

ELISA PÉREZ DE SILES CALVO, CONCEJALA-SECRETARIA DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA.

CERTIFICO: Que en la sesión ordinaria celebrada por la Ilma. Junta de Gobierno Local el día 3 de febrero de 2026 se adoptó acuerdo del siguiente tenor literal:

“PUNTO Nº 6.- PROPUESTA RELATIVA A LA ADMISIÓN A TRÁMITE DE LA INICIATIVA PRIVADA Y SOMETIMIENTO A CONSULTA PÚBLICA DEL AVANCE DE UN ESTUDIO DE ORDENACIÓN EN EL ÁMBITO DEL SUNC-O-LE.2 “ARROYO PILONES” DEL PGOU-2011 (EXPEDIENTE Nº PL 17/2025).

La Junta de Gobierno Local conoció la Propuesta de la Concejala Delegada de Urbanismo de fecha 29 de enero de 2026, cuyo texto a la letra es el siguiente:

“Resulta que, con fecha 28 de enero de 2026, ha sido emitido por el Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento del Departamento de Planeamiento y Gestión informe jurídico-propuesta sobre admisión a trámite de la iniciativa privada relativa a la elaboración de un Estudio de Ordenación en el ámbito del SUNC-O-LE.2 “Arroyo Pílonas” del PGOU-2011, en base a los siguientes antecedentes y fundamentos jurídicos:

“En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 172, 173 y 175 del Real Decreto núm. 2568/1986 de 28 de noviembre aprobatorio del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales y con respecto al expediente de referencia, se emite el siguiente informe jurídico sobre propuesta de aprobación de Avance del Estudio de Ordenación en el ámbito SUNC-O-LE.2 “Arroyo Pílonas” del PGOU-2011; ello conforme al objeto, antecedentes de hecho y fundamentos jurídicos siguientes:

Ámbito:

El ámbito del presente Estudio de Ordenación lo constituyen las fincas catastrales referidas en el encabezamiento de este informe, que conforman dos submanzanas a ambos lados del Arroyo Pílonas, con fachada a la Avenida Juan Sebastián Elcano. La situada al Oeste, con una superficie de 734,51 m², limita al Norte con las edificaciones anexas a la Parroquia del Corpus Christi, que tiene acceso por la calle Ventura de la Vega (antiguo Bobby Logan); la situada al Este, con una superficie de 1.700,39 m², limita al Norte con viviendas unifamiliares adosadas, con acceso por la calle Fernández Shaw, al igual que la propia parcela nº 2.

Este ámbito quedó clasificado en el vigente PGOU-2011 como suelo urbano no consolidado ordenado e identificado como SUNC-O-LE.2 “Arroyo Pílonas”, con uso comercial a desarrollar mediante Estudio de Detalle y ejecutar por el sistema de actuación por compensación. Según la Ficha correspondiente, son objetivos, criterios y directrices vinculantes, los siguientes:

“1.- Recuperación de edificio como equipamiento de zona incluyéndose comercial-deportivo-cultural de carácter privado, que sirva de centro de actividad de la zona.

2.- Se cederá para uso público una sala de uso múltiple con superficie superior a 400 m² con acceso independiente del resto del edificio. En caso de localizarse en planta primera dispondrá de una superficie de 100 m² en planta baja con acceso desde Avda. Juan Sebastián Elcano.

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

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

Código Seguro De Verificación	ZtS5eZ2EBErOX7+Pu6Uyww==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	05/02/2026 15:51:31
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	04/02/2026 17:33:58
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	04/02/2026 11:16:56
Observaciones		Página	1/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZtS5eZ2EBErOX7%2BPu6Uyww%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



3.- Requiere estudio de tráfico que justifique accesos a aparcamientos.

4.- Ejecución de aparcamientos.

5.- Tratamiento del Arroyo Pilonos.

6.- El planeamiento de este ámbito deberá ser informado preceptivamente por la Agencia Andaluza del Agua por afección hidráulica."

Objeto:

El objeto del Estudio de Ordenación es delimitar una actuación de transformación urbanística de mejora urbana, coincidente con el citado ámbito SUNC-O-LE.2 "Arroyo Pilonos", que introduce una serie de cambios con respecto a las previsiones contenidas en la Ficha del sector, sobre todo en lo relativo a la ordenación; al incremento de la edificabilidad en 656, 22 m²; a los usos, ya que se sustituye el uso comercial por el hotelero y residencial; a la demolición del edificio Bobby Logan, que ya no se mantiene, y a la forma de gestionar la ejecución del ámbito, diferenciando dos zonas, una a cada uno de los lados del Arroyo Pilonos.

Antecedentes:

1º.- Con fecha 11 de abril de 2025, D^a M^a José Sánchez Ruiz e/r de Componentes Textiles Industriales S.L., presenta para su tramitación un Estudio de Ordenación referido al ámbito de SUNC-O-LE.2 "Arroyo Pilonos", delimitándose una actuación de transformación urbanística de mejora urbana (ATU-MU).

2º.- El 9 de junio de 2025, se presenta escrito por parte de la Comunidad de Propietarios de Villa Saro (Avenida Juan Sebastián Elcano n^o 69) personándose como interesada en el expediente.

2/15

3º.- A la vista de la documentación presentada, el 7 de agosto de 2025 se emite informe técnico por parte del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión en el que se propone la remisión del mismo al promotor a fin de que mejore la documentación presentada.

4º.- Con fecha 9 de agosto de 2025 se remite el informe técnico al promotor y se le requiere para que, además, aporte certificación registral de las fincas incluidas en el ámbito y acreditación de la representación de la Sociedad promotora.

5º.- El 22 de septiembre de 2025, el interesado presenta Certificación del Registro de la Propiedad n^o 2 de Málaga correspondiente a la finca 6.088/R2, expedida el 21 de agosto de 2025; así mismo aporta nuevo ejemplar del Estudio de Detalle.

6º.- El 21 de noviembre de 2025, se ha emitido informe por el Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística en el que se propone la aprobación del Avance.

7º.- También consta aportada, el 28 de noviembre de 2025, copia de Escritura de elevación a público de acuerdos sociales, otorgada el 24 de octubre de 2024 ante el notario del Ilustre Colegio de Andalucía D. Antonio Vaquero Aguirre, al n^o 3.394 de su protocolo, a fin de acreditar la representación de D. M^a Jose Sánchez Ruiz, respecto de la mercantil Componentes Textiles Industriales S.L.

8º.- Así mismo se han incorporado al expediente Certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de las cuatro fincas incluidas en el ámbito del Estudio de Detalle, obtenidas

Código Seguro De Verificación	ZtS5eZ2EBErOX7+Pu6Uyww==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	05/02/2026 15:51:31
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	04/02/2026 17:33:58
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	04/02/2026 11:16:56
Observaciones		Página	2/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZtS5eZ2EBErOX7%2BPu6Uyww%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



por esta Administración el 10 de diciembre de 2025.

9º.- Finalmente, con fecha 28 de enero de 2021, se ha emitido informe por parte del Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento, analizando cómo se ejecutarán las previsiones de ordenación que se detallen en el correspondiente Estudio de Ordenación.

Fundamentos jurídicos:

Requisitos sustanciales o de fondo:

1º.- En relación a la normativa urbanística de aplicación:

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

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

En consecuencia, el planeamiento preciso de aplicación al ámbito, como ya hemos adelantado, es el PGOU-2011 y, concretamente, las determinaciones contenidas en la Ficha del suelo urbano no consolidado SUNC-O-LE.2 “Arroyo Pílonas”. No obstante, el Estudio de Ordenación plantea en este ámbito de planeamiento, una actuación de transformación urbanística de mejora urbana, innovando las previsiones del Plan General, de conformidad la posibilidad recogida en la Disposición Transitoria Tercera del RG, en cuyo apartado tercero se dice:

“3. En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sectorizado las modificaciones de las determinaciones establecidas por los instrumentos de planeamiento general podrán realizarse mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada. En suelo urbanizable, cuando la modificación implique un cambio de la delimitación del sector, se requerirá antes de la tramitación de una propuesta de delimitación de la actuación.”

2º.-La mejora de la ciudad existente:

Según el artículo 27.2 de la LISTA, las actuaciones de mejora urbana deberán estar debidamente justificadas y motivadas en la mejora de la ciudad existente.

Además, añade 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 (TRLRU) que las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según los principios del desarrollo sostenible. En virtud del principio de desarrollo sostenible, esas políticas deben propiciar la integración en el tejido urbano de cuantos usos resulten compatibles con la función residencial, para contribuir al equilibrio de las ciudades y de los núcleos residenciales, favoreciendo la diversidad de usos, la aproximación de los servicios, las dotaciones y los

3/15

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

Código Seguro De Verificación	ZtS5eZ2EBerOX7+Pu6Uyww==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	05/02/2026 15:51:31
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	04/02/2026 17:33:58
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	04/02/2026 11:16:56
Observaciones		Página	3/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZtS5eZ2EBerOX7%2BPu6Uyww%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



equipamientos a la comunidad residente, así como la cohesión y la integración social.

Desde esta perspectiva, la modificación del PGOU que propone el Estudio de Ordenación presentado debe fundamentarse en una mejora del bienestar de la población, en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística y en una mejora de la ciudad existente, en definitiva, debe de encontrar su justificación en el interés general de la población.

Según el informe técnico de 21 de noviembre de 2025, en el Avance se justifican las mejoras que para la ciudad existente supone la actuación de transformación urbanística que se delimita. Por un lado, porque la propuesta propone una innovación del planeamiento vigente con la finalidad de viabilizar el desarrollo real del ámbito, que desde la entrada en vigor del Plan General no se ha llevado a cabo, al parecer, por su inviabilidad económica. Y por otro, porque se propone:

“...siguiendo las indicaciones del informe de fecha 07/08/2025, la reurbanización de la calle Practicante Pedro Román, comprensiva de: sustitución de los bordillos y Acerados, reasfaltado, mejora del alumbrado urbano, ajardinamiento, arbolado y sustitución de las infraestructuras deficientes.

Dicha actuación se considera oportuna, en cuanto mejora de forma significativa la conexión peatonal entre la avenida Juan Sebastián Elcano y el espacio público marítimo, reforzando la accesibilidad y continuidad peatonal y favoreciendo la integración urbana y la permeabilidad del frente litoral...”

3º.- Delimitación de un Área homogénea:

Conforme al artículo 27.3 de la LISTA, en las actuaciones de transformación urbanísticas de mejora urbana hay que delimitar un área homogénea en la que se incluyan los terrenos objeto del incremento de edificabilidad, del incremento del número de vivienda, cambio de uso o tipología y aquellos donde se localicen, en su caso, las nuevas dotaciones públicas a obtener. Por su parte, el artículo 47.4 del Reglamento de la LISTA añade que:

4/15

“4. A los efectos del artículo 27 de la Ley, el área homogénea es el ámbito, continuo o discontinuo, delimitado por los instrumentos de ordenación urbanística detallada que está sujeto a una actuación de mejora urbana. El área homogénea incluirá los terrenos que son objeto del incremento de edificabilidad, del incremento del número de viviendas o del cambio de uso o tipología y aquellos otros donde se localicen, en su caso, las nuevas dotaciones públicas que deban obtenerse. En el ámbito se incluirá la red viaria afectada por la actuación a los efectos de establecer las obras de urbanización complementarias.”

El Estudio de Ordenación deberá delimitar dicha área homogénea.

4º.- Valoración técnica del Avance:

En el informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión de 21 de noviembre de 2025 se hace la siguiente valoración y propuesta:

“...

2.7 VALORACIÓN DE LA PROPUESTA

El Avance propone varias alternativas que se corresponden con las sucesivas aproximaciones al ámbito. Se descarta el mantenimiento de la ordenación vigente, por las razones ya analizadas en informes anteriores. Se descarta igualmente la alternativa previamente

Código Seguro De Verificación	ZtS5eZ2EBErOX7+Pu6Uyww==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	05/02/2026 15:51:31
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	04/02/2026 17:33:58
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	04/02/2026 11:16:56
Observaciones		Página	4/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZtS5eZ2EBErOX7%2BPu6Uyww%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



presentada, que mantenía el uso comercial y elevaba la edificabilidad de forma no justificada. Queda como alternativa escogida la tercera, que pasamos a analizar, en función de los objetivos marcados en el informe de fecha 07/08/2025, a saber:

- Independencia de actuación para cada lado del arroyo.
- Sustitución del edificio Bobby Logan, con asignación de un uso viable a la parcela.
- Posibilidad de desarrollo inmediato para dicha parcela, y ordenación a medio plazo para el resto del ámbito.
- Recuperación del uso residencial en las parcelas al este del arroyo.
- Recomposición volumétrica.
- Mejora ambiental del borde del arroyo.

Formalmente, el documento distingue entre dos sub-ámbitos: **SULE.a** (actual edificio Bobby Logan) y **SULE.b** (parcelas al otro lado del Arroyo de los Pílonos). En lo sucesivo nos referiremos a ellos como **zona a** y **zona b**, respectivamente.

Usos

Se propone, para la **zona a**, un uso hotelero. La propuesta, dado que se trataba de encontrar un uso viable para el desarrollo del ámbito, que contribuya a la variedad de actividades en la zona y que permita configurar un volumen interesante en la esquina, se considera una mejora respecto al planteamiento comercial del PGOU.

Para la **zona b**, tal como se requirió en el anterior informe, se recupera el uso residencial predominante en el entorno; se considera la decisión más coherente con el tejido urbano y con las reflexiones que han llevado a reconsiderar la operación propuesta en el PGOU.

5/15

Ordenación



Ordenación propuesta

La pieza propuesta para la **zona a**, en sustitución del actual edificio, se atiene a los retranqueos que marca la ordenanza con los colindantes y el arroyo, manteniendo la alineación a vial (corregida) del edificio existente. La altura propuesta, PB+3+ático, se considera acorde con el entorno inmediato. El volumen resultante se entiende adecuado para recomponer este tramo urbano una vez eliminado el cuerpo expansivo que supone el edificio existente.

En la **zona b** se proponen dos piezas residenciales, determinadas en parte por los retranqueos obligatorios, con altura menor hacia la calle lateral. Se considera que la ordenación recompone de manera adecuada una pieza urbana actualmente mal definida; en cualquier caso, se estará abierto a modificaciones que, respetando la misma línea compositiva, faciliten la gestión dando forma a eventuales acuerdos entre propietarios.

Edificabilidad y aprovechamiento

La propuesta supone un aumento de edificabilidad de 656,22 m² respecto a lo que marcaba la ficha. El incremento de aprovechamiento se establece, sin embargo, en sólo 127'84 m²,

Código Seguro De Verificación	ZtS5eZ2EBerOX7+Pu6Uyww==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	05/02/2026 15:51:31
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	04/02/2026 17:33:58
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	04/02/2026 11:16:56
Observaciones		Página	5/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZtS5eZ2EBerOX7%2BPu6Uyww%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



merced a los coeficientes de aprovechamiento adoptados: el residencial se iguala con el comercial de la ficha (1'00), y el uso hotelero se pondera a la baja, con un coeficiente de 0'68.

En relación a este asunto deberá informar el Servicio de Valoraciones sobre la adecuación de estos coeficientes a los valores de mercado actuales, tanto en lo que se refiere a la ponderación interna entre los usos hotelero y residencial como en la ponderación de ambos respecto al uso comercial que se establecía en la ficha del SUNC-O-LE.2

Una vez ajustada la ponderación se valorará la proporcionalidad del aumento establecido para las dos zonas, partiendo de la premisa de que no se busca la igualdad absoluta, dado que cada zona parte de situaciones diferentes, sino una proporción razonable, tomando como margen de referencia, por analogía, el 15% establecido en el art. 205.1.a para las unidades de ejecución en un mismo ámbito.

En cualquier caso, el aumento de edificabilidad bruta propuesto con respecto a lo previsto en la ficha del SUNC-O-LE.2 se considera adecuado a los objetivos del Estudio de Ordenación, teniendo en cuenta que el techo real del edificio existente (antiguo Bobby Logan) es muy bajo al tratarse de un contenedor hueco, de modo que para encajar un volumen suficiente en esa parcela es necesario un aumento significativo de techo.

Obligaciones

Del análisis realizado en el informe IU 2024/1026 se concluyó que quedaba vigente la obligación de tratamiento del Arroyo de los Pilonos, en los términos que establezca el organismo de cuenca. A este respecto se ha presentado un estudio hidrológico que deberá remitirse para su informe. La propuesta de medidas correctoras consiste en la construcción de un murete a ambos lados, que no se presupuesta en el documento. Su coste habrá de repartirse proporcionalmente al aprovechamiento de cada zona, una vez se establezcan los coeficientes definitivos.

6/15

La obligación de ceder a la administración el 10% del incremento de aprovechamiento urbanístico se ha calculado en el documento conforme a la ponderación reseñada en el apartado anterior. El cálculo de la cuantía y su distribución entre las dos zonas deberá realizarse de nuevo una vez se establezcan los coeficientes definitivos.

Sobre la obligación de ceder suelo para dotaciones, el documento incluye, en cumplimiento de lo establecido en el art. 47 del RG LISTA, un cálculo basado en la ratio de suelo dotacional local en el ámbito funcional homogéneo de Pedregalejo, formulando una hipótesis de trabajo (0'17 m²/m²). Las ratios de suelo dotacional y de SG por ámbitos están siendo calculadas por este Departamento, y se incorporarán para su correcta aplicación en los cálculos del Estudio de Ordenación.

Se considera adecuada la propuesta de sustituir la cesión por una aportación en metálico, según lo previsto en el art. 49.2.b del RG LISTA, ya que queda acreditada la inviabilidad técnica de generar una parcela suficiente.

A partir de estos presupuestos se realiza el cálculo del suelo dotacional requerido, así como el de su equivalencia monetaria. Estos cálculos son metodológicamente correctos pero se basan en el aumento de aprovechamiento medido con la ponderación que cuestionamos en el apartado anterior. El cálculo definitivo se verificará sobre el documento de Estudio de Ordenación que se apruebe inicialmente, en función de lo que informe al respecto el Servicio de Valoraciones y de las ratios que se establezcan.

Código Seguro De Verificación	ZtS5eZ2EBerOX7+Pu6Uyww==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	05/02/2026 15:51:31
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	04/02/2026 17:33:58
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	04/02/2026 11:16:56
Observaciones		Página	6/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZtS5eZ2EBerOX7%2BPu6Uyww%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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.

2.8 TRAMITACIÓN AMBIENTAL

En su consideración de Avance, el documento debe ser sometido, en principio, a evaluación ambiental estratégica. Sin embargo, la propiedad aporta como anexo una memoria justificativa de la innecesariedad de dicho procedimiento.

El art. 40.5.c) de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental establece, para los planes de reforma interior y los estudios de ordenación como el que nos ocupa, que no se encontrarán sometidos a evaluación aquellos en los que pueda determinarse a priori (...) que no son susceptibles de tener un impacto significativo en el medio ambiente.

En consecuencia, se remitirá la misma a la Consejería competente para que se pronuncie, a la luz de lo expuesto en el documento, sobre la necesidad o no de evaluación.

7/15

2.9 MEJORA URBANA

El artículo 47 del RGLISTA, al definir las Actuaciones de Mejora Urbana, establece en su apartado 2º que deberán estar debidamente justificadas y motivadas en la mejora de la ciudad existente.

El contenido concreto de esta mejora urbana ha sido definido recientemente por este Departamento, en consonancia con los criterios emanados de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana:

- La mejora debe conseguir un mayor bienestar de la población (art. 119.a del RGLISTA).
- Se deberá intervenir sobre el espacio urbano circundante de modo que efectivamente suponga una actuación de mejora para la barriada o el entorno donde se propone la modificación de las determinaciones previstas en el PGOU. Se entiende como espacio urbano circundante los 500 m. que rodean el Área Homogénea propuesta, si bien para casos excepcionales y justificados la mejora podrá extenderse algo más allá de este límite.

Se propone, siguiendo las indicaciones del informe de fecha 07/08/2025, la reurbanización de la calle Practicante Pedro Román, comprensiva de: sustitución de los bordillos y acerados, reasfaltado, mejora del alumbrado urbano, ajardinamiento, arbolado y sustitución de las infraestructuras deficientes.

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

Código Seguro De Verificación	ZtS5eZ2EBErOX7+Pu6Uyww==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	05/02/2026 15:51:31
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	04/02/2026 17:33:58
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	04/02/2026 11:16:56
Observaciones		Página	7/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZtS5eZ2EBErOX7%2BPu6Uyww%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Dicha actuación se considera oportuna, en cuanto mejora de forma significativa la conexión peatonal entre la avenida Juan Sebastián Elcano y el espacio público marítimo, reforzando la accesibilidad y continuidad peatonal y favoreciendo la integración urbana y la permeabilidad del frente litoral. El importe definitivo se deja para su evaluación en un Proyecto de Obras de Urbanización, considerándose en principio un costo de 250 €/m². El reparto entre las zonas quedará pendiente, como en el caso del resto de aportaciones, del cálculo definitivo de los aprovechamientos en función de la ponderación.

2.10 CONCLUSIONES

La propuesta sigue los criterios marcados en los informes anteriores, ofreciendo una alternativa satisfactoria en cuanto a los usos y la ordenación volumétrica. Las cuestiones que necesitan aún reconsiderarse están relacionadas con el cálculo del aprovechamiento en función de la ponderación entre usos: se trata de una cuestión cuantitativa que no afecta a los términos de la ordenación.

Se acredita que el cálculo detallado de los deberes de la promoción de las ATU no están entre el contenido mínimo de un Avance, según el propio RG LISTA y las instrucciones al respecto elaboradas por esta gerencia y por la Consejería competente, citadas en el apartado 2.1 de este informe. Por ello, se entiende que estas cuestiones se podrán solucionar en el documento que se presente a aprobación inicial, sin que esto sea impedimento para la aprobación del Avance.

3. PROPUESTA

Se propone, a la vista de lo informado:

- Aprobar el Avance de Estudio de Ordenación en el ámbito del SUNC-O-LE.2.
- Publicar en la web del Ayuntamiento dicha aprobación.
- Remitir el documento a la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, para que valore la necesidad o no de evaluación ambiental.

8/15

Por otra parte, de cara a la posterior tramitación del Estudio de Ordenación:

- Solicitar informe interno del Servicio de Valoraciones sobre la adecuación a los actuales valores de mercado de los coeficientes de ponderación adoptados, entre sí y en relación con el que la ficha del SUNC-O-LE.2 asigna al uso comercial.
- Remitir igualmente el Estudio Hidrológico a la Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente, para que informe sobre la validez de las medidas propuestas."

5º.- Obligaciones de la propiedad del suelo:

Con independencia del cumplimiento de los deberes generales que se les exigen a todos los propietarios del suelo en el artículo 17 de la LISTA y, en particular, a los propietarios del suelo urbano en el artículo 18 del mismo texto legal, el promotor deberá asumir todas y cada una de las obligaciones que se les exige a los propietarios que promuevan actuaciones de transformación urbanística de mejora urbana, tal y como se explicita en el artículo 28 de la LISTA (con el desarrollo contenido en el artículo 49 del Reglamento de desarrollo):

"Artículo 28 Deberes de las actuaciones de mejora.

Código Seguro De Verificación	ZtS5eZ2EBErOX7+Pu6Uyww==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	05/02/2026 15:51:31
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	04/02/2026 17:33:58
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	04/02/2026 11:16:56
Observaciones		Página	8/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZtS5eZ2EBErOX7%2BPu6Uyww%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Son deberes vinculados a las promociones de actuaciones de mejora urbana, de conformidad con la legislación básica estatal, cuando procedan, los siguientes:

a) Entregar a la Administración actuante, y con destino al patrimonio público de suelo, la parcela o parcelas libres de cargas, correspondientes al **diez por ciento del incremento del aprovechamiento urbanístico en el ámbito de actuación**, si lo hubiera.

Esta cesión podrá sustituirse por su equivalente en metálico.

b) Entregar a la Administración actuante el **suelo calificado para nuevos sistemas generales o locales**, a obtener, cuando sean necesarios en los términos establecidos reglamentariamente.

Este deber podrá sustituirse, cuando sea imposible físicamente su materialización, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa dentro del área homogénea o por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así se prevea reglamentariamente.

En ambos casos podrán utilizarse las fórmulas contempladas en la legislación de propiedad horizontal.

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

Según el artículo 47.3 b) del Reglamento de la LISTA: "Serán necesarias nuevas dotaciones públicas cuando así lo determine el instrumento que establezca su ordenación detallada, conforme a las directrices para la intervención en la ciudad existente establecidas en el Plan Básico de Ordenación Municipal y el Plan de Ordenación Urbana y a lo establecido en el artículo 82. Se presumirá que, en un área homogénea, un aumento de la edificabilidad o del número de viviendas o un cambio de uso o tipología no precisa nuevas dotaciones públicas cuando de ello no se derive un aumento de la edificabilidad superior al diez por ciento o un incremento de la población superior al veinte por ciento en su ámbito".

9/15

La concreción de estos deberes quedará recogida en el Estudio de Ordenación que se apruebe inicialmente y en el caso de que se opte por la monetización de los suelos de cesión obligatoria, deberá quedar justificado y plasmado en el mismo.

6º.- Forma de ejecución del planeamiento:

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 coincidirá 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

Código Seguro De Verificación	ZtS5eZ2EBErOX7+Pu6Uyww==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	05/02/2026 15:51:31
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	04/02/2026 17:33:58
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	04/02/2026 11:16:56
Observaciones		Página	9/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZtS5eZ2EBErOX7%2BPu6Uyww%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



distribución de cargas.

No obstante, debemos tener en cuenta que en el ámbito que nos ocupa existe una pluralidad de propietarios, por lo que será necesaria la reparcelación (artículo 144.1 b) del RG, a sensu contrario) y, además, la aprobación de un proyecto de distribución de las cargas de urbanización (artículo 244 del RG), tal y como se pone de manifiesto en el informe emitido por este Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento el 28 de enero de 2026, en el que se concluye lo siguiente:

“...

1ª-) La gestión del ámbito de transformación de urbanística de mejora coincidente con el ámbito del SUNC-O-LE.2 “Arroyo Pílonos” 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 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 Pílonos 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 las 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.

...”

Requisitos materiales o formales:

1º.- Iniciativa para proponer la ordenación:

Establece el artículo 8 del TRLSRU que la iniciativa podrá partir de las Administraciones Públicas, las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas y, en las condiciones dispuestas en la ley aplicable, de los propietarios. En consonancia con esta norma indica el artículo 80 de la LISTA, que aquellas personas que, de conformidad con la normativa

10/15

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

Código Seguro De Verificación	ZtS5eZ2EBErOX7+Pu6Uyww==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	05/02/2026 15:51:31
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	04/02/2026 17:33:58
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	04/02/2026 11:16:56
Observaciones		Página	10/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZtS5eZ2EBErOX7%2BPu6Uyww%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



básica estatal, puedan redactar y presentar a tramitación un instrumento de ordenación de actuaciones de transformación urbanística, podrá impulsar la aprobación de los mismos.

Según resulta de la certificación registral y de la certificación catastral (7352106UF7675S0001SW) de la finca sita en C/ Avenida Juan Sebastián Elcano nº 65, ésta pertenece a la mercantil Componentes Textiles Industriales S.L., por lo que la citada sociedad está legitimada para promover el presente expediente, constando acreditada además la representación de D^a M^a José Sánchez Ruiz. En consecuencia, se cumplen los requisitos exigidos por los artículos 3, 4 y 5 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas con relación a la capacidad de obrar, a la actuación como interesado y a la representación, respectivamente.

2º.- En relación al procedimiento:

El Estudio de Ordenación deberá tramitarse conforme a las reglas de procedimiento establecidas en los artículos 75 y siguientes de la LISTA, con el desarrollo de los artículos 98 y siguientes del Reglamento General. En este sentido se indica en el artículo 77 de la LISTA, que el Avance será preceptivo en los instrumentos de ordenación urbanística general y en los restantes instrumentos, cuando estos deban someterse a evaluación ambiental estratégica.

Por su parte, establece el artículo 40.5 c) de la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión integrada de la Calidad Ambiental (GICA) que no se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, los estudios de ordenación en los que ...pueda determinarse a priori, atendiendo a su objeto, a su extensión y a los espacios afectados, que no son susceptibles de tener un impacto significativo en el medio ambiente, conforme al artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre. Estos requisitos serán justificados por el órgano sustantivo en la memoria del instrumento de ordenación urbanística y verificados, caso por caso, a través de un pronunciamiento expreso del órgano ambiental antes de su aprobación inicial.

11/15

El promotor ha presentado un anexo sobre la innecesaridad de someter el expediente al procedimiento de Evaluación Ambiental, que deberá ser remitido al órgano ambiental para que se pronuncie sobre el particular.

Tras la admisión a trámite de la iniciativa de planeamiento que nos ocupa, el documento de Avance será sometido a consulta pública mediante su publicación en el portal web de esta Gerencia durante un periodo de treinta días, al objeto de que tanto la ciudadanía como el resto de potenciales interesados en participar en el proceso de elaboración del instrumento de ordenación, puedan manifestar su opinión acerca la documentación; ello de conformidad con lo previsto en el artículo 77 de la LISTA y artículo 100 del Reglamento General.

También, y a la vista de la posibilidad establecida en los artículos 76 de la LISTA y 99 del RG, sobre colaboración administrativa, se remitirá el Anexo nº 2 "Estudio Hidrológico-Hidráulico del Arroyo Pilonos" a la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural de la Junta de Andalucía, para que, en el plazo de un mes, la misma emita informe sobre las protecciones, servidumbres, deslindes, riesgos y demás circunstancias que deban ser tenidas en cuenta a la hora de redactar el Estudio de Ordenación.

Así mismo, tras la admisión a trámite de la iniciativa, se requerirá informe del Servicio de Valoraciones de este Departamento de Planeamiento y Gestión, sobre los coeficientes de ponderación por usos que se proponen en el documento y sobre el resto de aspectos indicados

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

Código Seguro De Verificación	ZtS5eZ2EBErOX7+Pu6Uyww==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente		Firmado	05/02/2026 15:51:31
	Elisa Pérez de Siles Calvo		Firmado	04/02/2026 17:33:58
	Francisco Alejandro Merino Cuenca		Firmado	04/02/2026 11:16:56
Observaciones			Página	11/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZtS5eZ2EBErOX7%2BPu6Uyww%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



en el informe técnico del 21 de noviembre de 2025.

3º.- Administración pública competente para la tramitación:

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

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

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

12/15

4º.- Resto de Administraciones Públicas que han de intervenir por razón de la materia:

Ya hemos dicho que en el presente expediente se evacuará consulta al órgano ambiental sobre la necesidad o no de someter el mismo al procedimiento de evaluación ambiental estratégica, de conformidad con lo previsto en el artículo 40.5 c) de la GICA. En el caso de que dicho trámite sea obligatorio, el promotor deberá presentar el correspondiente documento ambiental estratégico para que, junto con el documento de Avance, sean remitidos a la Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, y se inicie el citado procedimiento.

En cuanto a la evaluación del impacto en la salud, los Estudios de Ordenación no se encuentran sometidos al procedimiento correspondiente, a tenor de lo previsto en el artículo 3.1 b) 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.

Tras la aprobación inicial del instrumento de ordenación deberán recabarse los correspondientes informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos en materia de aguas y aviación civil, así como informe preceptivo y no vinculante en materia de urbanismo a la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía en Málaga.

5º.- Contenido formal del Avance:

Se hace constar en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanísticas del Departamento de Planeamiento y Gestión de 21 de noviembre de 2025 que el

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

Código Seguro De Verificación	ZtS5eZ2EBErOX7+Pu6Uyww==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	05/02/2026 15:51:31
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	04/02/2026 17:33:58
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	04/02/2026 11:16:56
Observaciones		Página	12/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZtS5eZ2EBErOX7%2BPu6Uyww%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



mismo es completo, claro y explicativo de la propuesta que se realiza y se corresponde con las determinaciones de la LISTA y su Reglamento de desarrollo.

6º.- Impugnación:

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

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

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

PRIMERO.- Admitir a trámite la iniciativa privada relativa a la elaboración de un Estudio de Ordenación en el ámbito del SUNC-O-LE.2 "Arroyo Pilonos" del PGOU-2011, promovido por la mercantil Componentes Textiles Industriales S.L., r/p Dª Mª José Sánchez Ruiz; de conformidad con el documento de Avance presentado con fecha 22 de septiembre de 2025, en los términos expuestos en los informes del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanísticas de 21 de noviembre de 2025 y del Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento de 28 de enero de 2026; y a la vista de lo establecido en el artículo 77 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y 101 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la citada Ley.

13/15

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

TERCERO.- Solicitar a la Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, que se pronuncie sobre la **necesidad o no de someter el expediente al trámite de evaluación ambiental estratégica simplificada**, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 40.5.c) de la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión integrada de la Calidad Ambiental, con la remisión de la documentación técnica presentada, que incluye un Anexo nº3 sobre este extremo.

CUARTO.- Remitir el **Anexo nº 2 "Estudio Hidrológico-Hidráulico del Arroyo Pilonos"** a la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural

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

Código Seguro De Verificación	ZtS5eZ2EBerOX7+Pu6Uyww==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	05/02/2026 15:51:31
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	04/02/2026 17:33:58
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	04/02/2026 11:16:56
Observaciones		Página	13/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZtS5eZ2EBerOX7%2BPu6Uyww%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



de la Junta de Andalucía, para que, en el plazo de un mes, la misma emita informe sobre las protecciones, servidumbres, deslindes, riesgos y demás circunstancias que deban ser tenidas en cuenta a la hora de redactar el Estudio de Ordenación, de conformidad con lo previsto en los artículos 76 de la LISTA y 99 del RG, sobre colaboración administrativa.

QUINTO.- Requerir informe al **Servicio de Valoraciones del Departamento de Planeamiento y Gestión**, sobre los coeficientes de ponderación por usos propuestos en el documento de Avance y sobre el resto de aspectos especificados en el informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 21 de noviembre de 2025.

SEXTO.- Significar al promotor de la actuación que, **en el Estudio de Ordenación que se presente para su aprobación inicial**, además de tener en cuenta lo que indiquen las Administraciones sectoriales competentes por razón de la materia y lo que se indique y en el informe del Servicio de Valoraciones del Departamento de Planeamiento y Gestión que se emita, deberá:

-Quedar delimitada el Área Homogénea de la actuación.

-Estar cuantificados los suelos de cesión obligatoria, en concepto de sistemas locales y generales que la actuación genera y en concepto de localización de las plusvalías correspondiente, equivalentes al 10% del incremento del aprovechamiento urbanístico en el ámbito de actuación.

-Estar definida la forma de la forma de cumplimiento de los deberes de cesión y la forma de ejecución de las determinaciones previstas en el instrumento de planeamiento, conforme a las indicaciones recogidas en el informe jurídico de 28 de enero de 2026, del cual se le dará traslado al promotor.

-Estar incorporada la estructura de la propiedad y las certificaciones registrales de todas y cada una de las fincas incluidas en el ámbito de la actuación, a fin de que pueda evacuarse el correspondiente trámite de información pública, tras la aprobación inicial del Estudio de Ordenación.

SÉPTIMO.- Así mismo significar expresamente, que en el supuesto de que la propiedad opte por dar cumplimiento a sus deberes de cesión de suelo mediante la monetización de dichos espacios o la entrega de superficie edificada, **se deberá emitir informe por el Servicio de Valoraciones** de este Departamento que cuantifique las compensaciones.

OCTAVO.- Dar traslado del acuerdo, con copia del documento a los órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados y a aquellos otros con relevancia o incidencia territorial, a fin de propiciar la adecuada coordinación administrativa y participación pública para que, si lo estiman pertinente, examinen el expediente y formulen sugerencias o, en su caso, planteen otras alternativas al planeamiento propuesto.

NOVENO.- Notificar el acuerdo que se adopte para su conocimiento y efectos:

- Al Departamento de Licencias y Protección Urbanística de esta Gerencia.

- A la Comunidad de Propietarios Villa Saro.

-A los titulares catastrales de las fincas incluidas en el ámbito.

-Al promotor del expediente, junto con copia de los informes de 21 de noviembre de 2025 y 28 de enero de 2026.

14/15

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

Código Seguro De Verificación	ZtS5eZ2EBErOX7+Pu6Uyww==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	05/02/2026 15:51:31
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	04/02/2026 17:33:58
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	04/02/2026 11:16:56
Observaciones		Página	14/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZtS5eZ2EBErOX7%2BPu6Uyww%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- A las Juntas Municipales de Distrito nº 2 Málaga Este. "

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

Y para que conste y surta sus efectos donde proceda, haciendo notar, de conformidad con lo establecido en el art. 24.4 del Reglamento Orgánico de Gobierno y Administración del Ayuntamiento de Málaga -ROGA-, que el acta de la mencionada sesión no ha sido aún aprobada, y que, por ello, la presente certificación se extiende a reserva de los términos que resulten de su aprobación, expido la presente certificación de orden y con el visto bueno del Alcalde-Presidente, en Málaga, a la fecha de la firma electrónica.

Vº Bº
EL ALCALDE-PRESIDENTE,
Francisco de la Torre Prados.

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

15/15

Código Seguro De Verificación	ZtS5eZ2EBErOX7+Pu6Uyww==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	05/02/2026 15:51:31
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	04/02/2026 17:33:58
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	04/02/2026 11:16:56
Observaciones		Página	15/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZtS5eZ2EBErOX7%2BPu6Uyww%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

