INSTRUCCIÓN 2025/04, de la GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO, OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, SOBRE TRAMITACIÓN DE LICENCIAS DE OBRAS Y DECLARACIONES RESPONSABLES EN EL ÁMBITO DEL PEPRI CENTRO Y DEL BIC DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE MÁLAGA

Por Resolución de 18 de julio de 1985, de la Dirección General de Bellas Artes de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía (Boletín Oficial de la Junta de Andalucía número 76, de 2 de agosto de 1985), se incoaba expediente de declaración de Conjunto Histórico Artístico de Málaga como Bien de Interés Cultural.

Con fecha 30 de octubre de 1989 fue aprobado definitivamente el PEPRI CENTRO, que fue objeto de informe favorable de la Dirección General de Bienes Culturales, mediante resolución de 30 de julio de 1992 y que incluía el Catálogo de Edificios Protegidos del Centro Histórico de Málaga. Curiosamente la delimitación del PEPRI 1989 no coincidía con la delimitación del BIC de 1985.

En 2011 se aprobaba el PGOU de Málaga de 2011 y, posteriormente, se inscribía en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz como Bien de Interés Cultural, con la tipología de Conjunto Histórico, el sector delimitado de la ciudad de Málaga, mediante Decreto 88/2012, de 17 de abril. Dicha inscripción del BIC Conjunto Histórico 2012 se produce también con una delimitación diferente a la del expediente incoado en 1985 y a la del propio PEPRI 1989.

Las diferencias entre los diferentes ámbitos, así como la discutida vigencia de las determinaciones de los instrumentos urbanísticos (PGOU de 2011 y PEPRI de 1989) en el marco de lo dispuesto en la legislación de patrimonio histórico, plantea algunas dudas sobre la aplicación correcta de las determinaciones de los instrumentos urbanísticos, especialmente en lo referente a alineaciones, rasantes, parcelario existente y edificabilidad.

Este Centro Directivo considera necesario establecer, mediante la presente Instrucción, de manera clara y precisa, la normativa aplicable y el procedimiento a seguir en la tramitación de las licencias de obras y declaraciones responsables en los ámbitos indicados.

A estos efectos, se ha elaborado por el Departamento de Licencias y Protección Urbanística de la GMU, una detallada planimetría con las delimitaciones de los instrumentos citados y se ha emitido, por parte de la Asesoría Jurídica de la GMU, un informe facultativo de fecha 8/7/2025, con objeto de establecer las directrices a seguir en la tramitación y el control de licencias de obras y declaraciones responsables que afecten a edificaciones existentes o solares sin edificar situados en los ámbitos del Bien de Interés Cultural del Conjunto Histórico de Málaga y del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro (PEPRI Centro).

La presente Instrucción tiene carácter general por lo que habrá que estar a lo que resulte de su aplicación en cada caso concreto y todo ello subordinado a lo que indique o establezca, la administración competente en el patrimonio histórico.

Gerencia Municipal de Urbanismo
Paseo Antonio Machado, 12
29002 Málaga

+34 951 926 010
info@malaga.eu
urbanismo.malaga.eu

Código Seguro De Verificación	iZ0+gYLkopgnl25MeEtNVQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José María Morente Monte	Firmado	11/07/2025 18:22:53
Observaciones		Página	1/6
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/iZ0%2BgYLkopgnl25MeEtNVQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

ÁMBITOS: BIC CH 1989 (INCOADO), BIC CH 2012 (DECLARADO), PGOU 2011 Y PEPRI CENTRO 1989.

Del solape entre las diferentes delimitaciones efectuadas por los instrumentos urbanísticos (PGOU 2011 y PEPRI CENTRO 1989) y las delimitaciones del BIC del Conjunto Histórico (tanto el incoado en 1989 como el declarado en 2012), resultan las siguientes zonas:

1. Suelos incluidos en el PEPRI CENTRO (1989) y en el BIC CH (1985-2012)
2. Suelos incluidos en el PEPRI CENTRO (1989) y en el BIC CH DECLARADO (2012)
3. Suelos incluidos en el PEPRI CENTRO (1989), pero fuera del ámbito del BIC CH (1985-2012)
4. Suelos incluidos en el BIC CH DECLARADO (2012), pero no incluidos en el PEPRI CENTRO (1989)
5. Suelos incluidos en el BIC CH INCOADO (1985), pero no incluidos en el PEPRI CENTRO (1989)

Código Seguro De Verificación	iZ0+gYLkopgnl25MeEtNVQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José María Morente Monte	Firmado	11/07/2025 18:22:53
Observaciones		Página	2/6
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/iZ0%2BgYLkopgnl25MeEtNVQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

NORMATIVA APLICABLE PARA LAS LICENCIAS DE OBRAS Y DECLARACIONES RESPONSABLES EN LOS ÁMBITOS OBJETO DE LA PRESENTE INSTRUCCIÓN

A. CRITERIOS DE CARÁCTER GENERAL

Serán de aplicación los siguientes criterios:

1. Planeamiento de protección, a los efectos del art. 20 de la LPHE:

Forman parte del BIC del CH declarado en 2012 las zonas 1,2 y 4 del plano incluido en la presente Instrucción.

Dentro de dicho ámbito, **dispone de planeamiento de protección la zona 1** que se corresponde con la parte del ámbito del Conjunto Histórico del PGOU 2011 que fue informado favorablemente por la D.G. de Bienes Culturales. La superficie de ese ámbito es inferior a la delimitación que posteriormente se declaró como BIC en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz en 2012.

En consecuencia, las **zonas 2 y 4 no disponen de planeamiento de protección** al formar parte del BIC del Conjunto Histórico declarado en 2012 que no había sido objeto de informe por la DG de Bienes Culturales.

2. Necesidad de adecuación del PEPRI CENTRO a la LPHA

Se debe adecuar el planeamiento urbanístico (PGOU 2011 y PEPRI Centro) a las necesidades de protección del BIC del Conjunto Histórico (**Zonas 1, 2 y 4**) en virtud de lo dispuesto en el art. 30 LPHA. Todo ello, sin perjuicio, de la aplicación de las directrices que se establezcan para cada Zona, en tanto se adapta el planeamiento.

En ese sentido, se deberá redactar un **Plan Especial de Protección (PEP)** cuyo ámbito deberá ajustarse exactamente el ámbito del BIC del CH declarado en 2012. El resto del ámbito del actual PEPRI será objeto de ordenación mediante los instrumentos urbanísticos que procedan: Plan de Ordenación Urbanística (POU) y, en su caso, Plan de Reforma Interior (PRI) o Estudios de Ordenación (EO).

3. Demolición total o parcial de edificaciones en el BIC Conjunto Histórico.

Toda actuación urbanística que implique la demolición total o parcial de un inmueble sito en el ámbito del BIC Conjunto Histórico declarado en 2012 **(Zonas 1, 2 y 4)** requerirá la autorización previa de la Consejería competente en materia del patrimonio histórico (art. 38.3 LPHA).

En virtud de lo previsto en los arts. 20.3 de la LPHE, 33.3 LPHA y 45 RPFPHA la tramitación de la autorización requerirá resolución favorable de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico. Transcurrido el plazo de tres meses, si no hay resolución expresa favorable de la Consejería, el Ayuntamiento deberá dictar resolución denegando la licencia, motivado únicamente en el silencio negativo de la Consejería.[1]

[1]Se deberá advertir en el acto de denegación de la licencia, que dado que la Consejería competente sigue teniendo la obligación de resolver (arts. 21 y 24.3 LPACAP), si posteriormente emitiera resolución favorable, dicho acto de denegación de licencia, al ser de gravamen, puede ser revocado de oficio (art. 109 LPACAP) y la licencia podría ser concedida.

Código Seguro De Verificación	iZ0+gYLkopgnl25MeEtNVQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José María Morente Monte	Firmado	11/07/2025 18:22:53
Observaciones		Página	3/6
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/iZ0%2BgYLkopgnl25MeEtNVQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

4. **Situación urbanística de las edificaciones en el BIC del Conjunto Histórico declarado en 2012 afectada por alineaciones según el PEPRI.**

   En el ámbito del Conjunto Histórico declarado BIC **(Zonas 1, 2 y 4),** hay un conjunto de inmuebles que, de acuerdo con el plano de alineaciones del PEPRI CENTRO, están afectados por las alineaciones marcadas en el mismo.

   Pese a lo dispuesto en el art. 15.4.3.1 del PGOU 2011, **no cabe considerar que dichos inmuebles se encuentren en fuera de ordenación** por prevalecer las determinaciones de la legislación del Patrimonio Histórico sobre las del PEPRI Centro.

5. **Inmuebles incoado o declarados BIC, con la categoría de Monumento, y su entorno.**

   Toda actuación urbanística que se pretenda realizar, en un inmueble incoado o declarado BIC, con la categoría de Monumento, o en su entorno de protección, requerirá la autorización previa de la Consejería competente en materia del patrimonio histórico (art. 33.3 y 38.1 y 2 LPHA).

B. CRITERIOS DE CARÁCTER ESPECÍFICO PARA CADA ZONA

La **obligación de la Administración de resolver en los plazos establecidos** es un principio fundamental del Derecho Administrativo que garantiza la seguridad jurídica de los ciudadanos y la eficacia de la actuación administrativa. Esta obligación está regulada principalmente en el **artículo 21 LPACAP.**

Cuando la Administración **no resuelve en plazo**, se produce **silencio administrativo, con las consecuencias que de ellos se pueden derivar por la inactividad,** puesta de manifiesto en Sentencia del TSJA, Sala de lo Contencioso -Administrativo de Málaga de 15 de abril de 2025.

ZONA 1. Ámbito Conjunto Histórico del PGOU 2011 declarado BIC.

La delegación de competencias subsiste como válida y surte plenos efectos para este ámbito si bien, hay que tener en cuenta:

a) Para ejercer la delegación de competencias, con los efectos de los arts. 20.4 LPHE y 40.4 LPHA, **se actuará a través de la Comisión Técnica Municipal** prevista en la legislación del patrimonio histórico.

   Dicha delegación es susceptible de ser revocada por la Administración Autonómica, en tanto no se adecúe el planeamiento de protección.

b) Las licencias urbanísticas que se otorguen pueden ser impugnadas si no respetan la normativa en materia de patrimonio histórico (LPHE y LPHA), cuando conlleven alteración de las alineaciones, de las rasantes y del parcelario existente. (art.20.3 LPHA)

Las resoluciones a adoptar ante las solicitudes de autorizaciones o licencias en este ámbito son las siguientes:

a) Actuaciones urbanísticas en edificaciones existentes, sin demoliciones:

   El Ayuntamiento aplicará el PGOU 2011, previo informe de la Comisión Técnica Municipal, debiendo dar cuenta a la Consejería competente en materia del patrimonio histórico de las

Código Seguro De Verificación	iZ0+gYLkopgnl25MeEtNVQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José María Morente Monte	Firmado	11/07/2025 18:22:53
Observaciones		Página	4/6
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/iZ0%2BgYLkopgnl25MeEtNVQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

autorizaciones o licencias concedidas en el plazo máximo de 10 días desde su otorgamiento (arts. 20.4 LPHE y 40.4 LPHA)

b) Obras nuevas en solares.

El Ayuntamiento aplicará el PGOU 2011, con informe de la Comisión Técnica Municipal, debiendo dar cuenta a la Consejería competente en materia del patrimonio histórico de las autorizaciones o licencias concedidas en el plazo máximo de 10 días desde su otorgamiento (arts. 20.4 LPHE y 40.4 LPHA).

En aquellos supuestos en los que, de forma excepcional y motivada por la Comisión Técnica Municipal, hubiera una alteración de las alineaciones, de las rasantes o el parcelario existente, se estima conveniente esperar al transcurso del plazo de dos meses desde la recepción de la notificación por la Consejería competente. Transcurrido dicho plazo (arts. 44 y 46 LJCA) el acto de concesión será firme, con las consecuencias que de ello se derivan en orden a la eficacia de la licencia y la consiguiente seguridad jurídica para el promotor de la licencia.

ZONA 2. Ámbito del BIC declarado Conjunto Histórico sin planeamiento de protección, incluido en el PEPRI Centro.

En esta zona, al no contar con planeamiento de protección aprobado, la delegación con la que contaba el Ayuntamiento está revocada *ex lege* (art. 40.6 LPHA).

A las obras y actuaciones que se pretendan llevar a cabo les debe ser de aplicación el PEPRI Centro, siempre que respeten la LPHE, lo que no permite alineaciones nuevas, alteraciones en la edificabilidad, parcelaciones ni agregaciones. 5/6

En virtud de lo previsto en el art. 20.3 de la LPHE y en el art. 33.3 LPHA para cualquier actuación urbanística, se requerirá resolución favorable de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico. Transcurrido el plazo de tres meses, si no hay resolución expresa favorable de la Consejería, el Ayuntamiento **deberá dictar un acto denegando la licencia**, motivado únicamente en el silencio negativo de la Consejería.[2]

Si la obra fuera de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requiere proyecto, será necesario dirigir comunicación a la Consejería. Transcurrido el plazo de treinta días se concederá la licencia, salvo que la Consejería formule medidas correctoras u otras recomendaciones técnicas que tendrán que incorporarse al proyecto antes de la concesión de la licencia.

ZONA 3. Ámbito del PEPRI Centro, no incluido en el BIC Conjunto Histórico.

A las obras y actuaciones que se pretendan llevar a cabo le debe ser de aplicación el PEPRI, por ser un PAM del PGOU 2011.

En aquellos casos, donde las alineaciones del PEPRI se contradicen con las señaladas en los planos del PGOU 2011 y no están detalladas como modificaciones en la Ficha PAM-PEPRI (83)M, se aplicará el PEPRI, por estar plenamente vigente según se expresa en dicha ficha y en aplicación de lo previsto en el art. 1.2.2.3.3 PGOU.

[2] Se deberá advertir en el acto de denegación de la licencia, que dado que la Consejería competente sigue teniendo la obligación de resolver (arts. 21 y 24.3 LPACAP), si posteriormente emitiera resolución favorable, dicho acto de denegación de licencia, al ser de gravamen, puede ser revocado de oficio (art. 109 LPACAP) y la licencia podría ser concedida.

Código Seguro De Verificación	iZ0+gYLkopgnl25MeEtNVQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José María Morente Monte	Firmado	11/07/2025 18:22:53
Observaciones		Página	5/6
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/iZ0%2BgYLkopgnl25MeEtNVQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

ZONA 4. Ámbito del BIC declarado Conjunto Histórico sin planeamiento de protección, no incluido en el PEPRI Centro.

A las obras y actuaciones que se pretendan llevar a cabo le debe ser de aplicación el PGOU 2011 siempre que respete la LPHE, lo que no permite alineaciones nuevas, alteraciones en la edificabilidad, parcelaciones ni agregaciones.

En virtud de lo previsto en el art. 20.3 de la LPHE y en el art. 33.3 LPHA. para cualquier actuación urbanística, se requerirá resolución favorable de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico. Transcurrido el plazo de tres meses, si no hay resolución expresa favorable de la Consejería, el Ayuntamiento deberá dictar resolución denegando la licencia. motivado únicamente en el silencio negativo de la Consejería.[3]

Si la obra fuera de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requiere proyecto, será necesario dirigir comunicación a la Consejería. Transcurrido el plazo de treinta días se concederá la licencia, salvo que la Consejería formule medidas correctoras u otras recomendaciones técnicas que tendrán que incorporarse al proyecto antes de la concesión de la licencia.

ZONA 5. Ámbito en el acuerdo de incoación del BIC Conjunto Histórico, pero fuera del ámbito de la Declaración como BIC año 2012.

Esta zona está dentro del ámbito del Plan Especial del Puerto (PAM- P.3 "Puerto" 97), que será el instrumento de planeamiento de aplicación.

La presente instrucción se publicará en la página web de la GMU así como en el portal de transparencia.

Málaga, a la fecha de la firma electrónica

Fdo.: El Gerente de Urbanismo

[3] Se deberá advertir en el acto de denegación de la licencia, que dado que la Consejería competente sigue teniendo la obligación de resolver (arts. 21 y 24.3 LPACAP), si posteriormente emitiera resolución favorable, dicho acto de denegación de licencia, al ser de gravamen, puede ser revocado de oficio (art. 109 LPACAP) y la licencia podría ser concedida.

Código Seguro De Verificación	iZ0+gYLkopgnl25MeEtNVQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José María Morente Monte	Firmado	11/07/2025 18:22:53
Observaciones		Página	6/6
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/iZ0%2BgYLkopgnl25MeEtNVQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		