

## ACUERDO ADOPTADO POR LA ILMA. JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 7 DE FEBRERO DE 2025 EN RELACIÓN CON EL PUNTO SIGUIENTE:

**PUNTO Nº 7.- PROPUESTA RELATIVA A LA ADMISIÓN A TRÁMITE DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DE UN CORTIJO Y SU CONVERSIÓN EN ESTABLECIMIENTO DE TURISMO RURAL EN EL PARAJE CONOCIDO COMO “CERRO MOLINA” EN LOS MONTES DE MÁLAGA (EXPEDIENTE Nº PL19/2023).**

La Junta de Gobierno Local conoció la Propuesta de la Concejala Delegada de Urbanismo de fecha 20 de enero de 2025, cuyo texto a la letra es el siguiente:

*“Resulta que, con fecha 14 de enero de 2025, se ha emitido por el Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Planeamiento y Gestión, informe jurídico-propuesta 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 señalado, se emite informe jurídico municipal, consistente en la siguiente propuesta de admisión a trámite del Proyecto de Actuación en SNU conforme al objeto, antecedentes y fundamentos jurídicos siguientes:*

### Objeto

*El presente Proyecto de Actuación para actuación extraordinaria de Interés Público y Social tiene por objeto obtener una autorización previa que permita la cualificación del suelo y las edificaciones existentes para rehabilitación de un cortijo y su conversión en establecimiento de turismo rural en el ámbito del paraje conocido como Cerro Molina, en los Montes de Málaga, incluido en el PGOU-2011 con la categoría de Suelo No Urbanizable de especial protección por planificación territorial y urbanística. Zona de Protección Territorial Montes de Málaga, Suelos con pendientes mayores del 30% (art. 14.4.8 PGOU)*

*La superficie registral del ámbito, que queda afectado a la autorización extraordinaria, asciende a 155.804,73 m2 s. de conformidad con la documentación obrante en el expediente.*

### Antecedentes

*- Con fecha 9 de mayo de 2023 David del Pino Aires, en representación de Valenciana de Promociones Urbanísticas 2000 SL, presenta documentación relativa al presente Proyecto de Actuación.*

*- Con fecha 9 de agosto de 2023 se emite informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística, favorable a la admisión a trámite del Proyecto de Actuación, requiriéndose no obstante la presentación de documentación complementaria necesaria para continuar con las actuaciones: Presupuesto de ejecución material revisado; Proyecto de reforestación y Análisis de efectos ambientales.*

*- Con fecha 16 de abril de 2024 la entidad promotora aporta la documentación*

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

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

1/15

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

Código Seguro De Verificación	6vQwEZCvKPDHR7D+2148zg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos María Conde O'Donnell Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	07/02/2025 12:31:45 07/02/2025 10:14:03
Observaciones		Página	1/15
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/6vQwEZCvKPDHR7D+2148zg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/6vQwEZCvKPDHR7D+2148zg==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



complementaria solicitada que es informada por el Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística con fecha **19 de julio de 2024**, pronunciándose en sentido favorable a las obligaciones asumidas por el promotor (Justificación detallada del PEM).

- Con fecha **5 de septiembre de 2024** tiene entrada informe del Área de Sostenibilidad Medioambiental relativo al informe sobre Proyecto de reforestación del proyecto.

- Con fecha **11 de septiembre de 2024** se emite informe favorable del Negociado de Topografía y Cartografía.

- Con fecha **30 de septiembre de 2024** tiene entrada informe del Área de Sostenibilidad Medioambiental que da respuesta a consulta técnica sobre calificación ambiental de actividades.

- A la vista de los mencionados dictámenes, con fecha **8 de noviembre de 2024** se emite informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística con propuesta de admisión a trámite del Proyecto de Actuación.

- Con fecha **10 de diciembre de 2024** la entidad promotora aporta certificaciones registrales relativas a las fincas incluidas en el ámbito y colindantes; incluyéndose de oficio las correspondientes certificaciones catastrales descriptivas gráficas.

#### Fundamentos jurídicos

- Requisitos sustantivos o de fondo:

1.- En relación a la norma 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 24 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, determinan la aplicación íntegra, inmediata y directa de sus determinaciones al presente instrumento en los términos de la Disposición Transitoria Primera de la Ley.

2/15

Por lo que debe estarse a lo dispuesto en el artículo 22 de la LISTA y art. 30 del Reglamento General que autorizan las **actuaciones extraordinarias en suelo rústico** indicando que en municipios que cuenten con instrumento de ordenación urbanística general o en ausencia de este, podrán implantarse con carácter extraordinario y **siempre que no estén expresamente prohibidas por la legislación o por la ordenación territorial y urbanística, y respeten el régimen de protección** que, en su caso, les sea de aplicación, usos y **actuaciones de interés público o social** que contribuyan a la ordenación y el desarrollo del medio rural, o que hayan de emplazarse en esta clase de suelo por resultar incompatible su localización en suelo urbano.

Las actuaciones podrán tener por objeto, entre otros, **la implantación de usos terciarios o turísticos** y cualesquiera otros que deban implantarse en esta clase de suelo, incluyendo las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras y servicios técnicos necesarios para su desarrollo.

2.- A los efectos de determinar los usos permitidos y el régimen de protección en el ámbito deberá estarse a lo dispuesto en la normativa del PGOU-2011, (BOJA nº 170 de 30 de agosto de 2011), cuya vigencia y ejecutividad son reconocidas expresamente en la Disposición Transitoria Segunda LISTA.

Siendo de aplicación el régimen establecido en el artículo 14.4.8 del PGOU, relativo

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

Código Seguro De Verificación	6vQwEZCvKPDHR7D+2148zg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos María Conde O'Donnell	Firmado	07/02/2025 12:31:45
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	07/02/2025 10:14:03
Observaciones		Página	2/15
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/6vQwEZCvKPDHR7D+2148zg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/6vQwEZCvKPDHR7D+2148zg==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



*a suelos adscritos al régimen del Suelo No Urbanizable (SNU) de Especial Protección por Planificación Territorial y Urbanística Suelos con pendientes mayores del 30% que autoriza como actuaciones de interés público los establecimientos hoteleros, moteles, aparta-hoteles y asimilados.*

**\*Artículo 14.4.8. Suelos con pendientes mayores del 30%.**

*Constituye esta área prácticamente la mayoría de los montes de Málaga no protegidos por legislación específica, dedicados a la explotación agrícola, con matorral o arbolado, cuya característica común son las fuertes pendientes y la calidad paisajística.*

*En Málaga existe un riesgo de erosión importante, ya que los valores registrados que muestran una erosión alta y muy alta suman más del 50%, esto es debido a la fuerte pendiente que existe en la mayoría de los terrenos de este municipio, a la tipología de los materiales y a la intensa eliminación de vegetación natural.*

*La geomorfología del municipio, el régimen de lluvias torrencial y la actividad del hombre en el territorio han configurado que uno de los riesgos naturales más importantes en Málaga sea el de erosión enlazado al de avenidas, lo que ha ocasionado que las consecuencias sobre la ciudad y sus habitantes hayan llegado a ser catastróficas en épocas de lluvias torrenciales.*

*La propuesta de limitación de usos, en zonas con pendientes superiores al 30%, favorecerá excluir de la ocupación zonas sensibles desde el punto de vista paisajístico, la conservación del máximo de cubierta vegetal y de sus escorrentías, evitará el riesgo geotécnico o hidrológico, y contribuirá a controlar los vertidos procedentes de los desmontes.*

*En estas áreas, sin perjuicio de la legislación sectorial de aplicación y aquella de carácter general especificada en el PGOU vigente, se establecen las siguientes condiciones:*

3/15

**1. Condiciones de Uso.**

**1.1 Se permitirán los siguientes usos.**

**1.1 Las actuaciones de interés público siguientes.**

**a) Establecimientos hoteleros, moteles, aparta-hoteles y asimilados. (...)**

*Exigiéndose en la citada norma que los proyectos que se planteen en este ámbito den cumplimiento a las siguientes condiciones:*

- *La aportación de Análisis de Efectos Ambientales que justifiquen la salvaguarda de las condiciones naturales paisajísticas y del riesgo de erosión.*
- *La aportación de proyecto de reforestación sobre la superficie no ocupada por la edificación o instalación.*

**3.-** *Además, a los efectos de la consideración del interés público o social de la actuación, debemos remitirnos a lo dispuesto en el art. 22.3 de la LISTA que exige para su legitimación una autorización previa a la licencia municipal conforme a los criterios fijados reglamentariamente en el art. 30.2 b) del Reglamento General de la LISTA; esto es una declaración mediante acuerdo municipal que habrá de fundamentarse en alguna de las siguientes circunstancias que se determinan de forma taxativa:*

*1º. Que se trate de dotaciones no previstas en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística y que sea necesaria o conveniente su localización en suelo rústico.*

Código Seguro De Verificación	6vQwEZCvKPDHR7D+2148zg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos María Conde O'Donnell	Firmado	07/02/2025 12:31:45
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	07/02/2025 10:14:03
Observaciones		Página	3/15
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/6vQwEZCvKPDHR7D+2148zg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/6vQwEZCvKPDHR7D+2148zg==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2º. Que se considere de carácter estratégico para el desarrollo económico y social del municipio o que genere efectos positivos y duraderos sobre la economía y empleo local.

3º. Que contribuya a la conservación y puesta en valor del patrimonio histórico mediante la implantación de usos que permitan su mantenimiento, conservación y rehabilitación.

4º. Que contribuya a conservar y proteger los espacios naturales, a su disfrute por la población o a su conocimiento y difusión.

5º. Que contribuya a diversificar la economía local de una forma sostenible basada en la economía verde y circular o a evitar el despoblamiento de las zonas rurales. –

Señalándose que por parte de esta Administración se ha valorado especialmente el criterio de la conservación y puesta en valor del patrimonio histórico mediante la implantación de usos que permiten su mantenimiento, conservación y rehabilitación (Apartado 3º), ello en virtud de la significación visual y paisajística del edificio existente que se pretende rehabilitar, la escasez, en el término municipal de elementos patrimoniales de esta tipología, así como la falta de iniciativas dirigidas a la recuperación de inmuebles tipo cortijo. Analizándose por otra parte que la repercusión en el paisaje del proyecto resulta netamente positiva ya que se plantea la restauración de un elemento con presencia histórica continuada, con una tipología autóctona y tradicional que constituye un paisaje propio y antropizado de los Montes de Málaga.

Todo ello analizado en el informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística **de 9 de agosto de 2023** que más abajo se transcribe, sin perjuicio de la consideración del resto de los criterios recogidos en la norma que pueden aplicarse en mayor o menor medida, como es la contribución al desarrollo económico y social y la diversificación de la economía local de forma sostenible o la contribución a evitar el despoblamiento.

4/15

Debiendo señalarse por otra parte, en coherencia con lo ya expuesto, que el art. 14.1.18 del PGOU-11 establece que una actuación será considerada de interés público, si es de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística y concurren: los requisitos sustantivos de utilidad pública o interés social, la procedencia o necesidad de su implantación en dichos terrenos, su compatibilidad con el régimen de la correspondiente categoría de suelo no urbanizable y la no inducción a la formación de nuevos asentamientos. Pudiendo tener por objeto actividades turísticas, deportivas, recreativas, de ocio y de esparcimiento, religiosas y de bienestar social, tales como: Establecimientos hoteleros, moteles, aparta-hoteles y asimilados (apartado 2.2.d)

Recogiéndose en el art. 14.1.21. PGOU las condiciones generales que autorizan la consideración de una actuación como de Interés Público a los efectos de la aprobación de un Plan Especial o Proyecto de Actuación:

1.1 Características de las actividades a realizar, construcciones necesarias para las mismas e incidencia sobre la ordenación del territorio y del medio ambiente.

1.2 Se considerará especialmente la necesidad de su emplazamiento en el medio rural, y su relación y comunicación con los núcleos urbanos y las redes generales de infraestructura, servicios y dotaciones.

1.3 Oportunidad y conveniencia de la actividad desde el punto de vista económico y social, local, autonómico y general. En ningún caso se deberá generar competencia desleal con otras actividades similares localizadas en suelos urbanos o urbanizables.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	6vQwEZCvKPDHR7D+2148zg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Carlos María Conde O'Donnell	Firmado	07/02/2025 12:31:45
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	07/02/2025 10:14:03
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	4/15
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/6vQwEZCvKPDHR7D+2148zg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/6vQwEZCvKPDHR7D+2148zg==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Significándose que como sostiene la jurisprudencia, tanto la utilidad pública como el interés social, son conceptos jurídicos indeterminados que deben ponderarse caso por caso para determinar si concurren o no los elementos necesarios para que una actividad pueda tener dichos atributos. Por lo que la **constatación de la concurrencia de los extremos exigidos por las normas antes transcritas corresponde apreciarla a esta Administración municipal** en función de la valoración que, de los mismos se efectúe fundadamente por los servicios técnicos municipales.

4.- De acuerdo con lo expuesto, la adecuación del proyecto a los requisitos sustantivos anteriormente señalados, ha sido justificada por los servicios técnicos municipales en los informes obrantes en el expediente:

A) Informe del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 9 de agosto de 2023 en el que se constata la **adecuación del proyecto a la normativa urbanística** de aplicación; así como la consideración **de utilidad pública o interés social** de la actuación y la **procedencia o necesidad de su implantación en dicho suelo**. Todo ello sin perjuicio de requerirse documentación complementaria a los efectos de continuar la tramitación del expediente.

#### **"Justificación de las condiciones del art. 33. 3**

##### Utilidad pública e interés social

El artículo 30.2.b del reglamento establece que se habrá de acreditar alguna de las circunstancias incluidas en su listado para dar por justificado el interés público y social de la actividad. En el caso que nos ocupa, el documento argumenta que se dan todas ellas, en mayor o menor medida.

Indiscutiblemente queda acreditada la nº 3: el proyecto de rehabilitación del cortijo contribuye a la conservación y puesta en valor del patrimonio histórico mediante la implantación de usos que permitan su mantenimiento, conservación y rehabilitación.

Sin menoscabo de elementos como la contribución al desarrollo económico y social, la diversificación de la economía local de forma sostenible o la contribución a evitar el despoblamiento, esta característica se valora especialmente, dada la significación visual y paisajística del edificio existente y la escasez, en el término municipal, tanto de elementos patrimoniales de esta tipología como de iniciativas dirigidas a su recuperación.

Procedencia o necesidad de la implantación en suelo rústico. Justificación de la ubicación concreta.

La necesidad deriva de las características intrínsecas de la actividad, el alojamiento rural, que requiere obviamente un entorno natural alejado del núcleo urbano.

La ubicación concreta viene dada por la existencia de una edificación tipo cortijo, que presenta unas características muy adecuadas para el tipo de servicio turístico que se pretende dar.

##### Compatibilidad con el régimen urbanístico de aplicación

Para este tipo de suelo las condiciones específicas son:

Uso establecimiento hotelero	Se contempla
Parcela mínima: 100.000 m <sup>2</sup>	155.804'73 m <sup>2</sup>
Distancia a linderos: 40 m.	> 40 m en todos los linderos

5/15

Código Seguro De Verificación	6vQwEZCvKPDHR7D+2148zg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos María Conde O'Donnell Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	07/02/2025 12:31:45 07/02/2025 10:14:03
Observaciones		Página	5/15
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/6vQwEZCvKPDHR7D+2148zg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/6vQwEZCvKPDHR7D+2148zg==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Ocupación máxima: 8% (12.464'38 m<sup>2</sup>) 1.241 m<sup>2</sup> en el perímetro, sin descontar patios  
Proyecto de reforestación preceptivo En la memoria se da por incluido, pero no figura.  
Edificabilidad máxima: 0'1 (15.580 m<sup>2</sup>) 967 m<sup>2</sup>

Los parámetros se cumplen holgadamente, por lo que cualquier variación menor que surja del Proyecto de Ejecución quedará del lado de la legalidad.

En cuanto a las normas generales, se recogen, con compromiso de cumplimiento, las condiciones de los artículos 14.1.8 y 9.

Señalamos específicamente que se cumplen los máximos de altura y número de plantas, así como las condiciones de cubierta y composición de huecos. En cuanto a la separación entre edificaciones, se trata de un conjunto único de volúmenes vinculados en torno a patios, por lo que no procede hablar de diferentes edificaciones.

Medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos

No se dan ninguna de las condiciones descritas en el art. 24

Incidencia territorial, paisajística y ambiental

La repercusión en el paisaje de la operación es netamente positiva, ya que se restaura un elemento con presencia histórica continuada, que responde a una tipología autóctona fruto de los modos de habitar y vivir tradicionales que constituyen un paisaje antropizado como el de los Montes de Málaga. La posición de la edificación en la topografía es dominante, como corresponde a este tipo de cortijos que marcan el paisaje en el centro de sus fincas respectivas.

La superficie de la finca, obtenida sin necesidad de agregar unidades menores (más allá de integrar registralmente finca y edificación), señala también una continuidad del parcelario agrícola.

Para minimizar la incidencia ambiental de la operación, en lo que se refiere a infraestructuras, se han previsto las siguientes medidas:

-Abastecimiento de agua. Se prevé la perforación de un pozo desde el que se producirá el suministro de agua a la edificación. Se valorará la posibilidad de instalar un sistema de recogida de aguas pluviales para su uso en el sistema de riego de la parcela.

-Producción de agua caliente sanitaria. La producción de agua caliente sanitaria se realizará mediante un sistema de aerotermia de alta eficiencia energética, conectado a uno o varios acumuladores capaces de suministrar el caudal necesario para el funcionamiento de la actividad. En fase de proyecto se valorará la necesidad o conveniencia de apoyar este sistema con producción de energía solar térmica y/o fotovoltaica para mejorar el rendimiento energético del establecimiento reduciendo notablemente su consumo de energía primaria.

-Suministro de energía eléctrica. Se prevé la disposición de una acometida eléctrica consistente en un transformador individual y una línea de baja tensión, con sus correspondientes equipos de protección y medida, que dará suministro eléctrico a la misma. Dicha instalación se conectará a la red de distribución en media tensión que discurre por el interior de la parcela.

-Saneamiento y evacuación de aguas residuales. El tratamiento y evacuación de las aguas residuales se realizará mediante sistema unitario. Se ejecutará con tubería de PVC, con uniones entre tuberías del mismo material y con las arquetas necesarias. En el exterior de la

6/15

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	6vQwEZCvKPDHR7D+2148zg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos María Conde O'Donnell	Firmado	07/02/2025 12:31:45
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	07/02/2025 10:14:03
Observaciones		Página	6/15
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/6vQwEZCvKPDHR7D+2148zg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/6vQwEZCvKPDHR7D+2148zg==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



edificación se dispondrá un sistema de depuración que garantice la capacidad de reutilizar las aguas para el riego de la finca.

En cualquier caso, según el art. 14.1.20 del PGOU, relativo al contenido del Proyecto de Actuación:

Será obligatorio presentar Análisis de Efectos Ambientales, como anejo al Proyecto de Actuación de Interés Público, siempre que no se encuentre ya sometido a algún tipo de evaluación o informe de los previstos en la legislación ambiental vigente, con el contenido del Artículo 9.3.21. de este PGOU, estudiando los posibles efectos ambientales e incidencia sobre la ordenación, carácter y destino general del suelo no urbanizable afectado, así como todo lo que la normativa, sectorial y de este PGOU, especifica del suelo donde se ubique la actuación, oblique. Dicho Análisis requerirá un informe específico municipal.

Viabilidad económico-financiera

Para la inversión inicial se dispone de capital privado.

Se traza una proyección de ingresos basada en una ocupación inicial del 50% que pasaría a ser del 75% a partir del segundo año. Con esta previsión, los costes de inversión más los continuos de mantenimiento y personal se amortizarían en un plazo de seis años.

Plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos

Se establece un plazo indefinido, acorde con el art. 34.1 del Reglamento.

Obligaciones asumidas por el promotor

Prestación compensatoria. Según el art. 35.2 del reglamento, la prestación compensatoria será del 10% del Presupuesto de Ejecución Material de las obras, excluyendo maquinaria y equipos (que aquí no se especifican ni son de gran incidencia, por el tipo de actividad).

Se aporta un P.E.M. de 562.475 €. Según los baremos para el cálculo de costes de construcción publicados por el Colegio de Arquitectos para 2023, el coste de construcción de una edificación con uso hotelero con esa superficie se eleva a aproximadamente el triple. Dado que el nivel de rehabilitación necesario se aproxima mucho al de obra nueva, se deberá revisar al alza el presupuesto o bien justificarlo detalladamente.

7/15

**PROPUESTA**

A la vista de todo lo anterior se requiere del interesado que aporte:

-Presupuesto de Ejecución Material revisado, o justificación del desvío a la baja señalado en el informe.

Igualmente, con carácter previo a su aprobación deberá aportar los siguientes anexos:

-Proyecto de reforestación, que incluya levantamiento de arbolado existente, en formato dwg para su comprobación por el negociado de Topografía.

-Análisis de efectos ambientales."

**B) Informe del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 8 de noviembre de 2024** en el que se analiza el cumplimiento de las observaciones contenidas en el informe anterior, constatándose la aportación de la documentación requerida, y proponiéndose la

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	6vQwEZCvKPDHR7D+2148zg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos María Conde O'Donnell	Firmado	07/02/2025 12:31:45
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	07/02/2025 10:14:03
Observaciones		Página	7/15
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/6vQwEZCvKPDHR7D+2148zg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/6vQwEZCvKPDHR7D+2148zg==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



continuación de la tramitación del procedimiento.

### ANTECEDENTES

Se recibe, con fecha 12 de mayo de 2023, documentación de Proyecto de Actuación para la rehabilitación de un cortijo y su conversión en establecimiento de turismo rural, en el paraje conocido como Cerro Molina, en los Montes de Málaga.

Con fecha 9 de agosto de 2023 se emite informe de tenor favorable en cuanto a la ordenación propuesta, pero que requería del interesado documentación complementaria.

Con fecha 16 de abril de 2024 se ha recibido nueva versión del documento que incluye

- Análisis de Efectos Ambientales
- Proyecto de Reforestación
- Justificación detallada del P.E.M.

Dicha documentación se informó (favorablemente en lo que respecta al presupuesto), con fecha 19 de julio, remitiéndose a continuación al Área de Medio Ambiente y a la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía, para su informe.

### INFORME

#### Análisis de Efectos Ambientales

El Área de Medio Ambiente ha remitido informe con fecha 30 de septiembre.

La petición se trata como una solicitud de Calificación Ambiental, y como tal se limita a resolver que:

NO procede por parte de esta Sección de Calificaciones Ambientales y Control de Ruido, la resolución de Calificación Ambiental CA(Anexo II), NI tampoco la de Calificación Ambiental por Declaración Responsable CA-DR, para esta actividad, todo ello sin perjuicio de la obligación del titular de obtener las autorizaciones, permisos y licencias que sean exigibles de acuerdo con la legislación ambiental vigente en las administraciones correspondientes, para el tipo de actividad solicitada y sus posibles afecciones medioambientales.

Por parte de este Servicio, examinado el documento, se informa que:

En lo que se refiere a los riesgos de erosión, se deja claro que el proyecto minimiza la intervención en el terreno, con excavaciones mínimas, dada la tipología de las unidades de edificación. Se mantiene la vegetación existente y se plantan especies de la zona. Se analiza igualmente el (nulo) impacto paisajístico de la actuación, con especial incidencia en la preservación de las vistas protegidas.

#### Proyecto de Reforestación

La Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía ha informado, con fecha 11 de septiembre de 2024, que:

- El levantamiento topográfico de la arboleda existente y su posición georreferenciada es

Código Seguro De Verificación	6vQwEZCvKPDHR7D+2148zg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos María Conde O'Donnell Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	07/02/2025 12:31:45 07/02/2025 10:14:03
Observaciones		Página	8/15
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/6vQwEZCvKPDHR7D+2148zg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/6vQwEZCvKPDHR7D+2148zg==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





*coincidente con el inventario aportado en el proyecto de reforestación.*

- o *Olivos= 61 uds*
- o *Algarrobos= 28 uds*
- *La distribución de las especies propuestas para su plantación es coincidente con el inventario aportado en el proyecto de reforestación.*
- o *Olivos= 37 uds*
- o *Algarrobos= 16 uds.*
- o *Pino Halepensis= 21 uds*
- *La imagen de la composición final del ámbito aportada en el proyecto de reforestación de la página 36, es coincidente con el total de pies de la propuesta de reforestación.*

*El documento se compone de:*

- *Un diagnóstico exhaustivo, con la siguiente conclusión:*

*La actual situación de la finca es de abandono, encontrando de su anterior actividad un mosaico de cultivo de olivar y algarrobos que hoy día se mantienen y de los que se han perdido un número importante de ejemplares por la falta de mantenimiento, cuidados y reemplazo de pies en una reposición normal de cultivos.*

- *Una propuesta de selección de especies:*
- *Pino halepensis para repoblar la zona más carente de arbolado, creando una zona de cobijo y sombra.*
- *Algarrobo y olivo como recuperación del entorno y usos tradicionales.*
- *Un plan de actuaciones en dos fases.*
- *Durante las obras, recolección de material vegetal y aviveramiento in-situ, con el objetivo de mantener el acervo genético del arbolado existente. Plantación de especies de vivero.*
- *En los tres años siguientes, reposición de marras originales, mantenimiento y riego.*

9/15

*En resumen, se constata que la propuesta de reforestación es adecuada al entorno y a los fines del proyecto, suponiendo una mejora sensible de la calidad ambiental respecto a la situación existente.*

## **PROPUESTA**

*A la vista de todo lo anterior se propone la aprobación del Proyecto de Actuación."*

**5.-** *La autorización de los usos extraordinarios que se plantea, además de los deberes legales del régimen del suelo rústico, determina una serie de obligaciones que ha de asumir el promotor y que aparecen definidas en al art. 22.5 de la LISTA, con el desarrollo del art. 33.4 del Reglamento General:*

**a) Compromiso de mantener la vinculación entre las edificaciones y los usos del suelo**

Código Seguro De Verificación	6vQwEZCvKPDHR7D+2148zg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos María Conde O'Donnell	Firmado	07/02/2025 12:31:45
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	07/02/2025 10:14:03
Observaciones		Página	9/15
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/6vQwEZCvKPDHR7D+2148zg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/6vQwEZCvKPDHR7D+2148zg==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



**rústico que justifican su autorización y de devolver los terrenos a su estado natural en los supuestos previstos en el Reglamento.**

Extremo éste que se concreta además en los artículos 14.1.3 y 14.1.20.2.6. h) del PGOU-11, indicándose que **el uso autorizado en los terrenos para los que se conceda la licencia, deberán quedar vinculados registralmente a la totalidad de la superficie de la finca afecta, mediante el asiento que proceda en el Registro de la Propiedad, a fin de que consten las limitaciones en cuanto a su temporalidad, divisibilidad, edificabilidad y obligaciones impuestas por la autorización que se conceda, considerándose inedificables para futuras parcelaciones o segregaciones.**

Haciéndose constar que el citado compromiso se refiere a la totalidad del ámbito del presente Proyecto de Actuación, que según consta en el documento que se somete a admisión a trámite está formado por las siguientes fincas catastrales: UTM 29900A006003090000PX y 29900A006003100000PR, con una superficie de 155.804,73 m<sup>2</sup> de suelo.

**b) Pago de la prestación compensatoria en suelo rústico, conforme al artículo 22.5 de la Ley, por una cuantía del 10% del presupuesto de ejecución material de las obras que hayan de realizarse, excluido el coste correspondiente a maquinaria y equipos.**

Indicándose en este punto que la prestación compensatoria que se recoge en la LISTA tiene una **regulación diferente a la establecida en el art. 14.1.20.h) PGOU-2011** que reproduce el antiguo art. 52.5 de la LOUA, por ser la normativa vigente al tiempo de su redacción y entrada en vigor, estableciendo el cálculo del 10% de la **prestación compensatoria sobre el importe total de la inversión a realizar para su implantación efectiva**, excluida la maquinaria y equipos (en lugar de hacerlo sobre el presupuesto de ejecución material de las obras).

Por lo que a los efectos de resolver la mencionada diferencia habrá de estarse a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera de la LISTA que establece la aplicación íntegra, inmediata y directa de sus disposiciones desde su entrada en vigor; lo que implica la prevalencia de la citada norma jurídica sobre las disposiciones del PGOU en virtud del principio de jerarquía normativa garantizado por el artículo 9.3 de la Constitución Española y recogido en el artículo 1.2 del Código Civil, según el cual las leyes tienen un rango normativo superior al de los reglamentos. Ello en concordancia con el art. 16.2 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 octubre, que aprueba la Ley de Suelo, al regular el contenido del derecho de propiedad del suelo en situación rural recoge el deber de satisfacer las prestaciones patrimoniales que se establezcan en la legislación sobre ordenación territorial y urbanística para legitimar los usos privados del suelo no vinculados a su explotación primaria.

10/15

También de acuerdo a los argumentos expuestos, tras la entrada en vigor de la LISTA no resulta de aplicación la obligación contenida en artículo 14.1.20.i) del PGOU-11, que reproducía a su vez el art. 52.4 de la derogada LOUA, habiéndose eliminado por la legislación urbanística la antigua **prestación de la garantía** del 10% del importe de la inversión para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso de las labores de restitución de los terrenos. En efecto, la nueva normativa concibe la autorización de actuación extraordinaria como una autorización por plazo ilimitado, salvo excepciones (art. 34 del Reglamento General que desarrolla el art. 22.4 de la LISTA), por lo que esta garantía para restitución de los terrenos a su estado natural deja de tener sentido en la nueva regulación, habiéndose optado para el caso de incumplimientos e infracciones que correspondan en su caso, a una remisión a las medidas generales contempladas en el artículo 154 de la LISTA y 364 del Reglamento sobre ejecución forzosa.

Código Seguro De Verificación	6vQwEZCvKPDHR7D+2148zg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos María Conde O'Donnell	Firmado	07/02/2025 12:31:45
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	07/02/2025 10:14:03
Observaciones		Página	10/15
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/6vQwEZCvKPDHR7D+2148zg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/6vQwEZCvKPDHR7D+2148zg==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



*c) Solicitud de licencia urbanística, conforme al Proyecto de Actuación aprobado, en el plazo máximo de un año desde la resolución del procedimiento de autorización previa. El transcurso de dicho plazo determinará la caducidad de la autorización, que será declarada previa audiencia al interesado.*

• **Requisitos materiales o formales:**

*1.- El cauce procedimental para la autorización de las actuaciones extraordinarias es el previsto en el apartado 3 del citado artículo 22 de la LISTA con el desarrollo del art. 32 del Reglamento General, que requiere una autorización del Ayuntamiento previa a la licencia que cualifique los terrenos donde pretendan implantarse y que declare la actuación de interés público o social, con cumplimiento de los siguientes trámites:*

*Tras la admisión a trámite del proyecto, deberá someterse a **información pública** por plazo no inferior a un mes y **audiencia a los titulares de terrenos colindantes que constan en las Certificaciones Registrales y Catastrales obrantes en el expediente.***

*- Así mismo durante el trámite de información pública se solicitará informe vinculante a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio, que habrá de emitirse en el plazo de dos meses según lo previsto en los arts. 32.2 c) en relación con los arts. 71.1 a) y 72 del Reglamento.*

*Una vez cumplimentados todos estos trámites, el Pleno municipal resolverá definitivamente sobre la solicitud de autorización extraordinaria en suelo rústico instada; acuerdo que se publicará en el BOP y en el portal web en los términos del art. 32.2 d) y e) del Reglamento.*

*2.- En cuanto al contenido documental del presente proyecto debe señalarse lo siguiente:*

*a) Que según se hace constar en los informes técnicos del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 9 de agosto de 2023 y del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 8 de noviembre de 2024, la documentación se adapta al art. 33 del Reglamento General de la LISTA.*

*b) Que tras requerimiento practicado a los efectos de proceder al llamamiento al trámite de información pública en los términos del art. 22.3 de la LISTA y 32.2 b) del Reglamento, por el promotor del expediente se ha presentado la documentación relativa a la **titularidad registral de las parcelas incluidas en el ámbito, así como de las fincas colindantes** de acuerdo con las siguientes Certificaciones del Registro de la Propiedad nº 2 de Málaga:*

*- Finca Registral 32.879, inscrita a nombre de inscrita a favor de Valenciana de Promociones Urbanísticas.*

*- Finca Registral 29.574, titularidad de Hacienda Gálica SL*

*- Finca Registral 29.572, titularidad de Hacienda Gálica SL*

*- Finca Registral 52.056, titularidad de Hacienda Gálica SL.*

*- Finca Registral 29.576/R1, titularidad de Hacienda Gálica SL*

*Así mismo se han incorporado de oficio las siguientes Certificaciones Catastrales descriptivas gráficas:*

*De las Fincas incluidas en el ámbito:*

11/15

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	6vQwEZCvKPDHR7D+2148zg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos María Conde O'Donnell	Firmado	07/02/2025 12:31:45
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	07/02/2025 10:14:03
Observaciones		Página	11/15
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/6vQwEZCvKPDHR7D+2148zg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/6vQwEZCvKPDHR7D+2148zg==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



*UTM 29900A006003090000PX, titularidad de Joaquín Navas Jiménez.*

*UTM 29900A006003100000PR, titularidad a nombre de Valenciana de Promociones Urbanísticas 2000 SL*

*De las Fincas colindantes:*

*UTM 29900A006003110000PD, titularidad de Joaquín Navas Jiménez.*

*UTM 29900A006003080000PD, titularidad de Joaquín Navas Jiménez.*

*UTM 29900A006003070000PR, titularidad de Navas Jiménez Joaquín.*

*UTM 29900A006003100000PR, titularidad de Valenciana de Promociones Urbanísticas 2000 SL*

*UTM 29900A006003210000PU, titularidad de Tamayo Martínez María.*

*UTM 29900A006003200000PZ, titularidad de Tamayo Martínez María.*

*UTM 29900A006003190000PH, titularidad de Tamayo Martínez María.*

*UTM 29900A006003120000PX, titularidad de Civitrust SL.*

*UTM 29900A006003150000PE, titularidad de Tamayo Martínez María.*

*UTM 29900A006003130000PI, titularidad de Hacienda Galica SL.*

*UTM 29900A006090440000PO, titularidad de Ayuntamiento de Málaga.*

*UTM 29900A006090430000PM, Ministerio para la Transición Ecológica y el reto demográfico.*

12/15

*UTM 29900A006090010000PY, titularidad de Ayuntamiento de Málaga.*

*UTM 29900A006090410000PT, Ministerio para la Transición Ecológica y el reto demográfico.*

*d) Que consta acreditada la representación que ostenta David del Pino Aires para actuar en el presente procedimiento en nombre de Valenciana de Promociones Urbanísticas 2000 SL, en los términos del artículo 5.3 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.*

**3.-** Por otra parte señalar que de conformidad con el art. 14.1.20.2.6 g) del PGOU-11 no es preciso **análisis de efectos ambientales** toda vez que la actividad propuesta habrá de someterse al procedimiento de **Autorización Ambiental Unificada** a otorgar por la Consejería competente en materia de Medio Ambiente, debiendo contener el citado instrumento la evaluación de impacto ambiental de la actuación en cuestión con el objetivo de prevenir, evitar o reducir en origen las emisiones a la atmósfera, al agua y al suelo que produzcan las actuaciones sometidas a la misma, recogándose en una única resolución las autorizaciones y pronunciamientos ambientales que resulten necesarios con carácter previo para la implantación y puesta en marcha de estas actuaciones; todo ello de conformidad con lo dispuesto en los arts. 16.1 a); 16.1.2 ; 27 y ss. de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía (GICA) y su Anexo I, epígrafe 7.14.

**4.-** En cuanto al órgano competente, corresponde a la Junta de Gobierno Local la **admisión a trámite** del Proyecto de Actuación y disponer la apertura del trámite de información

<b>Código Seguro De Verificación</b>	6vQwEZCvKPDHR7D+2148zg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Carlos María Conde O'Donnell	Firmado	07/02/2025 12:31:45
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	07/02/2025 10:14:03
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	12/15
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/6vQwEZCvKPDHR7D+2148zg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/6vQwEZCvKPDHR7D+2148zg==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



*pública ya que, si bien esta competencia no se atribuye por la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local a un órgano concreto, el régimen de competencias previsto en los artículos 123.1.i) y 127.1.c) y d) para la aprobación del planeamiento general y de desarrollo, atribuyen a la citada Junta la competencia para las aprobaciones de los instrumentos de desarrollo que no correspondan al Pleno, entre los que se incluyen los Planes Especiales que regulen determinaciones en el suelo rústico. Por analogía, corresponderá a dicho órgano la admisión a trámite del Proyecto de Actuación. El acuerdo que autorice finalmente el uso extraordinario, deberá ser adoptado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno.*

***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 el Proyecto de Actuación para la rehabilitación de un cortijo y su conversión en establecimiento de turismo rural, en el paraje conocido como Cerro Molina, en los Montes de Málaga, instado por Valenciana de Promociones Urbanísticas 2000 SL con sujeción a la documentación técnica presentada con fecha 16 de abril de 2024; ello conforme el informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de fecha 8 de noviembre de 2024, y lo dispuesto en el artículo 22.3 de la Ley 7/2021 de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) con el desarrollo de los arts. 32 y ss. del Reglamento General de LISTA.***

13/15

***SEGUNDO.- Disponer la apertura del trámite de información pública durante 1 mes mediante inserción de anuncio en el BOP y en el portal web de la GMU; así como la notificación individualizada a quienes puedan considerarse interesados, especialmente a los titulares de las fincas registrales y catastrales colindantes y a las siguientes Administraciones Públicas que tutelan intereses públicos afectados:***

*- A la Delegación Territorial de la Consejería de Turismo y Andalucía Exterior en virtud de la actuación que se propone.*

*Todo ello, mediante comunicación de su apertura y duración del periodo de audiencia, a fin de que en dicho plazo y a contar desde la notificación, puedan, en su caso, aportar las alegaciones e informaciones que estimen oportunas.*

***TERCERO.- Advertir al promotor de la actuación que el anuncio para poder proceder a la publicación en el BOP del acuerdo de admisión a trámite, se pondrá a su disposición por el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de esta Gerencia al objeto de que lleve a efecto dicha publicación, por correr este trámite de su cuenta, por analogía con lo previsto en el artículo 95 de la LISTA; haciendo advertencia expresa de que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 95 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, transcurrido tres meses desde la retirada del anuncio sin que éste se haya publicado, se habrá producido la caducidad del procedimiento administrativo al haberse paralizado éste por causa imputable al interesado, todo ello, sin perjuicio de la Resolución que deba dictarse declarando la caducidad y el archivo de las actuaciones.***

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

<b>Código Seguro De Verificación</b>	6vQwEZCvKPDHR7D+2148zg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Carlos María Conde O'Donnell	Firmado	07/02/2025 12:31:45
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	07/02/2025 10:14:03
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	13/15
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/6vQwEZCvKPDHR7D+2148zg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/6vQwEZCvKPDHR7D+2148zg==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



**CUARTO.-** Simultáneamente al sometimiento del expediente al trámite de información pública y a la vista de lo indicado en los artículos 22.3 de la LISTA y 32.2c) del Reglamento puestos en relación con los arts. 2.1 de la Ley y art. 71.1 a) del Reglamento respectivamente, se deberá remitir el expediente completo a la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía, para que su titular emita el informe previsto en el artículo 52 de la LISTA y art. 72 del Reglamento, que deberá emitirse en el plazo de dos meses, transcurrido, sin pronunciamiento expreso se considerará que el informe tiene carácter desfavorable.

**QUINTO.-** Advertir igualmente al promotor, que la autorización definitiva de la actuación extraordinaria solicitada llevará aparejada las siguientes obligaciones conforme lo dispuesto en el art. 33.4 del Reglamento y arts. artículo 14.1.20 apartado 2.6 j) del PGOU

- Solicitar la preceptiva licencia urbanística conforme al Proyecto de Actuación aprobado, en el plazo máximo de un año.

-El abono de la **prestación compensatoria** a razón de un 10% del presupuesto de ejecución material de las obras, excluido el coste correspondiente a maquinarias y equipos.

-La **vinculación registral** entre las edificaciones y los usos del suelo rústico que justifican su autorización y de devolver los terrenos a su estado natural en los supuestos previstos en el Reglamento. **La citada vinculación deberá referirse a la totalidad de la superficie de las fincas registrales incluidas en el ámbito, de conformidad con los artículos 14.1.3 y 14.1.20.2.6. h) del PGOU-11.**

**SEXTO.-** Hacer también advertencia expresa al promotor sobre las siguientes circunstancias:

- Que la duración para la **calificación urbanística del terreno objeto de solicitud tendrá un plazo ilimitado** y el cese de las actividades que se desarrollan en la misma durante más de cinco años seguidos dará lugar, previa audiencia al interesado, a la pérdida de vigencia de la autorización con obligación de restituir los terrenos a su estado natural.

- Que si transcurriese **un año** desde el cese de la actividad objeto del expediente, sin que ésta se reanude, se entenderá incurso en causa de **caducidad la autorización concedida** y ésta se declarará expresamente, previa audiencia del interesado y sin derecho a indemnización alguna.

- Que declarada la caducidad de la autorización, vencido el plazo de cualificación o el de las prórrogas concedidas en su caso, el Ayuntamiento dictará **orden de ejecución** de las obras necesarias para la restitución de los terrenos a su estado original y, en caso de incumplimiento de la obligación de restituir, la Administración está habilitada para la adopción de las medidas contempladas en el artículo 154 de la LISTA sobre **ejecución forzosa**.

**SÉPTIMO.-** Dar traslado del acuerdo que se adopte:

- Al Servicio Jurídico Administrativo de Licencias del Departamento de Licencias y Protección Urbanística.

- Al promotor del expediente.

- A la Junta de Distrito 2. Málaga Este. "

<b>Código Seguro De Verificación</b>	6vQwEZCvKPDHR7D+2148zg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Carlos María Conde O'Donnell	Firmado	07/02/2025 12:31:45
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	07/02/2025 10:14:03
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	14/15
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/6vQwEZCvKPDHR7D+2148zg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/6vQwEZCvKPDHR7D+2148zg==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





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

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica.

EL CONCEJAL-SECRETARIO SUPLENTE DE  
LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL,  
Carlos María Conde O'Donnell

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

<b>Código Seguro De Verificación</b>	6vQwEZCvKPDHR7D+2148zg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Carlos María Conde O'Donnell	Firmado	07/02/2025 12:31:45	
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	07/02/2025 10:14:03	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	15/15	
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/6vQwEZCvKPDHR7D+2148zg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/6vQwEZCvKPDHR7D+2148zg==</a>			
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			