



Este Ayuntamiento, al punto que se indica de la reunión que igualmente se detalla, adoptó el siguiente acuerdo.

SESIÓN ORDINARIA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO CELEBRADA EL DÍA 02 DE JULIO DE 2025

PUNTO Nº 17.- PROPUESTA DE LA CONCEJALA DELEGADA DE LA MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS PORMENORIZADA Nº34 DEL PGOU QUE AFECTA A LOS INMUEBLES SITOS EN C/ COMPÁS DE LA VICTORIA Nº 5; C/ HERNANDO DE ZAFRA Nº 5 Y 7 Y C/ CRISTO DE LA EPIDEMIA Nº 6-8 Y 10.

El Excmo. Ayuntamiento Pleno conoció el Dictamen de la Comisión de Urbanismo, Movilidad y Seguridad, de fecha 16 de junio de 2025, cuyo texto a la letra es el siguiente:

“En relación con este asunto, la Comisión del Pleno conoció la Propuesta referenciada de 20 de mayo de 2025, cuyo texto se transcribe a continuación:

“PC-2\_PLENO\_AD\_ ME pormenorizada 34 del PGOU-2011.- PL 29-2020
Departamento: Planeamiento y Gestión Urbanística

Servicio: Jurídico Administrativo de Planeamiento

Expediente: Modificación de Elementos Pormenorizada nº 34 del PGOU-. PL 29/2020.

Tramitación: de oficio.

Solicitante: CPS Integración de Recursos S.L.

Representante: D. Ignacio Gutiérrez Tocino.

Situación: C/ Compás de la Victoria nº 5; C/ Hernando de Zafra nº 5 y 7 y C/ Cristo de la Epidemia nº 6-8 y 10.

Referencias catastrales: 3858314UF7635N001YP.- 3858311UF7635N001EP.- 3858310UF7635N0001.- 3858320UF7635N001UQ.- 3858322UF7635N001WQ.

Junta Municipal de Distrito nº: 1-Centro

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

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

Resulta que con fecha 24 de abril de 2024 ha sido emitido informe-propuesta por el Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento del Departamento de Planeamiento y Gestión, sobre aprobación definitiva de Modificación de Elementos Pormenorizada nº 34 del PGOU-2011 del siguiente tenor literal:

“En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 172, 173 y 175 del Real Decreto núm. 2568/1986 de 28 de noviembre aprobatorio del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales y con respecto al expediente de referencia, se

Ayuntamiento de Málaga
Casa Consistorial. Av. Cervantes, 4.
29016 Málaga

+34 951 926 100
registrodepleno@malaga.eu
www.malaga.eu

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe de Sección del Pleno y Comisiones del Pleno
Carlos López Jiménez

Table with verification details including Código Seguro De Verificación, Firmado Por, Observaciones, Uri De Verificación, and Normativa.





emite el siguiente informe jurídico municipal consistente en la siguiente propuesta de aprobación definitiva de Modificación de Elementos del PGOU:

Objeto

El objeto de la presente Modificación de Elementos del PGOU es el de conseguir una remodelación urbana del entorno comprendido entre las fincas sitas en las calles Compás de la Victoria nº 5, Hernando de Zafra nº 5 y 7 y Cristo de Epidemia nº 6-8 y 10, calificadas con la Ordenanza Ciudad Histórica y destinadas a uso residencial conforme a lo previsto en el Pepri-Centro y PGOU vigente, si bien, la propuesta planteada por la iniciativa privada propone implantar, en el ámbito afectado, el uso alternativo de hospedaje para construir un hotel de cinco estrellas gran-lujo.

En este punto conviene recordar, que el Plan Especial de Protección y Reforma Interior y Catálogo de Elementos Protegidos del Centro Histórico de Málaga (Pepri-Centro) fue publicado en el BOP de Málaga el 22 de diciembre de 1992 y asumido como figura de planeamiento "PAM-PEPRI Centro", tanto en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga de 1997, como en la Revisión-Adaptación aprobada definitivamente, de manera parcial, por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de 21 de enero de 2011 que, 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, fue publicada en el BOJA nº 170 de 30 de agosto de 2011. Así mismo, el Conjunto Histórico del Centro de Málaga, incoado "Bien de Interés Cultural" por Resolución de 18 de julio de 1985 (BOJA de 2 de agosto de 1985), ha sido 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).

Antecedentes de hecho:

2/26

A continuación se relacionan los antecedentes que deben ser destacados en esta fase del procedimiento:

1.- Con fecha 3 de junio de 2020, el señor Gerente de Urbanismo aprobó mediante Resolución, el informe emitido por el Servicio de Planificación Territorial y Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión de fecha 25 de mayo del mismo año, en el que se analizó la propuesta presentada por CPS Integración de Recursos S.L., con relación a esta posible actuación urbanística (expediente PL 1094/19).

2.- El 16 de junio de 2020, se presenta en el registro de entrada de documentos de esta Gerencia, escrito de D. Álvaro García-Cabrera Mata, actuando como mandatario verbal de la citada mercantil, en el que se formaliza una solicitud de propuesta de Modificación de Elementos del Pepri-Centro. La documentación fue analizada según consta en distintos informes emitidos por el, entonces denominado, Servicio de Planificación Territorial y Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística; también fue emitido, el 7 de mayo de 2021, informe por el Servicio de Valoraciones del Departamento de Actuaciones Urbanísticas con relación a una posible monetización de los suelos de cesión obligatoria, correspondientes al 10% del aprovechamiento lucrativo y a las dotaciones públicas que la actuación demandaría.

3.- Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 10 de septiembre de 2021 se dispone aprobar el Proyecto de "Modificación de Elementos Pormenorizada nº 34 del PGOU que afecta a los inmuebles sitios en C/ Compás de la Victoria nº 5; C/ Hernando de Zafra nº 5 y 7 y C/ Cristo de la Epidemia nº 6-8 y 10", promovido de oficio a instancia de CPS Integración de Recursos S.L., r/p D. Ignacio Gutiérrez Tocino, según documentación técnica presentada el 16 de junio de 2021 y en

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES El Jefe de Sección del Pleno y Comisionados del Pleno Carlos López Jiménez

Table with verification details including Código Seguro De Verificación, Firmado Por, Observaciones, Uri De Verificación, and Normativa.





base a lo dispuesto en el informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de 30 de julio de 2021.

Así mismo, se dispuso remitir el expediente a la Sra. Secretaria General del Pleno el Proyecto de Modificación Puntual de Elementos del PGOU a fin de que lo trasladase a la Comisión del Pleno de Accesibilidad, Movilidad, Ordenación del Territorio y Vivienda y se abriese un plazo de cinco días para la presentación de enmiendas en la citada Comisión, todo ello, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 133 y 134 del Reglamento Orgánico del Pleno del Ayuntamiento de Málaga. Con fecha 22 de septiembre de 2021, se certifica por parte de la Secretaria General del Pleno que en el plazo de presentación de enmiendas, comprendido entre los días 14 a 21 de septiembre de 2021, ambos inclusive, tuvo entrada en el buzón correspondiente a la Comisión del Pleno de Accesibilidad, Movilidad, Ordenación del Territorio y Vivienda, enmienda presentada por el Grupo Municipal Adelante Málaga.

**4.- El 4 de noviembre de 2021** se recibe en esta Gerencia, oficio de 7 de octubre de 2021 de la Dirección General de Salud Pública y Ordenación Farmacéutica de la Consejería de Salud y Familia, con relación al procedimiento de consultas previas y cribado a que se refiere el artículo 13 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de Evaluación de Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en el que se indica que la modificación prevista en el presente expediente no tiene que someterse al procedimiento de evaluación de impacto en la salud.

**5.- El 23 de diciembre de 2021** entró en vigor la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso de la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA), que deroga a su predecesora Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA).

**6.- El 24 de febrero de 2022**, el Excmo. Ayuntamiento Pleno acuerda desestimar la enmienda presentada el 15 de mayo de 2020 por el Grupo Municipal Adelante Málaga, en lo relativo a que la tramitación de la presente Modificación de Elementos del PGOU vulnera la normativa relativa a la protección de patrimonio histórico y no responde al interés general y estimarla parcialmente en el sentido de que la Memoria del documento debe describir con toda precisión el interés general que se persigue con la citada Modificación, aspecto que se contiene ya en la documentación presentada por la iniciativa privada el 28 de diciembre de 2021.

3/26

También se aprobó inicialmente la "Modificación de Elementos Pormenorizada nº 34 del PGOU que afecta a los inmuebles sitios en C/ Compás de la Victoria nº 5; C/ Hernando de Zafra nº 5 y 7 y C/ Cristo de la Epidemia nº 6-8 y 10", promovido de oficio a instancia de CPS Integración de Recursos S.L., según la documentación técnica presentada el 28 de diciembre de 2021 y la elaborada por esta Administración denominada febrero 2022, que delimita y ordena en suelo urbano una actuación de transformación urbanística de mejora urbana denominada ATU-MU-O-C.1 "Pasaje Trigueros".

**7.- El 25 de abril de 2022**, fue emitido informe técnico por el Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de este Departamento de Planeamiento y Gestión, en el que se indicaba que procedía someter al trámite de información pública, la documentación presentada el 18 de marzo de 2022, fechada MARZO 2022, junto con la documentación redactada de oficio, fechada como ABRIL 2022.

**8.- Mediante anuncios publicados en Diario Sur de 21 de mayo de 2022**, en el BOP de Málaga nº 99 de 25 de mayo de 2022 y en el Tablón de Anuncios electrónicos del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, durante el período comprendido entre los días 28 de mayo al 28 de junio de 2022,

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
El Jefe de Sección del Pleno y Comisiones del Pleno  
Carlos López Jiménez

Código Seguro De Verificación	Jpm7aQ7eovRc6a4gWjQbWg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	08/07/2025 10:27:27
	Carlos López Jiménez	Firmado	04/07/2025 09:55:30
Observaciones		Página	3/26
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Jpm7aQ7eovRc6a4gWjQbWg%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Jpm7aQ7eovRc6a4gWjQbWg%3D%3D</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





ambos inclusive, se sustanció la información pública de la aprobación inicial de la Modificación de Elementos del PGOU según consta en las copias unidas al expediente.

También fue publicado el anuncio en la página Web de esta Gerencia el día 10 de mayo de 2022, con la finalidad de dar cumplimiento a lo previsto en los artículos 36.2 c) regla 3ª y 39.3 de la LOUA) y, de esta forma, incentivar y hacer más efectiva la participación ciudadana.

9.- Con fecha 9 de junio de 2022 se emite nuevo informe por parte de la Sección de Valoraciones del Departamento de Actuaciones Urbanísticas, sobre valoración de los suelos de cesión obligatoria con destino a dotaciones y sistemas generales que la actuación exige.

10.- Según se hace constar en el Certificado emitido con fecha 26 de julio de 2022 por el Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local, durante el plazo de información pública general -computado desde el 23 de mayo al 27 de junio de 2022, ambos inclusive- se han presentado las siguientes alegaciones:

-Escrito presentado por D. Rafael Asensio Guerrero en representación de la Comunidad de Propietarios Cristo de la Epidemia 14-16, el 14 de junio de 2022, a través de Registro General de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Málaga, con nº de documento 464.644

-Escrito presentado por D. Rafael Asensio Guerrero en representación de la Comunidad de Propietarios Cristo de la Epidemia 14-16, el 15 de junio de 2022 a través de Registro Electrónico con nº de documento 468.564.

11.- De las alegaciones presentadas se le dio traslado al promotor abriéndose plazo de audiencia y presentó escrito al respecto el 11 de agosto de 2022.

12.- Los Servicios Técnicos de la Delegación Territorial de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte, con fecha 23 de agosto de 2022, emiten informe negativo.

13.- Los días 14, 18 y 26 de julio de 2023, el interesado en la Modificación de Elementos presenta nueva documentación técnica con la intención de subsanar los incumplimientos detectados por la Administración autonómica con competencia en materia de cultura y otras indicaciones puesta de manifiesto por los servicios municipales.

14.- El 28 de julio de 2023 fue emitido un nuevo informe técnico por parte del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión, en el que se indicaba que la presente Modificación de Elemento debía ser informada por la Dirección General de Aviación Civil, requiriéndose el citado informe en la misma fecha.

15.- Por otro lado, 26 de septiembre de 2023, la documentación presentada es remitida a la Delegación Territorial de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte a fin de que sea valorada y se emita nuevo informe técnico en materia de su competencia.

16.- Con fecha 27 de diciembre de 2023, se recibe informe del Servicio de Protección del Patrimonio de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte, del día 26 del mismo mes y año, indicando que es necesario realizar correcciones en la documentación remitida para que pueda ser informada favorablemente.

17.- El 29 de diciembre de 2023, tiene entrada el informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transporte y Movilidad Sostenible, de 19 de diciembre de 2023.

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
El Jefe de Sección del Pleno y Comisiones del Pleno  
Carlos López Jiménez

Código Seguro De Verificación	Jpm7aQ7eovRc6a4gWjQbWg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	08/07/2025 10:27:27
	Carlos López Jiménez	Firmado	04/07/2025 09:55:30
Observaciones		Página	4/26
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Jpm7aQ7eovRc6a4gWjQbWg%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Jpm7aQ7eovRc6a4gWjQbWg%3D%3D</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





18.- Requerida la mercantil CPS Integración de Recursos S.L., a fin de que subsanara lo indicado por Administración autonómica con competencia en materia de cultura, los días 19 y 25 de enero de 2024, se aporta nueva documentación técnica de fecha Enero 2024.

19.- A la vista de la documentación referida en el párrafo anterior, el 20 de junio de 2024 se elabora nuevo informe por parte del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de este Departamento en el que se indica la necesidad de que se complete la documentación que se remita a la Delegación Territorial de la Consejería de Deporte, Cultura y Turismo y, además, se incorporen las observaciones realizadas por la Dirección General de Aviación Civil en su informe.

20.- El nuevo documento técnico fue presentado el 28 de junio de 2024, e informado por el Servicio citado en el párrafo anterior, el día 5 de julio de 2024.

21.- El 8 de octubre de 2024 se recibe oficio de la Dirección General del Patrimonio Histórico de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte en el que se indica que, a la vista del informe favorable emitido por el Servicio de Bienes Culturales de la Delegación Territorial de Málaga, se informa favorablemente la presente actuación si bien deben rectificarse algunos errores detectados en la documentación.

22.- El 7 de noviembre de 2024, el interesado presenta documentación que es informada en sentido favorable por el Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de este Departamento de Planeamiento y Gestión el 13 de diciembre de 2024.

23.- Requerido informe urbanístico a la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, el 10 de enero de 2025 se recibe oficio en el que se requiere aclaración sobre la normativa de aplicación al procedimiento que no ocupa y el envío del expediente en formato electrónico ; constando en el expediente informe de este Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento de 22 de enero de 2025, en el que se pone de manifiesto cual ha sido la normativa por la que se ha tramitado el expediente y oficio, de 24 de febrero de 2025, que señala la imposibilidad de remitir la parte administrativa del expediente en formato electrónico porque esta Administración municipal no dispone de los recursos necesarios para ello. Por último, el 24 de marzo de 2025 se ha recibido el informe requerido a la citada Delegación Territorial, en sentido favorable pero con algunas observaciones.

24.- Finalmente el 9 de abril de 2025, ha sido emitido un nuevo informe por el Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística en el que se propone la aprobación definitiva del expediente y se requiere la emisión de informe por parte del Servicio de Valoraciones, que ha sido emitido con fecha 23 de abril de 2025.

**Fundamentos jurídicos**

**1.- En cuanto a la normativa urbanística de aplicación al presente procedimiento:**

Para analizar la cuestión planteada, en la tramitación del presente expediente debemos distinguir tres fases:

**-FASE A):** El presente expediente comenzó a tramitarse cuando aún estaba vigente la **Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía** (en adelante LOUA) y, tal y como consta en los antecedentes que se han expuesto, mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 10 de septiembre de 2021 esta Administración municipal manifiesta su voluntad de innovar el planeamiento general, disponiendo aprobar el Proyecto de "Modificación de Elementos Pormenorizada nº 34 del PGOU que afecta a los inmuebles sitos en C/ Compás de la Victoria nº 5,

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
El Jefe de Sección del Pleno y Comisiones del Pleno  
Carlos López Jiménez

Código Seguro De Verificación	Jpm7aQ7eovRc6a4gWjQbWg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	08/07/2025 10:27:27
	Carlos López Jiménez	Firmado	04/07/2025 09:55:30
Observaciones		Página	5/26
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Jpm7aQ7eovRc6a4gWjQbWg%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Jpm7aQ7eovRc6a4gWjQbWg%3D%3D</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





C/ Hernando de Zafra nº 5 y 7 y C/ Cristo de la Epidemia nº 6-8 y 10", promovido de oficio a instancia de CPS Integración de Recursos S.L., según documentación técnica presentada el 16 de junio de 2021 y en base a lo dispuesto en el informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de 30 de julio de 2021.

**-FASE B):** Posteriormente, en concreto el 23 de diciembre de 2021, entró en vigor la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso de la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA) que adecua su redacción a las previsiones contenidas en el 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 deroga a la LOUA. Dado que el presente expediente se encontraba en tramitación, debíamos estar al régimen transitorio previsto en la nueva Ley con la finalidad de discernir como debía proseguir aquella:

En cuanto al procedimiento, establece la Disposición Transitoria Tercera 1 que:

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

El primer acuerdo preceptivo fue el adoptado por esta Administración el 10 de septiembre de 2021, cuando la Junta de Gobierno Local acordó aprobar el proyecto de Modificación de Elementos del PGOU, manifestando así la voluntad municipal de plantear una modificación del planeamiento general; este acto, tiene los efectos del acuerdo de formulación a que se refiere el artículo 26 de la LOUA. En consecuencia, el procedimiento siguió los cauces previstos en el articulado de la LOUA y su régimen de competencias.

6/26

b) En cuanto al fondo, dice la Disposición Transitoria Primera (DT1ª) de la Ley, que ésta será de aplicación íntegra, inmediata y directa desde su entrada en vigor; añadiendo la Disposición Transitoria Segunda 3 (DT2ª.3), que las modificaciones de los instrumentos de planeamiento en vigor deberán ajustarse a los contenidos, disposiciones y procedimientos de la LISTA si bien, podrán delimitarse actuaciones de transformación urbanística o actuaciones urbanísticas en suelo urbano aunque no se encuentre aprobado el Plan de Ordenación Urbana previsto en el artículo 66.

Por otro lado, indica el apartado 4 de la citada DT2ª que los instrumentos de ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación urbanística delimitadas en el planeamiento general vigente establecerán la reserva de suelo para dotaciones que se determinen en los mismos y hasta que se produzca el desarrollo reglamentario de la ley deberán cumplir como mínimo los estándares establecidos en el artículo 17 de la LOUA.

A la vista de lo razonado, en el informe propuesta de este Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento de 8 de febrero de 2022, que sirvió de base para la aprobación inicial del expediente por acuerdo plenario de 24 del mismo mes y año, se concluía que, con la entrada en vigor de la LISTA:

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
El Jefe de Sección del Pleno y Comisiones del Pleno  
Carlos López Jiménez

Código Seguro De Verificación	Jpm7aQ7eovRc6a4gWjQbWg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	08/07/2025 10:27:27
	Carlos López Jiménez	Firmado	04/07/2025 09:55:30
Observaciones		Página	6/26
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Jpm7aQ7eovRc6a4gWjQbWg%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Jpm7aQ7eovRc6a4gWjQbWg%3D%3D</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





- La presente Modificación de Elementos seguirá tramitándose por los cauces procedimentales previstos en la LOUA, de conformidad con lo dispuesto en la DT 3ª en relación de la LISTA.
- En consonancia con lo indicado en la DT 2ª.3 de la LISTA, la presente Modificación del Elementos del PGOU persigue delimitar, en suelo urbano, una actuación de transformación urbanística de mejora urbana y ordenarla (ATU-MU); en lugar de una actuación de transformación urbanística de dotación que desconsolidaría el suelo urbano pasándolo a urbano no consolidado (SUNC), ya que la LISTA no distingue estas categorías en el suelo urbano.
- En cualquier caso, por lo que aquí interesa, las obligaciones que debe asumir la propiedad del suelo en una actuación de dotación en SUNC conforme al artículo 55.3 de la LOUA, son similares a las previstas para una ATU-MU en suelo urbano según el artículo 28 de la LISTA. Así pues, el cambio de nomenclatura del tipo de actuación de transformación urbanística no incide en los deberes de cesión y urbanización que ha de cumplir el titular del suelo.

**-FASE C):** Finalmente, el el 23 de diciembre de 2022 entró en vigor el **Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA**, en el apartado primero de la Disposición Transitoria Quinta se dice que:

“Disposición transitoria quinta. Instrumentos de planeamiento urbanístico en tramitación.

1. Conforme a la disposición transitoria tercera de la Ley, los instrumentos de planeamiento urbanístico que hubieran iniciado el procedimiento para su aprobación antes de su entrada en vigor podrán continuar su tramitación conforme a las disposiciones establecidas por la legislación sectorial y urbanística vigentes en el momento de iniciar la misma.

7/26

...”

En opinión de este Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento y por una cuestión de jerarquía normativa, la expresión “continuar su tramitación conforme a las disposiciones establecidas por la legislación sectorial y urbanística vigentes en el momento de iniciar la misma”, debe ser interpretada en el contexto de la propia previsión de transitoriedad contenida en la Ley 7/2021, que establecía, que los procedimientos ya iniciados continuaran su tramitación “conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma” .

Por consiguiente, el procedimiento que nos ocupa ha continuado su tramitación por las reglas de procedimiento y régimen de competencias previsto en la LOUA y, en cuanto a las cuestiones de fondo relativas a la clasificación y régimen urbanístico de la propiedad del suelo, por las previsiones de la LISTA. De esta forma, en lugar de delimitar un ámbito de suelo urbano no consolidado en el que se va a desarrollar una actuación de dotación, se ha delimitado una actuación de transformación urbanística en la que se va a desarrollar una actuación de mejora urbana, proponiéndose la ordenación de la misma.

**2.- En cuanto a los requisitos formales que exige la tramitación de la Modificación:**

Centrada la cuestión de la normativa de aplicación, procede ahora hacer un análisis de los requisitos formales que exige la LOUA:

- Legitimación de los interesados y órganos competentes para la tramitación y aprobación.

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
El Jefe de Sección del Pleno y Comisiones del Pleno  
Carlos López Jiménez

Código Seguro De Verificación	Jpm7aQ7eovRc6a4gWjQbWg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	08/07/2025 10:27:27
	Carlos López Jiménez	Firmado	04/07/2025 09:55:30
Observaciones		Página	7/26
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Jpm7aQ7eovRc6a4gWjQbWg%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Jpm7aQ7eovRc6a4gWjQbWg%3D%3D</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





a) Tal y como señala el artículo 32.1.1ª de la LOUA el presente expediente se tramita de oficio, si bien, mediante petición formulada por D. Ignacio Gutiérrez Tocino actuando como representante de la mercantil CPS Integración de Recursos S.L., representación que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y en el art. 2.3.4.1.2 del PGOU-11, ha quedado acreditada ante esta Administración y consta en el expediente de referencia PL 1094/19.

La legitimación de la participación de CPS Integración de Recursos S.L., en la conformación del presente expediente trae causa del artículo 32.1.1ª a) de la LOUA, que reconoce a la iniciativa privada, la posibilidad de proponer la modificación del planeamiento general; si bien, los sujetos privados deberán aportar la documentación correspondiente a fin de conocer el alcance de la modificación que se propone y, ello, sin perjuicio de que esta Administración elabore de oficio los documentos del PGOU que se verán modificados a la vista de la petición formulada por el particular interesado; en el caso que nos ocupa, existe una Memoria y una Ficha denominada ATU-MU-O-C.1 "Pasaje Trigueros". A mayor abundamiento, el interesado ha presentado la documentación necesaria para establecer la ordenación detallada del ámbito y así evitar la tramitación, con posterioridad, de un concreto instrumento de desarrollo; en este sentido, el artículo 32.1.1ª b) de la LOUA indica, que la instancia de la persona interesada deberá ir acompañada del correspondiente proyecto de instrumento de planeamiento, completo en su contenido sustantivo y documental. En definitiva, tanto en la LOUA -artículo 6.1- como en la LISTA -artículo 10.1 a)-, se reconoce el derecho de la ciudadanía a participar en los procesos el elaboración, tramitación y aprobación de los instrumentos de ordenación y ejecución urbanística.

(b) Durante el trámite de información pública, el 14 de junio de 2022, fue presentada en el Registro General de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Málaga, una alegación por parte de D. Rafael Asensio Guerrero en representación de la Comunidad de Propietarios Cristo de la Epidemia 14-16; que volvió a ser presentada al día siguiente a través de a través de Registro Electrónico. La legitimación de este interesado viene refrendada por lo dispuesto en el artículo 62 del TRLSRU que señala, que será pública la acción para exigir ante los órganos administrativos y los Tribunales Contencioso-Administrativos la observancia de la legislación y demás instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

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

8/26

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
El Jefe de Sección del Pleno y Comisiones del Pleno  
Carlos López Jiménez

<sup>1</sup>- Respecto a la naturaleza normativa del planeamiento, se pueden consultar las SS del TS de: 7 febrero y 21 diciembre 1987 (RJ 1987\2750 y RJ 1987\9678), 22 enero y 14 marzo 1988 (RJ 1988\330 y RJ 1988\2164), 2 enero y 24 abril 1989 (RJ 1989\373 y RJ 1989\3226), 14 febrero y 6 noviembre 1990 (RJ 1990\1314 y RJ 1990\8803), 19 febrero y 18 marzo 1991 (RJ 1991\965 y RJ 1991\2002), 4 y 11 junio 1992 (RJ 1992\5147 y RJ 1992\5079), etc.-.

Código Seguro De Verificación	Jpm7aQ7eovRc6a4gWjQbWg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	08/07/2025 10:27:27
	Carlos López Jiménez	Firmado	04/07/2025 09:55:30
Observaciones		Página	8/26
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Jpm7aQ7eovRc6a4gWjQbWg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





jurídicas de valor reglamentario de modo que merecen -como institución jurídica- la calificación de acto fuente de Derecho objetivo, es decir, de normas jurídicas y más precisamente, de normas con rango formal reglamentario.

Dado que nos encontramos ante una Modificación que afecta a las determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptiva conforme al artículo 10.2 A) b) de la LOUA en relación con el artículo 1.1.7.4.1 del PGOU, la competencia para su aprobación definitiva corresponde al Municipio, tal y como se indica en el artículo 31.1 B) a) de la LOUA en relación con los artículos 32 y 36.2.c).1ª de la misma Ley, siendo la Junta de Gobierno Local quien ha de aprobar el «Proyecto» de Modificación de Elementos según el apartado c) del artículo 127.1 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, y el Pleno municipal quien deberá pronunciarse en las distintas fases de aprobación, hasta la definitiva.

- Procedimiento de tramitación de la Modificación.

Establece el artículo 36.1 de la LOUA que cualquier innovación de los instrumentos de planeamiento, deberá ser establecida por la misma clase de instrumentos, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos, por lo que habremos de estar a lo dispuesto en los artículos 10, 32, 36 y 38 de la LOUA, en los artículos 127 a 135 del Reglamento de Planeamiento y demás concordantes sobre tramitación de las modificaciones de Planes Generales, en el Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el Ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (BOJA de 20 de febrero de 2014) y en las previsiones contenidas en la Ley 7/1985 de 2 de abril, de Bases de Régimen Local. De entre estos trámites destacar: que antes de la aprobación definitiva deberá emitir informe las Consejería competente en materia de urbanismo (artículo 36.2.c) regla 1ª de la LOUA); dado que no se dan las circunstancias previstas en la regla 2ª del citado el artículo 36.2.c) de la LOUA, no procede requerir informe del Consejo Consultivo de Andalucía; finalmente, tras la aprobación inicial, el expediente se ha sometido a información pública, con llamamiento personal a todos los titulares de derechos incluidos en el ámbito, así como a los titulares de derechos que pudieran verse afectados por la Modificación de Elementos del PGOU que se plantea (artículo 36.2.c) regla 3ª de la LOUA).

9/26

Además, en cumplimiento de lo previsto en los artículos 133 y 134 del Reglamento Orgánico del Pleno del Ayuntamiento de Málaga (BOP nº 128, de 6 julio de 2017), una vez aprobado el Proyecto de Modificación Puntual de Elementos del PGOU por la Junta de Gobierno Local, el expediente fue remitido a la Secretaría General del Pleno para su envío a la Comisión competente, abriéndose un plazo de cinco días para la presentación de enmiendas en la citada Comisión. Tras el transcurso de dicho plazo y debatida la enmienda formulada por el Grupo Municipal Adelante Málaga, que fue analizada desde el punto de vista técnico en el informe de 22 noviembre de 2021, se aprobó inicialmente la Modificación por el Pleno municipal, como ya se ha dicho reiteradamente.

Respecto a la normativa sectorial de aplicación debe indicarse:

\_\_\_\_\_

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
El Jefe de Sección del Pleno y Comisiones del Pleno  
Carlos López Jiménez

Código Seguro De Verificación	Jpm7aQ7eovRc6a4gWjQbWg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	08/07/2025 10:27:27
	Carlos López Jiménez	Firmado	04/07/2025 09:55:30
Observaciones		Página	9/26
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Jpm7aQ7eovRc6a4gWjQbWg%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Jpm7aQ7eovRc6a4gWjQbWg%3D%3D</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





(A) Que la presente actuación urbanística no se encuentra sometida a Evaluación Ambiental Estratégica pues, las determinaciones de la ordenación pormenorizada que se modifican, no afectan a ninguno de los supuestos previstos en el artículo 40.3 b) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión de la Calidad Ambiental de Andalucía en la redacción anterior a la entrada en vigor de la LISTA, pues el uso hotelero que se plantea, es alternativo del uso residencial conforme a las ordenanzas municipales vigentes.

En cuanto a la Evaluación de Impacto en la Salud, según lo dispuesto en la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía y en el Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de Evaluación de Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la Dirección General de Salud Pública y Ordenación Farmacéutica de la Consejería de Salud y Familia, con relación al procedimiento de consultas previas y cribado a que se refiere el artículo 13 del citado Decreto, ha concluido con fecha 7 de octubre de 2021, que la modificación prevista en el presente expediente no tiene que someterse al procedimiento de evaluación de impacto en la salud, si bien ha de incorporarse a la documentación un anexo al respecto.

(B) Que conforme a lo dispuesto en el artículo 32.1 regla 2ª de la LOUA, tras la aprobación inicial y simultáneamente al trámite de información pública se han requerido y emitido los siguientes informes sectoriales preceptivo y vinculante :

-Informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transporte y Movilidad Sostenible, de 19 de diciembre de 2023.

- Informe favorable de la Dirección General del Patrimonio Histórico de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte de 8 de octubre de 2024, a la vista del informe emitido por el Servicio de Bienes Culturales de la Delegación Territorial en Málaga de la citada Consejería el 23 de septiembre de 2024.

10/26

(C) Que el informe urbanístico que debe emitir la Administración autonómica, según lo preceptuado en el artículo 31.2 C) de la LOUA, fue evacuado en sentido favorable por la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía el 21 de marzo de 2025, si bien, en el citado informe se hace una serie de observaciones que serán analizada más tarde.

Finalmente añadir, en cuanto al trámite procedimental, que antes de la aprobación definitiva del expediente la Secretaría General del Pleno deberá emitir informe preceptivo, de conformidad con lo indicado en los artículos 57 y 58 del Reglamento Orgánico del Pleno del Ayuntamiento de Málaga, en relación con el artículo 3.3 del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de la Administración Local con habilitación del carácter nacional.

**3.- En cuanto al contenido sustancial de la Modificación de Elementos del PGOU:**

**-Interés público de la actuación.**

Se plantea una Modificación de Elementos del vigente PGOU en la que, conforme a lo previsto en el artículo 36.2. a).1ª de la LOUA, deberá justificarse expresamente las mejoras que supone para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados por dicha Ley. En parecido sentido se pronuncia el artículo 47.2 del Reglamento de la LISTA, al

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
El Jefe de Sección del Pleno y Comisiones del Pleno  
Carlos López Jiménez

Código Seguro De Verificación	Jpm7aQ7eovRc6a4gWjQbWg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	08/07/2025 10:27:27
	Carlos López Jiménez	Firmado	04/07/2025 09:55:30
Observaciones		Página	10/26
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Jpm7aQ7eovRc6a4gWjQbWg%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Jpm7aQ7eovRc6a4gWjQbWg%3D%3D</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





establecer que las actuaciones de mejora urbana deberán estar debidamente justificadas y motivadas en la mejora de la ciudad existente.

En cuanto a los principios y fines de la actividad pública urbanística, tal y como se establece en el artículo 3 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 (TRLSRU), 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. En virtud del principio de desarrollo sostenible, esas políticas 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. Desde esta perspectiva armonizadora, la propuesta de Modificación del PGOU plantea una nueva ordenación del espacio que, con independencia de que con ello se dé respuesta a la iniciativa privada que persigue la construcción y explotación de un hotel de gran lujo cinco estrellas, responde con objetividad al interés general al que la potestad planificadora debe servir en el ejercicio del "ius variandi" ya que, con la citada Modificación, se persigue:

- Delimitar una nueva unidad de actuación coincidente con la delimitación de la actuación de transformación urbanística de mejora urbana, que permita la materialización de la conexión viaria entre C/ Cristo de la Epidemia y C/ Compás de la Victoria, a través de la apertura del Pasaje Trigueros, que ya previó en origen el Pepri-Centro mediante la delimitación de una unidad de actuación que no llegó a desarrollarse, que se vió modificada en distintas ocasiones y que, en la actualidad, incluye a las fincas sitas en C/Cristo de la Epidemia nº 4, 6 y 10, si bien, el PGOU-2011 por error la delimita sobre las fincas nº 10 y 12.
- Favorecer la adecuada conservación del inmueble sito en calle Compas de la Victoria nº 5, que cuenta con un grado de protección Arquitectonica I y donde se ubica actualmente el Restaurante Montana.
- Posibilitar la edificación de una serie de fincas que llevan vacantes bastantes años.
- Realizar, mediante la ordenación que se propone, el cambio de tipología entre un entorno, el de la Plaza de la Victoria, con edificios de gran altura y tipología más proxima a la Ordenaza de Edificación OA, con el de la zona norte de la manzana, con un tipo de edificación más proximo a la Ordenanza de Ciudad Historica; sin que ello presuponga la dispensa de ninguno de los requisitos de ordenación que exige la normativa sectorial y sobre ordenación urbanística.

11/26

**-Obligaciones de la propiedad del suelo:**

**-Deberes de cesión de suelo:**

Conforme a la LOUA, indica el artículo 36 en su apartado 2.a) regla 2ª, que toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de un terreno deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro. Tal y como se ha puesto de manifiesto en la Instrucción 9/2019, de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, relativa a las actuaciones de incremento de aprovechamiento en suelo urbano, para determinar cuáles sean esas medidas compensatorias, el artículo 36.2 a) regla 2ª debe ser puesto en concordancia con lo indicado en el artículo 7 del TRLSRU sobre las actuaciones de dotación y, con el artículo 45.2.B.c) de la LOUA sobre la categoría de suelo urbano no consolidado cuando se produce un incremento del

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
El Jefe de Sección del Pleno y Comisiones del Pleno  
Carlos Lopez Jiménez

Código Seguro De Verificación	Jpm7aQ7eovRc6a4gWjQbWg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	08/07/2025 10:27:27
	Carlos López Jiménez	Firmado	04/07/2025 09:55:30
Observaciones		Página	11/26
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Jpm7aQ7eovRc6a4gWjQbWg%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Jpm7aQ7eovRc6a4gWjQbWg%3D%3D</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





aprovechamiento objetivo derivado de un aumento de edificabilidad. El régimen jurídico previsto para este tipo de suelo es el del artículo 55.3 de la LOUA y las cesiones obligatorias de suelo con destino a dotaciones y del 10% del suelo con aprovechamiento lucrativo, se realizarán en proporción con el incremento de aprovechamiento urbanístico, pudiendo ser monetizadas.

Ya hemos puesto de manifiesto la similitud entre las actuaciones de dotación previstas en la LOUA y el TRLSRU y las actuaciones de transformación urbanística de mejora urbana que regula la LISTA y desarrolla su Reglamento. El artículo 28 de la LISTA se refiere al deber de entregar a la Administración el 10% del incremento del aprovechamiento urbanístico y del suelo calificado para nuevos sistemas generales y locales, a obtener, cuando sean necesarios en los términos establecidos reglamentariamente; por su parte, el artículo 49 del RG regula la forma de dar cumplimiento a dichos deberes, y prevé también la posibilidad de la monetización de las cesiones de suelo.

De esta forma se concluye, que las obligaciones derivadas de la delimitación del SUNC-O-C.2 "Pasaje Trigueros" de la que conoció la Junta de Gobierno Local, son coincidentes con la exigidas por la LISTA para la, ahora denominada, ATU-MU-O-C.1 "Pasaje Trigueros". Concretan los informes técnicos del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 13 de diciembre de 2024 y 9 de abril de 2025 que se deberá ceder gratuitamente a la Administración:

- a) El suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo preciso para materializar el 10% aplicado a la diferencia sobre el preexistente; dado que el incremento es de 545, 24 m<sup>2</sup>, la superficie de suelo a ceder asciende a **54,52 m<sup>2</sup>**.
- b) El suelo de cesión con destino a dotaciones que la actuación demanda, calculado en **216,99 m<sup>2</sup>** (141,77 m<sup>2</sup> de suelo dotacional + 75,22 m<sup>2</sup> de sistemas generales).

12/26

En cuanto a la forma de ceder a esta Administración esos suelos, el artículo 55.3 de la LOUA en consonancia con el 54.2 b), prevén la posibilidad de que se monetice la cesión, tanto de la superficie de suelo destinada a dotaciones como la del 10% del aprovechamiento lucrativo, pero siempre y cuando se justifique en el planeamiento de forma motivada, aspecto éste que se ha recogido expresamente en la documentación que se propone aprobar inicialmente. Como ya se ha dicho, esta posibilidad también está prevista en los artículos 28 a) y b) y 115.2 de la LISTA y desarrollada en el artículo 49 del Reglamento General. De conformidad con el informe del Servicio de Valoraciones de 23 de abril de 2025:

-La monetización de la cesión del 10% de aprovechamiento lucrativo ya urbanizado se ha valorado, a razón de 895,26 €/uuaa referido al uso residencial plurifamiliar con Ordenanza Ciudad Histórica, resultando un importe de **48.809,58 €** (895,26 €/m<sup>2</sup> x 54,52 m<sup>2</sup>). Esta cantidad deberá ser abonada con carácter previo a la expedición de la licencia de obras.

-Para la monetización del suelo con destino a dotaciones se ha considerado la edificabilidad mayor entre las edificabilidades mínimas que establece el PGOU vigente para los equipamientos, siendo de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s correspondiente a los Servicios de Interés Público y Social; de esta forma, aplicando el valor de la unidad de aprovechamiento urbanizada sobre la superficie de dotaciones y sistemas generales, ascendente a 216,99 m<sup>2</sup>s, resulta un importe de **194.262,47€** (895,26 €/m<sup>2</sup> x 216,99 m<sup>2</sup>s x 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s). Esta cantidad debe ser abonada, tal y como exige el artículo 139.2 de la LOUA, con ocasión de la aprobación definitiva de la presente Modificación de Elementos, quedando condicionada su publicación en el BOP a la entrega efectiva de la misma.

-Deber de urbanizar:

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
El Jefe de Sección del Pleno y Comisiones del Pleno  
Carlos López Jiménez

Código Seguro De Verificación	Jpm7aQ7eovRc6a4gWjQbWg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	08/07/2025 10:27:27
	Carlos López Jiménez	Firmado	04/07/2025 09:55:30
Observaciones		Página	12/26
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Jpm7aQ7eovRc6a4gWjQbWg%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Jpm7aQ7eovRc6a4gWjQbWg%3D%3D</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





La propiedad deberá ejecutar las obras complementarias de urbanización de la red viaria afectada por la actuación y que se encuentra dentro del área homogénea delimitada y que, además, son necesarias para que la parcela obtenga la condición de solar con carácter previo a la edificación o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos y garantías que permiten simultanear aquellas y las obras de edificación, a tenor de lo dispuesto en el artículo 134 de la LISTA y artículo 203 del RG. En concreto, en el presente ámbito se hace necesario completar la urbanización existente ejecutándose la nueva apertura viaria del Pasaje Trigueros conforme al proyecto de obras de urbanización complementarias a la edificación que deberá aprobarse como instrumento de ejecución material de dichas obras, según lo dispuesto en el artículo 136.3 c) del RG, así como a poner a disposición de este Ayuntamiento esa superficie una vez urbanizada, en la cota determinada en la Modificación de Elementos.

**-Deber de edificar:**

La edificación se ejecutará en los plazos máximos que fije el instrumento de ordenación urbanística u ordenanza municipal de edificación.

**-Deber de indemnizar:**

En su caso, se deberá indemnizar a los titulares de derechos sobre las edificaciones que deben ser demolidas y garantizar el realojo y retorno de los ocupantes legales de inmuebles que constituya su residencia habitual, cuando tengan derecho a ello, en los términos de la legislación básica del suelo.

**-Forma de ejecución de la ATU-MU-O-C.1 "Pasaje Trigueros":**

La ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística se realizará mediante la modalidad asistemática cuando no proceda la delimitación de unidades de ejecución pero se requiera una actividad de gestión con carácter previo a la realización material de las actuaciones; en concreto, el artículo 237.2 b) del RG establece este tipo de ejecución para las actuaciones de mejora urbana definidas en el artículo 27 de la LISTA. El ámbito de actuación sujeto a ejecución asistemática en la presente Modificación de elementos, coincide con las parcelas incluidas en el mismo.

Por otro lado, el artículo 136.1 del RG dice que, las operaciones que se precisen para la ejecución de los instrumentos de ordenación urbana, incluyendo la obtención de los terrenos calificados como sistemas generales y locales, la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas y la equidistribución de cargas y beneficios, se llevará a cabo mediante los siguientes instrumentos de ejecución: la parcelación, la reparcelación y normalización de fincas y la distribución de cargas. No obstante, debemos tener en cuenta que, en el presente expediente, hay un solo propietario y, además, los deberes de cesión de suelo se van a resolver mediante la monetización del valor de éste por lo que, la reparcelación, resulta innecesaria a tenor de lo dispuesto en el artículo 144.1 b) del RG. Del mismo modo, al existir un solo propietario, no procede constituir una Entidad de Urbanización para la distribución de las cargas de urbanización (artículo 241.1 del RG) y, evidentemente, tampoco un Proyecto de distribución de cargas (artículo 244 RG).

Así mismo, la Modificación prevé ocupar privativamente el subsuelo de la parte del Pasaje Trigueros que la propiedad debe ceder de forma gratuita a este Ayuntamiento.

Dicha posibilidad la permite el artículo 26.5 del TRLSRU, siempre y cuando lo recoja el

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
El Jefe de Sección del Pleno y Comisiones del Pleno  
Carlos López Jiménez

Código Seguro De Verificación	Jpm7aQ7eovRc6a4gWjQbWg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	08/07/2025 10:27:27
	Carlos López Jiménez	Firmado	04/07/2025 09:55:30
Observaciones		Página	13/26
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Jpm7aQ7eovRc6a4gWjQbWg%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Jpm7aQ7eovRc6a4gWjQbWg%3D%3D</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





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.”

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, 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.

Consecuentemente, la ejecución de las determinaciones previstas en la Modificación se llevará a cabo mediante la ejecución de las obras de edificación y de urbanización complementarias y la constitución de un complejo inmobiliario, por ello, antes de la expedición de la pertinente licencia de obras deberá:

- Constar informe del Servicio de Patrimonio, Registro de Solares, Colaboración Público-Privada y Garantías del Departamento de Gestión Económica y Recursos Humanos en el que se manifieste, que la propiedad ha realizado las aportaciones económicas correspondiente a la monetización de los nuevos sistemas generales y locales que la actuación exige, así como al importe correspondiente a la monetización de la cesión obligatoria del 10% del aprovechamiento y, que las mismas, han pasado a formar parte del Patrimonio Municipal del Suelo de este Ayuntamiento (en todo caso, dado que el presente expediente se ha tramitado por las reglas de procedimiento previstas en la LOUA, tal y como ya se ha apuntado, la cantidad que resulte de la monetización de las dotaciones deberá ser abonada con ocasión de la aprobación definitiva de la presente Modificación, quedando condicionada la publicación del documento en el Boletín Oficial, a la efectiva entrega de dicha cantidad -artículo 139.2 de la LOUA-).
- Garantizar la ejecución simultánea de las obras de edificación y de urbanización conforme al proyecto de obras de urbanización complementarias a la edificación.
- Aportar escritura pública de constitución de un complejo inmobiliario que regule la convivencia en el plano vertical de la propiedad privada y de la propiedad pública según las condiciones que determine el Servicio de Patrimonio, Registro de Solares, Colaboración Público-Privada y Garantías del Departamento de Gestión Económica y Recursos Humanos.

14/26

**-Alegaciones presentadas durante el trámite de información pública:**

Ya dijimos en los antecedentes, que durante este trámite se presentaron los siguientes escritos de alegaciones:

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
El Jefe de Sección del Pleno y Comisiones del Pleno  
Carlos López Jiménez

Código Seguro De Verificación	Jpm7aQ7eovRc6a4gWjQbWg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	08/07/2025 10:27:27
	Carlos López Jiménez	Firmado	04/07/2025 09:55:30
Observaciones		Página	14/26
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Jpm7aQ7eovRc6a4gWjQbWg%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Jpm7aQ7eovRc6a4gWjQbWg%3D%3D</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





-Escrito presentado por D. Rafael Asensio Guerrero en representación de la Comunidad de Propietarios Cristo de la Epidemia 14-16, el 14 de junio de 2022, a través de Registro General de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Málaga, con nº de documento 464.644

-Escrito presentado por D. Rafael Asensio Guerrero en representación de la Comunidad de Propietarios Cristo de la Epidemia 14-16, el 15 de junio de 2022 a través de Registro Electrónico con nº de documento 468.564.

El contenido de ambos escritos es idéntico y con relación a las manifestaciones que en ellos se hace debemos decir:

1º.- Las **alegaciones de tipo técnico** fueron contestadas en los informes del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 20 de junio y 13 de diciembre de 2024. A modo de resumen, en el apartado segundo de este último informe se dice:

“2. TRÁMITE DE INFORMACIÓN AL PÚBLICO. ALEGACIONES

-Respecto al trámite de información al público del documento, que tiene lugar durante el plazo comprendido entre el 23/05/2022 y el 27/06/2022 ambos inclusive, con fecha 14/06/2022 se presenta en esta gerencia un escrito de alegaciones por parte de la Comunidad de Propietarios de Cristo de la Epidemia nº 14. Las alegaciones se presentan al documento de aprobación inicial y al propio objeto de la ordenación que nos ocupa, mostrándose en resumen contrarios al incremento de edificabilidad que se propone y que conlleva un incremento de las alturas hacia calle Cristo de la Epidemia y calle Hernando de Zafra. En el informe emitido el 20/06/2024 se da respuesta a cada una de las alegaciones presentadas, entendiéndose como estimadas parcialmente sus alegaciones pues se ha eliminado la piscina de la planta ático del edificio de calle Hernando de Zafra nº 5 y 7 reduciéndose al mínimo el volumen en esa planta, se ha suprimido la posibilidad de poner instalaciones en todas las cubiertas ajustando la ubicación de las mismas y obligando a que queden integradas, ordenadas y tapadas en todos los puntos donde es posible y se ha ajustado la altura del casetón. La Consejería de Cultura ha dado el visto bueno a la edificación conjunta de las parcelas por entenderlo como una remodelación urbana, supuesto previsto en la Ley de Patrimonio Histórico. La nueva documentación presentada también ha corregido las erratas en las alturas de las secciones que daban lugar a confusión con respecto a la relación de la edificación propuesta y las volumetrías de los edificios existentes.

15/26

-Con respecto a la alegación que indica que no queda justificado el interés general de la propuesta el mismo informe incluye un apartado relativo a esta cuestión indicando que el documento aprobado inicialmente incluye el apartado 4.9.- Mejoras aportadas por la modificación del PGOU que propone esta iniciativa en el que se enumeran y exponen los aspectos que se considera que justifican y fundamentan el interés general de la propuesta. A parte de lo incluido en ese apartado, en el conjunto del documento se incluyen una serie de obligaciones legales y mejoras que desde esta administración se considera que fundamentan el interés general que también se resumen en el informe de fecha 20/06/2024 y se enumeran en el apartado de Conclusiones de este informe.

-El interesado también presenta el 11/08/2022 un escrito de respuesta a las alegaciones presentadas por la comunidad de propietarios que desde el punto de vista técnico abunda

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
El Jefe de Sección del Pleno y Comisiones del Pleno  
Carlos López Jiménez

Código Seguro De Verificación	Jpm7aQ7eovRc6a4gWjQbWg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	08/07/2025 10:27:27
	Carlos López Jiménez	Firmado	04/07/2025 09:55:30
Observaciones		Página	15/26
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Jpm7aQ7eovRc6a4gWjQbWg%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Jpm7aQ7eovRc6a4gWjQbWg%3D%3D</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





en las cuestiones expuestas en el informe municipal, aportando algún otro argumento justificativo de las actuaciones propuestas.

-En conclusión, con los ajustes realizados se entienden parcialmente estimadas **las alegaciones** relativas a las cuestiones técnicas presentadas por la Comunidad de Propietarios del inmueble sito en calle Cristo de la Epidemia nº14.

-El 25/05/2022 se publica en el BOP y en prensa el 21/05/2022 el acuerdo de aprobación inicial por la Junta de Gobierno Local.”

2º.- La **alegación relativa a la exigencia de trámite ambiental**, se contesta en el epígrafe siguiente.

3º.-En cuanto a las consideraciones que se hacen **sobre la naturaleza del acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 10 de septiembre de 2021**, en el informe del Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento de 22 de enero de 2025 obrante en el expediente ya se analizó la cuestión y se concluyó que dicho acuerdo fue el primer acuerdo preceptivo del órgano competente para la tramitación del expediente que nos ocupa y, por lo tanto, el procedimiento siguió su curso legítimamente conforme a las previsiones de la LOUA, por ser de aplicación la Disposición Transitoria Tercera de la LISTA. En el citado acuerdo se dispuso:

**“PRIMERO.- Aprobar el Proyecto** de “Modificación de Elementos Pormenorizada nº 34 del PGOU que afecta a los inmuebles sitios en C/ Compás de la Victoria nº 5; C/ Hernando de Zafra nº 5 y 7 y C/ Cristo de la Epidemia nº 6-8 y 10”, promovido de oficio a instancia de CPS Integración de Recursos S.L., r/p D. Ignacio Gutiérrez Tocino, según documentación técnica presentada el 16 de junio de 2021, todo ello, en base a lo dispuesto en el informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de 30 de julio de 2021, artículos 31 a 41 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía y artículo 127 de la Ley 7/85 de 2 de abril de Bases de Régimen Local.

**SEGUNDO.- Remitir al Sra. Secretaria General del Pleno** el presente Proyecto de Modificación Puntual de Elementos del PGOU a fin de que lo traslade a la Comisión del Pleno de Accesibilidad, Movilidad, Ordenación del Territorio y Vivienda y se abra un plazo de **cinco días** para la presentación de enmiendas en la citada Comisión, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 133 y 134 del Reglamento Orgánico del Pleno del Ayuntamiento de Málaga.”

La Disposición Transitoria Tercera de la LISTA considera iniciado los procedimientos, a los efectos de continuar su tramitación conforme a los cauces previsto en la LOUA, con el primer acuerdo preceptivo del órgano competente para la tramitación, conforme a lo previsto en la legislación urbanística, y, en el caso de los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental estratégica, con la solicitud de inicio de este procedimiento.

Se cuestiona la virtualidad del acuerdo de 10 de septiembre de 2021 al considerarse que no es preceptivo pero, dicho acuerdo, es la manifestación de la voluntad municipal de plantear una modificación del planeamiento general, formulando su tramitación de oficio. Así, conforme al artículo 31 de la LOUA: en el ejercicio de la potestad de planeamiento corresponde a los municipios la formulación de proyectos de cualquier instrumento de planeamiento de ámbito municipal.

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
El Jefe de Sección del Pleno y Comisiones del Pleno  
Carlos López Jiménez

16/26

Código Seguro De Verificación	Jpm7aQ7eovRc6a4gWjQbWg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	08/07/2025 10:27:27
	Carlos López Jiménez	Firmado	04/07/2025 09:55:30
Observaciones		Página	16/26
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Jpm7aQ7eovRc6a4gWjQbWg%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Jpm7aQ7eovRc6a4gWjQbWg%3D%3D</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Importa recordar en este punto que la Constitución Española atribuye a los Municipios autonomía «para la gestión de sus respectivos intereses» y, como no puede ser de otra manera, la aprobación de los proyectos de Modificación del planeamiento que formula la Administración municipal corresponde adoptarlo al órgano competente conforme a lo previsto en la legislación de régimen local. En este sentido establece el artículo 127.1 c) de la Ley 7/1985 de Bases de Régimen Local, que la Junta de Gobierno Local aprobará los proyectos de instrumentos de ordenación urbanística cuya aprobación definitiva o provisional corresponda al Pleno. En desarrollo de esta norma, los artículos 133 y siguientes del Reglamento Orgánico del Pleno del Ayuntamiento de Málaga, vigente al tiempo de aprobación del proyecto de Modificación del PGOU (BOP nº 128 de 6 de julio de 2017), regula la tramitación de los proyectos en el procedimiento de aprobación de normas.

**-El informe urbanístico de la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía el 21 de marzo de 2025:**

El informe en cuestión, emitido según lo preceptuado en el artículo 31.2 C) de la LOUA, fue evacuado en sentido favorable, si bien, en el citado informe se hacen una serie de observaciones que han sido contestadas desde el punto de vista técnico en el informe emitido por el Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de este Departamento de Planeamiento y Gestión el 9 de abril de 2025 que a continuación se transcribirá. Desde el punto de vista jurídico, este Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento añade sobre dichas observaciones lo siguiente:

-Con relación a los medios de difusión complementarios a la información pública, cuando estamos ante modificaciones de planeamiento general de ámbito reducido y específico (artículo 36.2.c) regla tercera de la LOUA): dichos medios han sido arbitrados mediante la comunicación de la Modificación a la Junta Municipal de Distrito correspondiente para su conocimiento y difusión, y a través de la publicación del acuerdo y la documentación técnica en la página Web de esta Gerencia.

17/26

-Con relación a la necesidad de justificar la procedencia o no de aprobar provisionalmente el expediente y solicitar la verificación de informes sectoriales: debemos remitirnos a lo recogido en el informe emitido por el Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de este Departamento de Planeamiento y Gestión el 9 de abril de 2025 en el que se indica que en la documentación que se propone aprobar definitivamente no se han introducido cambios sustanciales con relación a la aprobada inicialmente pues, las modificaciones introducidas, derivan de las exigencias de los propios informes sectoriales y de la estimación parcial de las alegaciones presentadas. Es por ello, que no se precisa la adopción de un acuerdo de aprobación provisional del instrumento de planeamiento, a tenor del artículo 32.1 regla 3ª de la LOUA puesto en relación con la Instrucción 3/2019, de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, sobre el trámite de Aprobación Provisional en determinados instrumentos de Planeamiento Urbanístico -que revisa y deja sin efecto la Instrucción 1/2004- ya que no se dan los supuestos excepcionales indicados en la citada Instrucción, que determinarían la necesidad del acudir al trámite de aprobación provisional.

-Con relación a la realización de tramitación ambiental, ya quedó justificado en el acuerdo de aprobación inicial de la Modificación y en los párrafos precedentes de este informe, que las determinaciones de la ordenación pormenorizada que se modifican, no

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
El Jefe de Sección del Pleno y Comisiones del Pleno  
Carlos López Jiménez

Código Seguro De Verificación	Jpm7aQ7eovRc6a4gWjQbWg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	08/07/2025 10:27:27
	Carlos López Jiménez	Firmado	04/07/2025 09:55:30
Observaciones		Página	17/26
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Jpm7aQ7eovRc6a4gWjQbWg%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Jpm7aQ7eovRc6a4gWjQbWg%3D%3D</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





afectan a ninguno de los supuestos previstos en el artículo 40.3 b) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión de la Calidad Ambiental de Andalucía en la redacción anterior a la entrada en vigor de la LISTA.

**-El informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 9 de abril de 2025:**

A la vista de la documentación redactada de oficio de fecha MARZO 2025 y analizado el documento de ordenación que la complementa, presentado por CPS Integración de Recursos S.L., el 7 de noviembre de 2024 (fechado en JUNIO de 2024), el informe emitido propone que:

“Habiéndose recibido informe preceptivo y no vinculante la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Málaga, de conformidad con lo previsto en el artículo 31.2 C) de la LOUA, emitido en sentido favorable. Y tras las explicaciones realizadas a las indicaciones incluidas en el mismo, que han supuesto la incorporación a la documentación redactada de oficio de tres planos en los que queda delimitado el ámbito de esta Modificación del PGOU. Puesto que ello no supone cambios sustanciales de la documentación aprobada inicialmente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno el 24 de febrero de 2022. Y de acuerdo a lo expuesto en el presente informe complementario y al emitido para aprobación definitiva el 13/12/2024, se propone la aprobación definitiva de la Modificación de Elementos Pormenorizada nº 34 del PGOU, por la que se delimita y ordena una Actuación de Transformación Urbanística de Mejora Urbana, denominada ATU-MU-O-C.1 Pasaje Trigueros” y que afecta a los inmuebles y parcelas sitas en calle Compás de la Victoria nº 5, calle Hernando de Zafra nº 5 y 7 y calle Cristo de la Epidemia nº 6-8 y 10.

18/26

La documentación que se somete a aprobación definitiva es la redactada de oficio, fechado a MARZO 2025 y el documento de ordenación que la complementa presentado el 7/11/2024, fechado a JUNIO 2024.

Solicitar al Servicio de Valoraciones de esta Gerencia la emisión de informe sobre la valoración de la monetización de los suelos de cesión obligatoria con destino a dotaciones y sistemas generales, que asciende a 216,99 m<sup>2</sup>s. Dicho informe complementa al emitido por ese Servicio tras la aprobación inicial de fecha 09/06/2022.”

**-El informe del Servicio de Valoraciones de 23 de abril de 2025:**

Este informe, al que nos hemos referido en los fundamentos jurídicos que preceden, concluye como sigue:

“...

**3. VALORACIÓN DE LA UNIDAD DE APROVECHAMIENTO URBANIZADA**

De conformidad con el contenido del artículo 37 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015, en relación con los artículos 22 y 24 del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo de 2011, el valor de la unidad de aprovechamiento urbanizada sobre el incremento del aprovechamiento objetivo en la Modificación de

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
El Jefe de Sección del Pleno y Comisiones del Pleno  
Carlos López Jiménez

Código Seguro De Verificación	Jpm7aQ7eovRc6a4gWjQbWg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	08/07/2025 10:27:27
	Carlos López Jiménez	Firmado	04/07/2025 09:55:30
Observaciones		Página	18/26
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Jpm7aQ7eovRc6a4gWjQbWg%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Jpm7aQ7eovRc6a4gWjQbWg%3D%3D</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Elementos PL 29/2020 para el cálculo de la indemnización económica sustitutoria del 10% de cesión de aprovechamiento **asciende a la cantidad de 895,26 €/uu.aa. referido al uso residencial plurifamiliar con ordenanza Ciudad Histórica (ochocientos noventa y cinco euros con veintiséis céntimos por cada unidad de aprovechamiento urbanizada referida al uso residencial plurifamiliar Ciudad Histórica).**

**4. VALORACIÓN DEL 10% DEL INCREMENTO DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO**

Aplicando el valor de la unidad de aprovechamiento urbanizada sobre el diez por ciento del incremento del aprovechamiento urbanístico ascendente según el informe de Planeamiento de fecha 9 de abril de 2025 a la cantidad de 54,52 m2t sería:

$$895,26 \text{ €/m}^2\text{t} \times 54,52 \text{ m}^2\text{t} = 48.809,58.-\text{€}$$

**Asciende la valoración del diez por ciento del incremento del aprovechamiento urbanístico a la cantidad de 48.809,58.-€ (cuarenta y ocho mil ochocientos nueve euros con cincuenta y ocho céntimos).**

**4. VALORACIÓN DE LAS DOTACIONES Y SISTEMAS GENERALES**

Se considera la edificabilidad mayor entre las edificabilidades mínimas que establece el PGOU vigente para los equipamientos siendo de 1 m2t/m2s correspondiente a los Servicios de Interés Público y Social.

Aplicando el valor de la unidad de aprovechamiento urbanizada sobre la superficie de dotaciones y sistemas generales ascendente según el informe de Planeamiento de fecha 9 de abril de 2025 a la cantidad de 216,99 m2s sería:

$$895,26 \text{ €/m}^2\text{t} \times 216,99 \text{ m}^2\text{s} \times 1 \text{ m}^2\text{t/m}^2\text{s} = 194.262,47.-\text{€}$$

**Asciende la valoración de las dotaciones y sistemas generales a la cantidad de 194.262,47.-€ (ciento noventa y cuatro mil doscientos sesenta y dos euros con cuarenta y siete céntimos).**

**5. OBSERVACIONES AL INFORME**

Las valoraciones del expediente de referencia PL 29/2020 deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 34 del texto refundido de la Ley de Suelo.

El artículo 34.2.a) del Texto Refundido indica que las valoraciones se entienden referidas "Cuando se trate de las operaciones contempladas en la letra a) del apartado anterior, a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que las motive".

**La publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de la fecha del trámite de información al público de la aprobación inicial de la Modificación de Elementos pormenorizada número 34 del PGOU (PL 29/2020) es de 25 de mayo de 2022, fecha a la que se ha referido la valoración RV20250055.**

**El presente informe de valoración tiene el carácter de definitivo, es decir, no se revisará salvo que se modifique la fecha de referencia a la que tienen que estar referidas las valoraciones del expediente de Planeamiento.**

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
El Jefe de Sección del Pleno y Comisiones del Pleno  
Carlos López Jiménez

Código Seguro De Verificación	Jpm7aQ7eovRc6a4gWjQbWg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	08/07/2025 10:27:27
	Carlos López Jiménez	Firmado	04/07/2025 09:55:30
Observaciones		Página	19/26
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Jpm7aQ7eovRc6a4gWjQbWg%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Jpm7aQ7eovRc6a4gWjQbWg%3D%3D</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





**En el supuesto de introducir actualizaciones de las cantidades monetarias a ingresar en esta Administración según el momento en el que se produzca el pago, este Servicio propone que el procedimiento de actualización se realice aplicando el porcentaje de interés legal que corresponda sobre la valoración definitiva del expediente de referencia, u otro distinto por mayor criterio técnico y/o jurídico."**

**CONCLUSIONES Y PROPUESTAS:**

A la vista de lo que antecede en cuanto a los aspectos técnicos y jurídicos estudiados, este Departamento considera el presente expediente concluso y listo para ser remitido al Registro del Pleno, a fin de que la **Secretaría General del Pleno** emita informe preceptivo y, una vez emitido el mismo, el expediente sea incluido en la próxima sesión que celebre la Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad y, en función de las competencias que tiene asignadas, ésta eleve propuesta al Excmo. Ayuntamiento-Pleno para la adopción de los siguientes

**ACUERDOS:**

**PRIMERO.- Estimar parcialmente** las alegaciones presentadas por D. Rafael Asensio Guerrero en representación de la Comunidad de Propietarios Cristo de la Epidemia 14-16, en el sentido recogido en los informes del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 20 de junio y 13 de diciembre de 2024, de los cuales se le dará traslado al alegante. **Desestimarlas** en cuanto a la nulidad del procedimiento y del instrumento de planeamiento por las motivaciones expresadas en este informe-propuesta.

**SEGUNDO.- Aprobar definitivamente** la "Modificación de Elementos Pormenorizada nº 34 del PGOU que afecta a los inmuebles sitios en C/ Compás de la Victoria nº 5; C/ Hernando de Zafra nº 5 y 7 y C/ Cristo de la Epidemia nº 6-8 y 10", promovido de oficio a instancia de CPS Integración de Recursos S.L., r/p D. Ignacio Gutiérrez Tocino, según la documentación redactada de oficio de fecha MARZO 2025 y del documento de ordenación que la complementa presentado el 7 de noviembre de 2024, fechado en JUNIO de 2024, que delimita y ordena en suelo urbano una actuación de transformación urbanística de mejora urbana denominada **ATU-MU-O-C.1 "Pasaje Trigueros"**. Todo ello, en base a lo dispuesto en los informes técnicos del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de fechas 20 de junio de 2024, 13 de diciembre de 2024 y 9 de abril de 2025, en los artículos 31 a 41 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) puestos en relación con la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 7/2021 de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y artículo 127 de la Ley 7/85 de 2 de abril de Bases de Régimen Local.

20/26

**TERCERO.- Disponer la sustitución de la cesión a este Ayuntamiento de los suelos con destino a sistemas generales y locales** que la actuación exige, ascendentes a **216,99 m<sup>2</sup>** (141,77 m<sup>2</sup>s para dotaciones locales y 75,22 m<sup>2</sup>s para sistemas generales), por la entrega de su equivalente económico ascendente a **194.262,47€** (895,26 €/m<sup>2</sup>t x 216,99 m<sup>2</sup>s x 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s) según consta en el informe del Servicio de Valoraciones del Departamento de Planeamiento y Gestión de 23 de abril de 2025; cantidad que deberá integrarse en el Patrimonio Municipal del Suelo y destinarse a la obtención y ejecución de suelo para dotaciones o bien a la mejora de las infraestructuras urbanas, de conformidad con lo previsto en el artículo 251 del Reglamento General de la LISTA.

**CUARTO.- A tenor del artículo 139.2 de la LOUA, puesto en relación con la Disposición Transitoria Tercera de la LISTA, significar expresamente que la publicación en el BOP del acuerdo**

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
El Jefe de Sección del Pleno y Comisiones del Pleno  
Carlos López Jiménez

Código Seguro De Verificación	Jpm7aQ7eovRc6a4gWjQbWg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	08/07/2025 10:27:27
	Carlos López Jiménez	Firmado	04/07/2025 09:55:30
Observaciones		Página	20/26
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Jpm7aQ7eovRc6a4gWjQbWg%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Jpm7aQ7eovRc6a4gWjQbWg%3D%3D</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





de aprobación definitiva de la Modificación y de sus ordenanzas, queda condicionada al abono efectivo de la cantidad referida en el párrafo anterior.

**QUINTO.-** Así mismo, disponer la **sustitución del deber de entregar el suelo correspondiente al porcentaje de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la presente actuación urbanística**, ascendente a 54,52 m<sup>2</sup> (10% de 545, 24 m<sup>2</sup>), por la entrega de su valor en metálico que resulta ser de **48.809,58 €** (895,26 €/m<sup>2</sup> x 54,52 m<sup>2</sup>) a la vista del informe del Servicio de Valoraciones del Departamento de Planeamiento y Gestión de 23 de abril de 2025; cantidad que deberá integrarse en el Patrimonio Municipal del Suelo, de conformidad con lo previsto en el artículo 49.3 del Reglamento General de la LISTA.

**SEXTO.-** Depositar el instrumento aprobado definitivamente en el Archivo de documentación ubicado en el «**Archivo de expedientes de planeamiento**» donde se contienen los documentos técnicos del referido instrumento urbanístico, así como los actos, resoluciones y acuerdos producidos en relación con el mismo que deban formar parte de la Unidad Registral de «**Instrumentos de Planeamiento y de Bienes y Espacios Catalogados**», ubicados ambos en las dependencias del Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Planeamiento y Gestión de esta Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura. Procediéndose a la publicación del presente acuerdo y de la documentación técnica relativa a la Modificación del Elementos en la sede electrónica del Excmo. Ayuntamiento de Málaga.

**SÉPTIMO.-** Remitir otros dos ejemplares completos del Documento técnico, junto con certificado del acuerdo de aprobación definitiva a la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, a fin de que se proceda a su depósito en el Registro correspondiente, según se recoge en el artículo 40.2 de la LOUA -conforme Disposición Transitoria Tercera de la LISTA- y art. 19 del Decreto 2/2004, de 7 de enero.

21/26

**OCTAVO.-** Una vez cumplimentado lo anterior y abonada la cantidad referida en el acuerdo Tercero, con emisión de la correspondiente Certificación registral en los términos recogidos en los artículos 20 y 22 del Decreto 2/2004 de 7 de enero, **publicar** el acuerdo de aprobación definitiva y, en su caso, sus ordenanzas o normativa específica, en el Boletín Oficial de la Provincia, según se señala en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril Reguladora de las Bases del Régimen Local al que remite el artículo 41.1, inciso final, y artículo 40.3 ambos de la LOUA -conforme a la Disposición Transitoria Tercera LISTA- con la indicación de haberse procedido previamente al depósito y remisión, respectivamente, en el citado Registro.

**NOVENO.-** Advertir al interesado que el anuncio para proceder a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el BOP, se pondrá a su disposición por el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística para que realice dicha publicación; haciendo advertencia expresa de que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 95 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, transcurrido tres meses desde la retirada del anuncio sin que éste se haya publicado, se habrá producido la caducidad del procedimiento administrativo al haberse paralizado éste por causa imputable al interesado, todo ello, sin perjuicio de la Resolución que deba dictarse declarando la caducidad y el archivo de las actuaciones.

**DÉCIMO.-** Significar que la **ejecución** de la ATU-MU-O-C.1 "Pasaje Trigueros" se realizará de forma **asistemática** conforme a lo previsto en el artículo 109 y ss de la LISTA. Los responsables de la ejecución deberán aportar los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, tal y como indica el artículo 55.2 y 3 de la LOUA y realizarán, a su costa, las obras de urbanización previstas en la ordenación urbanística que se propone en la Modificación y las que sean necesarias para que las

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
El Jefe de Sección del Pleno y Comisiones del Pleno  
Carlos López Jiménez

Código Seguro De Verificación	Jpm7aQ7eovRc6a4gWjQbWg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	08/07/2025 10:27:27
	Carlos López Jiménez	Firmado	04/07/2025 09:55:30
Observaciones		Página	21/26
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Jpm7aQ7eovRc6a4gWjQbWg%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Jpm7aQ7eovRc6a4gWjQbWg%3D%3D</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





parcelas edificables reúnan la condición de solar, conforme a lo indicado en el artículo 148 de la LOUA.

**DECIMOPRIMERO.-** Consecuentemente con lo anterior, hacer advertencia expresa al interesado de que, junto con el proyecto para la obtención de la **licencia de obras**, deberá aportarse **proyecto de obras ordinarias de urbanización** y que la expedición de dicha licencia quedará condicionada en todo caso:

-Al abono de la cantidad de **48.809,58 €**, resultado de la monetización de la cesión obligatoria de suelo libre de cargas correspondiente al 10% del incremento del aprovechamiento urbanístico que genera la actuación.

-A la cesión de los espacios del Pasaje Trigueros que pasan a constituir vía pública, en la cota -1,50 ascendente.

-A la aportación de aval que garantice la ejecución simultánea de las obras de edificación y urbanización.

-A la aportación de escritura pública de constitución de un complejo inmobiliario que regule la convivencia en el plano vertical de la propiedad privada y de la propiedad pública según las condiciones que determine el Servicio de Patrimonio, Registro de Solares, Colaboración Público-Privada y Garantías del Departamento de Gestión Económica y Recursos Humanos. Dicha escritura deberá estar inscrita en el Registro de la Propiedad con carácter previo a la presentación de la declaración responsable para la ocupación del edificio que se construya.

**DECIMOSEGUNDO.-** Los aspectos relativos a las instalaciones y a la previsión de placas solares (que deberán ocupar el menor espacio posible), así como a las alturas libres entre forjados en el cuerpo edificatorio con fachada hacia calle Cristo de la Epidemia, serán **analizadas y valoradas en el trámite de licencia de obras**, conforme a los criterios indicados en los informes técnicos emitidos por el Servicio de Planificación y Ordenación Urbanísticas del Departamento de Planeamiento y Gestión.

**DECIMOTERCERO.-** Dar traslado del presente acuerdo a la **Dirección General de Aviación Civil**, adjuntando el instrumento de ordenación aprobado definitivamente, acompañado de certificación del acto de aprobación definitiva a los efectos de lo dispuesto en el art. 27.9 del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo que Regula las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4-12-1998 sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30-12-1996, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.

**DECIMOCUARTO.-** Notificar también **el presente acuerdo**:

- Al Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Licencias y Protección Urbanística, a fin de que se tengan en cuenta las obligaciones que ha de cumplir el promotor antes de la expedición de la licencia de obras.

- Al Servicio de Valoraciones del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística.

- Al Servicio de Patrimonio, Registro de Solares, Colaboración Público-Privada y Garantías del Departamento de Gestión Económica y Recursos Humanos, a fin de que tenga conocimiento de la monetización de las obligaciones de cesión del promotor y de su obligación de abonar las cantidades establecidas, que deberán ser integradas en el Patrimonio Municipal del Suelo.

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
El Jefe de Sección del Pleno y Comisiones del Pleno  
Carlos López Jiménez

Código Seguro De Verificación	Jpm7aQ7eovRc6a4gWjQbWg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	08/07/2025 10:27:27
	Carlos López Jiménez	Firmado	04/07/2025 09:55:30
Observaciones		Página	22/26
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Jpm7aQ7eovRc6a4gWjQbWg%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Jpm7aQ7eovRc6a4gWjQbWg%3D%3D</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





- A CPS Integración de Recursos S.L.
- Al Grupo Municipal Con Málaga.

-A D. Rafael Asensio Guerrero en representación de la Comunidad de Propietarios Cristo de la Epidemia 14-16, junto con los informes del Servicio de Planificación y Ordenación urbanística del departamento de Planeamiento y Gestión de 20 de junio y 13 de diciembre de 2024.

- A la Junta Municipal de Distrito nº 1-Centro.”

### VOTACIÓN

La Comisión del Pleno acordó **dictaminar favorablemente** la anterior Propuesta, con los **votos a favor (5)** del Grupo Municipal Popular, los **votos en contra (4)** del Grupo Municipal Socialista (3) y del Grupo Municipal Con Málaga (1), y la **abstención (1)** del Grupo Municipal Vox.

### PROPUESTA AL PLENO

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

**PRIMERO.- Estimar parcialmente** las alegaciones presentadas por D. Rafael Asensio Guerrero en representación de la Comunidad de Propietarios Cristo de la Epidemia 14-16, en el sentido recogido en los informes del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 20 de junio y 13 de diciembre de 2024, de los cuales se le dará traslado al alegante. **Desestimarlas** en cuanto a la nulidad del procedimiento y del instrumento de planeamiento por las motivaciones expresadas en este informe-propuesta.

23/26

**SEGUNDO.- Aprobar definitivamente** la “Modificación de Elementos Pormenorizada nº 34 del PGOU que afecta a los inmuebles sitios en C/ Compás de la Victoria nº 5; C/ Hernando de Zafra nº 5 y 7 y C/ Cristo de la Epidemia nº 6-8 y 10”, promovido de oficio a instancia de CPS Integración de Recursos S.L., r/p D. Ignacio Gutiérrez Tocino, según la documentación redactada de oficio de fecha MARZO 2025 y del documento de ordenación que la complementa presentado el 7 de noviembre de 2024, fechado en JUNIO de 2024, que delimita y ordena en suelo urbano una actuación de transformación urbanística de mejora urbana denominada **ATU-MU-O-C.1 “Pasaje Trigueros”**. Todo ello, en base a lo dispuesto en los informes técnicos del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de fechas 20 de junio de 2024, 13 de diciembre de 2024 y 9 de abril de 2025, en los artículos 31 a 41 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) puestos en relación con la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 7/2021 de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y artículo 127 de la Ley 7/85 de 2 de abril de Bases de Régimen Local.

**TERCERO.- Disponer la sustitución de la cesión a este Ayuntamiento de los suelos con destino a sistemas generales y locales** que la actuación exige, ascendentes a **216,99 m<sup>2</sup>** (141,77 m<sup>2</sup>s para dotaciones locales y 75,22 m<sup>2</sup>s para sistemas generales), por la entrega de su equivalente económico ascendente a **194.262,47€** (895,26 €/m<sup>2</sup>t x 216,99 m<sup>2</sup>s x 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s) según consta en el informe del Servicio de Valoraciones del Departamento de Planeamiento y Gestión de 23 de abril de 2025; cantidad que deberá integrarse en el Patrimonio Municipal del Suelo y destinarse a

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
El Jefe de Sección del Pleno y Comisiones del Pleno  
Carlos López Jiménez

Código Seguro De Verificación	Jpm7aQ7eovRc6a4gWjQbWg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	08/07/2025 10:27:27
	Carlos López Jiménez	Firmado	04/07/2025 09:55:30
Observaciones		Página	23/26
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Jpm7aQ7eovRc6a4gWjQbWg%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Jpm7aQ7eovRc6a4gWjQbWg%3D%3D</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





la obtención y ejecución de suelo para dotaciones o bien a la mejora de las infraestructuras urbanas, de conformidad con lo previsto en el artículo 251 del Reglamento General de la LISTA.

**CUARTO.-** A tenor del artículo 139.2 de la LOUA, puesto en relación con la Disposición Transitoria Tercera de la LISTA, significar expresamente que la **publicación en el BOP del acuerdo de aprobación definitiva** de la Modificación y de sus ordenanzas, queda condicionada al abono efectivo de la cantidad referida en el párrafo anterior.

**QUINTO.-** Así mismo, disponer la **sustitución del deber de entregar el suelo correspondiente al porcentaje de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la presente actuación urbanística**, ascendente a 54,52 m<sup>2</sup>t (10% de 545, 24 m<sup>2</sup>), por la entrega de su valor en metálico que resulta ser de **48.809,58 €** (895,26 €/m<sup>2</sup>t x 54,52 m<sup>2</sup>t) a la vista del informe del Servicio de Valoraciones del Departamento de Planeamiento y Gestión de 23 de abril de 2025; cantidad que deberá integrarse en el Patrimonio Municipal del Suelo, de conformidad con lo previsto en el artículo 49.3 del Reglamento General de la LISTA.

**SEXTO.-** Depositar el instrumento aprobado definitivamente en el Archivo de documentación ubicado en el «**Archivo de expedientes de planeamiento**» donde se contienen los documentos técnicos del referido instrumento urbanístico, así como los actos, resoluciones y acuerdos producidos en relación con el mismo que deban formar parte de la Unidad Registral de «Instrumentos de Planeamiento y de Bienes y Espacios Catalogados», ubicados ambos en las dependencias del Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Planeamiento y Gestión de esta Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura. Procediéndose a la publicación del presente acuerdo y de la documentación técnica relativa a la Modificación del Elementos en la sede electrónica del Excmo. Ayuntamiento de Málaga.

**SÉPTIMO.-** Remitir otros dos ejemplares completos del Documento técnico, junto con certificado del acuerdo de aprobación definitiva a la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, a fin de que se proceda a su depósito en el Registro correspondiente, según se recoge en el artículo 40.2 de la LOUA -conforme Disposición Transitoria Tercera de la LISTA- y art. 19 del Decreto 2/2004, de 7 de enero.

24/26

**OCTAVO.-** Una vez cumplimentado lo anterior y abonada la cantidad referida en el **acuerdo Tercero**, con emisión de la correspondiente Certificación registral en los términos recogidos en los artículos 20 y 22 del Decreto 2/2004 de 7 de enero, **publicar** el acuerdo de aprobación definitiva y, en su caso, sus ordenanzas o normativa específica, en el Boletín Oficial de la Provincia, según se señala en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril Reguladora de las Bases del Régimen Local al que remite el artículo 41.1, inciso final, y artículo 40.3 ambos de la LOUA -conforme a la Disposición Transitoria Tercera LISTA- con la indicación de haberse procedido previamente al depósito y remisión, respectivamente, en el citado Registro.

**NOVENO.-** Advertir al interesado que el anuncio para proceder a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el BOP, se pondrá a su disposición por el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística para que realice dicha publicación; haciendo advertencia expresa de que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 95 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, transcurrido tres meses desde la retirada del anuncio sin que éste se haya publicado, se habrá producido la caducidad del procedimiento administrativo al haberse paralizado éste por causa imputable al interesado, todo ello, sin perjuicio de la Resolución que deba dictarse declarando la caducidad y el archivo de las actuaciones.

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
El Jefe de Sección del Pleno y Comisiones del Pleno  
Carlos López Jiménez

Código Seguro De Verificación	Jpm7aQ7eovRc6a4gWjQbWg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	08/07/2025 10:27:27
	Carlos López Jiménez	Firmado	04/07/2025 09:55:30
Observaciones		Página	24/26
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Jpm7aQ7eovRc6a4gWjQbWg%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Jpm7aQ7eovRc6a4gWjQbWg%3D%3D</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





**DÉCIMO.-** Significar que la **ejecución** de la ATU-MU-O-C.1 "Pasaje Trigueros" se realizará de forma **asistemática** conforme a lo previsto en el artículo 109 y ss de la LISTA. Los responsables de la ejecución deberán aportar los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, tal y como indica el artículo 55.2 y 3 de la LOUA y realizarán, a su costa, las obras de urbanización previstas en la ordenación urbanística que se propone en la Modificación y las que sean necesarias para que las parcelas edificables reúnan la condición de solar, conforme a lo indicado en el artículo 148 de la LOUA.

**DECIMOPRIMERO.-** Consecuentemente con lo anterior, hacer advertencia expresa al interesado de que, junto con el proyecto para la obtención de la **licencia de obras**, deberá aportarse **proyecto de obras ordinarias de urbanización** y que la expedición de dicha licencia quedará condicionada en todo caso:

-Al abono de la cantidad de **48.809,58 €**, resultado de la monetización de la cesión obligatoria de suelo libre de cargas correspondiente al 10% del incremento del aprovechamiento urbanístico que genera la actuación.

-A la cesión de los espacios del Pasaje Trigueros que pasan a constituir vía pública, en la cota -1,50 ascendente.

-A la aportación de aval que garantice la ejecución simultanea de las obras de edificación y urbanización.

-A la aportación de escritura pública de constitución de un complejo inmobiliario que regule la convivencia en el plano vertical de la propiedad privada y de la propiedad pública según las condiciones que determine el Servicio de Patrimonio, Registro de Solares, Colaboración Público-Privada y Garantías del Departamento de Gestión Económica y Recursos Humanos. Dicha escritura deberá estar inscrita en el Registro de la Propiedad con carácter previo a la presentación de la declaración responsable para la ocupación del edificio que se construya.

25/26

**DECIMOSEGUNDO.-** Los aspectos relativos a las instalaciones y a la previsión de placas solares (que deberán ocupar el menor espacio posible), así como a las alturas libres entre forjados en el cuerpo edificatorio con fachada hacia calle Cristo de la Epidemia, serán **analizadas y valoradas en el trámite de licencia de obras**, conforme a los criterios indicados en los informes técnicos emitidos por el Servicio de Planificación y Ordenación Urbanísticas del Departamento de Planeamiento y Gestión.

**DECIMOTERCERO.-** Dar traslado del presente acuerdo a la **Dirección General de Aviación Civil**, adjuntando el instrumento de ordenación aprobado definitivamente, acompañado de certificación del acto de aprobación definitiva a los efectos de lo dispuesto en el art. 27.9 del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo que Regula las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4-12-1998 sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30-12-1996, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.

**DECIMOCUARTO.-** Notificar también **el presente acuerdo**:

- Al Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Licencias y Protección Urbanística, a fin de que se tengan en cuenta las obligaciones que ha de cumplir el promotor antes de la expedición de la licencia de obras.

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
El Jefe de Sección del Pleno y Comisiones del Pleno  
Carlos López Jiménez

Código Seguro De Verificación	Jpm7aQ7eovRc6a4gWjQbWg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	08/07/2025 10:27:27
	Carlos López Jiménez	Firmado	04/07/2025 09:55:30
Observaciones		Página	25/26
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Jpm7aQ7eovRc6a4gWjQbWg%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Jpm7aQ7eovRc6a4gWjQbWg%3D%3D</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





- Al Servicio de Valoraciones del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística.
- Al Servicio de Patrimonio, Registro de Solares, Colaboración Público-Privada y Garantías del Departamento de Gestión Económica y Recursos Humanos, a fin de que tenga conocimiento de la monetización de las obligaciones de cesión del promotor y de su obligación de abonar las cantidades establecidas, que deberán ser integradas en el Patrimonio Municipal del Suelo.
- A CPS Integración de Recursos S.L.
- Al Grupo Municipal Con Málaga.
- A D. Rafael Asensio Guerrero en representación de la Comunidad de Propietarios Cristo de la Epidemia 14-16, junto con los informes del Servicio de Planificación y Ordenación urbanística del departamento de Planeamiento y Gestión de 20 de junio y 13 de diciembre de 2024.
- A la Junta Municipal de Distrito nº 1-Centro."

### VOTACIÓN

El resultado de la votación fue el siguiente:

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, por 17 votos a favor (del Grupo Municipal Popular), 12 votos en contra (10 del Grupo Municipal Socialista y 2 del Grupo Municipal Con Málaga) y 2 abstenciones (del Grupo Municipal Vox), y con el quórum de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación, dio su **aprobación** al Dictamen cuyo texto ha sido transcrito y, consecuentemente, adoptó los acuerdos en el mismo propuestos.

26/26

**A la fecha de la firma electrónica  
LA SECRETARIA GENERAL DEL PLENO,  
Alicia E. García Avilés**

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
El Jefe de Sección del Pleno y Comisiones del Pleno  
Carlos López Jiménez

<b>Código Seguro De Verificación</b>	Jpm7aQ7eovRc6a4gWjQbWg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	08/07/2025 10:27:27
	Carlos López Jiménez	Firmado	04/07/2025 09:55:30
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	26/26
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Jpm7aQ7eovRc6a4gWjQbWg%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Jpm7aQ7eovRc6a4gWjQbWg%3D%3D</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

