



INSTRUCCIÓN 2025/01, DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO, OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, SOBRE DELIMITACIÓN DE ACTUACIONES DE MEJORA URBANA (AMU) EN EL SUELO URBANO DEL VIGENTE PGOU DE MÁLAGA

1. CONSIDERACIONES PREVIAS

La instrucción 1/2024, de 14 de mayo de 2024, sobre la ordenación de las actuaciones de transformación urbanística de mejora urbano de la DGOTUAU de la Junta de Andalucía (**Instrucción 1/2024 DGOTUAU**) tiene por objeto unificar los criterios de aplicación de los preceptos de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (**LISTA**) y el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (**RG**) en el informe que corresponde emitir a los órganos competentes de la Junta de Andalucía en materia de urbanismo en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística de las actuaciones de mejora urbana.

Sin embargo, dada la enorme casuística existente, resulta evidente que la referida Instrucción no abarca ni puede abarcar toda la problemática existente en la materia. Es por ello que este centro directivo considera pertinente dictar la presente Instrucción para establecer el procedimiento, contenidos y la documentación de los **Estudios de Ordenación (EO)** que pudieran presentar los particulares **para delimitar actuaciones de mejora urbana en el suelo urbano (AMU)**, concretando la aplicación de la citada Instrucción 1/2024 de la DGOTUAU de la Junta de Andalucía en el marco de nuestro Plan General de 2011, de la LISTA y de su RG.

1/13

La presente Instrucción se ciñe exclusivamente a las nuevas AMU que pudieran delimitarse en SU en el marco del planeamiento general vigente (y no a la modificación o desarrollo de los ámbitos que ya tuvieran o pudieran tener la consideración de AMU) en los que serán de aplicación las **Disposiciones Transitorias** de la LISTA y su RG.

2. TRAMITACIÓN

2.1. Iniciativa del procedimiento. Innecesariedad de propuesta previa en régimen transitorio

La **iniciativa** del procedimiento puede ser **privada o pública**. En ambos casos, tanto la normativa autonómica como la estatal admiten que, en caso de iniciativa privada, los **propietarios** y, en caso de iniciativa pública, los **particulares** sean o no propietarios que resulten adjudicatarios de participación en procedimiento de libre concurrencia, puedan **presentar a trámite los instrumentos de ordenación detallada**. En efecto, según el apartado 6 del artículo 25 LISTA:

*“6. La aprobación de la propuesta faculta a las **personas propietarias** a ejercer la iniciativa privada presentando a tramitación el instrumento de ordenación urbanística detallada. Cuando la Administración se reserve la iniciativa pública de la actuación podrá facultarse*

Ayuntamiento de Málaga

Edificio Múltiple de Servicios Municipales. Po. de Antonio Machado,12.
29002 Málaga

+34 951 926 010

www.malaga.eu

Código Seguro De Verificación	1164EQtHY8VdAH0IWBGSgQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José María Morente Monte	Firmado	06/02/2025 09:55:22
Observaciones		Página	1/13
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1164EQtHY8VdAH0IWBGSgQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





a los **particulares** para su presentación en los casos en los que se adjudique a éstos su participación en procedimiento de libre concurrencia.”¹

En caso de **Iniciativa privada** y de acuerdo a lo previsto en la legislación estatal (artículo 8 TRLS2015), cuando se trate de actuaciones sobre el medio urbano, también tienen este derecho las comunidades y agrupaciones de comunidades de propietarios, las cooperativas de vivienda constituidas al efecto, los propietarios de construcciones, edificaciones y fincas urbanas, los titulares de derechos reales o de aprovechamiento, y las empresas, entidades o sociedades que intervengan en nombre de cualesquiera de los sujetos anteriores.

La presentación de los instrumentos de ordenación de las ATU regulados en la nueva legislación urbanística andaluza exige, en general, la aprobación de una propuesta de delimitación previa. Sin embargo, dicho documento previo **no es exigible en régimen transitorio**. En efecto, de conformidad a lo previsto en el apartado 1 de la Disposición Transitoria Tercera del RG:

*“1. En **suelo urbano consolidado**, las modificaciones de los instrumentos de planeamiento general que comporten una actuación de transformación urbanística se realizarán mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada, **sin necesidad de tramitar una propuesta de delimitación previa** (...)”*

En el mismo sentido, la Instrucción 1/2024 de la DGOTUAU, aclara y añade que:

*“Conforme a la disposición transitoria tercera del RG es posible la delimitación de nuevas ATU sobre los terrenos clasificados como suelo urbano consolidado a través de los instrumentos de ordenación urbanística detallada, **sin necesidad de aprobar una propuesta de delimitación previa**. Igualmente es posible la delimitación sobre los terrenos que tengan la condición de suelo urbano, aunque los mismos no se encuentren clasificados como tal, a través de una modificación del planeamiento general vigente, conforme al apartado 5 de la citada disposición.”*

2/13

La **Innecesidad de Propuesta Previa**, en régimen transitorio, es por tanto predicable tanto en las AMU de iniciativa privada presentadas por los propietarios como en las de iniciativa pública presentada por los particulares, sean o no propietarios, interesados en asumir su promoción² mediante el procedimiento de selección de agente urbanizador.

¹ En el mismo sentido, el artículo 9.7 del TRLSRU: “Tanto los propietarios, en los casos de reconocimiento de la iniciativa privada para la transformación urbanística o la actuación edificatoria del ámbito de que se trate, como los particulares, sean o no propietarios, en los casos de iniciativa pública en los que se haya adjudicado formalmente la participación privada, podrán redactar y presentar a tramitación los instrumentos de ordenación y gestión precisos, según la legislación aplicable.”

² En régimen general, en el que es exigible la Propuesta de Delimitación Previa, el apartado 2 del artículo 45 RG establece que: “2. La aprobación de la propuesta faculta a los propietarios, en el caso de iniciativa privada, o a los particulares, sean o no propietarios, en los casos de iniciativa pública en los que se adjudique formalmente la participación privada conforme a lo establecido en el Capítulo III del Título V, para presentar a tramitación el instrumento de ordenación urbanística detallada”. En régimen transitorio la facultad de presentar el instrumento de ordenación detallada la confiere **directamente** el propio RG.

Código Seguro De Verificación	1164EQtHY8VdAH0IWBGSgQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José María Morente Monte	Firmado	06/02/2025 09:55:22
Observaciones		Página	2/13
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1164EQtHY8VdAH0IWBGSgQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2.2. Documentación a aportar

Por lo que respecta a la documentación a aportar, se debe distinguir si el procedimiento se inicia por iniciativa pública o privada.

a) Iniciativa pública

En caso de **iniciativa pública a instancia de persona interesada**, sean o no propietarios, la **documentación** a presentar con la solicitud será la establecida en el artículo 177.4 RG y se seguirá el **procedimiento de selección** regulado en los artículos 177 a 178 RG.

b) Iniciativa privada

En caso de **iniciativa privada**, el procedimiento de delimitación de una nueva ATU de mejora urbana en SU se iniciará con la presentación por los **interesados** de un **Avance** del instrumento de ordenación urbanística, completo en su contenido sustantivo y documental, y del resto de documentos que resulten preceptivos (apartado 2 del artículo 98 RG).

Según el artículo 101.1 RG, el **Avance** contendrá la descripción y justificación del objeto, ámbito de actuación, principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios y propuestas generales para la ordenación, así como las distintas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.

El Avance **no** debe incluir documentos o determinaciones, salvo los citados, que correspondan al posterior documento para aprobación inicial del Estudio de Ordenación.

Conforme al artículo 40.4.b) de la LGICA, los Estudios de Ordenación están sometidos, a priori, al procedimiento de Evaluación Ambiental Simplificada. En consecuencia, al **Avance** (que tendrá la consideración de **Borrador** a efectos del procedimiento ambiental) debe incorporar el **documento ambiental estratégico (DAE)**.

3/13

2.3. Admisión a trámite

A esos efectos, se seguirá el siguiente procedimiento:

- En el plazo de **un mes** desde la recepción de la solicitud se podrá requerir a la persona solicitante para que **subsane** la documentación o, en su caso, **mejore** la solicitud. Este requerimiento **suspenderá** el transcurso del plazo máximo para dictar y notificar la resolución sobre la admisión a trámite. (art 111.1.a RG)
- Dado que se trata de una modificación del Plan General vigente, antes de resolver, se emitirán los **informes técnicos y jurídicos** correspondientes sobre los aspectos reglados del instrumento de ordenación (artículo 102.1 RG) así como, a la vista de los anteriores, el **informe de valoración**, emitido por este órgano directivo, sobre los aspectos **discrecionales** del documento y, en

Ayuntamiento de Málaga
Edificio Múltiple de Servicios Municipales. Po. de Antonio Machado,12.
29002 Málaga

+34 951 926 010
www.malaga.eu

Código Seguro De Verificación	1164EQtHY8VdAH0IWBGSgQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José María Morente Monte	Firmado	06/02/2025 09:55:22
Observaciones		Página	3/13
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1164EQtHY8VdAH0IWBGSgQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





concreto, sobre la **conveniencia y oportunidad** de la propuesta y el **interés general** que la justifica, a efectos de su **admisión a trámite**.

El plan es un expediente administrativo y un instrumento donde se plasma la potestad sobre la ordenación urbanística que corresponde a la administración local. Corresponde, por tanto, a los órganos de gobierno del Ayuntamiento de Málaga la ponderación del **interés general** que legitima al plan debiendo pronunciarse, en el **plazo de dos meses** desde la recepción de la solicitud, mediante **resolución motivada** de su Junta de Gobierno Local y a la vista de los anteriores informes, **sobre la admisión o no a trámite de la propuesta**.

2.4. Remisión del Avance y del DAE a medio ambiente

Admitido a trámite el **Avance**, se procederá a su publicación en la web y a su remisión, junto al DAE, al órgano ambiental para la emisión del correspondiente informe ambiental.

Sin perjuicio de lo anterior y conforme al apartado 5 del artículo 40 de la LGICA, **no están sometidas a evaluación ambiental estratégica** aquellas propuestas de ATU en suelo urbano en las que pueda determinarse a priori, atendiendo a **su objeto, a su extensión y a los espacios afectados**, que no son susceptibles de tener un impacto significativo en el medio ambiente conforme al artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre. Estos requisitos podrán ser justificados, si procede, en el propio documento de Avance y verificados, caso por caso, a través de un pronunciamiento expreso del órgano ambiental.

4/13

Emitido el informe ambiental por el órgano competente o declarada por este el no sometimiento a tramitación ambiental de la propuesta, se dará traslado a los interesados para que procedan a elaborar el documento del **Estudio de Ordenación** que será objeto de aprobación inicial.

3. CONTENIDO DE LOS ESTUDIOS DE ORDENACIÓN

El contenido **documental y sustantivo** del **Estudio de Ordenación** será el que se establece en el artículo 85 del RG, con las particularidades que para este instrumento de ordenación urbanística se establecen en el artículo 91.3 del RG, de los que se destacan los siguientes:

3.1. Delimitación del ámbito (área homogénea)

El Estudio de Ordenación deberá delimitar el **área homogénea** correspondiente a la actuación, considerando como área homogénea el ámbito, continuo o discontinuo, que está sujeto a una actuación de mejora urbana.

El área homogénea incluirá:

- Los terrenos que son objeto del incremento de edificabilidad, del incremento del número de viviendas o del cambio de uso o tipología
- Aquellos otros donde se localicen, en su caso, las nuevas dotaciones públicas que deban obtenerse, lo que incluye tanto los suelos dotacionales que resulten exigibles por las nuevas

Ayuntamiento de Málaga
Edificio Múltiple de Servicios Municipales. Po. de Antonio Machado,12.
29002 Málaga

+34 951 926 010
www.malaga.eu

Código Seguro De Verificación	1164EQtHY8VdAH0IWBGSgQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José María Morente Monte	Firmado	06/02/2025 09:55:22
Observaciones		Página	4/13
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1164EQtHY8VdAH0IWBGSgQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





- densidades o edificabilidades previstas como aquellos que tengan por objeto compensar las dotaciones públicas que se suprimen
- La red viaria afectada por la actuación a los efectos de establecer las obras de urbanización complementarias cuando procedan.

3.2. Datos de partida y Estudio comparativo

Se incorporará a la **Memoria de información y de diagnóstico** la **identificación** de los inmuebles incluidos en el ámbito, así como sus propietarios, sus ocupantes legales y aquellos que ostenten algún derecho real sobre ellos (artículo 92.3.a) RG).

La **Memoria de Ordenación** incorporará un **estudio comparativo de los parámetros urbanísticos existentes y propuestos** en materia de edificabilidad, densidad, usos y tipologías edificatorias y dotaciones urbanísticas (artículo 92.3.b) RG).

3.3. Justificación de la propuesta

La **Memoria de Ordenación** incluirá la justificación de que la actuación comporta la **delimitación** de una AMU y no una actuación de reforma interior o una mera modificación del Plan vigente. A estos efectos, se entenderá que se trata de una ATU-MU en suelo urbano cuando:

- El aumento de edificabilidad o del número de viviendas o del cambio de uso o tipología, **conlleve** un aumento del aprovechamiento urbanístico o exija nuevas dotaciones públicas.
- No requiera la reforma o renovación de la urbanización

5/13

Serán de aplicación los **criterios de sostenibilidad** para la ordenación urbanística que se establecen en el Reglamento (RG artículos 79 a 83) conforme al objeto y alcance de la AMU.

En ese sentido se **recomienda** aplicar la **Guía Básica para integrar los Objetivos de Desarrollo Sostenible en los instrumentos de ordenación urbanística en Andalucía** (DGOTUAU, 2024) disponible en la web de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Agenda urbana³.

Igualmente, la Memoria incluirá la justificación de que la ordenación propuesta se fundamenta en la **mejora del bienestar de la población** y en el **mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística** (artículo 86.1 LISTA y 119.a) RG) y, en especial, que la actuación está debidamente justificada y motivada en la **mejora de la ciudad existente** y, en concreto, en la **mejora urbana** que supongan sus determinaciones respecto a la situación actual y la ordenación vigente (artículo 92.1.b) RG).

“La modificación de las determinaciones de las ATU delimitadas y la delimitación de nuevas ATU a través de los instrumentos de ordenación urbanística detallada conllevan la innovación de los instrumentos de planeamiento general. Estas innovaciones deben ser coherentes con el modelo de ordenación del plan vigente y están sujetas a las disposiciones de la LISTA y el

³ <https://www.juntadeandalucia.es/organismos/fomentoarticulaciondelterritorioyvivienda/areas/urbanismo/sostenibilidad.html>

Código Seguro De Verificación	1164EQtHY8VdAH0IWBGSgQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José María Morente Monte	Firmado	06/02/2025 09:55:22
Observaciones		Página	5/13
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1164EQtHY8VdAH0IWBGSgQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





RG. En particular resulta de aplicación el artículo 109 [debe decir 119] del RG y, por tanto, deberán fundamentarse en la mejora del bienestar de la población y en el mejor cumplimiento de los fines de la actividad urbanística. (Instrucción 1/2024 DGOTUAU)

Es muy importante justificar y motivar la conveniencia de la actuación, para la cual deben aplicarse las reglas particulares y específicas de la Ley y del Reglamento para los Estudios de Ordenación y no las reglas generales interpretadas de manera voluntarista.

3.4. Viabilidad económica

De conformidad a lo dispuesto en la LISTA y su RG (artículo 85.1.a) 4º RG), el Estudio de Ordenación contendrá: “Un estudio económico financiero de dichas propuestas, en los casos en que proceda, y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica de las actuaciones de transformación urbanística propuestas y una memoria de viabilidad económica de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística.” Estos documentos formarán parte de la Memoria de Gestión y Ejecución del Estudio de Ordenación.

Por lo que respecta a la Memoria de viabilidad económica de la actuación, el reglamento advierte que dicho análisis lo será “en términos de equidistribución de beneficios y cargas” (artículo 92.1.c) 1º RG). En concreto, tal y como señala el artículo 135.2.a) del RG, en el Estudio de Ordenación se deberá “asegurar el equilibrio de las cargas en función del aprovechamiento atribuido”.

3.5. Cuantificación del incremento de aprovechamiento resultante

A esos efectos, se calculará la diferencia entre el aprovechamiento objetivo resultante de la propuesta y el aprovechamiento preexistente. El aprovechamiento urbanístico preexistente en las actuaciones de transformación urbanística se corresponde con el aprovechamiento objetivo que tengan los suelos, conforme a la ordenación urbanística vigente antes de la delimitación de la actuación, o con el que tenga materializado legalmente la parcela si éste fuera superior.

Según la Instrucción 1/2024 de la DGOTUAU, “el aprovechamiento legalmente materializado es el que corresponde a una edificación existente en la parcela objeto de la actuación, conforme a la licencia, autorización, o título habilitante con el que se hubiera construido”.

Por lo que respecta a las parcelas destinadas a sistemas generales y sistemas locales se aclara:

“Conforme al artículo 52.1.d del RG las parcelas destinadas a sistemas generales y locales y las superficies edificables destinadas a estos usos en los complejos inmobiliarios no tienen aprovechamiento urbanístico. No obstante, tal y como se ha señalado anteriormente, podrá considerarse el aprovechamiento preexistente cuando sobre la parcela calificada como dotacional exista una edificación legal destinada a un uso lucrativo. En este último caso, el aprovechamiento preexistente se calculará de acuerdo con la edificabilidad y el uso pormenorizado para los que se obtuvo el título habilitante para su materialización.”

Cuando el suelo de partida es dotacional público y no está edificado, no hay problema pues las parcelas destinadas a sistemas generales o locales no tienen aprovechamiento urbanístico (RG

Código Seguro De Verificación	1164EQtHY8VdAH0IWBGSgQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José María Morente Monte	Firmado	06/02/2025 09:55:22
Observaciones		Página	6/13
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1164EQtHY8VdAH0IWBGSgQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





artículo 52.1.d), pero cuando existe una edificación en esa parcela dotacional (un caso frecuente en la práctica en inmuebles de administraciones públicas que se han desafectado) se plantea la cuestión de si debe o no considerarse el aprovechamiento preexistente.

Para determinar dicha cuestión habrá que analizar cada caso concreto. No obstante, y de conformidad a lo indicado en la Instrucción 1/2024 de la DGOTUAU, procede considerar el aprovechamiento preexistente si sobre la parcela, dotacional o no, existe una edificación legalmente materializada destinada a un uso lucrativo (es el caso de los edificios destinados a sedes administrativas que no tienen la condición de bienes de dominio público). En ese caso, el aprovechamiento preexistente se calculará en la forma indicada en la Instrucción 1/2024 citada, multiplicando la edificabilidad legalmente materializada por el valor de repercusión del uso pormenorizado al que se destina el inmueble y considerando también al aprovechamiento del subsuelo si lo hubiera.

3.6. Cuantificación de nuevas dotaciones

3.6.1. Dotaciones compensatorias.

Las AMU que impliquen desafectar del dominio público un suelo destinado a equipamientos comunitarios básicos, a espacios libres o zonas verdes, o que supongan el cambio de calificación de un suelo destinado a vivienda protegida cuando éste no hubiera cumplido aún con su finalidad, deberán prever su **compensación** en una localización alternativa en el municipio en la que estos suelos sean necesarios para atender las necesidades de la población y cumplan su función con mayor eficacia, en el marco de los criterios de ordenación establecidos en los artículos 80 y 81 del RG.

7/13

En ese sentido la **Instrucción 1/2024 de la DGOTUAU** aclara que *“No será necesaria la compensación cuando la parcela esté calificada como de equipamiento privado, equipamiento de gestión o cuando la misma, aun estando calificada en el instrumento de planeamiento vigente como dotacional, no se haya sido obtenida [sic] por alguno de los mecanismos previstos para su ejecución (RG-250)”*.

En el supuesto de un equipamiento comunitario de gestión calificado como dotacional público ya desafectado no se exige compensaciones por su sustitución porque no es el plan el que desafecta y porque no se trata de equipamiento básico.

Tampoco se precisa compensación cuando la parcela calificada como dotacional público no hubiera sido aún obtenida por alguno de los mecanismos previstos en la legislación urbanística.

3.6.2. Necesidad de nuevas dotaciones públicas.

Se presumirá que, en una actuación de transformación urbanística en suelo urbano, **no se precisan nuevas dotaciones públicas, locales o generales, cuando de la nueva ordenación no se derive, en su ámbito, un aumento de la edificabilidad superior al diez por ciento o un incremento de población superior al veinte por ciento.**

Código Seguro De Verificación	1164EQtHY8VdAH0IWBGSgQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José María Morente Monte	Firmado	06/02/2025 09:55:22
Observaciones		Página	7/13
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1164EQtHY8VdAH0IWBGSgQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





En caso contrario, y a efectos de determinar las **nuevas dotaciones** necesarias en función de las determinaciones propuestas, se seguirá el siguiente procedimiento:

a) **Identificación de la Zona urbana** donde se localiza la actuación.

El apartado 1.b) de la DT Tercera del RG establece que:

“Las reservas de dotaciones locales para equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes irán referidas al nivel dotacional existente de la zona de suelo urbano en la que se integre la actuación de transformación urbanística, calculado conforme a los criterios de este Reglamento. En caso de que el instrumento de planeamiento general no haya definido zonas de suelo urbano, el instrumento que establezca la ordenación urbanística detallada identificará un ámbito equivalente de suelo urbano de acuerdo con los criterios de este Reglamento a lo meros efectos del cálculo del nivel dotacional existente. Este cálculo será de aplicación para posteriores actuaciones de transformación urbanística en la misma zona de suelo urbano o ámbito equivalente.

Las reservas de dotaciones pertenecientes a los sistemas generales de espacios libres y zonas verdes se establecerán en proporción al incremento de población que se derive de la actuación para mantener, al menos, el estándar existente.

A estas actuaciones les será de aplicación lo establecido en el segundo párrafo del apartado 5 del artículo 82.”

8/13

El PGOU de Málaga ya **delimita zonas de suelo urbano** en el juego de Planos P.1.3.1 “Usos, edificabilidades y densidades globales: zonas de suelo urbano”, sin embargo, **dichas delimitaciones no se ajustan a los criterios de la nueva legislación urbanística andaluza.**

Los criterios del RG para establecer las zonas de suelo urbano o ámbitos equivalentes se contienen en el punto 13 del Anexo del RG:

“Zona de suelo urbano: ámbito sujeto a ordenación urbanística diferenciada que está integrado por los suelos urbanos que presenten unas características homogéneas por la configuración de su trama urbana, usos implantados, tipologías edificatorias, evolución histórica, problemática común u otras razones sustantivas análogas.”

En consecuencia, al carecer el Plan General de Málaga de zonas delimitadas conforme a los criterios del RG, corresponderá al instrumento que establezca la ordenación urbanística detallada identificar un ámbito equivalente de suelo urbano aplicando los criterios reglamentarios a lo meros efectos del cálculo del nivel dotacional existente.

Se procurará ajustar la delimitación de estos ámbitos a las delimitaciones contenidas en otros documentos estratégicos municipales (tales como la agenda urbana, etc.) con objeto de obtener **indicadores actualizados** que sirvan de referencia adecuada para el cálculo del nivel dotacional. Estos indicadores serán de aplicación en los siguientes instrumentos de ordenación detallada que se propongan en la zona así delimitada.

Ayuntamiento de Málaga

Edificio Múltiple de Servicios Municipales. Po. de Antonio Machado,12.
29002 Málaga

+34 951 926 010

www.malaga.eu

Código Seguro De Verificación	1164EQtHY8VdAH0IWBGSgQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José María Morente Monte	Firmado	06/02/2025 09:55:22
Observaciones		Página	8/13
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1164EQtHY8VdAH0IWBGSgQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





b) **Cálculo del nivel dotacional existente (NDE) en la zona, que se ajustará a los criterios del RG.**

De conformidad a lo indicado en la Disposición Transitoria Tercera del RG, el primer instrumento de ordenación detallada (Estudio de Ordenación o Plan de Reforma Interior) que se tramite para cada zona deberá contener en un **Anexo** la delimitación de la zona o ámbito equivalente establecida en el Plan General y el cálculo del nivel dotacional efectuado por el propio instrumento de ordenación detallada.

La definición y el criterio de cálculo del nivel dotacional se establece en el punto 21 del Anexo del RG:

*“**Nivel dotacional de una zona de suelo urbano:** Relación entre la superficie de dominio público destinado a sistema local de espacios libres y zonas verdes y de equipamientos comunitarios básicos y a dotaciones privadas análogas que sean computables conforme al artículo 82, expresada en metros cuadrados de suelo, dividida por el número de habitantes o por la superficie total edificable lucrativa asignada por el instrumento de ordenación urbanística en la zona de suelo urbano, expresada en metros cuadrados de techo.*

*El **nivel dotacional existente** es aquel que caracteriza a una zona de suelo urbano y estará referido al sistema local de dotaciones del párrafo anterior que forme parte del dominio público y al que se haya ejecutado y se encuentre en uso si es de carácter privado.
(...)”*

9/13

Consecuentemente, este cálculo será de aplicación para las **posteriores** actuaciones de transformación urbanística que se tramiten en la misma zona de suelo urbano o ámbito equivalente.

En el cálculo del nivel dotacional se deberá especificar, además del total, los siguientes parámetros desagregados por cada 100 metros cuadrados edificables:

- Sistema local de espacios libres y zonas verdes.
- Sistema local de equipamientos comunitarios básicos.
- Dotaciones privadas computables conforme al artículo 82.2 RG.

En las zonas de suelo urbano de uso global residencial los parámetros relativos al nivel dotacional se expresarán también por habitante (m2s/Habitante).

A efectos de calcular la superficie edificable total de la zona si no estuviera calculada, se excluirá del cómputo la edificabilidad que corresponda a las dotaciones públicas y a los equipamientos privados computables.

Código Seguro De Verificación	1164EQtHY8VdAH0IWBGSgQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José María Morente Monte	Firmado	06/02/2025 09:55:22
Observaciones		Página	9/13
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1164EQtHY8VdAH0IWBGSgQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Los equipamientos comunitarios de gestión no computan, solo los equipamientos comunitarios básicos. Hay que analizar de manera pormenorizada la situación actual de los equipamientos SIPS en cada zona, pues dicha calificación del vigente PGOU abarca tanto los equipamientos básicos como los de gestión.

La superficie edificable total de la zona se entenderá referida a la edificabilidad que asigna el plan vigente y no a la realmente materializada.

c) Cálculo de las **nuevas dotaciones necesarias** (teniendo en cuenta el nivel dotacional existente antes calculado)

c.1) Las dotaciones **locales** necesarias para equipamientos comunitarios básicos y espacios libres o zonas verdes se establecen en función del incremento de población (si el uso es residencial) o edificabilidad (en los restantes usos) propuesta en la ATU referido al nivel dotacional existente de la zona de suelo urbano en la que se integre la actuación de transformación urbanística (calculado en la forma indicada en el apartado anterior).

Quando los usos propuestos son residenciales, las nuevas dotaciones se determinan a partir del nivel dotacional existente medido en m2s/habitante. Cuando sean productivos, comerciales, etc., se medirán en m2s/100 m2t.

Caso singular: Uso hotelero. Parece razonable plantear a nivel de exigencias dotacionales una cierta equivalencia entre la población turística y la permanente del municipio estableciendo una ratio entre ambas (p.ej. 3 plazas hoteleras equivalen a 1 habitante). Ese es el criterio que seguían muchos planes de la Costa para controlar el parámetro de densidad de viviendas fijado en el planeamiento cuando se destinaba parte del techo edificable a uso hotelero. No obstante, en tanto no se regule mediante Ordenanza la equivalencia a efectos de dotaciones de la población turística respecto a la permanente del municipio, las dotaciones en uso hotelero se computarán por el incremento de techo edificable.

10/13

c.2) Las dotaciones **generales** de espacios libres y zonas verdes se establecerán en proporción al incremento de población que se derive de la actuación para **mantener**, al menos, el estándar **existente**.

A estos efectos conviene precisar para valorar la conveniencia de la propuesta que el PGOU vigente establece como **objetivo** alcanzar una ratio de **7,76 m2s/habitante** para el sistema general de zonas verdes⁴.

⁴ Ratio que resulta de dividir la superficie del sistema general de zonas verdes (5.787.592,17 m2) por la población estimada (744.235 habitantes).

Código Seguro De Verificación	1164EQtHY8VdAH0IWBGSgQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José María Morente Monte	Firmado	06/02/2025 09:55:22
Observaciones		Página	10/13
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1164EQtHY8VdAH0IWBGSgQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Dado que están pendientes de obtener **633.077 m2** del citado sistema general, el nivel dotacional existente para el sistema general de zonas verdes asciende a **6,93 m2s/habitante⁵**

Sin perjuicio de lo anterior, se estima como **óptimo** -para las actuaciones de transformación urbanística que se delimiten en suelo urbano- alcanzar un porcentaje de **10 m2s/habitante** para el citado sistema general de zonas verdes.

No obstante, si no hay incremento de población, no se precisan nuevas dotaciones generales de zonas verdes. Solo se precisan nuevos sistemas generales de zonas verdes cuando se propongan incrementos de población ya sea mediante nuevos usos residenciales o mediante incremento de edificabilidad o densidad en suelos ya residenciales. También en el hotelero, pero solo si así se regula mediante Ordenanzas.

3.7. Cumplimiento de deberes.

Formará parte de la **Memoria de Gestión y Ejecución** del Estudio de Ordenación la justificación del cumplimiento de los deberes vinculados a la actuación de mejora urbana en los términos establecidos en el artículo 28 de la LISTA y el artículo 49 del RG, fijando la opción adoptada para su cumplimiento en los supuestos que la Ley contemple su sustitución y en concreto:

3.7.1. El deber de entregar el suelo reservado para sistemas generales y locales podrá sustituirse motivadamente en los instrumentos de ordenación urbanística, de forma total o parcial, por otras formas de cumplimiento del deber conforme a lo dispuesto en los apartados siguientes:

11/13

- a) En caso de imposibilidad física de materializar la entrega de suelo en el ámbito correspondiente, ésta podrá sustituirse por la entrega de superficie edificada en un complejo inmobiliario dentro del mismo, que se constituirá conforme a lo previsto en la legislación estatal de suelo y en el artículo 168.3 RG. Esta superficie, de edificabilidad no lucrativa, tendrá el carácter de bien de **dominio público**.
- b) Excepcionalmente, en las **actuaciones de mejora urbana**, cuando la superficie necesaria para dotaciones públicas no tenga entidad suficiente para cumplir con su finalidad o se justifique que resulta inviable la constitución de un complejo inmobiliario, la entrega del suelo podrá sustituirse por su **valor en metálico**. La cantidad así obtenida deberá integrarse en el patrimonio público de suelo y destinarse a la obtención de suelo para dotaciones públicas o a la ejecución de estas.

En todo caso, deberá asegurarse la identidad valorativa entre el suelo que corresponda entregar y el de las entregas sustitutivas. El valor de las sustituciones se calculará conforme al régimen de valoraciones de la legislación estatal y requerirá **informe favorable de los servicios**

⁵ Ratio que resulta de dividir la superficie del sistema general de zonas verdes ya obtenidas (5.154.515,17 m2) por la población estimada (744.235 habitantes).

Código Seguro De Verificación	1164EQtHY8VdAH0IWBGSgQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José María Morente Monte	Firmado	06/02/2025 09:55:22
Observaciones		Página	11/13
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1164EQtHY8VdAH0IWBGSgQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



técnicos municipales en el procedimiento de aprobación del instrumento de ordenación urbanística que las establezca.

3.7.2. El deber de entregar el suelo correspondiente al porcentaje de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por las actuaciones de transformación urbanística podrá sustituirse por la entrega de su valor en metálico o, conforme al artículo 168.3 RG, por la entrega de superficie edificada de valor equivalente integrada en una edificación en régimen de propiedad horizontal, con las finalidades respectivas de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la actuación o de integrarse en el patrimonio municipal de suelo.

El valor de las sustituciones se calculará conforme al régimen de valoraciones de la legislación estatal y requerirá **informe favorable de los servicios técnicos municipales** en el procedimiento de aprobación del instrumento de ejecución que acuerde su sustitución.

Por otra parte y de conformidad a lo dispuesto en la Instrucción 1/2024 de la DGOTUUAU, en el caso de que el cumplimiento de los deberes de entrega de suelo se sustituya por la entrega de superficie edificada en régimen de propiedad horizontal o mediante la constitución de un complejo inmobiliario, el Estudio de Ordenación deberá incluir en su **Cartografía de Ordenación un esquema volumétrico** con la disposición de las superficies propuestas, públicas y privadas, con la calificación urbanística que corresponda, a fin de que la administración urbanística pueda pronunciarse, a la vista de la **justificación** contenida en la **Memoria de Ordenación** del documento, sobre la oportunidad de dicha disposición y el cumplimiento de lo previsto en el artículo 168 del RG.

12/13

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica

Fdo.: El Gerente de Urbanismo

Ayuntamiento de Málaga
 Edificio Múltiple de Servicios Municipales. Po. de Antonio Machado,12.
 29002 Málaga

+34 951 926 010
www.malaga.eu

Código Seguro De Verificación	1164EQtHY8VdAH0IWBGsGQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José María Morente Monte	Firmado	06/02/2025 09:55:22	
Observaciones		Página	12/13	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1164EQtHY8VdAH0IWBGsGQ==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



ANEXO. DOCUMENTACIÓN DE LOS ESTUDIOS DE ORDENACIÓN

El contenido **documental** del Estudio de Ordenación será el que se establece en el artículo 85 del RG, con las particularidades que para este instrumento de ordenación urbanística se establecen en el artículo 91.3 del RG, en la Instrucción 1/2024 de la DGOTUAAU y en la presente Instrucción.

Se ajustará al siguiente esquema:

A) **MEMORIA**, que deberá contemplar los siguientes apartados:

1. **MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DE DIAGNÓSTICO**
2. **MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA**
3. **MEMORIA DE ORDENACIÓN**
4. **MEMORIA DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN**

B) **NORMATIVA URBANÍSTICA**

C) **CARTOGRAFÍA**, que incluirá

1. **CARTOGRAFÍA DE INFORMACIÓN**
2. **CARTOGRAFÍA DE ORDENACIÓN**

D) **ANEXOS**

E) **RESUMEN EJECUTIVO**

13/13

Ayuntamiento de Málaga
Edificio Múltiple de Servicios Municipales. Po. de Antonio Machado,12.
29002 Málaga

+34 951 926 010
www.malaga.eu

Código Seguro De Verificación	1164EQtHY8VdAH0IWBGSgQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José María Morente Monte	Firmado	06/02/2025 09:55:22
Observaciones		Página	13/13
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1164EQtHY8VdAH0IWBGSgQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

