

II_tramitación _ EO_SUNC-O-LE.2.-PL17-25

Departamento de Planeamiento y Gestión.
Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento.

Expediente: Estudio de Ordenación SUNC-O-LE.2 "Arroyo Pilonos" del PGOU-2011.-PL 17/2025
Solicitante: Componentes Textiles Industriales S.L.
Representante: D^a M^a José Sánchez Ruiz
Situación: Avenida Juan Sebastián Elcano n^o 65, 67 y 69 y C/ Fernández Shaw n^o 3.
Referencias catastrales: 7352106UF7675S0001SW.-7452120UF7675S0001UW.-
7452119UF7675S0002EE.- 7452118UF7675S0001HW,
Juntas Municipales de Distrito: n^o 2 Málaga Este.
Asunto: Informe jurídico sobre tramitación de expediente.

Informe jurídico

En el presente expediente ha sido emitido informe técnico por parte del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión con fecha 21 de noviembre de 2025 en el que, a la vista del documento de Avance de Estudio de Ordenación en el SUNC-O-LE.2 "Arroyo Pilonos", presentado por Componentes Textiles Industriales S.L., se propone la admisión a trámite de la iniciativa privada. En dicho informe se hace, además, la siguiente consideración con relación a la gestión del ámbito de planeamiento:

"Gestión

La voluntad del documento es facilitar en lo posible el desarrollo directo de las parcelas del ámbito, una vez establecida la ordenación detallada. En este sentido, la zona a, constituida por una sola parcela y sujeta sólo a una cesión menor a viario, quedaría en condiciones de solicitar licencia, mientras que la zona b, con una ordenación que no permite la actuación independiente por parcelas, requerirá una actuación conjunta, o, en su defecto, algún mecanismo de gestión y reparcelación.

Los costes de la adecuación del cauce, así como los de la mejora urbana, se repartirán proporcionalmente al aprovechamiento de cada zona, una vez se haya fijado la ponderación de usos.

Para facilitar el arranque independiente de cada zona, la aportación de aquella que emprenda su desarrollo primero podrá abordarse como garantías de urbanización."

Según se señala en el párrafo transcrito, cada una de las zonas podrá iniciar las obras de edificación previa presentación de las garantías necesarias para simultanear, aquellas, y las obras de urbanización y, además, en el caso de la zona b, previa presentación de una actuación conjunta o algún mecanismo de gestión o reparcelación. Sin embargo, este Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento considera que debe matizarse esta afirmación en el sentido que a continuación se expone:

1º.- Necesidad de una actividad de gestión:

Para ejecutar la actuación de transformación urbanística que nos ocupa y habida cuenta de la existencia de una pluralidad de propietarios, resulta necesaria una actividad de gestión que, a su vez, legitime la actividad de edificación, una vez aprobado el Estudio de Ordenación. La ejecución urbanística tiene por objeto la materialización de los contenidos de los instrumentos de ordenación urbanística y comprende, según el artículo 123 del *Decreto 550/2022, de 29 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021*

Gerencia Municipal de Urbanismo
Paseo Antonio Machaco, 12
29002 Málaga

+34 951 926 1010
info@malaga.eu
urbanismo.malaga.eu

Código Seguro De Verificación	qbi+PVzyv0siyXDwWYR5w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	28/01/2026 11:34:33
	María Pilar Heredia Melero	Firmado	28/01/2026 11:18:54
Observaciones		Página	1/5
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/qbi%2BPVzyv0siyXDwWYR5w%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante RG), los siguientes objetivos:

- a) La obtención de los terrenos calificados como dotaciones públicas, la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas y la equidistribución de cargas y beneficios, conforme al régimen que resulte aplicable en cada caso.
- b) La ejecución material para la realización de las obras de urbanización y edificación y su conservación.
- c) La organización temporal de la ejecución, incluyendo, en caso de ser conveniente, las fases de urbanización y la fijación del orden de las actuaciones, cuando dichas determinaciones no se contengan en el instrumento de ordenación urbanística o requieran su adaptación.
- d) La determinación por la Administración del carácter público o privado de las actuaciones previstas en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.
- e) Las demás actuaciones contenidas en los Títulos V y VI de la LISTA.

Con relación a los presupuestos de la actividad de ejecución, debemos estar a lo previsto en los artículos 90 de la *Ley 7/2021 de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía* (en adelante LISTA) y 125 del RG. En concreto el artículo 125.1 del RG señala que:

"1. La ejecución del instrumento de ordenación urbanística requerirá la aprobación y entrada en vigor de éste y la delimitación, en su caso, del correspondiente ámbito de actuación o unidad de ejecución. La ejecución de las actuaciones de transformación urbanística requerirá la aprobación del instrumento de ordenación urbanística que establezca la ordenación detallada, así como la aprobación o autorización, según proceda, de los correspondientes instrumentos de ejecución."

Es decir, para poder edificar en el ámbito propuesto, aparte de aprobarse definitivamente el Estudio de Ordenación, será necesaria la aprobación del instrumento de ejecución que se considere necesario en función del tipo de actuación de transformación urbanística de que se trate. En este sentido indican los artículos 134 de la LISTA y 281 del RG que, en las actuaciones edificatorias en suelo urbano, la edificación en unidades aptas al efecto, requiere como presupuesto:

- a) El establecimiento de la ordenación detallada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de éste.
- b) La previa ejecución de las obras de urbanización para que la parcela obtenga la condición de solar o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos y garantías para simultanear aquellas y las de edificación; todo ello, conforme a las fases de urbanización y requisitos contemplados en la Ley y en el Reglamento.

2º.- Ejecución asistemática:

Evidenciado el hecho de que en la actuación de transformación urbanística de mejora urbana que nos ocupa resulta necesaria una actividad de gestión, de conformidad con lo previsto en los artículos 88.2 b) de la LISTA y 124.1 a) del RG, dicha actividad de gestión, se llevará a cabo de forma asistemática. Además, añade el artículo 237.1 del RG que, la



Código Seguro De Verificación	qbi+PVzyv0siyXDwWYR5w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	28/01/2026 11:34:33
	María Pilar Heredia Melero	Firmado	28/01/2026 11:18:54
Observaciones		Página	2/5
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/qbi%2BPVzyv0siyXDwWYR5w%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





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 defecto de previsión en el Estudio de Ordenación, el ámbito de actuación sujeto a ejecución asistemática coincidirá con la parcela o parcelas incluidas en su ámbito y, en su caso, con los suelos que den soporte a los sistemas locales o generales que resulten precisos por el aumento de edificabilidad, del número de viviendas, del cambio de uso o tipología o del incremento del aprovechamiento urbanístico; si bien, el ámbito de actuación se podrá redefinir o modificar mediante el procedimiento establecido en el artículo 99 de la Ley y el artículo 206 del Reglamento para la delimitación de las unidades de ejecución (artículo 238.1 del RG). Entendemos que, aun cuando en el documento del Avance se diferencie una **Zona a** y una **Zona b** dentro del ámbito, este en su totalidad está sujeto a ejecución asistemática, con las diferenciaciones que a continuación se expondrán.

3º.- Operaciones jurídicas necesarias para la ejecución de las previsiones del Estudio de Ordenación:

Siendo necesaria una actividad de gestión asistemática, debemos determinar ahora el mecanismo conforme al cual se llevará a cabo. Según el artículo 136 del RG, las operaciones jurídicas que se precisen para la ejecución de los instrumentos de ordenación, 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.

En la presente actuación de transformación urbanística de mejora urbana existe una pluralidad de propietarios y la ordenación que se propone diferencia dos zonas:

-**Zona a** (finca catastral nº 7352106UF7675S0001SW): constituida por una finca de propietario único -antiguo edificio de Bobby Logan- donde se propone ahora su demolición y sustitución por un edificio hotelero, en lugar del uso comercial previsto en la Ficha.

-**Zona b** (fincas catastrales nº 7452120UF7675S0001UW; 7452118UF7675S0001HW y 7452119UF7675S0002EE -esta última dividida además horizontalmente-) constituida por un conjunto de fincas pertenecientes a varios propietarios en las que se propone ahora el uso residencial, en lugar del uso comercial previsto en la Ficha. En esta zona será necesario, con carácter previo a la actividad de edificación, que los propietarios afectados realicen una reparcelación y normalización de fincas para acomodar su derecho de propiedad a la nueva ordenación.

Por otro lado, y con independencia de los ajustes de alineaciones que deben de realizarse para que las parcelas resultante recuperen la condición de solar, la cesión al municipio del 10% de la diferencia de aprovechamiento urbanístico sobre el preexistente y la cesión de los sistemas generales y locales que en su caso la actuación demande (o el abono de la monetización de dichas cesiones), los propietarios están obligados a realizar una serie de obras complementarias de urbanización: adecuación del cauce del Arroyo Pílon y obras de mejora urbana en la C/ Practicante Pedro Román. En consecuencia, el ámbito de actuación se sujetará al pago de cuotas de urbanización para la asunción por los propietarios del coste de las infraestructuras y los servicios previstos, la ejecución de los sistemas locales y



Código Seguro De Verificación	qbi+PVzyv0siyXDwWYR5w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	28/01/2026 11:34:33
	María Pilar Heredia Melero	Firmado	28/01/2026 11:18:54
Observaciones		Página	3/5
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/qbi%2BPVzyv0siyXDwWYR5w%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





generales que sean necesarios en su caso, y demás gastos de urbanización a los que se refiere el artículo 189 (artículo 239.1 del RG).

Consecuentemente con lo anterior, se deberá redactar un proyecto de distribución de cargas de urbanización por parte del promotor del Estudio de Ordenación, o en su caso, por parte de la Entidad de Urbanización que potestativamente podrá constituirse. Este proyecto tendrá el contenido indicado en el artículo 245 del RG y se tramitará conforme a las reglas previstas en el artículo 246 del RG. Dicho proyecto, una vez aprobado, producirá los efectos previstos en los artículos 161 y 162 del RG, de entre los que se encuentra el de afectar registralmente las fincas resultantes al cumplimiento de las correspondientes obligaciones y deberes urbanísticos.

Además, deberá quedar claro en el proyecto de distribución de cargas, que las obras de urbanización que justifican la mejora urbana y la adecuación del cauce del Arroyo Pilonos que se propone con esta actuación de transformación urbanística, serán ejecutadas previa o simultáneamente a las obras de edificación de la primera licencia que se conceda en el ámbito.

4º.- En cuanto al momento de cumplimiento de las obligaciones de cesión que exige la actuación:

Las obligaciones de cesión previstas en el artículo 28 de la LISTA y 49 del RG, o en su caso el abono de los importes que resulten de su monetización, se cumplirán con carácter previo a la concesión de las licencias de obras en la **Zona a**, y con carácter previo a la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación y normalización del fincas en la **Zona b**.

En el Estudio de Ordenación que se presente deberán quedar cuantificadas dichas cesiones y, en su caso, justificada la monetización de las mismas, así como concretado el porcentaje que corresponderá a cada uno de los propietarios en función de su derecho. Se deberá emitir informe favorable por parte del Servicio de Valoraciones de este Departamento.

En todo caso, tras la aprobación definitiva del Estudio de Ordenación, se inscribirá mediante la anotación correspondiente en cada una de las fincas registrales incluidas en el ámbito, que las mismas están afectas al abono del importe que resulta de la monetización del valor de los suelos de cesión obligatoria que la actuación exige.

Conclusiones:



1ª.-) La gestión del ámbito de transformación de urbanística de mejora coincidente con el ámbito del SUNC-O-LE.2 "Arroyo Pilonos" del PGOU-2011, planteada en el Avance del Estudio de Ordenación presentado, se llevará a cabo de forma asistemática.

2ª.-) En el espacio definido como Zona b (constituido por un conjunto de fincas pertenecientes a varios propietarios) deberá tramitarse con carácter previo a la obtención de licencia de obras un expediente de reparcelación y normalización de fincas para ajustar el derecho de propiedad a la nueva ordenación.

3ª.-) También será presupuesto de ejecución de las obras de edificación en la Zona a y Zona b, la previa redacción y tramitación de un proyecto de distribución de cargas de urbanización entre los propietarios afectados. La tramitación de dicho proyecto podrá ser

Código Seguro De Verificación	qbi+PVzyv0siyXDwWYR5w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	28/01/2026 11:34:33
	María Pilar Heredia Melero	Firmado	28/01/2026 11:18:54
Observaciones		Página	4/5
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/qbi%2BPVzyv0siyXDwWYR5w%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





simultánea a la tramitación del Estudio de Ordenación y no se podrán conceder licencias de obras hasta tanto dicho proyecto de distribución esté aprobado definitivamente por el órgano municipal correspondiente.

4ª-) Las obras de adecuación del cauce del Arroyo Pilonos y las obras de mejora urbana en la C/ Practicante Pedro Román se ejecutarán con carácter previo a la concesión de la primera licencia de obras que se solicite o, simultáneamente, previa presentación de las garantías correspondientes.

5ª-) En el Estudio de Ordenación deberán quedar cuantificadas las cesiones obligatorias y, en su caso, justificada la monetización de las mismas, así como concretado el porcentaje que corresponderá a cada uno de los propietarios en función de su derecho. Tras su aprobación definitiva, se hará contar en cada una de las fincas registrales que, las mismas, están afectas al abono del importe correspondiente a la monetización de la cesiones obligatorias de suelo que la actuación demanda.

6ª-) Así mismo, en el Estudio de Ordenación que se presente para su aprobación inicial, deberá recogerse un apartado relativo a la "Gestión del Ámbito", en el que se recojan los aspectos contenidos en el presente informe.

Propuesta:

Procede continuar con la tramitación del expediente, si bien, se le dará traslado del presente informe al promotor del mismo, para su conocimiento y a los efectos oportunos, significándosele que en el Estudio de Ordenación que se presente deberá prever un apartado relativo a la "Gestión del Ámbito", en los términos expuestos.

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

El Jefe del Departamento
Fdo.: Alberto Ruiz Carmena



Código Seguro De Verificación	qbi+PVzyv0siyXDwWYR5w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	28/01/2026 11:34:33
	María Pilar Heredia Melero	Firmado	28/01/2026 11:18:54
Observaciones		Página	5/5
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/qbi%2BPVzyv0siyXDwWYR5w%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

