



**ACUERDO ADOPTADO POR LA ILMA. JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 12 DE ENERO DE 2024, EN RELACIÓN CON EL PUNTO SIGUIENTE:**

**PUNTO Nº 4.- PROPUESTA RELATIVA A LA TOMA DE CONOCIMIENTO Y SOMETIMIENTO AL TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA DE LA PROPUESTA DE «CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA Y LA MERCANTIL SOIDEMER, S.L., SOBRE MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PGOU DE MÁLAGA, CON RELACIÓN A LOS INMUEBLES SITOS EN AVENIDA JUAN SEBASTIÁN ELCANO Nº 49, ESQUINA CON C/ JUAN VALERA Nº 1 Y 3» (EXPEDIENTE Nº PL 30/2022).**

La Junta de Gobierno Local conoció la Propuesta de la Concejala Delegada de Urbanismo de fecha 23 de diciembre de 2023, cuyo texto a la letra es el siguiente:

*“Resulta que, con fecha 9 de diciembre de 2023, ha sido emitido por el Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento del Departamento de Planeamiento y Gestión informe jurídico-propuesta sobre toma de conocimiento del borrador de Convenio Urbanístico de Planeamiento y Gestión en Avenida Juan Sebastián Elcano nº 49 esquina a C/ Juan Valera nº 1 y 3, en base a los siguientes antecedentes y fundamentos jurídicos:*

**INFORME PROPUESTA  
A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL**

*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 municipal sobre propuesta de Convenio Urbanístico de Planeamiento y Gestión, en base a los siguientes antecedentes de hecho y fundamentos de derecho:*

**Objeto y ámbito**

El **ámbito** de la propuesta de Convenio lo conforman:

*-Por un lado, las fincas catastrales referidas en el encabezamiento de este informe-propuesta, que están calificadas conforme al Plano P.2.1 “Calificación, Usos y Sistemas” del vigente PGOU-2011, con la ordenanza UAS-1 (con altura B+1):*

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES

El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local.  
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca.

Código Seguro De Verificación	IetZhG3rEDaKbHvFDofYRA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	12/01/2024 13:32:42
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	12/01/2024 11:40:16
Observaciones		Página	1/14
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/IetZhG3rEDaKbHvFDofYRA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/IetZhG3rEDaKbHvFDofYRA==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





-Por otro lado, en el Plano de Ordenación Estructural P.1.1 “Clasificación del Suelo y Sistemas Generales y en el Plano P.2.9 “Alineaciones, Alturas y Rasantes” del PGOU-2011, las fincas en cuestión se encuentran afectadas por un Sistema General relacionado con las futuras infraestructuras del trazado del tren metropolitano:



El **objeto** del Convenio propuesto sería, establecer el marco regulador de las relaciones entre la mercantil SOIDEMER S.L., y el Ayuntamiento de Málaga, con la finalidad de promover una Modificación Puntual de Elementos del vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga que delimite, en el ámbito de los terrenos descrito, una actuación urbanística que propicie, por una parte, la obtención del Sistema General previsto sin coste alguno para la Administración y, por otra, el ejercicio del derecho a edificar por parte de la propiedad del suelo afectado, sin pérdida del aprovechamiento otorgado por el planeamiento vigente, de tal forma, que se armonicen los intereses públicos y privados.

De esta forma la Modificación propondría, para la obtención gratuita del Sistema General, cambiar la ordenanza que actualmente tienen las fincas antes indicadas, de UAS-1 (con altura B+1) a CJ (con altura B+2). El incremento de altura, que no de edificabilidad, se justifica mediante un estudio tipológico del entorno realizado por la propiedad y, su finalidad, es permitir que pueda materializarse toda la edificabilidad otorgada por el vigente PGOU a las parcelas en cuestión.

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES

El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local.  
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca.

Código Seguro De Verificación	IetZhG3rEDaKbHvFDofYRA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	12/01/2024 13:32:42
Observaciones	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	12/01/2024 11:40:16
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/IetZhG3rEDaKbHvFDofYRA==	Página	2/14
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Estudio de alturas en el entorno.

Así, el Ayuntamiento obtendría de forma gratuita los suelos destinados a Sistema General y, la propiedad, no vería mermado su derecho al aprovechamiento urbanístico, al poder materializarlo en la parte de parcela que no tiene afección por la delimitación de dicho equipamiento no produciéndose, en modo alguno, incremento de la edificabilidad actual.

Calific.	PGOU actual			Propuesta de M.E.		
	Superf. m2	Edific. (m2t/m2s)	Techo edificable (m2t)	Superf. m2	Edific. (m2t/m2s)	Techo edificable (m2t)
UAS	829.05 m2	0.60 m2s/m2t	497.43 m2t	-	-	-
CJ	-	-	-	347.56 m2	1.431m2t/m2s	497.43 m2t
Vial	-	-	-	481,49 m2	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>829.05 m2</b>		<b>497.43 m2t</b>	<b>829.05 m2</b>		<b>497.43 m2t</b>



Propuesta orientativa de edificación y acondicionamiento del espacio público que se propone ceder.

### Antecedentes de hecho:

-Con fecha **10 de junio de 2022**, la sociedad Soidemer, S.L., presentó una propuesta de ordenación urbanística en el ámbito que nos ocupa.

-El **3 de agosto de 2022** fue emitido informe técnico por el Servicio de Ordenación Territorial y Urbanística de este Departamento, en el que se indicaba que, dado

Código Seguro De Verificación	IetZhG3rEDaKbHvFDofYRA==	Estado	Firmado	Fecha y hora	12/01/2024 13:32:42
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo		Firmado		12/01/2024 11:40:16
Observaciones	Francisco Alejandro Merino Cuenca				
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/IetZhG3rEDaKbHvFDofYRA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/IetZhG3rEDaKbHvFDofYRA==</a>				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				



que la propuesta se fundamentaba en la mejora del bienestar de la población y en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística, la misma, debía quedar formalizada en un Convenio Urbanístico.

-El 29 de septiembre de 2022, se obtuvieron certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de las fincas catastrales 7151108UF7675S0001KW; 7151107UF7675S0001OW; 7151106UF7675S0001MW; en estas figura que el 100% de la propiedad pertenece a Soidemer, S.L.

-A la vista de lo anterior, con fecha 30 de septiembre de 2022, el Vicepresidente del Consejo Rector de esta Gerencia resolvió que, a tenor de lo dispuesto en el artículo 58 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se iniciase el correspondiente procedimiento administrativo a fin de que se formalizara un Convenio Urbanístico de Planeamiento y Gestión.

-Con fecha 1 de septiembre de 2023, se remite al interesado copia del borrador de Convenio y se le requiere para que aporte distinta documentación que es necesaria para proseguir con la tramitación del expediente.

-Finalmente, el 29 de septiembre de 2023, ha sido presentada en el registro electrónico de este Ayuntamiento la documentación requerida en su momento, concretamente:

1. Certificación del Registro Mercantil de Málaga actualizada respecto de la sociedad SOIDEMER, S.L.
2. Documento que acredita fehacientemente la representación de D. Antonio Hinojosa Pérez respecto de la citada mercantil y su potestad para la suscripción del presente Convenio, así como fotocopia de su DNI.
3. Certificaciones registrales de dominio y cargas de las tres fincas que componen el ámbito de la Modificación de Elementos del PGOU que se pacta.
4. Acreditación de nuevo mandatario verbal.

#### Fundamentos jurídicos:

- En cuando al fondo:

El Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga (POTAUM) propone una red de Metro y Tranvías compuesta por una serie de líneas; la red de metro está constituida por un tipo especial ferroviario, compuesta por el conjunto de tramos en superficies, túneles, estaciones, infraestructuras e instalaciones de este modo de transporte colectivo de personas. El artículo 40.4 y 5 del citado Plan territorial indican que:

Código Seguro De Verificación	IetZhG3rEDaKbHvFDofYRA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	12/01/2024 13:32:42
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	12/01/2024 11:40:16
Observaciones		Página	4/14
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/IetZhG3rEDaKbHvFDofYRA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/IetZhG3rEDaKbHvFDofYRA==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





“4. Los **instrumentos de planeamiento establecerán las reservas de suelo** que se determinen en los correspondientes estudios informativos, planes y proyectos de construcción para la red, así como para las estaciones e intercambiadores y demás infraestructuras al servicio de la red de Metro, sin que el simple ajuste de las determinaciones del Plan se consideren una modificación del mismo.

5. Los **instrumentos de planeamiento garantizarán la accesibilidad a las estaciones e intercambiadores** desde la red viaria y desde las diferentes zonas urbanas del municipio, así como la conectividad con el resto de los modos de transporte público y con los modos no motorizados.”

Bajo esta premisa el Plano de Ordenación Estructural P.1.1 “Clasificación del Suelo y Sistemas Generales y el Plano P.2.9 “Alineaciones, Alturas y Rasantes” del vigente PGOU-2011, incluyeron la delimitación de un Sistema General relacionado con las futuras infraestructuras del trazado del tren metropolitano, que afectan a dos de las parcelas propiedad de Soidemer, S.L., concretamente a las que lindan con Avenida Juan Sebastián Elcano que se encuentran actualmente sin edificar y que quedan afectadas, en 534,80 m<sup>2</sup> de suelo, con ese destino a Sistema General para la futura construcción de la Línea nº 3 –Malagueta/El Palo- del Metro de Málaga. Conforme a las Estipulaciones Tercera y Cuarta del borrador del Convenio, las partes asumen las siguientes obligaciones:

**“TERCERA: COMPROMISOS QUE ASUMEN LOS PROPIETARIOS O LOS QUE DE ELLOS TRAIGAN CAUSA.**

(a) Presentar en el Excmo. Ayuntamiento de Málaga, en el plazo de quince días a contar desde la firma de este Convenio, la documentación técnica necesaria para que pueda iniciarse la tramitación de la Modificación de Elementos del PGOU que se propone.

(b) Ceder gratuitamente libre de cargas y gravámenes, al Excmo. Ayuntamiento de Málaga, 534,80 m<sup>2</sup> de suelo con destino a Sistema General para la futura construcción de la Línea nº 3 –Malagueta/El Palo- del Metro de Málaga. Se adjunta como **ANEXO VI** plano de cesión.

(c) Realizar jurídica y materialmente la citada cesión, con motivo de la tramitación de la correspondiente licencia de obras, debiendo acompañarse el proyecto de obras que se presente, de un proyecto de obras de urbanización de los espacios que se ceden acorde con las determinaciones que se establezcan en la Modificación de Elementos que se apruebe.

(d) Aportar en el expediente de licencia de obras, los avales que garanticen la ejecución simultánea de las obras de edificación y urbanización de los espacios que pasarán a constituir vía pública y no hacer uso de la edificación hasta tanto se presente la declaración responsable de primera ocupación.

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES

El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local.  
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca.

Código Seguro De Verificación	IetZhG3rEDaKbHvFDofYRA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	12/01/2024 13:32:42
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	12/01/2024 11:40:16
Observaciones		Página	5/14
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/IetZhG3rEDaKbHvFDofYRA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/IetZhG3rEDaKbHvFDofYRA==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



**CUARTA: COMPROMISOS QUE ASUME EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA, A TRAVÉS DE GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO, OBRAS E INFRAESTRUCTURAS.**

Al objeto de la ejecución del presente Convenio Urbanístico de Planeamiento y Gestión, el representante municipal adquiere para el Excmo. Ayuntamiento de Málaga, en virtud de la representación que ostenta, el compromiso de:

- a) Elevar el presente Convenio a la aprobación definitiva del Excmo. Ayuntamiento Pleno de Málaga, previo los trámites legales correspondientes e informes preceptivos, quedando pendiente la firma del mismo y por tanto su vigencia y efectividad, a la adopción del referido acuerdo.
- b) Tramitar, con la mayor celeridad posible y hasta su aprobación definitiva, la Modificación de Elementos del PGOU que se propone.
- c) Impulsar, en el marco de sus competencias, con la mayor celeridad posible y siempre dentro del plazo legal establecido al efecto, la tramitación de la licencia municipal de obras y de primera ocupación, en su caso.”

Pues bien, a la vista del borrador de Convenio Urbanístico pactado debemos hacer las siguientes aseveraciones:

**I.-** Respecto de la normativa de aplicación, hay que tener en cuenta la regulación contenida sobre los convenios urbanísticos, tanto en la legislación estatal: Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLSRU) y Ley 40/2015 de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público (en adelante LRJSP); como en la legislación autonómica: Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso de la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA) y Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021 (en adelante RG).

También serán tenidas en cuenta de forma supletoria, las normas del procedimiento administrativo común de las Administraciones públicas y las derivadas del derecho civil que puedan resultar de aplicación.

**II.-** El artículo 3 del TRLSRU establece, que las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según los principios del desarrollo sostenible.

Uno de los cauces que favorece ese uso del suelo conforme al interés general es la actividad urbanística entendida como función pública que se desarrolla a través de varios mecanismos, entre ellos, mediante el ejercicio de la potestad planificadora por parte de las Administraciones públicas. El ejercicio de la potestad de ordenación territorial y urbanística debe ser motivado con expresión de los intereses generales a los que sirve, tal y como ha sido reiteradamente puesto de manifiesto por la jurisprudencia y ha quedado

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local.  
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca.

Código Seguro De Verificación	IetZhG3rEDaKbHvFDofYRA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	12/01/2024 13:32:42
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	12/01/2024 11:40:16
Observaciones		Página	6/14
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/IetZhG3rEDaKbHvFDofYRA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/IetZhG3rEDaKbHvFDofYRA==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



plasmado en el derecho positivo (artículos 4.1 del TRLSRU y 4.2 a) de la LISTA). Por otro lado y en virtud del principio de desarrollo sostenible, esas políticas de suelo deben propiciar el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente.

El artículo 9 de la LISTA, así como en el art. 3.10 de los Estatutos de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras (BOP de 13 de junio de 2013) y el artículo 2.4.14 de la normativa del vigente PGOU, posibilitan que el Ayuntamiento pueda suscribir convenios urbanísticos con entidades y personas públicas y privadas, al objeto de colaborar y desarrollar de manera más eficaz la actividad urbanística para la preparación o iniciación de los instrumentos de ordenación y acuerdos para la más eficiente tramitación de los mismos, reservándose el Ayuntamiento de Málaga, a través de sus órganos de gobierno, entre otras, la competencia de aprobar los convenios suscritos por los órganos de la Gerencia cuando se refieran a competencias reservadas al Ayuntamiento.

En el caso que nos ocupa nos encontramos ante un «Convenio Urbanístico de Planeamiento y Gestión», que tiene sólo el efecto de vincular a las partes para la iniciativa y tramitación del pertinente procedimiento para la innovación del planeamiento sobre la base del acuerdo de la oportunidad, conveniencia y posibilidad de una nueva solución de ordenación, no vinculando en ningún caso a las Administraciones urbanísticas competentes en el ejercicio de sus potestades, tal y como se indica en el artículo 9 de la LISTA.

Esta Administración municipal, teniendo presente que debe de servir con objetividad a los intereses generales (artículo 103.1 de la Constitución Española) y que el ejercicio de la potestad de ordenación territorial y urbanística deberá ser motivado, con expresión de los intereses generales a los que sirve (artículo 4.1 del TRLSRU), ha de calibrar la oportunidad, conveniencia y posibilidad de la nueva ordenación propuesta, ponderando los distintos **intereses públicos** en juego. En este sentido, la obtención gratuita de un espacio sobre el que está prevista la construcción de una infraestructura relacionada con la futura construcción de la Línea nº 3 –Malagueta/El Palo– del Metro de Málaga, favorece el ejercicio de la potestad de planeamiento en armonía con el principio de sostenibilidad económica que ha de inspirar toda actuación administrativa.

Por otro lado, en el supuesto de que finalmente dicha Línea de Metro no llegara a ejecutarse, los espacios cedidos formarán parte, en todo caso, de la vía pública y tendrán un destino de zona verde pública.

En cualquier caso y en cumplimiento de lo previsto en el artículo 50 de la LRJSP, se ha redactado una Memoria Justificativa, que se incorpora a la documentación del borrador de Convenio como Anexo VII, donde se analiza su necesidad y oportunidad, su impacto económico, el carácter no contractual de la actividad en cuestión, así como el cumplimiento de lo previsto en la citada Ley.

Añadir finalmente que, tal y como exige el artículo 4.1 del TRLSRU y el artículo 62.1.a). 3º de la LISTA, en la Memoria de la documentación técnica de la Modificación de Elementos del PGOU se habrá de justificar, expresa y concretamente, las

-7-

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES

El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local.  
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca.

Código Seguro De Verificación	IetZhG3rEDaKbHvFDofYRA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	12/01/2024 13:32:42
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	12/01/2024 11:40:16
Observaciones		Página	7/14
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/IetZhG3rEDaKbHvFDofYRA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/IetZhG3rEDaKbHvFDofYRA==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



mejoras que suponen para el bienestar de la población la nueva ordenación a fin de cumplir, de la mejor manera posible, con los principios generales de la ordenación urbanística (artículo 4 de la LISTA), con los fines de la actividad pública urbanística (artículo 3 de la LISTA) y con las reglas y estándares de ordenación regulados en las leyes.

**III.- Las obligaciones que asumen las partes en la propuesta de Convenio no tienen naturaleza contractual** pues, la relación que se establece entre ellas deriva de ser la mercantil Soidemer, S.L., la propietaria de un ámbito de suelo urbano (consolidado según el PGOU) calificado con la ordenanza UAS-1 y afectado por un Sistema General relacionado con las futuras infraestructuras del trazado del tren metropolitano; y, este Ayuntamiento, ser la Administración con competencia para ejercer la potestad de planeamiento y el ius variandi de la mejor forma que satisfaga los intereses generales del municipio.

En definitiva, las obligaciones que asume la propiedad en el Convenio, o los que de ella traigan causa, son consecuencia de la gestión urbanística del suelo que se propone realizar a la vista de la calificación otorgada por el planeamiento, y a fin de que el propietario del suelo pueda materializar su derecho a edificar y esta Administración obtener de forma gratuita un sistema general. No derivan pues, de un intercambio patrimonial que hubiera de someterse a las reglas de licitación pública prevista en la normativa sobre contratación del sector público. De esta forma, el artículo 115.1 b) de la LISTA (artículo 250.2 del RG) señala:

“Artículo 115. Formas de obtención del suelo destinado a sistemas generales y locales y su ejecución material.

1. El suelo destinado a sistemas generales y locales se obtiene:

- a) Cuando estén incluidos o adscritos a ámbitos de actuaciones de transformación urbanística, mediante cesión obligatoria y gratuita y por los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución, así como por expropiación u ocupación directa, cuando exista necesidad urgente de anticipar su adquisición.
- b) En los restantes supuestos, en virtud del correspondiente **acuerdo de cesión**, venta o distribución de aprovechamientos, transferencias de aprovechamiento, mediante la constitución de un complejo inmobiliario de carácter urbanístico, cuando así esté previsto en el instrumento de ordenación urbanística, o en su defecto mediante reserva de aprovechamiento, expropiación u ocupación directa.

...”

Por su parte el artículo 9.3 de la LISTA indica:

3. Las Administraciones Públicas con competencias en la ordenación territorial y urbanística, en el marco de lo previsto en la legislación de régimen jurídico del sector público, podrán suscribir con cualesquiera personas, públicas o privadas, sean o no titulares del derecho de propiedad o de cualesquiera otros derechos reales sobre los

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local.  
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca.

Código Seguro De Verificación	IetZhG3rEDaKbHvFDofYRA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	12/01/2024 13:32:42
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	12/01/2024 11:40:16
Observaciones		Página	8/14
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/IetZhG3rEDaKbHvFDofYRA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/IetZhG3rEDaKbHvFDofYRA==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





terrenos afectados, **convenios al objeto de colaborar y desarrollar de manera más eficaz la actividad territorial y urbanística**. Los convenios podrán ser, en función de su objeto:

- a) Convenios urbanísticos de planeamiento para la preparación o iniciación de los instrumentos de ordenación y acuerdos para la más eficaz tramitación de los mismos.
- b) Convenios urbanísticos de ejecución para establecer los términos y las condiciones de la gestión y la ejecución del planeamiento en vigor en el momento de la celebración del convenio.

...”

**IV.- El Convenio Urbanístico de Planeamiento y Gestión que se propone, estará vigente durante el tiempo necesario para alcanzar su objeto y cumplimiento de los compromisos asumidos por las partes, si bien, su duración no podrá ser superior a cuatro años a contar desde la firma del mismo; transcurrido dicho plazo, éste podrá prorrogarse por un periodo de hasta cuatro años adicionales, por acuerdo unánime de las partes firmantes o de los que ellos traigan causa; todo ello, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 49 h) de la LRJSP.**

**V.- Por lo que respecta la estimación de gastos e ingresos presentes o futuros, a fin de tener en cuenta la incidencia del mismo en la estabilidad presupuestaria, conforme a lo dispuesto en el artículo 29.2 del Real Decreto 424/2017, de 28 de abril, por el que se regula el régimen jurídico de control interno en las entidades del Sector Público Local, en relación a las obligaciones de intervención del Patrimonio Público del Suelo, así como lo señalado en el artículo 7.3 de la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera, tal y como se recoge en la Memoria Justificativa que acompaña al Convenio, debemos indicar que:**

a) El presente Convenio no tiene un impacto económico distinto del que resultará de Modificación de Elementos del PGOU que se propone y que, en todo caso, será un impacto positivo en la hacienda pública pues, se evitará la expropiación de una parte del suelo propiedad de Soidemer, S.L., destinado a Sistema General, que será cedido gratuitamente a esta Administración municipal.

En todo caso, la documentación para la tramitación de Modificación de Elementos del PGOU que se pacta, deberá ir acompañada de su correspondiente “Memoria” en la que figurará un apartado denominado “Memoria Económica” que contendrá un estudio económico financiero y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica (artículo 62 de la LISTA y artículo 22 apartados 4 y 5 del TRLSRU). En definitiva, será el Documento de Modificación de Elementos del PGOU el que analice en profundidad y en sentido amplio el impacto económico de la actuación urbanística que se propone.

Código Seguro De Verificación	IetZhG3rEDaKbHvFDofYRA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	12/01/2024 13:32:42 12/01/2024 11:40:16
Observaciones		Página	9/14
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/IetZhG3rEDaKbHvFDofYRA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/IetZhG3rEDaKbHvFDofYRA==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



b) Por otro lado, queda garantizado que en caso de que las determinaciones urbanísticas recogidas en el Convenio (u otras determinaciones alternativas, no sustanciales, aceptadas tanto por las empresas firmantes como por el Excmo. Ayuntamiento de Málaga) no pudieran alcanzar la aprobación definitiva, por motivos de incumplimiento de la normativa de aplicación o cualquier otra circunstancia obstativa no imputable al Excmo. Ayuntamiento de Málaga, el Convenio quedará resuelto y, por tanto de forma automática, cuantos acuerdos y pactos se deduzcan de él, quedando exonerados el Excmo. Ayuntamiento de Málaga y la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras de revertir cualquier gasto que se hubiera producido en relación o con motivo de las actuaciones que la propiedad o los que de ella traigan causa, hubiera efectuado al respecto, y exentos de responsabilidad patrimonial en todo caso, de conformidad con lo establecido en los art. 39 y 48 del TRLSRU.

c) Teniendo en cuenta los tiempos de tramitación de otras Modificaciones de Elementos del PGOU y de sus correspondientes licencias de obras se estima que, esta Administración, obtendrá los suelos de cesión obligatoria correspondientes a espacios públicos, zonas verdes, así como la cesión de suelo libre de cargas equivalente al 10% del aprovechamiento lucrativo del ámbito, en un plazo máximo aproximado de tres años.

**VI.-** A la vista de todo lo expuesto y de lo previsto en los artículos 9 de la LISTA y 17 del RG, nos encontramos ante un «Convenio Urbanístico de Planeamiento y Gestión» de naturaleza y carácter jurídico-administrativo, teniendo sólo el efecto de vincular a las partes para la iniciativa y tramitación del pertinente procedimiento para la innovación del planeamiento general que se ha determinado, sobre la base del acuerdo de la oportunidad, conveniencia y posibilidad de una nueva solución de ordenación, no vinculando en ningún caso a la Administración en el ejercicio de sus potestades y, las cuestiones litigiosas que puedan surgir relativas a su interpretación, cumplimiento, efectos y extinción, serán de conocimiento y competencia del Orden Jurisdiccional de lo Contencioso-Administrativo. El Convenio se registrará por las disposiciones en él contenidas y, en su defecto, por las previstas en la LISTA y su Reglamento y en las demás disposiciones de general aplicación y, de forma supletoria, por las normas y principios generales del Derecho Administrativo y, en su defecto, del Derecho Civil.

En cualquier caso, el consenso sobre mismo tiene el valor de un preacuerdo y no conlleva su vigencia y plena eficacia hasta tanto no sea sometido a información pública, aprobado por el órgano competente, suscrito por las partes y publicado convenientemente, así como depositado en la Unidad Registral de «Convenios Urbanísticos» de esta Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras; todo ello, de conformidad con lo dispuesto en los citados artículos 9 de la LISTA y 17 del RG, y en los artículos 47 y siguientes de la Ley 40/2015, de 1 de octubre de 2015, de Régimen Jurídico del Sector Público y disposiciones de carácter general establecidas en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

- En cuando a la forma:

Código Seguro De Verificación	IetZhG3rEDaKbHvFDofYRA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	12/01/2024 13:32:42
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	12/01/2024 11:40:16
Observaciones		Página	10/14
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/IetZhG3rEDaKbHvFDofYRA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/IetZhG3rEDaKbHvFDofYRA==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



**I.-** *No existe un procedimiento general tasado respecto de la tramitación de los Convenios Urbanísticos, por lo que debemos estar a lo previsto puntualmente en la normativa estatal y autonómica para conformar el cauce por el que se tramitaría la nueva propuesta de Convenio Urbanístico de Planeamiento, sin perder de vista que éste tendrá que cumplir con las reglas establecidas en el artículo 9.4 de la LISTA y 17 del Reglamento General que la desarrolla.*

*De esta forma, al ser competencia estatal la legislación básica en materia de contratos administrativos, son de aplicación los principios relativos a la transparencia y publicidad recogidos, tanto en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, como en el TRLSRU y que la LISTA hace suyos el artículo 9; así pues, existen una serie de criterios que deben ser tenidos en cuenta en la tramitación de la aprobación de los Convenios urbanísticos: trámite de información pública previo a la aprobación del mismo; aprobación por el órgano competente; publicación en forma del acuerdo adoptado con expresión de haberse procedido a su depósito en el registro correspondiente e identificación de sus otorgantes, objeto, situación y emplazamiento de los terrenos afectados; esta publicación se efectuará, en todo caso, una vez que el Convenio esté firmado.*

*En otro orden de cosas, los artículos 47 y siguientes de la Ley 40/2015 establecen una serie de normas, con relación al contenido y tramitación de los convenios que celebre la Administración, que son de aplicación a los convenios urbanísticos (de entre ellas, destacar la obligación de comunicar al Tribunal de Cuentas u órgano autonómico equivalente, en el plazo de tres meses, la firma de los convenios cuyo contenido económico supere los 600.000 €).*

*Finalmente añadir, la necesidad de que en el expediente consten todos los informes técnicos y jurídicos pertinentes, tal y como prevén el artículo 172, 173 y 175 del Real Decreto 2568/1986 por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales. Especialmente, antes de elevar propuesta de aprobación del Convenio Urbanístico de Planeamiento al Excmo. Ayuntamiento Pleno, deberán constar informes tanto de la Secretaría General del Pleno como de la Intervención General del Excmo. Ayuntamiento, de conformidad con lo previsto en la normativa de régimen local puesta en relación con el Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por la que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional.*

**II.-** *Respecto a los requisitos subjetivos, conforme a lo preceptuado en el TRLSRU; en el artículo 9.3 de la LISTA y 17 del RG, así como en el art. 3.10 de los Estatutos de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras (BOP de 13 de junio de 2013) y en el artículo 2.4.14 de la normativa del vigente PGOU, el Ayuntamiento puede suscribir convenios urbanísticos con entidades y personas públicas y privadas para un mejor desarrollo urbanístico reservándose, a través de sus órganos de gobierno, entre otras, la competencia de aprobar los convenios suscritos por los órganos de la Gerencia Municipal de Urbanismo cuando se refieran a competencias reservadas al Ayuntamiento.*

*La competencia para la aprobación del presente «Convenio Urbanístico de Planeamiento y Gestión» corresponderá, a tenor de lo previsto en el artículo 19.3 puesto en*

Código Seguro De Verificación	IetZhG3rEDaKbHvFDofYRA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	12/01/2024 13:32:42
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	12/01/2024 11:40:16
Observaciones		Página	11/14
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/IetZhG3rEDaKbHvFDofYRA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/IetZhG3rEDaKbHvFDofYRA==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



relación con los artículos 22.2 c) y 123.1 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, de Bases del Régimen Local (LBRL), al Excelentísimo Ayuntamiento Pleno, que deberá adoptar acuerdo de aprobación por mayoría simple de sus miembros tal y como dispone el punto 2 del citado artículo 123. No obstante, dado que antes de su aprobación el Convenio ha de ser sometido al trámite de información pública conforme a lo indicado en el artículo 9.4. regla 4ª de la LISTA y 17 del RG, la Junta de Gobierno Local debe tomar conocimiento de la propuesta de Convenio y disponer la realización del citado trámite ya que, según lo dispuesto en el artículo 127.1 c) de la LBRL, es el Órgano competente para aprobar el proyecto de Modificación de Elementos del PGOU que los acuerdos contenidos en el Convenio propicia.

Por otro lado, en la Estipulación Octava de la propuesta de Convenio se plantea la firma del mismo una vez que éste haya sido aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno; debiéndose indicar que, para la suscripción del Convenio por parte de la Administración municipal está legitimada la Vicepresidenta del Consejo Rector de esta Gerencia a la vista de lo previsto en el art. 8.7 de sus Estatutos (BOP de 13 de junio de 2013); así como que, D. Antonio Hinojosa Pérez e/r de Soidemer, S.L., por haber quedado acreditado en el expediente.”

**A la vista de cuanto antecede se propone a la Junta de Gobierno Local que, en uso de las competencias que tiene asignadas, adopte los siguientes acuerdos:**

**PRIMERO.- Tomar conocimiento y disponer el sometimiento al trámite de información pública** de la propuesta de «Convenio Urbanístico de Planeamiento y Gestión entre el Excmo. Ayuntamiento de Málaga y la mercantil Soidemer, S.L., sobre Modificación de Elementos del PGOU de Málaga, con relación a los inmuebles sitios en Avenida Juan Sebastián Elcano nº 49, esquina con C/ Juan Valera nº 1 y 3» y sus correspondientes Anexos, incluida la Memoria Justificativa, de fecha diciembre 2023; todo ello, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley 7/2001, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y 17 del Reglamento que la desarrolla, en concordancia con el art. 2.4.14 del PGOU vigente y artículo 83 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

**SEGUNDO.- Disponer que dicho trámite se lleve a cabo mediante publicación** de anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga y en el tablón de edictos municipal por plazo de **veinte días**, debiendo de estar a disposición de los interesados tanto a través de medios electrónicos como en formato papel.

**TERCERO.- Llamar personalmente** al trámite de información pública a cuantos interesados resulten del expediente.

**CUARTO.- Cumplimentado los trámites anteriores y resueltas las alegaciones que hayan podido presentarse se emitirá informe-propuesta por el**

-12-

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES

El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local.  
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca.

Código Seguro De Verificación	IetZhG3rEDaKbHvFDofYRA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	12/01/2024 13:32:42 12/01/2024 11:40:16
Observaciones		Página	12/14
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/IetZhG3rEDaKbHvFDofYRA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/IetZhG3rEDaKbHvFDofYRA==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Departamento de Planeamiento y Gestión, si bien, antes de elevar ésta al Excmo. Ayuntamiento Pleno, deberán emitirse **informes preceptivos tanto de la Secretaría General del Pleno como de la Intervención General del Excmo. Ayuntamiento**, de conformidad con lo previsto en la normativa de régimen local puesta en relación con el Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por la que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional.

**QUINTO.-** Una vez se proceda a la aprobación de la propuesta de Convenio Urbanístico de Planeamiento por el Excmo. Ayuntamiento Pleno y éste sea suscrito por todas las partes, se **depositará** el Acuerdo de aprobación junto con el texto del Convenio firmado y su Memoria Justificativa, en la Unidad Registral de «Convenios Urbanísticos» ubicada en las dependencias de la Secretaria Delegada de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura y, una vez se haya emitido la correspondiente certificación registral en los términos recogidos en los artículos 20 y 22 del Decreto 2/2004 de 7 de enero, se deberá **publicar** el referido acuerdo de aprobación en el Boletín Oficial de la Provincia, según se señala en los artículos 9.4 regla 5ª y 83.2 de la LISTA y en el artículo 17.5 e) del Reglamento General, puestos en relación con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril Reguladora de las Bases del Régimen Local; y todo ello, con la indicación de haberse procedido previamente a su depósito en el citado Registro e identificando a sus otorgantes, ámbito, objeto y plazo de vigencia.

**SEXTO.-** Significar expresamente que una vez aprobado el presente Convenio por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en el plazo de un mes, esta Administración Municipal convocará para su **firma** a las partes, indicando el lugar, día y hora.

**SÉPTIMO.-** Hacer **advertencia expresa** sobre que el Convenio que se firme se circunscribe a los límites de los artículos 9.4 regla 1ª de la LISTA y 17.5 a) del Reglamento General, teniendo sólo el efecto de vincular a las partes para la iniciativa y tramitación del pertinente procedimiento de innovación en el marco de la Modificación del PGOU descrita, sobre la base del acuerdo de oportunidad, conveniencia y posibilidad de una nueva solución de ordenación, no vinculando en ningún caso a las Administraciones públicas en el ejercicio de sus potestades.

**OCTAVO.-** Dar cuenta del presente acuerdo para su conocimiento y efectos:

- A cuantos interesados resulten del expediente.
- Al Departamento de Licencias y Protección Urbanística.
- Al Departamento de Arquitectura e Infraestructuras.
- Al Departamento de Actuaciones Urbanísticas.
- Al Departamento de Gestión Económica y Recursos Humanos (Servicio de Gestión Económico Presupuestaria).
- A la Junta de Distrito nº 2 Málaga Este.”

Código Seguro De Verificación	IetZhG3rEDaKbHvFDofYRA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	12/01/2024 13:32:42
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	12/01/2024 11:40:16
Observaciones		Página	13/14
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/IetZhG3rEDaKbHvFDofYRA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/IetZhG3rEDaKbHvFDofYRA==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



La Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los miembros asistentes, dio su aprobación a la Propuesta que antecede y, consecuentemente, adoptó los acuerdos en la misma propuestos.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica.

**LA CONCEJALA-SECRETARIA DE  
LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL,**

**Elisa Pérez de Siles Calvo**

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES

El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local.  
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca.

Código Seguro De Verificación	IetZhG3rEDaKbHvFDofYRA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	12/01/2024 13:32:42
Observaciones	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	12/01/2024 11:40:16
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/IetZhG3rEDaKbHvFDofYRA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/IetZhG3rEDaKbHvFDofYRA==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

