magnate Haim Tsuff, vinculado a los sectores del petróleo y la construcción, que adquirió el edificio con intención de desarrollar un gran proyecto hotelero, comercial y turístico que se beneficiará directamente de la recalificación del suelo y del aumento de edificabilidad y capacidad que se ha comenzado a tramitar por parte del equipo de gobierno del PP.

Consideramos profundamente preocupante que instituciones públicas faciliten este tipo de operaciones poniendo literalmente la alfombra roja a los grandes fondos de inversión mientras se ignoran las necesidades de la ciudad y de sus habitantes. No es aceptable que el Ayuntamiento y la Junta se alineen con intereses especulativos que subordinan el urbanismo de Málaga a la lógica del beneficio privado. Tal y como se ha denunciado, esta operación supone colgar el cartel de "Málaga se vende" en uno de los enclaves más estratégicos de la ciudad, consolidando un modelo urbanístico depredador que prioriza la rentabilidad económica sobre el interés colectivo.

Además, diversas organizaciones y entidades han señalado la existencia de controversias en torno al origen y la procedencia de los fondos vinculados a este grupo empresarial, señalando que parte de sus actividades económicas se desarrollan en territorios palestinos ocupados y presuntamente están asociadas a prácticas de expolio y segregación denunciadas por ONG's internacionales, por lo que resulta evidente que el Ayuntamiento de Málaga debería actuar con extrema prudencia y transparencia antes de facilitar operaciones urbanísticas de gran impacto en beneficio de actores empresariales cuya actividad económica poco ética genera controversia a nivel internacional.



La operación urbanística proyectada en el antiguo edificio de Correos representa, por tanto, un ejemplo paradigmático de un modelo de desarrollo urbano basado en la especulación inmobiliaria, la turistificación del centro urbano y la privatización progresiva del patrimonio y del suelo público. Se trata de una dinámica que ya hemos visto repetirse en otras actuaciones promovidas en la ciudad, en las que el planeamiento se modifica o se flexibiliza para favorecer operaciones especulativas de fondos buitre o magnates internacionales.

En definitiva, lo que se plantea con este proyecto es una gran operación especulativa que modifica de facto el planeamiento urbanístico para permitir más edificabilidad, mayor volumen y mayores beneficios privados, todo ello a costa del patrimonio urbano y del interés general de la ciudad. Por ello consideramos imprescindible que el equipo de gobierno rectifique, detenga la tramitación de este proyecto y se abra un debate público transparente sobre el futuro de este edificio y sobre el modelo de ciudad que queremos construir.

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

ACUERDOS

1º.- Rechazar el proyecto y estudio de ordenación en el antiguo edificio de Correos de la Avda. de Andalucía en tanto a que supone una recalificación encubierta del PGOU a uso terciario, que no supone una mejora del interés público, implica la pérdida de suelo destinado a equipamiento en el sector y favorece una operación especulativa basada en el incremento del volumen edificatorio en beneficio de intereses privados.

2º.- Instar al equipo de gobierno a paralizar la tramitación del estudio de ordenación promovido en el edificio de Correos, respetando su encaje en el planeamiento urbanístico vigente y garantizando que cualquier intervención futura respete el interés general de la ciudad, el equilibrio de dotaciones urbanas y la preservación del paisaje urbano, evitando el gran impacto visual y el efecto pantalla en una de las centralidades más importantes de la ciudad.

3º.- Instar al equipo de gobierno a solicitar a la Junta de Andalucía la revisión de la decisión administrativa que ha eximido al promotor de la obligación de realizar un estudio previo de impacto ambiental, al considerar que la magnitud de la intervención prevista y el incremento del volumen edificatorio justifican la realización de una evaluación ambiental rigurosa.

4º.- Instar al equipo de gobierno a revisar igualmente la exoneración concedida al promotor respecto a la obligación de compensar la pérdida de suelo de equipamiento mediante la cesión o permuta de otros suelos de características equivalentes dentro del mismo sector urbano, garantizando así el mantenimiento del equilibrio de equipamientos en la ciudad del PGOU.

5º.- Instar al equipo de gobierno a promover un proceso de participación ciudadana sobre el futuro del antiguo edificio de Correos con el objetivo de explorar alternativas de uso que prioricen el interés público y la dotación de equipamientos para la ciudadanía frente a modelos basados exclusivamente en la explotación hotelera y turística masiva.



6º.- *El Ayuntamiento de Málaga acuerda reafirmar su compromiso con un modelo de desarrollo urbano sostenible, equilibrado y orientado al interés general, rechazando las prácticas de urbanismo especulativo a la carta que adapten la normativa urbanística a las necesidades de grandes inversores privados y apostando por una planificación urbana transparente, participativa y respetuosa con el patrimonio urbano y la identidad de la ciudad.*

7º.- *El Ayuntamiento de Málaga se compromete a la aplicación de criterios éticos y de responsabilidad social en la evaluación de las operaciones urbanas que afecten al patrimonio y al suelo de la ciudad, de manera que se analice la procedencia y las prácticas empresariales del capital inversor cuando existan controversias públicas o denuncias de organizaciones internacionales relativas a vulneraciones de derechos humanos o a actividades económicas vinculadas a territorios ocupados de Palestina, como es el caso, evitando que el desarrollo urbano pueda verse asociado a capitales cuya actividad genere serias dudas desde el punto de vista ético, social o del respeto al derecho internacional."*

VOTACIÓN

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

- Acuerdos 1º, 2º y 3º.- Dictaminados **desfavorablemente** con los votos **a favor (5)** de los representantes del Grupo Municipal Popular, dejando expresa constancia de que en el momento de la votación, se encontraba ausente del Salón de Plenos el Sr. Pomares Fuertes (Grupo Municipal Popular) y los votos **en contra (5)** de los representantes del Grupo Municipal Socialista (3), del Grupo Municipal Vox (1) y del Grupo Municipal Con Málaga (1). Al haberse producido empate se repitió la votación, y al persistir el empate, decidió el **voto de calidad** de la Presidenta de la Comisión **en contra**.
- Acuerdos 4º, 5º, 6º y 7º.- 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.**"

III. PREGUNTAS Y COMPARENCIAS. INFORMACIÓN DE LAS DELEGACIONES DE GOBIERNO.

PUNTO 9.- SOLICITUD DE COMPARENCIA DEL GRUPO MUNICIPAL SOCIALISTA DE LA CONCEJALA DELEGADA DE URBANISMO, D^a CARMEN CASERO NAVARRO PARA INFORMAR SOBRE LAS OBRAS DE REFORMA DE LAS PLAZAS DE SAN PEDRO DE ALCÁNTARA Y DEL TEATRO.-

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



Para su debida constancia, se transcribe literalmente, a continuación, la enunciada solicitud:

“En virtud de lo establecido en el artículo 163 del ROP (Reglamento Orgánico del Pleno) D. Mariano Ruiz Araujo, concejal del Grupo Municipal Socialista, solicita la comparecencia en la Comisión de Urbanismo, Movilidad y Seguridad del mes de marzo, de Dña. Carmen Casero Navarro, para informar sobre las obras de reforma de las plazas de San Pedro de Alcántara y del Teatro.”

PUNTO Nº 10.- SOLICITUD DE COMPARECENCIA DEL GRUPO MUNICIPAL VOX DEL CONCEJAL DELEGADO DE SEGURIDAD, D. AVELINO BARRIONUEVO GENER RELATIVA A LA SEGURIDAD DE LOS EDIFICIOS PÚBLICOS (PLANES DE AUTOPROTECCIÓN) DE TITULARIDAD MUNICIPAL. -

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

Para su debida constancia, se transcribe literalmente, a continuación, la enunciada solicitud:

“El Grupo Municipal Vox en el Excmo. Ayuntamiento de Málaga, conforme a lo previsto en el Arts. 108 y 111 del REGLAMENTO ORGÁNICO DEL PLENO DEL EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA, desea realizar la siguiente SOLICITUD de comparecencia de D. AVELINO BARRIONUEVO GENER en la próxima COMISIÓN PERMANENTE DE_URBANISMO, MOVILIDAD Y SEGURIDAD, del mes de marzo en relación a:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En el último año, este Grupo Municipal de VOX Málaga ha manifestado su preocupación por la seguridad de los edificios públicos de titularidad municipal por cuestiones especialmente graves relacionadas con los contratos emitidos y suscritos por parte de este ente local.

Dicho lo anterior, hemos podido saber que existen elementos colaterales a dichos contratos, y relativos a la seguridad de dichos edificios, que afectan tanto a los usuarios como a los trabajadores públicos que en ellos se encuentran. Ejemplo de esta cuestión han sido las preguntas relativas a las ITE y a la falta de control en esta materia por parte de esta Administración Pública.

No obstante, estas cuestiones —la deficiente labor de inspección sobre el estado de conservación de edificios públicos, así como la deficiente dotación de los servicios de seguridad con los que algunos de estos edificios cuentan— hacen que nos preguntemos por el elemento más claro y flagrante en relación con la seguridad del personal y de los usuarios que eventualmente accedan a los edificios públicos cuya titularidad corresponde a esta Administración local.

Con ánimo de clarificar la responsabilidad que en todo momento ostenta, como propietario y titular, el Excmo. Ayuntamiento de Málaga en la seguridad de estos edificios, cabe recordar lo siguiente:



- De conformidad con el art. 25.2.n) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, la Administración Local de Málaga ejercerá en todo caso como competencias propias: *“La conservación, mantenimiento y vigilancia de los edificios de titularidad local destinados a centros públicos de educación infantil, de educación primaria o de educación especial”*.
- De igual forma, en base a la Ley Orgánica 2/1986 de Fuerzas y Cuerpos de Seguridad, se establece en su art. 53: *“Entre las funciones de la Policía Local están: vigilancia y custodia de edificios e instalaciones municipales”*.
- Por último, y por ser de relevancia al objeto de la presente solicitud, de conformidad con el Real Decreto 393/2007, de 23 de marzo, por el que se aprueba la Norma Básica de Autoprotección de los centros, establecimientos y dependencias dedicados a actividades que puedan dar origen a situaciones de emergencia, se establece: *“La presente Norma Básica de Autoprotección será de aplicación a todas aquellas actividades, centros, establecimientos, espacios, instalaciones y dependencias recogidos en el anexo I que puedan resultar afectadas por situaciones de emergencia”*; dicho de otra forma, al objeto de aclarar el texto, todo edificio público.

Como antecedentes particulares de nuestra preocupación, como ya hemos denunciado, el edificio de la *“Real Fábrica de Tabacos de Málaga”* carece de un plan de evacuación (al menos que sea visible, cuestión que es obligatoria), lo que constituye un elemento esencial de los *“Planes de Autoprotección”* con los que debería contar. Otro ejemplo fue la celebración de la *“Málaga ComicCon”* durante el año pasado, donde se facilitó el acceso a treinta mil (30.000) personas por día en un edificio cuyo aforo máximo es de nueve mil (9.000).

Por todo cuanto se ha dicho, le damos curso a las siguientes preguntas para su respuesta por parte del concejal del equipo de gobierno, D. Avelino Barrionuevo Gener, como responsable del Área de Seguridad, en la Comisión Permanente de Pleno a la que por la presente nos dirigimos. A saber:

- De información específica y concreta sobre los expedientes de *“Planes de Autoprotección”* de los edificios públicos de los que es titular y responsable este Excmo. Ayuntamiento de Málaga.
- ¿Qué edificios públicos no cuentan con el referenciado plan?
 - En caso de ser afirmativa la anterior cuestión ¿Qué medidas se están tomando para resolver la cuestión de los *“Planes de Autoprotección”*?, Lo que, por ser específico y entre otras cuestiones, incluyen los planes de evacuación de dichos edificios.
- Por la relevancia e importancia de ciertos edificios públicos en la seguridad de los malagueños, se solicita que muestre los expedientes de los *“Planes de Autoprotección”* existentes y en vigor durante la celebración de la Comisión Permanente en la que se le cita, de los siguientes edificios públicos de titularidad municipal:
 - Estadio de fútbol *“La Rosaleda”*
 - Estadio de Atletismo *“Ciudad de Málaga”*.
 - Palacio de Deportes *“José María Martín Carpena”*.
 - FYCMA - Palacio de Ferias y Congresos de Málaga.
 - Edificio Múltiple de Servicios Municipales. (Paseo Antonio Machado, nº 12)
 - Conjunto de instalaciones de la Real Fábrica de Tabacos de Málaga.



- Se solicita igualmente que expida copia de dichos expedientes solicitados al resto de los grupos municipales durante la celebración del acto de la presente Comisión Permanente de Pleno.”

PUNTO Nº 11.- DAR CUENTA DEL ACUERDO DE PLENO MUNICIPAL ADOPTADO EN LA SESIÓN ORDINARIA DE 26 DE FEBRERO DE 2026, RELATIVO A LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR TEJAS DE SALYT.-

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

PUNTO Nº 12.- DAR CUENTA DEL ACUERDO DE PLENO MUNICIPAL ADOPTADO EN LA SESIÓN ORDINARIA DE 26 DE FEBRERO DE 2026, RELATIVO A LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL E.D. DE AV. ANDALUCÍA Nº3.-

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 se conoció ningún asunto en este trámite.

V.- RUEGOS.

PUNTO Nº 13.- RUEGOS.

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

RUEGO 1.- RUEGO DE LA PORTAVOZ ADJUNTA DEL GRUPO MUNICIPAL CON MÁLAGA, D^a ANTONIA MORILLAS GONZÁLEZ, RELATIVO A RESOLUCIÓN DE LA REPARACIÓN Y LA ASUNCIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS Y SU COSTE, ASÍ COMO DE LA CONTINUADA FALTA DE VIGILANCIA Y CONTROL DEL CONTRATO DE LA CONCESIÓN DEMANIAL DEL COMPLEJO DE PISCINAS INACUA.

Que presenta la portavoz adjunta del grupo municipal Con Málaga, Antonia Morillas González, para la Comisión de Urbanismo, Movilidad y Seguridad, del siguiente tenor literal:

“La situación del Complejo de Piscinas INACUA constituye un ejemplo evidente de los problemas que genera la gestión externalizada de servicios públicos cuando la administración concedente no ejerce adecuadamente sus funciones de vigilancia, control y defensa del interés público.

Desde hace años se vienen denunciando graves deficiencias en el estado de las instalaciones del complejo, especialmente en lo relativo al mantenimiento, la conservación y el



ornato público que, conforme al contrato de concesión demanial, corresponden a la empresa adjudicataria.

Estas deficiencias alcanzaron su máxima expresión en marzo de 2022 con el desplome de parte de la cubierta de la piscina principal, lo que obligó al Ayuntamiento a intervenir de urgencia para sustituir más de 6.000 metros cuadrados de techo metálico.

Lejos de tratarse de un hecho aislado, las obras de emergencia pusieron de manifiesto la existencia de problemas estructurales, como filtraciones y fugas en los vasos de varias piscinas, desperfectos en diferentes elementos constructivos y un deterioro general de las instalaciones que obligó al cierre del complejo durante largos periodos, con el consiguiente perjuicio para las personas usuarias y los clubes deportivos que desarrollan allí su actividad.

Posteriormente, una auditoría técnica externa encargada por el propio Ayuntamiento confirmó la existencia de importantes deficiencias y descartó que algunas de ellas fueran responsabilidad municipal, lo que apuntaba a posibles incumplimientos contractuales por parte de la concesionaria en materia de mantenimiento y conservación de las instalaciones.

Sin embargo, lejos de haberse exigido responsabilidades claras a la empresa concesionaria, lo que se ha producido en la práctica es una sucesión de decisiones administrativas que han trasladado al Ayuntamiento, y por tanto a las arcas públicas, la financiación de numerosas actuaciones que, conforme al contrato, deberían corresponder a la empresa explotadora.

En este sentido, resulta especialmente preocupante que la continuidad de la explotación del complejo por parte de la misma empresa haya venido acompañada de importantes inversiones públicas destinadas a reparar patologías estructurales del edificio y de las piscinas, al tiempo que no se ha acreditado que aún se hayan depurado responsabilidades por el deterioro de las instalaciones ni por el incumplimiento de las obligaciones de mantenimiento.

A ello se suma la reciente resolución del contrato de obras destinado a ejecutar las reparaciones en el complejo, tras constatarse incumplimientos en la ejecución de los trabajos previstos. Como consecuencia de ello, y esto es muy grave, el Ayuntamiento de Málaga deberá asumir nuevamente la ejecución de las obras pendientes mediante recursos públicos.

Todo ello dibuja un escenario en el que la empresa privada concesionaria continúa explotando el servicio mientras el Ayuntamiento de Málaga asume una parte significativa de los costes derivados de reparaciones, obras y actuaciones vinculadas al estado de las instalaciones.

Este patrón revela una preocupante falta de vigilancia y de control del contrato de concesión demanial por parte del equipo de gobierno municipal, tanto en lo relativo al cumplimiento de obligaciones de mantenimiento y conservación de las instalaciones como en lo referente a la supervisión de las obras realizadas.

La empresa concesionaria adjudicataria del contrato, Serveo, pertenece a Portobello Capital y Goldman Sachs, y en diciembre de 2025, fue adquirida por Forus, empresa vinculada a JP Morgan, todos ellos fondos de inversión.

Portobello Capital, por su estructura capital-riesgo, no publica beneficios consolidados globales. Goldman Sachs declaró 14,28 billones (con b) de dólares en el año 2024; y JP Morgan declaró 58,47 billones (con b) de dólares en 2024.

Por todo lo anterior, **RUEGO**



1) Que se refuerce de manera inmediata los mecanismos de vigilancia, control e inspección del contrato de concesión demanial del complejo de piscinas INACUA, especialmente en todo lo relativo a las obligaciones de mantenimiento, conservación y ornato público de las instalaciones

2) Que adopten las medidas necesarias para garantizar que cualquier gasto o actuación que le corresponda contractualmente a la empresa privada concesionaria no sea asumido por el Ayuntamiento ni las arcas municipales.

3) Que se realice un informe de todo el gasto realizado y asumido por el Ayuntamiento de Málaga desde 2021 hasta la actualidad, con detalle de los que ha ejecutado también la empresa concesionaria con sus propios fondos, que se trasladaría al todos los grupos políticos municipales."

RUEGO 2.- RUEGO DE LA PORTAVOZ ADJUNTA DEL GRUPO MUNICIPAL CON MÁLAGA, D^a ANTONIA MORILLAS GONZÁLEZ, RELATIVO A LAS ILEGALES EN EL INMUEBLE PROTEGIDO DEL PASEO DEL LIMONAR 40.

Que presenta la portavoz adjunta del grupo municipal Con Málaga, Antonia Morillas González, para la Comisión de Urbanismo, Movilidad y Seguridad, del siguiente tenor literal:

"Nuestro Grupo Municipal registró el 18 de noviembre de 2025 un escrito solicitando información sobre diversas actuaciones presuntamente irregulares en el inmueble situado en Paseo del Limonar nº40, así como sobre la posible reconversión de dicho edificio en apartamentos turísticos.

La iniciativa se motivaba por numerosas comunicaciones vecinales que alertaban de la realización de podas agresivas, posibles talas y trabajos en el interior del inmueble, así como de la existencia de obras que según ellos podrían estar encaminadas a una transformación del edificio para uso turístico, en un enclave de especial valor patrimonial y ambiental del barrio del Limonar.

Conviene recordar que el inmueble en cuestión se corresponde con un edificio histórico de principios del siglo XX, de estilo regionalista, protegido en el PGOU de Málaga con grado de protección arquitectónica 1, y que además cuenta con un jardín francés catalogado de alto valor ambiental, lo que implica la obligación de extremar las garantías legales en cualquier tipo de intervención urbanística o ambiental que se realice en la parcela.

Según el informe de la Policía Local emitido tras la visita de inspección realizada, los agentes pudieron constatar desde el exterior que el inmueble se encontraba en obras, observándose acopio de materiales y restos de trabajos de construcción en el recinto, si bien no fue posible acceder al interior del inmueble para comprobar el alcance de dichas actuaciones.

Posteriormente, y según la respuesta remitida por la Gerencia Municipal de Urbanismo, este Grupo Municipal ha tenido conocimiento de que:

"Tras la inspección realizada por el Servicio de Infracciones, se ha detectado la ejecución de obras no amparadas en licencia ni declaración responsable, procediéndose a la incoación de procedimiento sancionador, expediente de restablecimiento de la legalidad urbanística y orden de suspensión de obras, en el expediente de infracciones IF2026/017"



Asimismo, el informe del Área de Sostenibilidad Medioambiental señala que el Servicio de Parques y Jardines no tenía conocimiento previo de las actuaciones denunciadas, motivo por el cual se procedió a abrir el expediente DEZOV-2025-109, constatándose la existencia de abundante arbolado de gran porte en la parcela, aunque el muro perimetral impedía verificar desde el exterior posibles intervenciones adicionales en el jardín histórico.

Estos hechos confirman que la denuncia trasladada por este Grupo Municipal respondía a una preocupación fundada sobre la posible ejecución de obras irregulares en un inmueble especialmente protegido, tanto por sus valores arquitectónicos como por su entorno ajardinado.

Por todo lo anterior, formulamos el siguiente:

RUEGO

1) Que el equipo de gobierno informe a los grupos municipales, Junta del Distrito, y a la ciudadanía, del estado en que se encuentra este expediente sancionador y de restablecimiento de la legalidad urbanística incoado en el inmueble del Paseo del Limonar 38-40, así como sobre las medidas adoptadas para garantizar la restitución de la legalidad urbanística.

2) Que el equipo de gobierno garantice la paralización efectiva de obras o actuaciones que no cuente con la preceptiva licencia urbanística, especialmente en el inmueble con grado de protección arquitectónica I y jardines catalogados.

3) Que el equipo de gobierno informe cual es el uso actual del inmueble, (al que el actual propietario afirma que quiere darle uso como residencial) y si de acuerdo a la normativa sería compatible y posible un cambio de uso en el futuro para apartamentos turísticos o dicho cambio se ha solicitado ya, con el objetivo de tranquilizar a los vecinos del entorno preocupados por esta posibilidad.

4) Que el equipo de gobierno refuerce los mecanismos de inspección urbanística y ambiental en edificios protegidos del municipio, con el fin de evitar intervenciones ilegales o actuaciones que puedan alterar su valor patrimonial."

Y no habiendo más asuntos que tratar, la Presidenta levantó la sesión, siendo las catorce horas y dieciocho 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 nº2025/18592, del Alcalde-
Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, de
fecha 22 de diciembre de 2025. (BOP de Málaga nº 7
de fecha 13 de enero de 2026).
Juan Ramón Orense Tejada

DILIGENCIA: Para hacer constar que esta acta fue aprobada en la sesión ordinaria 4/2026 de la Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad celebrada el 20 de abril de 2026.