



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

SESIÓN ORDINARIA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO CELEBRADA EL DÍA 30 DE JULIO DE 2026

PUNTO Nº 22.- DICTAMEN REFERIDO A PROPUESTA DE LA CONCEJALA DELEGADA DE URBANISMO RELATIVA A LA APROBACIÓN 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

El Excmo. Ayuntamiento Pleno conoció el Dictamen de la Comisión de Urbanismo, Movilidad y Seguridad, de fecha 20 de julio de 2026, cuyo texto a la letra es el siguiente:

"En relación con este asunto, la Comisión del Pleno conoció la Propuesta referenciada de 29 de junio de 2026, cuyo texto se transcribe a continuación:

"P Aprobación PA Cerro de Molina - PL 19-23

Departamento: Planeamiento y Gestión Urbanística

Servicio: Jurídico Administrativo de Planeamiento

1/15

Expediente: PL 19/23

Solicitante: VALENCIANA de PROMOCIONES URBANÍSTICAS 2000 SL,

Representante: David del Pino Aires

Situación: DS DISEMINADO Polígono 6 Parcelas 309 y 310

Ref. catastral: 29900A006003090000PX y 29900A006003100000PR

Junta de Distrito Nº: 2, Málaga Este

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

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

Resulta que con fecha 19 de junio de 2026 se ha emitido informe-propuesta por el Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento del Departamento de Planeamiento y Gestión, del siguiente tenor literal:

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

Ayuntamiento de Málaga

Casa Consistorial. Av. Cervantes, 4.
29016 Málaga

+34 951 926 010

registrodepleno@malaga.eu
www.malaga.eu

Código Seguro De Verificación	QvLU0AcskQ4hfY5Tfm4Buw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	03/08/2026 10:34:17
Observaciones		Página	1/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/QvLU0AcskQ4hfY5Tfm4Buw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





emite el siguiente **informe jurídico sobre propuesta de aprobación de 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 de hecho

1º.- 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.

2º.- 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.

2/15

3º.- Con fecha **16 de abril de 2024** la entidad promotora aporta la documentación 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.

4º.- Con fecha **5 de septiembre de 2024** tiene entrada informe del Área de Sostenibilidad Medioambiental relativo al informe sobre Proyecto de reforestación del proyecto.

5º.- Con fecha **11 de septiembre de 2024** se emite informe favorable del Negociado de Topografía y Cartografía.

6º.- 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.

7º.- A la vista de los mencionados dictámenes, con fecha **8 de noviembre de 2024** se emite informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística con propuesta de admisión a trámite del Proyecto de Actuación.

8º.- Con fecha **10 de diciembre de 2024** la entidad promotora presenta certificaciones registrales relativas a las fincas incluidas en el ámbito y colindantes; incluyéndose de oficio las correspondientes certificaciones catastrales descriptivas gráficas.

9º.- Por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el **7 de febrero de 2025**, se acordó la admisión a trámite del Proyecto de Actuación con sujeción a la documentación

Código Seguro De Verificación	QvLU0AcskQ4hfY5Tfm4Buw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	03/08/2026 10:34:17
Observaciones		Página	2/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/QvLU0AcskQ4hfY5Tfm4Buw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





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.

10°.- El trámite de información pública se llevó a cabo mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de **20 de marzo de 2025**, con notificación individualizada a los titulares de las fincas registrales y catastrales colindantes y publicación en el BOE de fecha **9 de mayo de 2025** en relación a los interesados con domicilio desconocido.

Así mismo se procedió a notificar a las Administraciones Públicas que tutelan intereses públicos afectados, con exposición del instrumento en página web de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

11°.- Con fecha **9 de julio de 2025** se expidió Certificación del Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local, en la que consta que durante el plazo de información pública se presentaron las siguientes alegaciones:

- ENT2025118593 Presentado el 21 de marzo de 2025 por Nicolás Guerrero Castillo.
- ENT2025118681 Presentado el 21 de marzo de 2025 por Nicolás Guerrero Castillo.
- ENT2025199759 Presentado el 19 de mayo de 2025 por Nicolás Guerrero Castillo.
- ENT2025254586 Presentado el 25 de junio de 2025 por Nicolás Guerrero Castillo.

12°.- Simultáneamente al trámite de información pública se requirió informe a la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía conforme lo previsto en los artículos 22.3 de la LISTA y 32.2c) del Reglamento. Dicho informe tuvo entrada en esta Administración con fecha **20 de marzo de 2025**, en sentido favorable al presente Proyecto de Actuación.

3/15

13°.- Con fecha **28 de octubre de 2025** se emitió informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística, que fue notificado al promotor del expediente con fecha 11 de mayo de 2026, con apertura de plazo de alegaciones.

14°.- Con fecha **23 de febrero de 2026**, Nicolás Guerrero Castillo presenta escrito desistiendo de las alegaciones presentadas en el periodo de información pública, relacionadas en la Certificación de fecha 9 de julio de 2025 (Ordinal 11°)

15°.- Con fecha **21 de mayo de 2026** la entidad promotora aporta documentación complementaria relativa a la titularidad de las fincas incluidas en el ámbito, solicitando la continuación de la tramitación del expediente.

16°.- Con fecha **12 de junio de 2026** se emite informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística, con propuesta de aprobación del Proyecto de Actuación.

Fundamentos jurídicos

1°.- Normativa urbanística de aplicación:

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

Código Seguro De Verificación	QvLU0AcskQ4hfY5Tfm4Buw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	03/08/2026 10:34:17
Observaciones		Página	3/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/QvLU0AcskQ4hfY5Tfm4Buw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





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.

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. (art.30.4 RGL)

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 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**.

4/15

“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:

Código Seguro De Verificación	QvLU0AcSkQ4hfY5Tfm4Buw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	03/08/2026 10:34:17
Observaciones		Página	4/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/QvLU0AcSkQ4hfY5Tfm4Buw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





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.**

2º.- Justificación del interés público o social de la actuación.

El art. 22.3 de la LISTA, exige para la legitimación de la actuación, una autorización previa a la licencia municipal, de cualificación de los terrenos donde pretenda implantarse, que deberá fundamentarse en el interés público o social que contribuya a la ordenación y el desarrollo del medio rural 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:

5/15

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.

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 en el Proyecto de Actuación que nos ocupa, esta Administración ha valorado especialmente el criterio del apartado 3º, de la conservación y puesta en valor del patrimonio histórico, cuya justificación se contiene en la Memoria Justificativa del documento que se somete a aprobación (03. Memoria Justificativa. Justificación de la utilidad pública o interés social del Proyecto); todo lo cual ha sido analizado en el informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de **9 de agosto de 2023** en los términos que se transcriben:

"Justificación de las condiciones del art. 33. 3

Utilidad pública e interés social

Código Seguro De Verificación	QvLU0AcskQ4hfY5Tfm4Buw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	03/08/2026 10:34:17
Observaciones		Página	5/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/QvLU0AcskQ4hfY5Tfm4Buw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





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.

(...) Incidencia territorial, paisajística y ambiental

6/15

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."

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)

Así mismo el art. 14.1.21. PGOU establece 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.

Código Seguro De Verificación	QvLU0AcskQ4hfY5Tfm4Buw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	03/08/2026 10:34:17
Observaciones		Página	6/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/QvLU0AcskQ4hfY5Tfm4Buw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





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.

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.

3 °.- **Adecuación del proyecto a la normativa urbanística :**

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.

7/15

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 continuación de la tramitación del procedimiento.

C) Informe del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 12 de junio de 2026 que, tras la sustanciación de los trámites preceptivos, propone la aprobación del Proyecto de Actuación en los términos que siguen:

"1. INFORME

A la vista del desistimiento expreso, y dado que el contenido de la alegación es un conflicto sobre propiedades y no afecta en absoluto a la ordenación prevista, se considera resuelta la cuestión.

El escrito de respuesta del promotor, de fecha posterior al desistimiento, resulta ya irrelevante.

1.1 CONTENIDO DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN

En aras de una mayor claridad, y dado que este informe es el que servirá para elevar al Pleno la propuesta de aprobación, se resume a continuación la iniciativa que se propone aprobar.

Situación

La parcela de 155.805 m² está ubicada en la zona oriental de los Montes de Málaga. Tiene acceso rodado a través de la urbanización Pinares de San Antón y, una vez finalizada esta, por

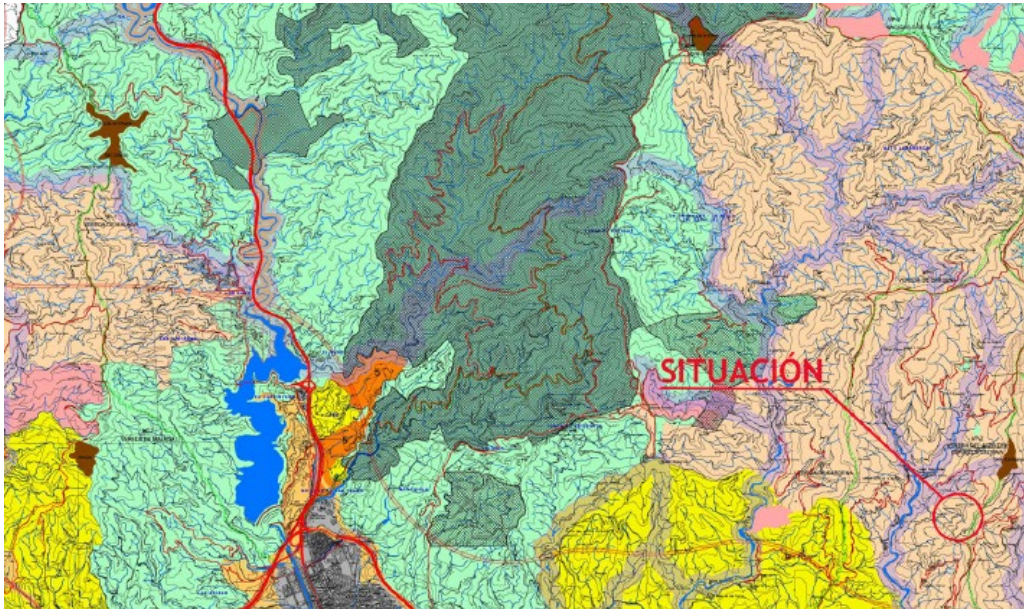
Código Seguro De Verificación	QvLU0AcskQ4hfY5Tfm4Buw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	03/08/2026 10:34:17
Observaciones		Página	7/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/QvLU0AcskQ4hfY5Tfm4Buw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





un carril que continúa hasta la edificación existente. El entorno no está, en general, edificado, salvo construcciones sueltas de carácter eminentemente agrícola en las parcelas cercanas.

En el PGOU vigente la finca pertenece al Suelo No Urbanizable, y está entre los suelos protegidos por planificación territorial y urbanística, concretamente en la Zona de Protección Territorial de los Montes de Málaga, con la caracterización de Suelos con pendientes



8/15

mayores del 30%.

Estado actual

Existe en la finca una edificación en ruina. Se trata de un cortijo tradicional que conserva en parte las cubiertas.



Objeto del proyecto y arquitectura

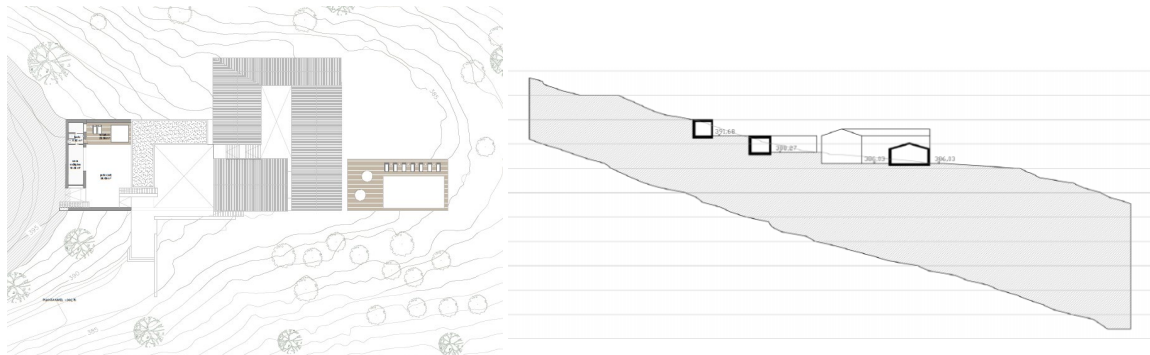
Se propone la rehabilitación de la construcción existente para dedicarla a alojamiento y actividades complementarias como excursiones, actividades cinegéticas y agrícolas, rutas ciclistas, etc

Código Seguro De Verificación	QvLU0AcskQ4hfY5Tfm4Buw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	03/08/2026 10:34:17
Observaciones		Página	8/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/QvLU0AcskQ4hfY5Tfm4Buw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





El tratamiento arquitectónico es señaladamente respetuoso con el edificio original. Los volúmenes se escalonan adaptándose a la pendiente, y se evitan las explanaciones excesivas.



Incidencia 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. 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.

9/15

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

2. PROPUESTA

Aprobar el Proyecto de Actuación conforme a la documentación presentada el 16/04/2024 y admitida a trámite por acuerdo de Junta de Gobierno Local de 07/02/2025."

4º.- Obligaciones que vinculan al promotor de la actividad

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

Código Seguro De Verificación	QvLU0AcskQ4hfY5Tfm4Buw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	03/08/2026 10:34:17
Observaciones		Página	9/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/QvLU0AcskQ4hfY5Tfm4Buw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





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 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 m2 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).

10/15

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.

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

Código Seguro De Verificación	QvLU0AcskQ4hfY5Tfm4Buw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	03/08/2026 10:34:17
Observaciones		Página	10/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/QvLU0AcskQ4hfY5Tfm4Buw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





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.

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:**

1º.- En relación al procedimiento:

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, todo ello conforme los trámites que han sido cumplimentados en el presente procedimiento.

Así, tras la admisión a trámite del proyecto, el mismo ha sido sometido a **información pública y audiencia a los titulares de las parcelas incluidas en el ámbito, así como de las fincas colindantes de acuerdo con las Certificaciones Registrales y Catastrales obrantes en el expediente.**

11/15

- Así mismo, durante el trámite de información pública se ha solicitado informe vinculante a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio, habiéndose emitido dictamen favorable, con entrada el 20 de marzo de 2025.

En conclusión, una vez cumplimentados los trámites anteriores, corresponderá al Pleno municipal resolver 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.

2º.- En relación al contenido documental:

En relación al contenido documental del presente proyecto debe señalarse lo siguiente:

a) Que según se hace constar en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de **12 de junio de 2026**, la documentación que se somete a aprobación, se corresponde con la que ha sido objeto de admisión a trámite por la Junta de Gobierno Local de 7 de febrero de 2025, y contiene las determinaciones establecidas en el art. 33 del Reglamento General de la LISTA.

b) Que de conformidad con el art. 14.1.20.2.6 g) del PGOU-11, no resulta exigible en el presente procedimiento 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

Código Seguro De Verificación	QvLU0AcskQ4hfY5Tfm4Buw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	03/08/2026 10:34:17
Observaciones		Página	11/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/QvLU0AcskQ4hfY5Tfm4Buw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





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, recogiendo 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.

3º.- En relación al órgano competente para la aprobación:

De conformidad con el art. 22.3 de la LISTA y 32. 2.d) del Reglamento General LISTA, la competencia para resolver sobre la aprobación o denegación del Proyecto de Actuación corresponde al órgano municipal competente para la aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación urbanística, conforme a lo previsto en la legislación sobre régimen local. Por lo expuesto, deberá estarse a lo dispuesto en el artículo 75.1 de la LISTA, en relación con el artículo 123.1.i) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, de los que resulta que la competencia para la adopción del presente acuerdo corresponde al Pleno del Excmo. Ayuntamiento. Asimismo, de conformidad con el apartado 2 del citado artículo 123, el acuerdo deberá adoptarse por mayoría simple.

CONCLUSIONES Y PROPUESTAS:

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

12/15

ACUERDOS:

PRIMERO.- Aprobar 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 y Ordenación Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de fecha **12 de junio de 2026**, 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..

SEGUNDO.- Una vez cumplimentado el acuerdo anterior, publicar el Acuerdo de Aprobación en el Boletín Oficial de la Provincia y en portal web del Ayuntamiento, donde se publicará igualmente el Proyecto de Actuación aprobado, en los términos del art. 32.2 e) de la LISTA.

TERCERO- Advertir al interesado que el anuncio para proceder a la publicación del acuerdo de aprobación en el BOP, se pondrá a su disposición por el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística para que realice dicha publicación; haciendo advertencia expresa de que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 95 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, transcurrido tres meses desde la retirada del anuncio sin que éste se haya publicado, se habrá producido la caducidad del procedimiento administrativo al

Código Seguro De Verificación	QvLU0AcskQ4hfY5Tfm4Buw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	03/08/2026 10:34:17
Observaciones		Página	12/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/QvLU0AcskQ4hfY5Tfm4Buw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





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.

CUARTO.- Advertir igualmente al promotor, que la aprobación 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.**

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

- Que la duración para la **cualificación 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.

13/15

- 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**.

SEXTO.- 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."

VOTACIÓN

La Comisión del Pleno acordó **dictaminar favorablemente** la anterior Propuesta, con los **votos a favor (6)** de los representantes del Grupo Municipal Popular (5) y del Grupo Municipal Vox (1), y los **votos en contra (4)** de los representantes del Grupo Municipal Socialista (3) y del Grupo

Código Seguro De Verificación	QvLU0AcskQ4hfY5Tfm4Buw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	03/08/2026 10:34:17
Observaciones		Página	13/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/QvLU0AcskQ4hfY5Tfm4Buw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Municipal Con Málaga (1), dejándose expresa constancia de que, aun estando presente el Sr. Vivas Jiménez (Grupo Municipal Popular), no quedó reflejada electrónicamente la emisión de su voto.

PROPUESTA AL PLENO

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

PRIMERO.- Aprobar 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 y Ordenación Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de fecha **12 de junio de 2026**, 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..

SEGUNDO.- Una vez cumplimentado el acuerdo anterior, publicar el Acuerdo de Aprobación en el Boletín Oficial de la Provincia y en portal web del Ayuntamiento, donde se publicará igualmente el Proyecto de Actuación aprobado, en los términos del art. 32.2 e) de la LISTA.

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

14/15

CUARTO.- Advertir igualmente al promotor, que la aprobación 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.**

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

- Que la duración para la **cualificación 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

Código Seguro De Verificación	QvLU0AcskQ4hfY5Tfm4Buw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	03/08/2026 10:34:17	
Observaciones		Página	14/15	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/QvLU0AcskQ4hfY5Tfm4Buw%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



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**.

SEXTO.- 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."

VOTACIÓN

El resultado de la votación fue el siguiente:

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, por **19 votos a favor** (17 del Grupo Municipal Popular y 2 del Grupo Municipal Vox) y **12 votos en contra** (10 del Grupo Municipal Socialista y 2 del Grupo Municipal Con Málaga), dio su **aprobación** al Dictamen cuyo texto ha sido transcrito y, consecuentemente, adoptó los acuerdos en el mismo propuestos.

15/15

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

Código Seguro De Verificación	QvLU0AcskQ4hfY5Tfm4Buw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	03/08/2026 10:34:17
Observaciones		Página	15/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/QvLU0AcskQ4hfY5Tfm4Buw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

