

ACUERDO ADOPTADO POR LA ILMA. JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 12 DE MAYO DE 2026 EN RELACIÓN CON EL PUNTO SIGUIENTE:

PUNTO Nº 9.- PROPUESTA RELATIVA A LA ADMISIÓN A TRÁMITE DE LA INICIATIVA PRIVADA Y SOMETIMIENTO A CONSULTA PÚBLICA DEL AVANCE DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y PARA LA REMODELACIÓN URBANA DEL SECTOR UE-C "LAS DELICIAS" DEL PAM-PEPRI (83)M (EXPEDIENTE PL 17/2026).

La Junta de Gobierno Local conoció la Propuesta de la Concejala Delegada de Urbanismo de fecha 5 de mayo de 2026, cuyo texto a la letra es el siguiente:

"Resulta que, con fecha 5 de mayo de 2026, ha sido emitido por el Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento del Departamento de Planeamiento y Gestión, informe jurídico-propuesta sobre admisión a trámite de la iniciativa de planeamiento de Plan Especial de protección y para la remodelación urbana del Sector UE-C "Las Delicias" del PAM-PEPRI (83)M del PGOU de Málaga, en base a los siguientes antecedentes y fundamentos jurídicos:

*"En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 172, 173 y 175 del Real Decreto núm. 2568/1986 de 28 de noviembre aprobatorio del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales y con respecto al expediente de referencia, se emite el siguiente informe jurídico municipal sobre **propuesta de admisión a trámite de la iniciativa de planeamiento de un "Plan Especial de protección y para la remodelación urbana del Sector UE-C "Las Delicias" del PAM-PEPRI (83)M del PGOU de Málaga",** ello conforme al objeto, antecedentes de hecho y fundamentos jurídicos siguientes:*

Ámbito

Está conformado por las parcelas de suelo urbano sitas en C/ Marqués de Valdecañas nº 4 y C/ Don Rodrigo nº 3 y nº 1, que suman una superficie de 4.095,96 m²s; incluidas dentro del ámbito denominado unidad de actuación por compensación "UAC Las Delicias", del "Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro". Este Plan quedó incorporado al vigente PGOU de Málaga, como como planeamiento aprobado con modificaciones PAM-PEPRI (83) M. La Ficha del Plan General establece, al enumerar las condiciones de ordenación, objetivos y criterios, que esta UAC se mantiene como en el Pepri-Centro original y que se ordenará mediante el correspondiente planeamiento de desarrollo.

Debemos añadir, que el ámbito no formaba parte del Conjunto Histórico Artístico del Centro, incoado BIC por Resolución de 18 de julio de 1985, pero sí del declarado finalmente e inscrito en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz por Decreto 88/2012 de 17 de abril (BOJA núm. 83 de 30 de abril de 2012).

Conforme al informe emitido por el Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión de 27 de marzo de 2026, caracterizan a este ámbito los siguientes valores patrimoniales histórico-artísticos:

...

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

1/17

Ayuntamiento de Málaga
Edificio Consistorial. Av. Cervantes, 4.
29016 Málaga (Edificio Consistorial)

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

Código Seguro De Verificación	96c+MhntPY6iDesWliBKjQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	12/05/2026 14:30:18
Observaciones		Firmado	12/05/2026 12:10:14
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/96c%2BMhntPY6iDesWliBKjQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



La totalidad de las parcelas están incluidas de modo general en el ámbito del Bien de Interés Cultural (BIC) Conjunto Histórico del Centro de Málaga (incoado BIC por Resolución de 18/07/1985 e inscrito en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz por Decreto 88/2012 de 17 de abril. -BOJA núm. 83 de 30/04/2012).

Se encuentran además incluidas de modo específico en el entorno del BIC Real Conservatorio de Música María Cristina, Antiguo Convento de San Luis el Real, que pasó de incoado a inscrito según Decreto 306/2010 del 08/06/2010. Inscrito en el Catálogo del Patrimonio Histórico Andaluz con la catalogación de Bien de Interés Cultural “Antiguo Conservatorio de Música y su entorno” con la Tipología: Monumento.

(No se produce modificación con respecto a la incoación) y por lo tanto en virtud del Art. 33.3 de la Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía: “Será necesario obtener autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, con carácter previo a las restantes licencias o autorizaciones que fueran pertinentes, para realizar cualquier cambio o modificación que los particulares u otras Administraciones Públicas deseen llevar a cabo en inmuebles objeto de inscripción como Bien de Interés Cultural o su entorno, (...)”.



Fig 7. Bien de Interés Cultural del Conservatorio de Música M^a Cristina y delimitación de su entorno.

Imágenes

A todo ello se suma que la parcela se encuentra sujeta a protección municipal según el Plano de Protecciones del PEPRI Centro recogido también en el P.G.O.U Vigente como Protección Arquitectónica Grado I debido a la mencionada bóveda nervada de carácter industrial que se encuentra en la parcela.

Según la Ficha nº 261 de la zona III, del Catálogo de Edificios Protegidos del PEPRI Centro el elemento de bóveda de hormigón es interesante y única. (...) La adaptación al PEPRI Centro estudiará la necesidad de mantenimiento o eliminación de elementos accesorios, al objeto de obtener los espacios abiertos necesarios. Esta eliminación se entiende referida a las edificaciones auxiliares, pero no al edificio principal cubierto por la bóveda nervada de hormigón cuya protección es clara en el PEPRI Centro vigente.

En el anterior informe emitido desde este Servicio se indicaba: “Como elementos de interés que deben conservarse además de la bóveda mencionada se encuentran la fachada a calle Marqués de Valdecañas, la portada de acceso desde esa calle a la parcela y el templete y las columnas que se encuentran en el cuerpo que linda con calle Marqués de Valdecañas como restos

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	96c+MhntPY6iDesWliBKjQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	12/05/2026 14:30:18
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	12/05/2026 12:10:14
Observaciones		Página	2/17
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/96c%2BMhntPY6iDesWliBKjQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



de los antiguos baños las Delicias o de Álvarez construidos en 1842 por José Trigueros. Se podrá valorar, de modo justificado, la recolocación tanto del templete como de las columnas en un entorno que realce su valor, ya que la nave en la que se encuentran se considera que podría eliminarse por no existir ninguna referencia a este espacio en la ficha, si bien deberán colocarse en un lugar que corresponda con su valor histórico. Se incluirá la mencionada Ficha del Catálogo del PEPRI Centro en el ED que se presente”.



Fig 8. Bóveda nervada protegida con Arquitectónica Grado I. / Templete histórico a recuperar. / Plano P.2.6 de Protecciones del PEPRI centro según PGOU vigente.

...”

Objeto

El documento de Avance del “Plan Especial de protección y para la remodelación urbana del Sector UE-C “Las Delicias” tiene por objeto, en los términos del artículo 70.3 a) de la Ley 7/2021 de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, puesto en relación con el artículo 30.3 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía, establecer las determinaciones complementarias para conservar, proteger y mejorar la situación del patrimonio histórico, cultural, urbanístico y arquitectónico de la unidad de actuación por compensación “UAC Las Delicias” del Pepri-Centro, que ha quedado incorporada al BIC del Conjunto Histórico Artístico del Centro de Málaga, y todo ello, con la finalidad de conformar una renovación urbana del entorno que cumpla con la calificación y los objetivos del PEPRI-Centro con relación a la apertura viaria y de creación de espacio público, teniendo en consideración los elementos patrimoniales del ámbito. Según el informe emitido por el Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión, los objetivos concretos del documento son:

3/17

- I. Conformar una renovación urbana del entorno estableciendo la calificación y la apertura viaria y creación de un espacio público central teniendo en consideración los elementos patrimoniales del ámbito.
- II. Recuperar el edificio protegido, así como los elementos patrimoniales históricos que permanecen en las parcelas. Generar una ordenación que respete y potencie el valor patrimonial del Conservatorio de Música María Cristina inscrito BIC en el CGPHA.
- III. Definir pormenorizadamente la ordenación volumétrica y las alturas máximas permitidas para cada uno de los volúmenes resultantes de modo que no se generen medianeras y se oculten las existentes.

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	96c+MhntPY6iDesWl1BKjQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	12/05/2026 14:30:18
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	12/05/2026 12:10:14
Observaciones		Página	3/17
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/96c%2BMhntPY6iDesWl1BKjQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- IV. *Rehabilitar el espacio de la bóveda nervada protegida y darle un nuevo uso más actual y ciudadano como equipamiento privado, retirando de su interior el actual uso de aparcamiento.*
- V. *Trasladar la parcela de equipamiento previsto por el PEPRI C y el PGOU de la parcela más próxima a calle Marqués de Valdecañas a la esquina de la Plaza de Los Cristos, sin merma de superficie dotacional.*
- VI. *Ajustar la alineación propuesta por el PGOU de la nueva parcela de equipamiento público (parcela D) con fachada a la plaza de los Cristos.*
- VII. *Cesión del espacio público y viario peatonal junto con la parcela prevista para equipamiento público.*
- VIII. *Implantar el uso hotelero en los edificios de nueva planta.*
- IX. *Conformar un complejo inmobiliario bajo los espacios públicos que se generan para albergar bajo rasante varias plantas de aparcamiento, tanto de rotación como de residentes y para dar uso al hotel de nueva planta.*
- X. *Habilitar, también mediante complejo inmobiliario, la ejecución de un vuelo liviano que conecta dos de los volúmenes calificados como residencial y propuestos como uso hotelero.*

Antecedentes de hecho:

A) Para comprender el origen del presente expediente, debemos remitirnos al expediente de referencia PL 54/2024, respecto del cual, la Junta de Gobierno Local, en acuerdo de 23 de mayo de 2025 dispuso, entre otros extremos:

4/17

"PRIMERO.- Aprobar inicialmente el Estudio de Detalle para la Remodelación Urbana del "Garaje Las Delicias", cuyo ámbito lo conforman las parcelas sitas en C/ Marqués de Valdecañas nº 4 y C/ Don Rodrigo nº 1 y 3, incluidas en el ámbito de la Unidad de Actuación por Compensación UAC Las Delicias del PEPRI Centro, promovido por Yurbban Málaga, S.L., según documentación presentada el 4 de mayo de 2025 y de fecha Febrero 2025; todo ello, de conformidad con los informes del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanísticas de 7 de febrero y 10 de abril de 2025 y con lo dispuesto en los artículos 75, 78 y 81 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), puestos en relación con los artículos 94 y 102 y ss del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre que aprueba el Reglamento General de la LISTA.

..."

Habida cuenta de que la Administración competente en materia de cultura debía informar el citado Estudio de Detalle, con fecha 8 de octubre de 2025 se notifica a esta Administración municipal el acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de Málaga, en la sesión ordinaria 13/25 de 10 de septiembre, en el que se informó desfavorablemente el citado Estudio de Detalle.

B) Como consecuencia de los reparos formulados por la Delegación Territorial de la Consejería de Cultura y Deporte, con fecha 30 de enero de 2026, D. Juan Ramón Montoya Molina e/r de Yurbban Málaga, S.L., presenta un documento de Avance de un Plan Especial de protección y para la remodelación urbana del Sector PAM-C Pepri (83) "Las Delicias", junto con un

Código Seguro De Verificación	96c+MhntPY6iDesWliBKjQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	12/05/2026 14:30:18 12/05/2026 12:10:14
Observaciones		Página	4/17
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/96c%2BMhntPY6iDesWliBKjQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



apoderamiento otorgado por D. Josep Oriol Serra Fillat, representante legal de la empresa en cuestión, a favor del citado señor Montoya Molina. A la vista de esta solicitud, se dio de alta el presente expediente en el que se han producido las siguientes actuaciones:

-El 12 de febrero de 2026, el interesado presenta el documento ambiental estratégico para el inicio del correspondiente trámite ambiental.

-En esta misma fecha de 12 de febrero de 2026, se incorpora al presente expediente una copia del informe emitido por el Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión el 11 de febrero de 2026, obrante en el expediente de referencia PL 54/2024 relativo a la tramitación del Estudio de Detalle.

-A la vista del informe citado en el párrafo anterior, en el que se proponía que el órgano directivo de esta Gerencia se pronunciase sobre la conveniencia y oportunidad de tramitar el Plan Especial presentado, con fecha 25 de febrero de 2026, el señor Gerente de Urbanismo suscribe informe sobre la valoración del interés general en la tramitación del presente expediente, proponiendo que la Junta de Gobierno Local acuerde dicho interés previa la emisión de los informes correspondientes.

-Por otra parte, con fecha 25 de marzo de 2026, el interesado presenta un nuevo documento de Avance del Plan Especial.

-A la vista del citado documento, el 27 de marzo de 2026 se ha emitido informe por parte del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística, en el que se propone, entre otros extremos, la aprobación del Avance.

-Finalmente, con fecha 4 de mayo de 2026, se ha dictado Resolución por parte del señor Gerente Municipal de Urbanismo, disponiendo iniciar la tramitación del expediente para la contratación del "servicio para la redacción del Plan Especial de Protección del Centro Histórico de Málaga y su Catálogo de Bienes e Inmuebles Protegidos" (SE-006/26). Copia de la citada Resolución se ha incorporado al presente expediente.

5/17

Fundamentos jurídicos

- **Requisitos sustanciales o de fondo:**

1º.- Normativa urbanística de aplicación:

La entrada en vigor de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante LISTA) el 23 de diciembre de 2021, así como la entrada en vigor, el 22 de diciembre de 2022, del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA, determinan la aplicación íntegra, inmediata y directa de sus determinaciones al presente instrumento en los términos de la Disposición Transitoria Primera de esta Ley; si bien el punto 1 de su Disposición Transitoria Segunda establece que:

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

Código Seguro De Verificación	96c+MhntPY6iDesW1iBKjQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	12/05/2026 14:30:18
Observaciones	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	12/05/2026 12:10:14
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/96c%2BMhntPY6iDesW1iBKjQ%3D%3D	Página	5/17
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



El PGOU vigente fue aprobado definitivamente, de manera parcial, por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de enero de 2011 y tras la verificación de la Dirección General de Urbanismo de la subsanación de las deficiencias a que se refería la citada Orden, tal y como se recoge en su Resolución de 28 de julio de 2011, se procedió a la publicación de la Normativa de la citada Revisión-Adaptación del PGOU de Málaga en el BOJA nº 170 de 30 de agosto de 2011. En este instrumento de planeamiento general quedó incorporado, como como planeamiento aprobado con modificaciones, el "Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro" PAM-PEPRI (83) M, que es el documento preciso de aplicación al ámbito.

2º.- La Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía y la idoneidad de que sea un Plan Especial de protección y para la remodelación urbana del Sector UE-C "Las Delicias" el instrumento que ordene este espacio urbano del Centro Histórico:

Para justificar la idoneidad de que mediante un Plan Especial de protección y remodelación urbana pueda ordenarse la unidad de actuación por compensación "UAC Las Delicias", prevista en el "Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro", debemos tener en cuenta las siguientes premisas:

1ª.- Dado que el Conjunto Histórico Artístico del Centro de Málaga, incoado Bien de Interés Cultural por Resolución de 18 de julio de 1985, fue declarado finalmente BIC e inscrito en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz por Decreto 88/2012 de 17 de abril (BOJA núm. 83 de 30 de abril de 2012), esta Administración municipal, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 30.1 de la Ley 14/2007, de 26 de septiembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía (LPHA), inició la tramitación de los siguientes expedientes:

-Expediente para la tramitación de la Revisión del Pepri-Centro (PP 203/2012).

-Expediente de "Modificación Pormenorizada del PGOU nº 27 para la modificación del ámbito del Plan Especial de Protección y Reforma Interior "Centro" - PAM-PEPRI (83) M" (PL 47/2018).

No obstante, distintas circunstancias fácticas y jurídicas acaecidas durante la tramitación de estos expedientes, y el hecho de que haya entrado en vigor una nueva legislación urbanística en Andalucía, han determinado la necesidad de desistir de la tramitación de estos expedientes administrativos, sin perjuicio de iniciar un nuevo procedimiento para la elaboración, tramitación y aprobación de un Plan Especial de Protección del Centro Histórico de Málaga y Catálogo de Bienes e Inmuebles Protegidos, que sustituya al vigente Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro Histórico, dando cumplimiento a lo exigido en el artículo 30.1 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía. En este sentido, con fecha 4 de mayo de 2026, se ha dictado Resolución por parte del señor Gerente Municipal de Urbanismo, disponiendo iniciar la tramitación del expediente para la contratación del "servicio para la redacción del Plan Especial de Protección del Centro Histórico de Málaga y su Catálogo de Bienes e Inmuebles Protegidos" (SE-006/26).

2ª.-) Por otro lado y como ya hemos adelantado, la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de Málaga, en la sesión ordinaria 13/25 de 10 de septiembre, y a la vista del informe emitido por la Ponencia Técnica de Patrimonio Histórico de la Delegación Territorial de la Consejería de Cultura y Deporte, acordó informar desfavorablemente el Estudio de Detalle que la propiedad había presentado para ordenar este espacio urbano. En el citado informe se dijo, a la vista de lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley 16/1985, de 25 de julio, del Patrimonio Histórico Español (LPHE) y en el artículo 31.1 a) de la Ley 14/2007, de 26 de septiembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía

6/17

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	96c+MhntPY6iDesWliBKjQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	12/05/2026 14:30:18
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	12/05/2026 12:10:14
Observaciones		Página	6/17
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/96c%2BMhntPY6iDesWliBKjQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



(LPHA) que:

“...

El ámbito objeto de estudio no formaba parte del BIC Conjunto Histórico incoado en 1985, pero sí del declarado finalmente en 2012, por esta misma razón el PEPRI existente en Málaga se considera planeamiento de protección para la zona del BIC incoado y recogido como tal en el PGOU DE 2011, pero no para la zona en que se encuentra la actuación, que fue inscrita posteriormente a dicho Plan (2012), para la cual debe adaptarse el planeamiento de protección.

Por lo tanto, hasta que el Ayuntamiento de Málaga no apruebe un plan especial de protección del Conjunto Histórico finalmente declarado, u otra figura de planeamiento de las recogidas en la legislación urbanística, adaptado a la LPHA no se pueden permitir alineaciones nuevas, alteraciones en la edificabilidad, parcelaciones ni agregaciones en la parte externa a la del Conjunto Histórico incoado anterior a la declaración de 2012, estando este expediente incluido en esa situación.

“...”

3ª.- En todo caso y aun cuando este Ayuntamiento esté en proceso de elaboración y tramitación de un nuevo Plan Especial de Protección del Centro Histórico de Málaga y Catálogo de Bienes e Inmuebles Protegidos, que sustituya al vigente Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro Histórico, dando cumplimiento a lo exigido en el artículo 30.1 de la LPHA, el apartado 3 del citado artículo prevé la siguiente posibilidad:

*“3. La elaboración y aprobación de los planes urbanísticos se llevarán a cabo de una sola vez para el conjunto del área o, **excepcionalmente y previo informe favorable de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico**, de modo parcial por zonas que merezcan una consideración homogénea.”*

7/17

Es decir, se permite que, excepcionalmente, se pueda aprobar un Plan Especial de una zona que merezca la consideración de homogénea. En este sentido, el informe de 27 de marzo de 2026 del Servicio de Planificación y Ordenación urbanística indica en su apartado 2.4 lo siguiente:

“2.4 JUSTIFICACIÓN DE LA TRAMITACIÓN COMO PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN.

Según lo expuesto en el punto 1 anterior, este Plan Especial se circunscribiría al entorno del Garaje Las Delicias y se ampararía en el punto 3º del artículo 30º de la LPHA que establece:

*“3. La elaboración y aprobación de los planes urbanísticos se llevarán a cabo de una sola vez para el conjunto del área o, **excepcionalmente y previo informe favorable de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico**, de modo parcial por zonas que merezcan una consideración homogénea”.*

En el caso que nos ocupa nos encontramos ante un ámbito sobre el que históricamente se han ido desarrollando diversos usos y actividades, pero siempre con un carácter singular dentro de esa zona del centro histórico de Málaga. De hecho, el propio informe emitido por la Delegación en Málaga de la Consejería de Cultura, en su punto 6.1 relativo a la Historia del Lugar, describe este lugar según su desarrollo histórico y se puede comprobar las funciones tan diversas y singulares que ha albergado este espacio:

Código Seguro De Verificación	96c+MhntPY6iDesWliBKjQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	12/05/2026 14:30:18
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	12/05/2026 12:10:14
Observaciones		Página	7/17
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/96c%2BMhntPY6iDesWliBKjQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



En época andalusí, el arrabal de Funtanalla estaba compuesto por casas del siglo XI y carecía inicialmente de muralla. En este periodo el espacio tuvo un uso residencial, además de albergar posadas y baños, lo que indica también un uso vinculado a hospedaje y actividades higiénicas públicas. Posteriormente, en la zona se documentan huertas, albercas, pozos y un albacar, lo que señala un claro uso agrícola e hidráulico. Asimismo, se menciona la posible existencia de una mezquita, lo que implica un uso religioso islámico.

Tras la conquista cristiana y los Repartimientos, el área mantiene su carácter agrícola (huertas y sistemas de riego), pero adquiere además un importante uso religioso cristiano con la fundación del convento de San Francisco o San Luis el Real, junto con su monasterio. Durante varios siglos (XVI–XVIII), el espacio estuvo fundamentalmente destinado a funciones conventuales y religiosas.

En el contexto de la ocupación francesa (1808), la huerta fue vendida, aunque esta venta fue anulada posteriormente. En 1812, parte de las dependencias del convento se arrendaron para fábrica de armas (uso industrial/militar) y almacén de farmacia (uso sanitario o logístico).

Tras la desamortización de 1836 y la ruina del conjunto conventual, el espacio cambia radicalmente de función. En 1840 se construye una plaza de toros (uso recreativo y de espectáculos públicos), posteriormente reforzada en piedra. También se levantan edificios de viviendas, consolidando un nuevo uso residencial urbano.

En 1842 se proyectan los llamados Baños de Álvarez, más tarde conocidos como Baños de Las Delicias, inaugurados en 1844, lo que introduce nuevamente un uso relacionado con baños públicos o establecimiento balneario. Finalmente, tras la demolición de la plaza de toros en 1864, se construyen nuevos bloques de viviendas, consolidando definitivamente el carácter residencial del entorno.

En síntesis, el espacio fue destinado sucesivamente a usos residenciales, comerciales (posadas), higiénicos (baños), agrícolas e hidráulicos (huertas, pozos, albercas), religiosos islámicos (mezquita), religiosos cristianos (convento y monasterio), industriales y militares (fábrica de armas), sanitarios-logísticos (almacén de farmacia), recreativos y de espectáculos públicos (plaza de toros) y nuevamente residenciales, además de mantener funciones vinculadas al agua y al riego a lo largo de distintas etapas históricas.

En coherencia con ello, el Plan Especial de Protección y Reforma del Centro Histórico que, si bien es anterior a la declaración del Conjunto Histórico en 2012, analiza y salvaguarda elementos de interés patrimonial, delimita este ámbito como una Unidad de Actuación para su desarrollo de modo unitario mediante un Estudio de Detalle. Si bien la ampliación del Conjunto Histórico hacia el norte, tras su declaración e inscripción de 2012 ya impide su desarrollo mediante ese instrumento de planeamiento, no es menos cierto que ese ámbito ha sido siempre considerado, tanto a nivel de desarrollo urbano como a nivel de imaginario colectivo de la ciudadanía de Málaga como un espacio unitario y singular. En base a ello se propone su consideración como espacio homogéneo y la aplicación de la excepción prevista en el punto tercero del artº 30 de la LPHA.

Desde esta administración se entiende que esta nueva vía procedimental y administrativa podría dar respuesta a los requerimientos recogidos en el informe de la Delegación de Cultura, de modo paralelo a la tramitación y aprobación el documento del Plan Especial del Conjunto Histórico del Centro de Málaga, cuyo Pliego está prácticamente ultimado, estando próxima su publicación. A la vez se permitiría dar una respuesta más ágil, específica y directa a un

8/17

 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	96c+MhntPY6iDesWliBKjQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	12/05/2026 14:30:18
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	12/05/2026 12:10:14
Observaciones		Página	8/17
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/96c%2BMhntPY6iDesWliBKjQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



ámbito que se encuentra en un elevado grado de deterioro y que sin embargo incluye edificios y elementos protegidos y se encuentra incluido en el entorno del BIC Conservatorio M^a Cristina como se ha indicado anteriormente.

Como consecuencia de lo expuesto y del informe de la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Cultura y Deporte de la Junta de Andalucía, y a fin de continuar con la tramitación de la ordenación objeto del Estudio de Detalle correspondiente al expediente municipal PL 54/2024, se presenta en esta Gerencia de Urbanismo por los interesados en el expediente, un documento de AVANCE DE PLAN ESPECIAL DE PROTECCION Y PARA LA REMODELACION URBANA DEL SECTOR UE-C "LAS DELICIAS" DEL PAM-C PEPRI (83) DEL PGOU DE MALAGA."

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

Esta cuestión ha sido analizada en el antes citado informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 27 de marzo de 2026, en el que concluye y propone:

“3. CONCLUSIONES

Como conclusiones podemos indicar que el Plan Especial propuesto resuelve, en cumplimiento del artículo 30º de la LPHA, la necesidad de dotar de un planeamiento de protección al ámbito incluido en el BIC Conjunto Histórico de Málaga que actualmente carece del mismo. A la vez supone una respuesta más ágil, específica y directa a un ámbito que se encuentra en un elevado grado de deterioro y que sin embargo incluye edificios y elementos protegidos, además de formar parte del entorno del BIC Conservatorio M^a Cristina como se ha indicado anteriormente.

El Plan Especial acomete la remodelación urbana del entorno mediante la rehabilitación y puesta en uso de la bóveda protegida y la recuperación del espacio libre frente al mismo que ha tenido históricamente usos diversos, desde huertas a una plaza de toros. Dicho espacio se conecta con sendas aperturas peatonales que conectan la calle Marqués de Valdecañas y la calle Don Rodrigo con la plaza de Los Cristos. De este modo se recupera también el acceso histórico a través del muro de la calle Marqués de Valdecañas. Con respecto a la ordenación se realizan una serie de ajustes en las alineaciones y un cambio de ubicación para el edificio de equipamiento público según lo previsto en el PGOU vigente que pasa a ubicarse a la esquina de la Plaza de los Cristos, haciendo de charnela entre la mencionada plaza y el espacio público de nueva creación.

9/17

En relación con los requisitos del artículo 31º de la LPHA, si bien nos encontramos en un contexto de Avance, el documento ya analiza la estructura urbana del enclave, las construcciones, espacios o elementos con interés patrimonial y su integración en la propuesta, medidas de ordenación para la revitalización de esos elementos protegidos en el ámbito así como su puesta en valor, la identificación de los aspectos discordantes con los valores del bien, medidas de eliminación de los mismos o de su integración de modo que eviten la contaminación visual o perceptiva, mejoras en la accesibilidad al entorno así como un primer análisis de las posibles afecciones arqueológicas.

Por todo ello se considera corresponde la tramitación y aprobación del presente Avance de PE.

4. PROPUESTA

Analizada la documentación presentada, y según lo analizado y expuesto en el

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	96c+MhntPY6iDesWliBKjQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	12/05/2026 14:30:18
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	12/05/2026 12:10:14
Observaciones		Página	9/17
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/96c%2BMhntPY6iDesWliBKjQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



presente informe, se propone:

1. **Aprobar el documento de Avance del Plan Especial sobre las parcelas sitas en *Cl Marqués de Valdecañas nº 4 - Cl Don Rodrigo nº 3 y Cl Don Rodrigo nº 1*, que conforman la Unidad de Ejecución por Compensación UE-C "Las Delicias", sobre el espacio conocido como *Garaje las Delicias* del ámbito del suelo urbano denominado Ciudad Histórica, en atención al artículo 77º de la LISTA y al 101º del RGLISTA, así como a los art. 30º y 31º de la LPHA.**
2. **De modo paralelo publicar en las webs municipales el Avance del instrumento de planeamiento a modo de *consulta pública prevista en el artículo 100º RGLISTA* al objeto de recabar las aportaciones de la ciudadanía. El Avance tendrá la consideración de Borrador a efectos de la tramitación de la Evaluación Ambiental Simplificada según el artículo 40º de la Ley GICA, en su interpretación del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre de 2022.**
3. **Que, también en el contexto de las anteriores consultas públicas y *al objeto de poder iniciar la tramitación del presente Plan Especial*, el Servicio Jurídico-Administrativo de este Departamento remita informe o solicitud a la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte de la Junta de Andalucía para la aplicación, de modo excepcional, del punto 3º del artículo 30º de la LPHA al objeto de tramitar el Plan Especial de Protección y Remodelación Urbana del ámbito de la UE-C del Garaje "Las Delicias".**
4. **Remitir a la Consejería competente en medioambiente, y en concreto al Servicio de Prevención Ambiental de la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, tanto el Avance-Borrador del Plan Especial como el Documento Ambiental Estratégico (DAE) al objeto de realizar el trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada según lo previsto en el artículo 40º.4.c) de la ley GICA."**

10/17

5º.- Tipo de actuación urbanística y obligaciones de la propiedad:

Como ya hemos expuesto, el Pepri-Centro previó una nueva ordenación para el sector de suelo urbano UE-C "Las Delicias", a fin de dar soluciones urbanísticas a la obsolescencia de los servicios, la degradación del entorno, la necesidad de modificar los usos existentes y circunstancias análogas, que hacían necesaria la reforma y renovación de la urbanización del mismo; en definitiva, el planificador previó una actuación de transformación urbanística de reforma interior, definida hoy en el artículo 29 de la LISTA, que debía gestionarse por el sistema de actuación por compensación.

De esta forma, con independencia del cumplimiento de los deberes generales que se les exigen a todos los propietarios del suelo en el artículo 17 de la LISTA y, en particular, a los propietarios del suelo urbano en el artículo 18 del mismo texto legal, el artículo 30 concreta cuáles son los deberes de las actuaciones de reforma interior:

"Artículo 30. Deberes de las actuaciones de reforma interior

Son deberes vinculados a las promociones de actuaciones de reforma interior, de conformidad con la legislación básica estatal, los siguientes:

a) Entregar al Ayuntamiento, y con destino al patrimonio municipal de suelo, la parcela o parcelas libres de cargas correspondientes al diez por ciento del incremento del aprovechamiento urbanístico en las actuaciones asistemáticas o, en su caso, del incremento del aprovechamiento medio sobre el aprovechamiento urbanístico preexistente en el planeamiento,

Código Seguro De Verificación	96c+MhntPY6iDesWliBKjQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	12/05/2026 14:30:18
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	12/05/2026 12:10:14
Observaciones		Página	10/17
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/96c%2BMhntPY6iDesWliBKjQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



en las sistemáticas. Dicho porcentaje podrá reducirse hasta un mínimo del cinco por ciento justificadamente en los casos en que se establezca reglamentariamente.

La entrega de suelo podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono a la Administración de su valor en metálico o por otras formas de cumplimiento del deber. No se entenderá justificada la sustitución cuando pueda cumplirse el deber mediante la entrega de suelo destinado a la reserva de vivienda protegida.

b) Entregar a la Administración actuante el suelo para nuevos sistemas generales o locales incluidos o adscritos al ámbito, que demande la actuación en función del grado de colmatación del ámbito, pudiendo utilizar las fórmulas contempladas en la legislación de propiedad horizontal.

c) Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización del ámbito y las de conexión con las redes generales viarias y de infraestructuras y servicios técnicos, así como las obras de ampliación y refuerzo de dichas redes que sean necesarias en función de las dimensiones y características de la actuación. Los promotores de la actuación tendrán derecho al reintegro de los gastos de instalación de las redes de servicios técnicos con cargo a las empresas suministradoras, en la forma que se determine reglamentariamente o, en su defecto, en la forma que determine el Ayuntamiento.

d) Entregar al Ayuntamiento, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras a que se refiere el párrafo c), que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera de las redes y servicios citados, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.

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

De entre estas obligaciones, debemos hacer las siguientes apreciaciones con relación a los deberes de cesión de suelo:

a) Deber de cesión de suelo con destino a dotaciones, espacios públicos y viales: es la prevista en el propio Pepri-Centro, respecto de la cual, el propietario además asume la obligación de entregar el suelo debidamente urbanizado. El informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 10 de abril de 2025 emitido con relación al Estudio de Detalle citado en los antecedentes de este informe (expediente PL 54/2024) se dijo:

"02. En cuanto al instrumento de gestión:

Según lo expuesto anteriormente, el PEPRI-Centro previó la ejecución del ámbito que nos ocupa mediante la delimitación de una Unidad de Compensación, recogiendo su artículo 20º, que el sistema de compensación se regulará según lo previsto en el PGOU, en la Ley del Suelo y en Reglamento de Gestión Urbanística; esta remisión debe entenderse hoy hecha a la LISTA y a su Reglamento General de desarrollo.

En esta Unidad de Actuación por Compensación deberán tenerse en cuenta las fichas de gestión incluidas en el PEPRI-Centro, entre las que se encuentra, la ficha de la zona VIII "Biedmas", donde aparecen tanto la apertura de la plaza BI-PL4 "Pl./ nueva Las Delicias", cuyo suelo

Código Seguro De Verificación	96c+MhntPY6iDesWliBKjQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	12/05/2026 14:30:18 12/05/2026 12:10:14
Observaciones		Página	11/17
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/96c%2BMhntPY6iDesWliBKjQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



se obtendrá mediante “CE” cesión en la Unidad de Actuación por Compensación, así como la actuación BI-P1 “Aparcamiento Mixto”. A la vista lo expuesto y de lo indicado en el artículo 62º de la LISTA y 85º de su Reglamento General, el Estudio de Detalle recoge que la ejecución será mediante el sistema de actuación por compensación, determinando la obligación de entregar gratuitamente a la Administración el suelo destinado a espacios libres, viales y dotaciones, de acuerdo con el Proyecto de Reparcelación a redactar.

La superficie de cesiones total que plantea el Estudio de Detalle asciende a 1.599,03 m²s (405,97 m²s para Equipamiento Público y 1.193,06 m²s como cesión para viario público).”

En este punto debemos referirnos también a la posibilidad de que la propiedad ocupe parte del subsuelo de los espacios que deben cederse gratuitamente al Ayuntamiento, permitida en el artículo 26.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRUR), siempre y cuando lo recoja el planeamiento y se constituya un complejo inmobiliario de carácter urbanístico en el momento de la gestión del ámbito; el artículo 6.8.3 del vigente PGOU-2011 también se refiere a esta posibilidad y sobre el particular dice el artículo 61.6 de la LISTA que:

“6. Los instrumentos de ordenación urbanística podrán destinar el subsuelo de las dotaciones públicas de los municipios a usos lucrativos privados, aparcamientos u otro tipo de dotaciones privadas siempre que se acredite un mejor funcionamiento en términos sociales y económicos de las dotaciones públicas del municipio y se garantice la protección del bien de dominio público en su integridad, así como la correcta funcionalidad y mantenimiento del uso o servicio público implantado en la superficie.

A tal fin, podrán utilizarse, en su caso, fórmulas de colaboración público-privadas, pudiendo además desafectarse el subsuelo de conformidad con lo previsto en la normativa patrimonial que resulte de aplicación, siendo inscribibles las fincas resultantes en el Registro de la Propiedad en los términos previstos en la legislación hipotecaria.”

12/17

La figura del «Complejo inmobiliario» también la encontramos recogida en el artículo 24.2.b) de la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960, y en el artículo 136.2 a) del Reglamento General de la LISTA establece, como operación jurídica a través de la cual puede ejecutarse el planeamiento, la constitución de un complejo inmobiliario. En consecuencia, será en el momento de la reparcelación cuando se articule jurídicamente esa convivencia, en el plano vertical, de propiedades privadas y públicas.

b) Deber de entregar el suelo urbanizado correspondiente al porcentaje de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actuación de transformación urbanística: equivalente al 10% del incremento de aprovechamiento medio, sobre el aprovechamiento urbanístico preexistente en el planeamiento. Esta entrega de suelo podrá ser sustituida, en su caso, por otras formas de cumplimiento, en los términos previstos en el artículo 49.3 del Reglamento General de la LISTA.

6º.- Sistema de Actuación:

Como ya hemos reiterado en varias ocasiones, a tenor del planeamiento vigente y de lo previsto sobre los sistemas de actuación en la normativa urbanística de aplicación, no encontramos ante una actuación sistemática que deberá ejecutarse mediante el sistema de actuación por compensación y conforme a los instrumentos de ejecución correspondientes, en los términos previstos en el artículo 210 y ss del Reglamento de la LISTA, debiéndose tener en cuenta

Código Seguro De Verificación	96c+MhntPY6iDesWliBKjQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	12/05/2026 14:30:18
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	12/05/2026 12:10:14
Observaciones		Página	12/17
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/96c%2BMhntPY6iDesWliBKjQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



la constitución del complejo inmobiliario referido anteriormente.

• **Requisitos materiales o formales:**

1º.- Iniciativa para proponer el Plan Especial:

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

Según resulta de las certificaciones registrales y catastrales obrantes en el expediente de referencia PL 54/2024, los terrenos incluidos en el ámbito pertenecen a:

- Finca sita entre C/ Marqués de Valdecañas nº 4 y C/ Don Rodrigo nº 3 (3054102UF7635S0001RO): propiedad de Gestionpark Málaga, S.L. Sobre esta finca, la mercantil Yurbban Málaga S.L., tiene una opción de compra vigente y, además, consta en el expediente copia de Escritura de Poder Especial otorgado el 30 de julio de 2024 por la propiedad, a favor de la promotora, que le faculta para asumir la iniciativa de planeamiento.
- Finca sita en C/ Don Rodrigo nº 1 (3054103UF7635S0001DO): propiedad de Dª Ana Ordoñez Moreno y D. José Carmona Palomeque.

Así mismo, consta acreditado en el expediente la representación del Don Josep Oriol Serra Fillat, respecto de Yurbban Málaga, S.L y la autorización dada a D. Juan Ramón Montoya para que actuara como mandatario en todos los aspectos relacionados con el ámbito. Por todo ello, se cumplen con los requisitos sobre legitimación y representación a que se refieren los artículos 4 y 5 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas para actuar como interesado y representante respectivamente.

13/17

2º.- En relación al procedimiento:

El trámite procedimental que habrá de seguirse para la admisión a trámite de la iniciativa planteada en el documento de Avance y la posterior tramitación del Plan Especial, es el recogido en los artículos 75 y siguientes de la LISTA, con el desarrollo contenido en los artículos 98 y siguientes del RG.

Así, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 77 de la Ley y 101 del Reglamento, la Administración competente para la tramitación elaborará un Avance del instrumento de ordenación urbanística en el que se describa y justifique el 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 será preceptivo en los instrumentos de ordenación urbanística general y en los restantes instrumentos, cuando éstos deban someterse a evaluación ambiental estratégica. En este caso, el Avance tendrá la consideración de borrador del plan a los efectos del procedimiento ambiental correspondiente y se someterá a consulta pública.

El artículo 40.4 c) de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (en adelante GICA), dice que se encuentran sometidos al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada los planes especiales del apartado a) del artículo 70.3 de la LISTA. Es por

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	96c+MhntPY6iDesWliBKjQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	12/05/2026 14:30:18
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	12/05/2026 12:10:14
Observaciones		Página	13/17
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/96c%2BMhntPY6iDesWliBKjQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



ello que la propiedad ha presentado un Documento Ambiental Estratégico con el objeto de que se inicie el trámite ambiental correspondiente, por lo que se hace necesario también un pronunciamiento municipal sobre el citado Avance, tras lo cual y a la vista del citado artículo 40.4 c) de la GLCA, puesto en relación con el artículo 39 del mismo texto legal, deberá solicitarse a la Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente en Málaga, el inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, remitiéndose la documentación técnica que se apruebe que tendrá la consideración de borrador del Plan.

Por otra parte, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 56.1.b).3º de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía, solo se encuentran sometidos al procedimiento de evaluación de impacto en la salud los Planes Especiales de adecuación ambiental y territorial de agrupaciones de edificaciones irregulares y los que tengan por objeto la ordenación de servicios, infraestructuras o equipamientos; dado que el Plan Especial que propone el documento de Avance es un planeamiento de protección, tal y como ha quedado expuesto, no procede iniciar este procedimiento y tampoco realizar el trámite de consultas previas y cribado ante el órgano autonómico competente en materia de Salud que regula el artículo 13 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, que establece el procedimiento de la Evaluación de Impacto en la Salud en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Por otro lado, en esta fase previa a la aprobación inicial, podrán solicitarse de las Administraciones Públicas con competencia por razón de la materia información sobre protecciones, servidumbres, deslindes, riesgos y demás circunstancias que deban ser tenidas en cuenta en la elaboración del documento de ordenación. En este sentido, la legislación sectorial en materia de patrimonio histórico de Andalucía indica (artículo 29 de la LPHA) que:

Artículo 29 Instrumentos de ordenación y planes con incidencia patrimonial

1. Los instrumentos de ordenación territorial o urbanística, así como los planes o programas sectoriales que incidan sobre bienes integrantes del Patrimonio Histórico identificarán, en función de sus determinaciones y a la escala que corresponda, los elementos patrimoniales y establecerán una ordenación compatible con la protección de sus valores y su disfrute colectivo. En el caso de planes urbanísticos, los elementos patrimoniales se integrarán en el catálogo urbanístico.

2. A tal fin, las entidades promotoras de su redacción **solicitarán información** a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico sobre los bienes integrantes del Patrimonio Histórico dentro del ámbito previsto. Ésta **remitirá la información solicitada en el plazo de un mes**, relacionando todos los bienes identificados y su grado de protección, los cuales deberán ser objeto de un tratamiento adecuado en el plan o programa correspondiente, pudiéndose aportar directrices para su formulación.

...”

Es por ello, que el documento de Avance se remitirá a la Delegación Territorial de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte de la Junta de Andalucía, a fin de que informe sobre la propuesta planteada con carácter previo a la elaboración del correspondiente Plan Especial de protección y se pronuncie sobre la posibilidad de aplicar para este ámbito homogéneo, la excepcionalidad prevista en el artículo 30.3 de la LPHA.

En todo caso, tras la aprobación inicial del Plan Especial y según exigen los artículos 77 y 78. 4 de la LISTA y artículos 99 y 105 y siguientes del Reglamento General, deberán recabarse

14/17

Código Seguro De Verificación	96c+MhntPY6iDesWliBKjQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	12/05/2026 14:30:18
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	12/05/2026 12:10:14
Observaciones		Página	14/17
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/96c%2BMhntPY6iDesWliBKjQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



los siguientes informes:

- Informe de la Dirección General de Aviación Civil de conformidad con lo establecido en el art. 78.4 de la LISTA y artículos 105.1 y 112 del Reglamento, en relación con la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 y con el artículo 27 del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.

- Informe de la Delegación Territorial de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte, de conformidad con lo estipulado en el artículo 29.4 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

- Igualmente deberá recabarse informe preceptivo y no vinculante en materia de urbanismo a la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía en Málaga en los términos del art. 78.4 LISTA y art. 107 del Reglamento.

3º.- En relación a la Administración Pública competente para la tramitación del presente instrumento de ordenación:

El artículo 3.4 de la LISTA indica, que la actividad urbanística es una función pública que, desarrollada en el marco de la ordenación territorial, corresponde a los Municipios, sin perjuicio de las competencias que, por esta ley, se asignan específicamente a la Comunidad Autónoma; comprendiendo, entre otros, el siguiente contenido: la ordenación, organización, dirección y control de la ocupación y utilización del suelo, incluyendo la definición del modelo de ciudad y la tramitación y aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística definidos en esta ley. Además, añade el artículo 75.1 de la citada Ley, que corresponde a los municipios las competencias relativas a la tramitación y aprobación de todos los instrumentos de ordenación urbanística y sus innovaciones, salvo las asignadas en el apartado 2 del indicado artículo a la Consejería competente en Ordenación del Territorio y Urbanismo.

15/17

De esta forma, habida cuenta de lo establecido en el artículo 3.2 de los Estatutos de esta Gerencia, corresponde al Ayuntamiento de Málaga a través de sus órganos de gobierno adoptar resoluciones sobre actos preparatorios de la ordenación urbana tales como: suspensión cautelar del otorgamiento de licencias urbanísticas y aprobación de avances de planes; siendo, en este caso, potestad de la Junta de Gobierno Local la aprobación del Avance, en virtud de lo dispuesto en el artículo 127.1. c) de la Ley 7/1985 de 2 de abril, de Bases del Régimen Local.

La aprobación inicial también corresponderá a la citada Junta de Gobierno en base a la competencia que le atribuye el mencionado artículo 127 en su apartado 1 d), y la definitiva al Excmo. Ayuntamiento Pleno, siendo necesario el voto favorable de la mayoría simple, habida cuenta de lo previsto en el artículo 123 apartados nº 1.i) y nº 2 del mismo Texto legal.

4º.- En relación al contenido documental del Avance del Plan Especial de Protección:

En el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión de 27 de marzo de 2025 se indica, en cuanto a la documentación técnica presentada el 25 de marzo de 2026, lo siguiente:

“...

Código Seguro De Verificación	96c+MhntPY6iDesWliBKjQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	12/05/2026 14:30:18
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	12/05/2026 12:10:14
Observaciones		Página	15/17
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/96c%2BMhntPY6iDesWliBKjQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



En cumplimiento de la LISTA la documentación del PE que se presente deberá remitirse y acogerse a los requisitos de su artículo 62º relativo al Contenido Documental, así como a lo previsto en los artículos 85º y 93º de su RGLISTA. Sin embargo, en el contexto de Avance en el que nos encontramos es suficiente con dar cumplimiento al artículo 101º del RGLISTA.

El documento presentado el 25/03/2026, denominado AVANCE DE PLAN ESPECIAL DE PROTECCION Y PARA LA REMODELACION URBANA DEL SECTO UE-C "LAS DELICIAS" DEL PAM-C PEPRI (83) DEL PGOU DE MALAGA fechado como Marzo 2026 recoge todos aspectos previstos en el art 101º como la descripción y justificación del objeto, el ámbito de actuación, las principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios y propuestas generales para la ordenación, así como las distintas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.

En concreto el documento incluye una descripción detallada del entorno actualmente con un análisis y levantamiento específico de todos los elementos que puedan tener relevancia patrimonial con análisis de reintegración y puesta en valor, una descripción histórica del ámbito, tres alternativas de ordenación, el análisis de la edificabilidad y de las alineaciones y alturas así como, en relación con las afecciones sectoriales, información relativa a las servidumbres aeronáuticas y un anejo de Análisis de Potencialidad Arqueológica.

Como se ha mencionado se presenta también el DAE así como la EIS para su correspondiente tramitación, en su caso (ver apartados 2.6 y 2.7 de este informe).

..."

5º.- En relación a la impugnación del acuerdo que se adopte:

Finalmente añadir que, según lo establecido en el artículo 101.3 del Reglamento General, el avance tendrá efectos administrativos internos, preparatorios de la elaboración del instrumento de ordenación urbanística; en consecuencia, es un acto de trámite, por lo que el acuerdo de admisión a trámite de la iniciativa de planeamiento a la vista del citado avance, no es susceptible de impugnación a la luz de lo dispuesto en el artículo 112.1 de Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; ello sin perjuicio de que la oposición a dicho acuerdo pueda alegarse por los interesados para su consideración en la resolución que ponga fin al procedimiento.

16/17

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

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.- Admitir a trámite la iniciativa privada propuesta por Yurbban Málaga S.L., r/r/p D. Josep Oriol Serra Fillat,, relativa a la elaboración de un "Plan Especial de protección y para la remodelación urbana del Sector UE-C "Las Delicias" del PAM-PEPRI (83)M del PGOU de Málaga; de conformidad con la documentación técnica presentada con fecha 25 de marzo de 2026 y en los términos expuestos en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanísticas del Departamento de Planeamiento y Gestión de 27 de marzo de 2026 y, todo ello, a la vista de lo

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	96c+MhntPY6iDesWliBKjQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	12/05/2026 14:30:18
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	12/05/2026 12:10:14
Observaciones		Página	16/17
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/96c%2BMhntPY6iDesWliBKjQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



establecido en el artículo 30.3 de la Ley 14/2007, del Patrimonio Histórico de Andalucía, puesto en relación con los artículos 77 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y 101 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la citada Ley.

SEGUNDO.- A tenor de lo previsto en el artículo 77 de la LISTA y 100 del Reglamento General, **publicar en el portal web de esta Gerencia** el documento de Avance presentado durante un periodo de **treinta días**, al objeto de que tanto la ciudadanía como el resto de potenciales interesados en participar en el proceso de elaboración del instrumento de ordenación, puedan manifestar su opinión acerca la documentación, que estará también a disposición del público durante el citado plazo, en el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de esta Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, de lunes a viernes en horario de 9:30 a 13:30 horas, sito en Paseo Antonio Machado, nº 12.

TERCERO.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 40.4 c) de la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integral de la Calidad Ambiental de Andalucía (GICA), puesto en relación con el artículo 39 del mismo texto legal, solicitar a la Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía en Málaga, el **inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada**, con la remisión de la documentación técnica de avance, que tendrá la consideración de borrador del plan a los efectos de su sometimiento al procedimiento ambiental, y el documento ambiental estratégico presentados.

CUARTO.- A tenor de lo previsto en el artículo 76 de la LISTA, puesto en relación con el artículo 29.2 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía (LPHA), **solicitar informe a la Delegación Territorial de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte de la Junta de Andalucía**, para que en el plazo de un mes, a contar desde el recibo de la notificación, se pronuncie sobre la procedencia o no de tramitar el Plan Especial de Protección a que se refiere el Avance presentado de conformidad con lo dispuesto en el artículo 30.3 de la LPHA y, en su caso, identifique y relacione todos los bienes integrantes del Patrimonio Histórico, determinando su grado de protección, para que puedan ser objeto de un tratamiento adecuado en el Plan Especial correspondiente, y se aporten, además, las directrices para su formulación.

17/17

QUINTO.- Notificar el presente acuerdo para su conocimiento y efectos:

- Al Departamento de Licencias y Protección Urbanística de esta Gerencia.
- A la entidad promotora Yurbban Málaga S.L.
- A los propietarios catastrales y registrales.
- A la Junta Municipal de Distrito nº 1, Centro.”

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.

Código Seguro De Verificación	96c+MhntPY6iDesWliBKjQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	12/05/2026 14:30:18
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	12/05/2026 12:10:14
Observaciones		Página	17/17
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/96c%2BMhntPY6iDesWliBKjQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

