

II. 3_ Artículo 3_ DL 1-2025 Medidas urgentes vivienda.-PL 7-25

Departamento: Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio: Jurídico Administrativo de Planeamiento

Expediente: Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda. Artículo 3 Equipamientos comunitarios públicos.- PL 7/25.

Promovido: De oficio

Situación: Ámbito del PGOU de Málaga.

Asunto: Informe Jurídico-propuesta para destinar a uso residencial algunos equipamientos comunitarios municipales del vigente PGOU.

INFORME PROPUESTA A LA COMISIÓN DEL PLENO DE URBANISMO, MOVILIDAD Y SEGURIDAD

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 172, 173 y 175 del Real Decreto núm. 2568/1986 de 28 de noviembre aprobatorio del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales y con respecto al expediente de referencia, se emite el siguiente **informe-propuesta municipal para viabilizar la ejecución de las medidas previstas en el Decreto-Ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda en el ámbito municipal.**

1/9

Objeto

Es objeto del presente procedimiento, la adopción de un acuerdo municipal para la aplicación de las medidas previstas en el *Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda*, con el fin de incentivar el cambio de uso en parcelas de suelo urbanizado para destinarlo a la construcción de viviendas protegidas. Se propone la adopción de las medidas establecidas en la norma autonómica, de carácter transitorio, en función del desequilibrio existente entre la demanda de suelo para vivienda protegida y la oferta disponible en el municipio.

Antecedentes de hecho

1.- Con fecha **4 de marzo de 2025** entró en vigor el *Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda* (BOJA nº 41 de 3 de marzo de 2025 -convalidación BOJA 18 marzo 2025-) en el que se incluyen una serie de medidas para incentivar la promoción de viviendas públicas en Andalucía.

2.- A la vista del mismo, el **27 de marzo de 2025** se adoptó un acuerdo plenario municipal con el objeto de legitimar la ejecución de las medidas previstas en el artículo 2 del citado Decreto-Ley y, con ello, promover la construcción de viviendas protegidas incrementando la oferta de suelo urbanizado.

3.- Por otra parte, y habida cuenta de lo dispuesto en el artículo 3.2 de la norma a la que nos venimos refiriendo, sobre la posibilidad de destinar los equipamientos comunitarios públicos al uso pormenorizado alternativo de vivienda o equipamiento dotacional, con fecha **5 de mayo de 2025**, el Instituto Municipal de la Vivienda remitió a esta Gerencia un listado de los equipamientos

Gerencia Municipal de Urbanismo
Paseo Antonio Machado, 12
29002 Málaga

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



Código Seguro De Verificación	Jn6rFQyEsz0w+0r/Y7Qhbg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	26/06/2025 14:44:03
	María Pilar Heredia Melero	Firmado	26/06/2025 13:57:33
Observaciones		Página	1/9
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Jn6rFQyEsz0w%2B0r%2FY7Qhbg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



públicos más idóneos para su destino al uso residencial en alquiler para grupos protegidos mayores y/o jóvenes.

4.- De conformidad con lo anterior, con fecha 11 de junio de 2025 fue emitido informe técnico por parte del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística, que ha sido sustituido por el de fecha **18 de junio de 2025** del mismo Servicio. A la vista de este informe, el Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento elaboró informe-propuesta el **19 de junio de 2025**.

5.-No obstante lo anterior, con fecha 25 de junio de 2025, el Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística actualizó su informe de fecha 18 de junio anterior y, finalmente, el **26 de junio de 2025** se ha emitido un último informe por el mismo Servicio que sustituye al del día 25.

Fundamentos jurídicos

1.- En relación al marco normativo, debemos señalar que el Estatuto de Autonomía para Andalucía establece en su artículo 25 que, para favorecer el ejercicio del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada, los poderes públicos están obligados a la promoción pública de la vivienda. Por su parte, el artículo 56 establece que corresponde a la Comunidad Autónoma la competencia exclusiva en materias de vivienda, urbanismo y ordenación del territorio.

En el ejercicio de dichas competencias, el *Decreto-Ley 1/2025 de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda*, viene a establecer unas normas que tienen por objeto aumentar con carácter urgente la oferta de vivienda a precios asequibles que, de acuerdo con los propósitos expuestos en la exposición de motivos, *“garanticen la accesibilidad de las personas a las mismas y faciliten la creación de hogares en Andalucía, lo que supone la base del crecimiento económico y el progreso de la Comunidad Autónoma. Se trata, en suma, de hacer real y efectivamente aplicables nuevas vías de solución para dar respuesta a la urgencia en la necesidad que tiene la población andaluza para acceder a una vivienda. Con ello se establece un régimen especial que permite edificar las viviendas protegidas en las parcelas sin necesidad de modificar los instrumentos de ordenación urbanística, siempre que se respeten los límites establecidos para garantizar el cumplimiento del régimen de las actuaciones de transformación urbanística, el equilibrio entre los usos residenciales y los equipamientos y la adecuada inserción de las actuaciones edificatorias en la ordenación urbanística de su entorno.”*

2/9

2. - Concretamente el artículo 3 de la citada norma, relativo a los usos compatibles en los suelos calificados como equipamientos comunitarios, establece en su apartado segundo que:

*“2. En las parcelas y edificios vacantes en zonas de uso global residencial, calificadas por los instrumentos de planeamiento vigentes como equipamiento comunitario público, que no tenga asignado un destino específico o que estén calificadas con el uso genérico de interés público y social, se podrá autorizar, sin necesidad de modificar el instrumento de planeamiento vigente, el uso pormenorizado alternativo de vivienda o alojamiento dotacional con las características del apartado anterior. La asignación de este uso requerirá de un **acuerdo municipal que valore la oportunidad de destinar la parcela al uso residencial en su totalidad o coexistiendo con otros equipamientos comunitarios**. Las condiciones de la edificación en las parcelas serán las mismas que las establecidas en la **ordenanza de uso residencial de la zona** en la que se encuentre, pudiendo ser completadas, adaptadas o modificadas mediante un estudio de detalle, conforme a lo previsto en la legislación urbanística.*

Las viviendas resultantes, en tanto que forman parte de la red de equipamientos comunitarios básicos, no serán tenidas en cuenta a los efectos del régimen de las actuaciones de transformación urbanística ni en el número máximo de viviendas que se hubieran asignado por el planeamiento urbanístico al área o sector en el que se incluya la parcela.”



Código Seguro De Verificación	Jn6rFQyEsz0w+0r/Y7Qhbg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	26/06/2025 14:44:03
	María Pilar Heredia Melero	Firmado	26/06/2025 13:57:33
Observaciones		Página	2/9
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Jn6rFQyEsz0w%2B0r%2FY7Qhbg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



3.- La oportunidad y justificación de destinar una serie de equipamientos municipales al uso pormenorizado alternativo de vivienda o alojamiento dotacional, ha sido analizado en el informe técnico emitido por el Servicio e Planificación y Ordenación Urbanística de **26 de junio de 2025** (Código seguro de verificación IOjS57Ff/TWAZ1KrhOokrA==) indicándose que:

“Tras una primera valoración, en la que se han descartado 9 de las 33 parcelas inicialmente propuestas por el IMV, el presente informe tiene como objeto especificar las condiciones de ordenación urbanística vigentes para las parcelas seleccionadas, así como valorar su grado de idoneidad para el destino propuesto por el IMV, ya sea de forma exclusiva o en coexistencia con otros equipamientos comunitarios, en coherencia con lo dispuesto en el Decreto-Ley. Dicha valoración se fundamenta en un análisis detallado del entorno y de la ordenación urbanística prevista para cada parcela, con especial atención a su integración en el modelo urbano, la funcionalidad del sistema dotacional y la coherencia con los instrumentos de planeamiento vigentes.

Como resultado de este análisis, se concluye que la compatibilidad de algunas parcelas queda condicionada a la necesidad de introducir ajustes en la ordenación volumétrica, con el fin de garantizar su adecuada integración en la estructura urbana prevista y evitar posibles disfuncionalidades en el desarrollo del nuevo uso propuesto.

Con este informe se incluye un Anexo con las 24 fichas de las parcelas consideradas por este Servicio como aptas para el uso propuesto, con el siguiente contenido:

- **Ámbito y situación:** Datos generales de ubicación y planeamiento de desarrollo de referencia.
- **Condiciones de ordenación:** Determinaciones básicas del planeamiento vigente y su trasposición por aplicación del Decreto-Ley 1/2025.
- **Conveniencia y compatibilidad del cambio de uso con la planificación urbanística.**

3/9

A la vista del listado remitido por el Instituto Municipal de la Vivienda, el informe indica y propone lo siguiente:

***4. METODOLOGÍA DE VALORACIÓN DE LA OPORTUNIDAD Y COMPATIBILIDAD**

4.1 Artículo 3 del Decreto-Ley de 24 de febrero, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda

Conforme a los requerimientos del artículo 3 del Decreto-Ley se tendrán en cuenta las siguientes cuestiones:

1. Se trata en este caso del estudio de parcelas (no se da la casuística de edificios vacantes) en zonas de uso global residencial, calificadas por los instrumentos de planeamiento vigentes como equipamiento comunitario público, que no tengan asignado un destino específico o están calificadas con el uso genérico de interés público y social (SIPS en nuestro PGOU-2011)
2. Se valora si se pueden autorizar, sin necesidad de modificar el instrumento de planeamiento vigente, el uso de vivienda o alojamiento dotacional con la finalidad de atender necesidades temporales de colectivos con especiales dificultades de acceso a la vivienda, destinando las mismas al alquiler o cualquier otra forma de ocupación temporal de naturaleza rotatoria.
3. El cambio o asignación del nuevo uso requerirá de un acuerdo municipal que valore la oportunidad de destinar la parcela al uso residencial en su totalidad o coexistiendo con otros equipamientos comunitarios, por lo que el ANALISIS DE CONVENIENCIA Y COMPATIBILIDAD propuesto en este informe se centrará, en motivar dicha valoración.
4. Las condiciones de la edificación en las parcelas serán las mismas que las establecidas en la ordenanza de uso residencial de la zona en la que se encuentre, pudiendo ser completadas, adaptadas o modificadas, mediante un *Estudio de Detalle*, conforme a lo previsto en el Decreto-Ley o, en su caso, mediante *Propuesta de Ordenación de Volúmenes*, conforme a lo previsto en el art. 2.3.13 del PGOU-2011.



Código Seguro De Verificación	Jn6rFQyEsz0w+0r/Y7Qhbg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	26/06/2025 14:44:03
	María Pilar Heredia Melero	Firmado	26/06/2025 13:57:33
Observaciones		Página	3/9
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Jn6rFQyEsz0w%2B0r%2FY7Qhbg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



4.2. Descripción y contenido de las fichas incluidas en el Anexo

Como se ha comentado anteriormente, se incluye en el Anexo un análisis individualizado de cada una de las parcelas seleccionadas. El análisis incluye una descripción de sus características físicas y funcionales, su localización dentro del término municipal y su encaje en el planeamiento urbanístico aprobado. Asimismo, se incorpora información gráfica asociada a dichas referencias.

En relación con la cuestión 4ª del apartado 4.1 anterior, cada ficha incorpora, por un lado, las condiciones de ordenación y edificación de referencia establecidas por el planeamiento vigente y, por otro, en una columna diferenciada, aquellas que se fijan como resultado de la aplicación del Decreto-Ley, tomando como base la ordenanza de uso residencial correspondiente a la zona más próxima a la parcela dotacional. A este respecto, es necesario tener en cuenta lo siguiente:

- Respecto al *índice edificatorio* (Ie) asignado, de acuerdo a las condiciones del Decreto Ley, se considera el índice correspondiente al uso residencial de la zona "más próxima" a la parcela asignado en el planeamiento vigente.
- Cuando la parcela forma parte de una manzana en la que existen parcelas residenciales, se ha tomado de referencia como "más próxima", la más cercana dentro de la misma manzana.
- En el caso de que no existan parcelas residenciales dentro de la manzana, o si se trata de una manzana única, se considera como referencia la parcela residencial más próxima que se sitúe frontalmente con la misma calle a la que da fachada la parcela analizada.
- Cuando la parcela es una manzana con fachadas que lindan con parcelas de distinta tipología o subzonificación (por ejemplo, con diferentes índices de edificabilidad dentro de la misma tipología), se ha tomado como preferente aquella con menor intensidad edificatoria, con el fin de evitar desequilibrios volumétricos o conflictos por disonancias en la escala urbana. Sin embargo, si los índices están por debajo del previsto para la parcela en el planeamiento, se toma la más alta de las dos.

En relación con las determinaciones que deberán tenerse en cuenta para la ejecución de las construcciones las parcelas seleccionadas al amparo del Decreto-Ley, se señala lo siguiente:

4/9

- a) Cálculo del número de unidades: Conviene distinguir entre vivienda o alojamiento dotacional. En el primer caso, vivienda dotacional, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 12.2.34 del PGOU, que establece una superficie mínima de 70 m² por vivienda para edificios de nueva planta (apartado 2.1). En caso de alojamientos dotacionales, será de aplicación a efectos de determinar el número de unidades, lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable dado que el PGOU de 2011 no regula expresamente este uso de alojamiento dotacional.
- b) Índice de edificabilidad: Conforme al Decreto Ley se contempla para el índice de edificabilidad de la ordenanza residencial más cercana (apartado 2 del art.3), con algunas excepciones que se especifican en la ficha realizada.
- c) Aparcamientos: No se especifican el número de aparcamientos necesarios, dado que ni el Decreto autonómico aplicable, ni el PGOU de Málaga regulan específicamente el número mínimo de plazas de aparcamiento para el uso de vivienda dotacional o alojamiento dotacional. En todo caso, podría adoptarse de *referencia* el criterio establecido en el artículo 6.7.4 del PGOU para las viviendas protegidas. Este artículo fija una dotación mínima de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos, incluyendo zonas comunes.

5. RESULTADO DE LA VALORACIÓN

Todo lo anterior tiene como finalidad contextualizar de manera adecuada cada parcela y analizar, en cada caso, la idoneidad y compatibilidad del nuevo uso propuesto con la ordenación urbanística vigente, poniendo especial énfasis en los siguientes aspectos:



1. La capacidad actual de la parcela para albergar equipamientos públicos en zonas donde el modelo territorial así lo ha previsto.
2. Las posibles disfunciones derivadas de la pérdida de dicho carácter dotacional, y su compatibilidad con la continuidad del sistema de espacios libres y equipamientos establecido en el planeamiento,

Código Seguro De Verificación	Jn6rFQyEsz0w+0r/Y7Qhbg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	26/06/2025 14:44:03
	María Pilar Heredia Melero	Firmado	26/06/2025 13:57:33
Observaciones		Página	4/9
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Jn6rFQyEsz0w%2B0r%2FY7Qhbg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



3. La discordancia que con respecto a la ordenación volumétrica establecida en el planeamiento podría generar un impacto edificatorio superior al establecido no contemplado en las determinaciones del vigente plan.

Este enfoque permite determinar, para cada caso, si el nuevo uso alternativo planteado por aplicación del Decreto-Ley (alojamiento dotacional) demanda un ajuste en términos de integración urbanística, equilibrio o coherencia funcional y volumétrica con el modelo urbano y/o cumplimiento de los objetivos de la “estructura dotacional” definidos en el planeamiento vigente.

El análisis específico de esta cuestión se desarrolla en el apartado Conveniencia y Compatibilidad de cada una de las fichas incluidas en el Anexo de este informe, donde se expone la motivación técnica que fundamenta las valoraciones realizadas, así como la necesidad, en su caso, de introducir ajustes en la materialización de la futura edificación para garantizar su adecuada integración urbana. A partir de dicho análisis, se establece la siguiente clasificación de compatibilidades en relación con la ordenación urbanística vigente.

- A. PARCELA COMPATIBLE CON NECESIDAD DE INTEGRACIÓN CON EL PLANEAMIENTO, en la que se identifica la necesidad de introducir ajustes en los parámetros de ocupación y volumetría, con el fin de garantizar su adecuada adaptación al sistema dotacional de espacios libres y equipamientos previsto en el planeamiento, así como su correcta integración en el entorno edificado, especialmente en aquellos casos en los que la parcela dotacional experimente un incremento de edificabilidad.
- B. PARCELA TOTALMENTE COMPATIBLE CON EL PLANEAMIENTO, aunque se observe la necesidad de plantear una reflexión previa, desde el proyecto, con el objeto de posibilitar que la futura edificación sea lo más compatible con el sistema dotacional de espacios libres y equipamiento previsto en el planeamiento y su entorno.

5/9

A. PARCELA COMPATIBLE CON NECESIDAD DE INTEGRACIÓN CON PLANEAMIENTO

Nº	PARCELA	OBSERVACIONES (1)
1	c/ Lingüista Manuel Seco, 25	Adaptar implantación y volumetría. OV
5	c/ Massenet, 17	Adaptar implantación y volumetría. OV
11	c/ María Martínez Sierra, 2	Adaptar implantación y volumetría. OV
14	Avenida Marcelino Camacho, 15	Adaptar implantación y volumetría
15	c/ Ingeniero Vicente Caffarena, 5	Adaptar implantación y volumetría. ED
20	c/ Ramón Ramos Martín, 2	Adaptar implantación y volumetría
21	c/ Ramón Ramos Martín, 1	Adaptar implantación y volumetría
23	c/ Píndaro, 20	Adaptar implantación y volumetría. OV

(1) Necesidad previa de Propuesta de Ordenación de Volúmenes (OV) (art. 2.3.13 del PGOU o Estudio de Detalle (ED) para la integración del volumen en el entorno.

B. PARCELA TOTALMENTE COMPATIBLE CON EL PLANEAMIENTO

Nº	PARCELA	OBSERVACIONES
2	c/ Oboe y c/ Distancia	Completar y mejorar la trama urbana
3	Avenida Manuel Gorria, 13 y 15	Completar y mejorar la trama urbana
4	c/ Platero Diego de Baena, 6	Completar la manzana y mejorar trama urbana
6	c/ Oscar Esplá, 2	Adaptar implantación volumetría al entorno
7	c/ Santa Matilde, 6	Completar la manzana y mejorar trama urbana
8	c./ Camino La Gamera, 3	Completar la manzana y mejorar trama urbana



Código Seguro De Verificación	Jn6rFQyEsz0w+0r/Y7Qhbg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	26/06/2025 14:44:03	
	María Pilar Heredia Melero	Firmado	26/06/2025 13:57:33	
Observaciones		Página	5/9	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Jn6rFQyEsz0w%2B0r%2FY7Qhbg%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

9	c/ Escritor Julio Balbás, 18	Completar la manzana y mejorar trama urbana
10	c/ Tanzania, 11	Completar trama y mejorar usos urbanos
12	c/ Lingüista Lázaro Carreter, 1	Completar trama y mejorar usos urbanos
13	Avenida Moscú, 17	Completar la manzana y mejorar trama urbana
15	c/ Ingeniero Agustín Escolano, 5	Completar trama y mejorar usos urbanos
17	Avda. Andrés García Maldonado, 14A	Completar trama y mejorar usos urbanos
18	SLE.4 de PPO "Cortijo Merino	Adaptar volumetría y planta baja al entorno
19	SLE.5 de PPO "Cortijo Merino	Adaptar volumetría y planta baja al entorno
22	Avda. Editor Ángel Caffarena, 27	Completar manzana y mejorar usos urbanos
24	c/ Navarro Ledesma, 32	Adaptar volumetría al interior de manzana

6. PROPUESTA

En atención a la solicitud remitida por el Servicio de Gestión Promocional del Instituto Municipal de la Vivienda, con fecha 07/05/2025, y en aplicación del Artículo 3 del Decreto-Ley 1/2025, de 24 de febrero, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda, y una vez realizadas las valoraciones recogidas en el presente informe sobre la oportunidad y conveniencia de destinar las parcelas al uso de alojamiento dotacional, ya sea de forma exclusiva o en coexistencia con otros equipamientos comunitarios, se propone considerar como compatibles las siguientes parcelas:

PARCELAS PROPUESTAS COMPATIBLES

Nº	PARCELA	OBSERVACIONES (1)
1	c/ Lingüista Manuel Seco, 25	Adaptar implantación y volumetría. (OV)
2	c/ Oboe y c/ Distancia	Completar y mejorar la trama urbana
3	Avenida Manuel Gorria, 13 y 15	Completar y mejorar la trama urbana
4	c/ Platero Diego de Baena, 6	Completar la manzana y mejorar trama urbana
5	c/ Massenet, 17	Adaptar implantación y volumetría. (OV)
6	c/ Oscar Esplá, 2	Adaptar implantación volumetría al entorno
7	c/ Santa Matilde, 6	Completar la manzana y mejorar trama urbana
8	c./ Camino La Gamera, 3	Completar la manzana y mejorar trama urbana
9	c/ Escritor Julio Balbás, 18	Completar la manzana y mejorar trama urbana
10	c/ Tanzania, 11	Completar trama y mejorar usos urbanos
11	c/ María Martínez Sierra, 2	Adaptar implantación y volumetría. (OV)
12	c/ Lingüista Lázaro Carreter, 1	Completar trama y mejorar usos urbanos
13	Avenida Moscú, 17	Completar la manzana y mejorar trama urbana
14	Avenida Marcelino Camacho, 15	Adaptar implantación y volumetría
15	c/ Ingeniero Vicente Caffarena, 5	Adaptar implantación y volumetría. (ED)
16	c/ Ingeniero Agustín Escolano, 5	Completar trama y mejorar usos urbanos
17	Avda. Andrés García Maldonado, 14A	Completar trama y mejorar usos urbanos
18	SLE.4 de PPO "Cortijo Merino	Adaptar volumetría y planta baja al entorno
19	SLE.5 de PPO "Cortijo Merino	Adaptar volumetría y planta baja al entorno
20	c/ Ramón Ramos Martín, 2	Adaptar implantación y volumetría
21	c/ Ramón Ramos Martín, 1	Adaptar implantación y volumetría
22	Avda. Editor Ángel Caffarena, 27	Completar manzana y mejorar usos urbanos
23	c/ Píndaro, 20	Adaptar implantación y volumetría. (OV)
24	c/ Navarro Ledesma, 32	Adaptar volumetría al interior de manzana

6/9



Código Seguro De Verificación	Jn6rFQyEsz0w+0r/Y7Qhbg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	26/06/2025 14:44:03	
	María Pilar Heredia Melero	Firmado	26/06/2025 13:57:33	
Observaciones		Página	6/9	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Jn6rFQyEsz0w%2B0r%2FY7Qhbg%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

(1) Necesidad previa de Propuesta de Ordenación de Volúmenes (OV) (art. 2.3.13 del PGOU o Estudio de Detalle (ED) para la integración del volumen en el entorno.

Lo que se informa a los efectos oportunos.”

4.- En cuanto al procedimiento de aplicación, prevé el Decreto-Ley la necesidad de un acuerdo municipal expreso que valore la oportunidad de destinar las parcelas de equipamiento comunitario público al uso residencial en su totalidad o coexistiendo con otros equipamientos comunitarios; lo cual resulta lógico, en base al principio de autonomía local y de las potestades públicas sobre la ordenación urbanística y, a su vez, es congruente con el artículo 3.4 de la *Ley 7/2021 de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía*, en cuanto define la actividad urbanística como una función pública que, desarrollada en el marco de la ordenación territorial, corresponde a los Municipios, sin perjuicio de las competencias que, por esta ley, se asignan específicamente a la Comunidad Autónoma.

A mayor abundamiento, el artículo 75.1 de la citada Ley 7/2021 señala, que corresponde a los municipios las competencias relativas a la tramitación y aprobación de todos los instrumentos de ordenación urbanística y sus innovaciones, salvo las asignadas en el apartado 2 del indicado artículo a la Consejería competente en Ordenación del Territorio y Urbanismo.

En otro orden de cosas y habida cuenta de que, por una parte, la LISTA reconoce en su artículo 10 b) el derecho de la ciudadanía a ser informados por la Administración competente sobre el régimen territorial y urbanístico aplicable y demás circunstancias territoriales y urbanísticas de un terreno, parcela solar o edificio determinado y, por otra, que deben ser tenidos en cuenta los principios que inspiran a la *Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno*, se considera conveniente utilizar los medios de difusión necesarios para que el conjunto de la población tenga conocimientos de esta propuesta. De esta forma, y aun cuando no estemos ante una modificación de planeamiento “estricto sensu”, lo cierto es que se produce una innovación del planeamiento urbanístico “ex lege” y, por analogía con lo dispuesto en el 70.2 de la *Ley 7/1985 de 2 de abril Reguladora de las Bases del Régimen Local*, el acuerdo se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga y en la página web de esta Administración.

7/9

5.- De acuerdo con lo expuesto, la competencia para la adopción del acuerdo a que se refiere el apartado 2 del artículo 3 del *Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda*, corresponde por analogía a esta Administración Municipal, siendo el órgano legitimado para ello el Pleno del Excmo. Ayuntamiento por ser el competente para la aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación urbanística, a tenor de lo previsto en el artículo 123 apartados nº 1. i) de la *Ley 7/1985 de 2 de abril, de Bases del Régimen Local*, con el voto favorable de la mayoría simple, según el apartado 2 del citado artículo.

CONCLUSIONES Y PROPUESTAS:

A la vista de lo que antecede en cuanto a los aspectos técnicos y jurídicos estudiados, este Departamento considera que el presente expediente se encuentra concluso y listo para ser incluido en la próxima sesión que celebre la Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad a fin de que ésta, en función de las competencias que tiene asignadas, eleve propuesta al Excmo. Ayuntamiento-Pleno para la adopción de los siguientes



ACUERDOS:

PRIMERO.- Disponer la oportunidad de destinar al uso de alojamiento dotacional en su totalidad o coexistiendo con otros equipamientos comunitarios las parcelas que a continuación

Código Seguro De Verificación	Jn6rFQyEsz0w+0r/Y7Qhbg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	26/06/2025 14:44:03
	María Pilar Heredia Melero	Firmado	26/06/2025 13:57:33
Observaciones		Página	7/9
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Jn6rFQyEsz0w%2B0r%2FY7Qhbg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



se relacionan, de conformidad con el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión de 26 de junio de 2025:

PARCELAS PROPUESTAS COMPATIBLES

Nº	PARCELA	OBSERVACIONES (1)
1	c/ Lingüista Manuel Seco, 25	Adaptar implantación y volumetría. (OV)
2	c/ Oboe y c/ Distancia	Completar y mejorar la trama urbana
3	Avenida Manuel Gorria, 13 y 15	Completar y mejorar la trama urbana
4	c/ Platero Diego de Baena, 6	Completar la manzana y mejorar trama urbana
5	c/ Massenet, 17	Adaptar implantación y volumetría. (OV)
6	c/ Oscar Esplá, 2	Adaptar implantación volumetría al entorno
7	c/ Santa Matilde, 6	Completar la manzana y mejorar trama urbana
8	c./ Camino La Gamera, 3	Completar la manzana y mejorar trama urbana
9	c/ Escritor Julio Balbás, 18	Completar la manzana y mejorar trama urbana
10	c/ Tanzania, 11	Completar trama y mejorar usos urbanos
11	c/ María Martínez Sierra, 2	Adaptar implantación y volumetría. (OV)
12	c/ Lingüista Lázaro Carreter, 1	Completar trama y mejorar usos urbanos
13	Avenida Moscú, 17	Completar la manzana y mejorar trama urbana
14	Avenida Marcelino Camacho, 15	Adaptar implantación y volumetría
15	c/ Ingeniero Vicente Caffarena, 5	Adaptar implantación y volumetría. (ED)
16	c/ Ingeniero Agustín Escolano, 5	Completar trama y mejorar usos urbanos
17	Avda. Andrés García Maldonado, 14A	Completar trama y mejorar usos urbanos
18	SLE.4 de PPO "Cortijo Merino	Adaptar volumetría y planta baja al entorno
19	SLE.5 de PPO "Cortijo Merino	Adaptar volumetría y planta baja al entorno
20	c/ Ramón Ramos Martín, 2	Adaptar implantación y volumetría
21	c/ Ramón Ramos Martín, 1	Adaptar implantación y volumetría
22	Avda. Editor Ángel Caffarena, 27	Completar manzana y mejorar usos urbanos
23	c/ Píndaro, 20	Adaptar implantación y volumetría. (OV)
24	c/ Navarro Ledesma, 32	Adaptar volumetría al interior de manzana

8/9

(1) Necesidad previa de Propuesta de Ordenación de Volúmenes (OV) (art. 2.3.13 del PGOU o Estudio de Detalle (ED) para la integración del volumen en el entorno.

SEGUNDO.- Significar expresamente que:

-Deben tenerse en cuenta las **condiciones de ordenación** recogidas para cada finca, en el Anexo que acompaña al citado informe de 26 de junio de 2025

-Los **alojamientos resultantes, formarán parte de la red de equipamientos comunitarios básicos**; por consiguiente, no serán tenidas en cuenta a los efectos del régimen de las actuaciones de transformación urbanística ni en el número máximo de viviendas que se hubieran asignado por el planeamiento urbanístico al área o sector en el que se incluya la parcela.



TERCERO.- Publicar el referido acuerdo, así como las Fichas correspondientes, 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. Con publicación en la página web de esta Administración de conformidad con lo dispuesto en la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno.

Código Seguro De Verificación	Jn6rFQyEsz0w+0r/Y7Qhbg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	26/06/2025 14:44:03	
	María Pilar Heredia Melero	Firmado	26/06/2025 13:57:33	
Observaciones		Página	8/9	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Jn6rFQyEsz0w%2B0r%2FY7Qhbg%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

CUARTO.- *Dar traslado del presente acuerdo:*

- *Al Departamento de Licencias y Protección Urbanística.*
- *Al Servicio Servicio de Patrimonio, Registro de Solares, Colaboración Público-Privada y Garantías del Departamento de Gestión Económica y Recursos Humanos*
- *Al Instituto Municipal de la Vivienda.*
- *A la Consejería competente en la materia de vivienda para evaluar el grado de implantación de las medidas en la Comunidad Autónoma.*

Es cuanto tenemos que informar a la Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad que, no obstante, dentro de su ámbito competencial, resolverá como mejor proceda.

Málaga, a la fecha de la firma electrónica.
La Jefa del Servicio Jurídico-Administrativo.
Fdo.: M^a del Pilar Heredia Melero

El Jefe del Departamento
P.A Fdo.: J. Calos Lanzat Díaz

9/9



Código Seguro De Verificación	Jn6rFQyEsz0w+0r/Y7Qhbg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	26/06/2025 14:44:03
	María Pilar Heredia Melero	Firmado	26/06/2025 13:57:33
Observaciones		Página	9/9
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Jn6rFQyEsz0w%2B0r%2FY7Qhbg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

