

Ref: IU-Revisión PGOU para incorporación HRD_PP09-14_nueva AP_julio2025.docx

Departamento: Planeamiento y Gestión Urbanística / Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística.
Expediente: Revisión Parcial del PGOU-HRD en SNU. PL9/2014
Promotor: De Oficio
Situación: Suelo No Urbanizable (LOUA) . Suelo Rústico (LISTA)
Asunto: Informe Técnico de remisión de la Revisión parcial a la CFOT de la Junta de Andalucía para la aprobación definitiva

1. ANTECEDENTES

- El 25/04/2024 se aprueba la documentación de la REVISIÓN PARCIAL DEL PGOU INCORPORACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS Y HÁBITATS RURALES EN EL SNU DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE MÁLAGA y se remite el expediente completo a la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía para su aprobación definitiva por el órgano competente de la Comunidad Autónoma; aprobación que deberá producirse en los términos recogidos en el art. 33 de la LOUA - por remisión de disposiciones transitorias de LISTA Y RGLISTA.
- El 24/03/2025 tiene entrada por registro el último informe sectorial, emitido favorable por la Secretaría del Estado de Telecomunicaciones el 20/03/2025, en relación al expediente de la Revisión Parcial del PGOU denominada "Incorporación de los Asentamientos y Hábitats Rurales en el SNU del Término Municipal de Málaga", emitido de conformidad con lo dispuesto en el artículo 50.2 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones.
- El 23/04/2025 se emitió informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística en el que se constata el cumplimiento de los trámites previstos en el art. 32.1 4ª LOUA, proponiéndose la remisión del expediente completo, incluyendo todos los condicionantes sectoriales, a la administración competente para su aprobación definitiva en los términos del art. 32.4 LOUA.
- El 26/06/2025 la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana requirió la adopción de nuevo acuerdo de aprobación provisional del Pleno del Ayuntamiento, con pronunciamiento expreso sobre la sustancialidad de las modificaciones que fueron introducidas en la documentación técnica aprobada con fecha 25/04/2024.

1/5

2. INFORME

A continuación, se realiza un breve repaso de la evolución de la documentación técnica desde la primera aprobación provisional de esta Revisión Parcial del PGOU de Málaga, adoptada por el Pleno municipal en fecha 26/11/2021, documentación que incorporó determinaciones derivadas de la Declaración Ambiental Estratégica, emitida el 08/11/2023, así como las modificaciones no sustanciales introducidas en respuesta a los informes sectoriales emitidos durante el proceso de tramitación.

El cuerpo documental resultante fue sometido a una nueva aprobación plenaria con el fin de facilitar la remisión de la documentación técnica completa al órgano competente para continuar con la tramitación. De esta forma se aprueba por el pleno el 25/04/2024 la siguiente documentación:

Gerencia Municipal de Urbanismo
 Paseo Antonio Machado, 12
 29002 Málaga

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

| Código Seguro De Verificación | ffpbxNyeNpRSieaVWLDWfg== | Estado | Fecha y hora |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por | Alberto Jesús Ruiz Carmena | Firmado | 18/07/2025 11:27:55 |
| | José Carlos Lanzat Díaz | Firmado | 18/07/2025 11:26:04 |
| | María Marta Werner Rivera | Firmado | 18/07/2025 10:01:01 |
| Observaciones | | Página | 1/5 |
| Uri De Verificación | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ffpbxNyeNpRSieaVWLDWfg%3D%3D | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | | |



- Revisión parcial del PGOU Incorporación de los Asentamientos y Hábitats Rurales en el SNU del término municipal de Málaga, compuesta por Memoria, Planos, fichas y Resumen Ejecutivo fechados a febrero 2024
- Informe de Sostenibilidad Económica octubre de 2021
- Anexos:
 - Estudio Ambiental Estratégico (tres tomos) fechado el 21 de diciembre de 2017
 - Adenda al Estudio Ambiental Estratégico, fechado a febrero de 2024
 - Anexo Cultura, fichas de protecciones fechado a octubre de 2021
 - Informe de EMASA fechado a 26 de julio de 2017
 - Estudio Hidrológico Hidráulico fechado a 21 de enero de 2017
 - Caracterización de los Hábitat Rurales fechado a 16 de agosto de 2019
 - Estudio de Impacto en la Salud fechado a pleno 25 de septiembre de 2020
 - Documento de intervención paisajística fechado a Octubre 2021
- Forma también parte de esta documentación el informe técnico del Servicio de Urbanización del Departamento de Planeamiento de 23/04/2020, como contestación al informe de incidencia territorial de la Secretaría General de la Dirección General de Urbanismo de la Junta de Andalucía de 02/04/2018.

Como se indica en los antecedentes, posteriormente a esta aprobación, el 15/05/2024 se envió el expediente completo a la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda. Tras su análisis, la Dirección General de OT, Urbanismo y Agenda Urbana, de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, emite informe el 03/06/2024, devuelve el expediente e invita a subsanar ciertas deficiencias que impiden su calificación como conclusivo y por tanto su aprobación definitiva.

En contestación a este requerimiento el Servicio Jurídico Administrativo de Planeamiento (08/07/2024), y del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística (10/07/2024), emitieron informes argumentando los trámites seguidos y describiendo los informes sectoriales solicitados y recibidos. Así, a pesar de la justificación emitida sobre la no solicitud de los informes de vivienda protegida y telecomunicaciones, finalmente se decide solicitar ambos informes.

2/5

- El primero de ellos, el informe preceptivo en materia de vivienda protegida, se solicita el 17/07/2024, a través de las Comisión Provincial de Coordinación Urbanística de la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Andalucía, dando por cumplimentado el requerimiento de la Dirección General. El informe emitido el 08/08/2024, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10.4 de la Ley 1/2012, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, es favorable y admite la excepción de la reserva de vivienda protegida para el único asentamiento previsto en la Revisión del PGOU, el SUNC-R-CA.28 "Los Carneros".
- El segundo informe se recibe favorable el 20/03/2025 en materia de telecomunicaciones por la Secretaría del Estado de Telecomunicaciones, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 50.2 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones.

2.1 Informes Sectoriales. Anexos de Documentación.

Actualmente este expediente ya cuenta con todos los informes sectoriales obligatorios, y estos han sido debidamente verificados o ratificados. Además todos los informes han sido emitidos en sentido

| Código Seguro De Verificación | ffpbxNyeNpRSieaVWlDWfg== | Estado | Fecha y hora |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por | Alberto Jesús Ruiz Carmena | Firmado | 18/07/2025 11:27:55 |
| | José Carlos Lanzat Díaz | Firmado | 18/07/2025 11:26:04 |
| | Maria Marta Werner Rivera | Firmado | 18/07/2025 10:01:01 |
| Observaciones | | Página | 2/5 |
| Url De Verificación | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ffpbxNyeNpRSieaVWlDWfg%3D%3D | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | | |



favorables, aunque incluyen algunos aspectos que deben ser incorporados a la documentación técnica.

Es importante destacar que estas incorporaciones no representan modificaciones sustanciales del proyecto. Se limitan a añadir referencias normativas o a establecer requisitos previos para futuras licencias de obra o autorizaciones. Esta información adicional se integra en la documentación técnica, ya sea en la memoria, planos, fichas, o como un anexo.

A continuación, se detalla cada uno de los informes sectoriales favorables que han requerido estas modificaciones no sustanciales en la documentación, indicando el contenido de la documentación adicional aportada.

2.2.1 Documentación incorporada tras el informe emitido el 19/09/2024 (SE-TID)

En respuesta a los informes emitidos por la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales el 19/09/2024 y el 20/02/2024, se incorporó dentro de la Memoria, Normativa y Fichas de todos los HRD, cada uno de los requerimientos realizados por la Secretaría General de Telecomunicaciones, incluyendo las dos fichas que por error tampoco fueron enviadas.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 50.2 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, se ha procedido a incorporar las observaciones realizadas en el apartado 2) *Análisis de las Alegaciones presentada*, del último informe emitido en materia de telecomunicaciones, incluyéndolas en los siguientes apartados de la documentación:

Memoria:

- B.3.9. Afecciones en torno a las Telecomunicaciones.

Normativa:

- Art. 14.6.6. Condiciones para la ejecución o mejora de las infraestructuras o servicios necesarios
- Art. 14.6.7. Condiciones de trámite.
- Art. 14.6.16. Afecciones en materia de Telecomunicaciones

Fichas:

- FICHAS URBANÍSTICAS DE LOS HRD (1-25). Apartado Dotaciones y Servicios Necesarios:
Se incorpora: *“Establecimiento de redes públicas de comunicaciones electrónicas”*

3/5

Tras analizar esta documentación la Secretaria de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales, en relación con la necesidad de establecer redes públicas de telecomunicaciones, emite informe técnico favorable el 20/03/2025 en el que se constata la subsanación de sus anteriores informes.

2.2.2 Documentación incorporada tras el informe emitido el 25/09/2024 (DT-CCPH-JA)

El último informe emitido por la Delegación Territorial de la Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico de la Junta de Andalucía el 25/09/2024 considera viable la Revisión Parcial del PGOU de Málaga, no obstante, la condiciona a la introducción de una serie de consideraciones relacionadas con el BIC

| Código Seguro De Verificación | ffpbxNyeNpRSieaVWlDWfg== | Estado | Fecha y hora |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por | Alberto Jesús Ruiz Carmena | Firmado | 18/07/2025 11:27:55 |
| | José Carlos Lanzat Díaz | Firmado | 18/07/2025 11:26:04 |
| | María Marta Werner Rivera | Firmado | 18/07/2025 10:01:01 |
| Observaciones | | Página | 3/5 |
| Uri De Verificación | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ffpbxNyeNpRSieaVWlDWfg%3D%3D | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | | |



Acueducto de San Telmo y recomendaciones en materia de Patrimonio y Arqueología. Así se recoge textualmente:

*“Una vez analizada toda la documentación aportada, así como la documentación obrante en esta Delegación, se considera que dicha revisión del PGOU de Málaga es compatible con los valores culturalmente protegidos, por lo que procede emitir **INFORME DE VIABILIDAD** a la **REVISIÓN DEL PGOU de Málaga, en relación con la INCORPORACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS Y HÁBITATS RURALES DISEMINADOS EXISTENTES EN EL SUELO NO URBANIZABLE DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE MÁLAGA, CONDICIONADO a la inclusión en el documento normativo de lo referente al SITIO HISTÓRICO, dada la inexistencia de plan especial de protección en vigor, así como la consideración de las recomendaciones incluidas a lo largo de este informe.***

*Y a la realización de una **ACTIVIDAD ARQUEOLÓGICA PREVENTIVA** consistente en una prospección arqueológica superficial en el entorno afectado por el instrumento de ordenación urbanística, que se tramitará tal y como se establece en el Decreto Ley 3/2024 de 16 de febrero y que modifica el art. 52.3 de la LPHA, procediendo mediante una declaración de responsabilidad”.*

Por ello se incorporan a la Memoria y Normativa de la Revisión Parcial los condicionantes derivados del BIC Sitio Histórico del Acueducto de San Telmo, incluida la necesidad de autorización previa de la Consejería competente en Patrimonio Histórico, sobre cualquier intervención en los inmuebles incluidos en su ámbito de delimitación, dado que el Plan Especial se encuentra aún en tramitación.

En el HRD-18-Cotrina además de la inclusión de una Ficha de Protecciones Patrimoniales, se incorpora la ficha N01 del Catálogo General de Protecciones del PGOU 2011, dentro de la documentación Anexo Cultura. Fichas de Protecciones. Planos abril 2025. Por ello se modifican los siguientes apartados:

Memoria:

- B.3.3. Afecciones relativas al Patrimonio.

Normativa:

- Art. 14.6.7. Condiciones de trámite.
- Art. 14.6.11. Protecciones del Patrimonio Histórico, Arquitectónico y Arqueológico.

Fichas:

- FICHA URBANÍSTICA DEL HRD 16-Molinos de San Telmo.
Apartado Determinaciones Vinculantes:
De carácter General: Ámbito del BIC, autorizaciones previas de Consejería
Se añade dentro de la Ficha de Protecciones Patrimoniales las Condiciones de Protección.
- FICHA URBANÍSTICA DEL HRD 18-Cotrina.
Se añade ficha Protecciones Patrimoniales.

Anexos:

- Anexo Cultura. Fichas Protecciones. Planos abril 2025

4/5

2.2.3 Documentación incorporada tras el informe emitido el 04/12/2025 (SG-AENA-DGAC)

El informe de verificación de la Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea de la Dirección General de Aviación Civil el 04/12/2025 considera válidas las conclusiones del informe evacuado por la DG el 04/09/2018. Sin embargo, añade una serie de consideraciones relativas a servidumbres aeronáuticas. Por ello se modifican los siguientes apartados:

| Código Seguro De Verificación | ffpbxNyeNpRSieaVWLDWfg== | Estado | Fecha y hora |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por | Alberto Jesús Ruiz Carmena | Firmado | 18/07/2025 11:27:55 |
| | José Carlos Lanzat Díaz | Firmado | 18/07/2025 11:26:04 |
| | Maria Marta Werner Rivera | Firmado | 18/07/2025 10:01:01 |
| Observaciones | | Página | 4/5 |
| Uri De Verificación | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ffpbxNyeNpRSieaVWLDWfg%3D%3D | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | | |



Memoria:

- B.3.3. Servidumbres Aeronáuticas.

Normativa:

- Art. 14.6.15. Afecciones Aeronáuticas.

Fichas:

- FICHA URBANÍSTICA DEL HRD 20-Venta El Boticario.
Afecciones:
Servidumbres Aeronáuticas (excepción)
- FICHA URBANÍSTICA DEL HRD 1-Locotta-San Antonio; HRD 9-Cuesta del Cerrado; HRD 10-Casas de Lanza; HRD 15-Los Negros.
Afecciones:
Servidumbres Aeronáuticas (anotación Registro de la Propiedad)

2.2. Contenido de la Documentación de la Revisión Parcial para nueva Aprobación Provisional

Culminada la tramitación urbanística municipal, e incorporados todos los condicionantes sectoriales señalados en este informe, el cuerpo documental que debe continuar con la tramitación hasta su aprobación definitiva y que será remitido a la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, actualizado a fecha julio 2025, es el siguiente:

- **Revisión parcial del PGOU Incorporación de los Asentamientos y Hábitats Rurales en el SNU del término municipal de Málaga**, compuesta por Memoria, Planos, fichas y Resumen Ejecutivo julio 2025.
- Planos de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol.
- Informe técnico del Servicio de Urbanización del Departamento de Planeamiento de 23/04/2020, como contestación al informe de incidencia territorial de la Secretaría General de la Dirección General de Urbanismo de la Junta de Andalucía de 02/04/2018.
- Anexos:
 - Informe de EMASA fechado a 26 de julio de 2017
 - Estudio Hidrológico Hidráulico fechado a 21 de enero de 2017
 - Estudio Ambiental Estratégico (tres tomos) fechado el 21 de diciembre de 2017
 - Adenda al Estudio Ambiental Estratégico, fechado a febrero de 2024
 - Caracterización de los Hábitat Rurales fechado a 16 de agosto de 2019
 - Estudio de Impacto en la Salud fechado a pleno 25 de septiembre de 2020
 - Anexo Cultura. Fichas de protecciones. Planos fechado en abril de 2025
 - Documento de intervención paisajística fechado a Octubre 2021

5/5

PROPUESTA

Dar traslado de este informe técnico al Servicio Jurídico Administrativo para que continúe la tramitación del expediente.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica

LA ARQUITECTA MUNICIPAL
Fdo: Marta Werner Rivera

EL JEFE DE SERVICIO
Fdo: Carlos Lanzat Díaz

EL JEFE DEL DEPARTAMENTO
Fdo: Alberto Ruiz Carmena

| | | | |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | ffpbxNyeNpRSieaVWLDWfg== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Alberto Jesús Ruiz Carmena | Firmado | 18/07/2025 11:27:55 |
| | José Carlos Lanzat Díaz | Firmado | 18/07/2025 11:26:04 |
| | Maria Marta Werner Rivera | Firmado | 18/07/2025 10:01:01 |
| Observaciones | | Página | 5/5 |
| Url De Verificación | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ffpbxNyeNpRSieaVWLDWfg%3D%3D | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | | |

