

ACUERDO ADOPTADO POR LA ILMA. JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 25 DE JULIO DE 2025 EN RELACIÓN CON EL PUNTO SIGUIENTE:

PUNTO Nº 4.- PROPUESTA RELATIVA AL SOMETIMIENTO A CONSULTA PÚBLICA DEL AVANCE PARA EL DESARROLLO DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL SUNC-R-PD.12 "LOS GÁMEZ" (EXPEDIENTE Nº PL 4/2025).

La Junta de Gobierno Local conoció la Propuesta de la Concejala Delegada de Urbanismo de fecha 21 de julio de 2025, cuyo texto a la letra es el siguiente:

"Resulta que con fecha 15 de julio 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 de referencia, se emite el siguiente informe jurídico municipal sobre propuesta de admisión a trámite y sometimiento a consulta pública del Avance del Plan de Reforma Interior del SUNC-R-PD.12 "Los Gámez".

Objeto y ámbito:

El ámbito del presente instrumento se encuentra delimitado en el Plan General de Ordenación Urbana vigente como Suelo Urbano No Consolidado, SUNC-R-PD.12 "Los Gámez", con uso global residencial, sobre el que se plantean varios ajustes puntuales y de escasa entidad con el fin de respetar al máximo el parcelario existente, y adecuar el ámbito a la realidad física y edificada del terreno en los términos del art. 1.1.7 6.3 del PGOU.

El objeto del Plan de Reforma Interior consiste en establecer la ordenación detallada del ámbito de acuerdo con las previsiones de la ordenación estructural y pormenorizada preceptiva del PGOU de Málaga. Se trata de un núcleo semiurbano que se ha desarrollado a lo largo del tiempo al margen de la legalidad urbanística, hasta llegar a un grado de consolidación importante y que el PGOU plantea regularizar e integrar como un suelo urbano en discontinuidad con la trama.

Como se hace constar en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 3 de abril de 2025, el Avance del instrumento de ordenación plantea las diferentes alternativas, desarrollando la que justifica como más razonable, técnica y ambientalmente viable. Todo ello de acuerdo con las determinaciones contenidas en el art. 77 de la Ley 7/2021 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía y art. 101 del Decreto 550/2022 de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA.

Antecedentes:

1.º- El presente procedimiento se inicia de oficio mediante redacción de documento de Avance del PRI del SUNC-R-PD.12 "Los Gámez" y Documento Ambiental Estratégico, con fecha de registro 24 de enero de 2025.

1/13

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

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

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

Código Seguro De Verificación	wwSsI15KgIy2d/1DxIbpQQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	25/07/2025 13:16:05 25/07/2025 11:37:28
Observaciones		Página	1/13
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wwSsI15KgIy2d%2F1DxIbpQQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2º.- Con fecha **3 de abril de 2024** se emite informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística con propuesta de aprobación del Avance.

3º.- Con fecha **7 de julio de 2025** se emite informe técnico complementario en el que se hacen constar las principales afecciones sectoriales existentes en el ámbito.

Fundamentos jurídicos:

Requisitos sustanciales o de fondo:

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

- La entrada en vigor de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante LISTA) el 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 disposiciones al presente instrumento de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera de la ley.

También resultan de aplicación las normas contenidas en los instrumentos de planeamiento general y restantes instrumentos aprobados para su desarrollo, que estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en el momento de entrada en vigor de la LISTA, habida cuenta de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda de la misma.

Esto implica el reconocimiento de la vigencia del PGOU-2011 que incluye este ámbito en la categoría de suelo urbano no consolidado remitido, definida en los artículos 11.1.6 y 11.1.8. PGOU, estableciendo una condiciones específicas de ordenación pormenorizada preceptiva y los siguientes objetivos, criterios y directrices vinculantes:

2/13

Las condiciones del PGOU-2011 son las siguientes:

Ordenación pormenorizada preceptiva:

Área de Reparto AR.UE.SUNC-R PD.12

Uso: Residencial

Superficie: 145.204,00 m2/s

Índice de Edificabilidad 0,19 m2t/m2s

Densidad Viv/Ha 10

Objetivos, criterios y directrices vinculantes.

1.- Son vinculantes los criterios de conexiones y anchos viarios, así como los de situación de zonas verdes y equipamientos, y sus superficies mínimas que se disponen en esta ficha.

2.- El PERI deberá incorporar un estudio de incidencia paisajística para garantizar la adecuada integración en el modelo de ciudad propuesto por el PGOU en el marco del POTAUM, cumpliendo expresamente lo establecido en los arts. 14.3, 18.5, 24.2 y 26.3 del POTAUM.

3.- La delimitación de la Unidad de Ejecución se circunscribe a la fijación del ámbito de sujeción al pago de cuotas de urbanización para la cobertura del coste de infraestructuras, los servicios y los equipamientos previstos por el planeamiento. (art. 105.5 LOUA)

Código Seguro De Verificación	wwSsI15KgIy2d/1DxIbpQ0==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	25/07/2025 13:16:05 25/07/2025 11:37:28
Observaciones		Página	2/13
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wwSsI15KgIy2d%2F1DxIbpQ0%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



4.- Al ser una unidad con menos de 15 viviendas/hectárea y, además la tipología propuesta no se considera apta para la construcción de vivienda protegida, se exceptiona de la reserva de vivienda protegida. El conjunto del PGOU contiene reservas por encima del 30% exigido.

5.- La CTP1 y la UAS1 sólo serán de aplicación a las edificaciones consolidadas con dicho tamaño de parcela.

6.- El PERI zonificará las parcelas consolidadas de mayor tamaño y los terrenos vacantes con tipología UAS-3.

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

2º.- En relación al instrumento competente para el desarrollo del ámbito.

- La idoneidad del Plan de Reforma Interior (PRI), como instrumento preciso para la ordenación del ámbito de planeamiento del PGOU -aun cuando la Ficha se remitiera a un Plan Especial de Reforma Interior (PERI)- deriva de la aplicación de la Disposición Transitoria Primera, apartado a) cláusula 2ª de la LISTA, con el desarrollo de la Disposición Transitoria Segunda del Reglamento General y Disposición Transitoria Tercera RGLISTA, esta última relativa a la capacidad de innovación de este instrumento.

"Disposición transitoria segunda. Actuaciones de transformación urbanística en ámbitos de suelo urbano y suelo urbanizable previstos en los instrumentos de planeamiento general.

1. Conforme a la disposición transitoria primera de la Ley, los ámbitos de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable sectorizado previstos en los instrumentos de planeamiento general vigentes tendrán el régimen de la promoción de las actuaciones de transformación urbanística o, en su caso, el de las actuaciones urbanísticas. Cuando estos ámbitos no cuenten con ordenación pormenorizada aprobada, su ordenación corresponderá al instrumento de ordenación urbanística detallada de la actuación de transformación urbanística correspondiente, sin necesidad de tramitar una propuesta de delimitación previa, conforme a las siguientes reglas (...)

3/13

Disposición Transitoria Tercera del RG, apartado 3:

2. 3. En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sectorizado las modificaciones de las determinaciones establecidas por los instrumentos de planeamiento general podrán realizarse mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada. (...)

- En efecto, de acuerdo con los objetivos predefinidos y justificados en el Planeamiento General, nos encontramos ante una actuación de transformación urbanística delimitada en suelo urbano que se ajusta al concepto del art. 29 LISTA y art. 48 del RGLISTA, teniendo por objeto una nueva ordenación en un ámbito por causa de la obsolescencia de los servicios, degradación del entorno, necesidad de modificar los usos existentes o análogas que hagan necesaria la reforma o renovación de la urbanización del ámbito. Por lo que las determinaciones previstas en el PGOU para el mismo habrán de desarrollarse a través del instrumento de ordenación detallada previsto en el art. 68 LISTA y 91 RG LISTA, Plan de Reforma Interior, por ser el competente conforme la norma urbanística autonómica para la ordenación

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	wwSsI15KgIy2d/1DxIbpQQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	25/07/2025 13:16:05
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	25/07/2025 11:37:28
Observaciones		Página	3/13
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wwSsI15KgIy2d%2F1DxIbpQQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



detallada de una actuación de reforma interior en suelo urbano.

Resultando de aplicación, de acuerdo con las normas de transitoriedad expuestas, las siguientes reglas:

a) Se seguirá el procedimiento de aprobación, régimen de competencias, requisitos de documentación y el resto de disposiciones que se establecen en la Ley y en el Reglamento para el instrumento de ordenación urbanística detallada.

b) Las determinaciones de la ordenación detallada se desarrollarán en el marco de las determinaciones de la ordenación estructural y de la ordenación pormenorizada preceptiva que se establezcan para el ámbito en el instrumento de planeamiento general y conforme a los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en el Título IV, cuando resulten compatibles con éstas.

c) Los estándares de suelo para dotaciones serán los establecidos en el instrumento de planeamiento general y, en el caso de que los mismos no hubieran sido determinados, los que resulten de aplicar los criterios establecidos en el artículo 82 del Reglamento. A estos efectos, la remisión a los estándares previstos en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, o en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, se entenderá referida a la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y a este Reglamento.

d) La reserva de suelo para vivienda protegida será la establecida en el artículo 61.5 de la Ley y 83 del Reglamento salvo que, conforme a lo establecido en el artículo 10.1.A.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, el instrumento de planeamiento general hubiera previsto una mayor o una menor que implique una distribución de la reserva exigible en su ámbito de ordenación, en cuyo caso prevalecerá la determinación establecida por éste.

Haciéndose constar que en relación a esta última obligación, la normativa del PGOU-2011 se ha acogido expresamente a la exención del art. 10.1ª) b) de la LOUA en el ámbito concreto del SUNC-R-PD.12 "Los Gámez", justificándose su compensación en el resto de municipio, con reservas previstas por encima del 30% exigido.

3º.- Régimen urbanístico del suelo:

Como hemos dicho, el régimen urbanístico de este suelo es el propio de las actuaciones de transformación urbanística, sujeto a los deberes legales establecidos en el art. 18.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLSRU). Por su parte la LISTA, en consonancia con la normativa estatal, indica que en las actuaciones de transformación urbanística de reforma interior el propietario del suelo habrá de cumplir con una serie de deberes para poder materializar su derecho a edificar:

Artículo 30 Deberes de las actuaciones de reforma interior

Son deberes vinculados a las promociones de actuaciones de reforma interior, de conformidad con la legislación básica estatal, los siguientes:

a) Entregar al Ayuntamiento, y con destino al patrimonio municipal de suelo, la parcela o parcelas libres de cargas correspondientes al diez por ciento del incremento del aprovechamiento urbanístico en las actuaciones asistemáticas o, en su caso, del incremento del aprovechamiento medio sobre el aprovechamiento urbanístico preexistente en el planeamiento, en las sistemáticas. Dicho porcentaje podrá reducirse hasta un mínimo del cinco por ciento

4/13

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	wwSsI15KgIy2d/1DxIbpQQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	25/07/2025 13:16:05
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	25/07/2025 11:37:28
Observaciones		Página	4/13
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wwSsI15KgIy2d%2F1DxIbpQQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



justificadamente en los casos en que se establezca reglamentariamente.

La entrega de suelo podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono a la Administración de su valor en metálico o por otras formas de cumplimiento del deber. No se entenderá justificada la sustitución cuando pueda cumplirse el deber mediante la entrega de suelo destinado a la reserva de vivienda protegida.

b) Entregar a la Administración actuante el suelo para nuevos sistemas generales o locales incluidos o adscritos al ámbito, que demande la actuación en función del grado de colmatación del ámbito, pudiendo utilizar las fórmulas contempladas en la legislación de propiedad horizontal.

c) Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización del ámbito y las de conexión con las redes generales viarias y de infraestructuras y servicios técnicos, así como las obras de ampliación y refuerzo de dichas redes que sean necesarias en función de las dimensiones y características de la actuación. Los promotores de la actuación tendrán derecho al reintegro de los gastos de instalación de las redes de servicios técnicos con cargo a las empresas suministradoras, en la forma que se determine reglamentariamente o, en su defecto, en la forma que determine el Ayuntamiento.

d) Entregar al Ayuntamiento, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras a que se refiere el párrafo c), que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera de las redes y servicios citados, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.

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

5/13

Concretándose en la ficha del PGOU, que Sector tendrá que hacer frente a todas las infraestructuras que necesite para funcionar, estableciéndose como cargas complementarias las siguientes: "Contribuirá a la urbanización de los Sistemas Generales y a las obras contenidas en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento en la forma e importe que se determine."

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

4º.- Forma de ejecución del planeamiento:

El PGOU-2011 ha delimitado este ámbito de suelo urbano no consolidado estableciendo la Unidad de Ejecución UE-SUNC-R-PD.12, con el único objeto fijación del ámbito de sujeción al pago de cuotas de urbanización para la cobertura del coste de infraestructuras, los servicios y los equipamientos previstos por el planeamiento con carácter previo a la realización material de las actuaciones de transformación urbanística y de acuerdo con la previsión que se contemplaba en el art. 105.5 LOUA, por ser la norma de aplicación al momento de la aprobación definitiva del PGOU: "En el suelo urbano no consolidado, el objeto y los efectos de la delimitación de unidades de ejecución podrá circunscribirse a la fijación del ámbito de sujeción al pago de cuotas de urbanización para la cobertura del coste de las infraestructuras, los servicios y los

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	wwSsI15KgIy2d/1DxIbpQQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	25/07/2025 13:16:05
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	25/07/2025 11:37:28
Observaciones		Página	5/13
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wwSsI15KgIy2d%2F1DxIbpQQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



equipamientos previstos por el planeamiento. Dicho coste operará como referencia para la fijación de la base imponible de las contribuciones especiales de acuerdo con la legislación reguladora de las Haciendas Locales, aplicándose como módulos de reparto, conjuntamente, la superficie de las fincas o parcelas y su valor catastral a efectos del impuesto sobre bienes inmuebles.”

Dicha previsión se encuentra prevista así mismo en la normativa urbanística vigente, concretamente en el art. 136 RGLISTA, que establece que las operaciones jurídicas que se precisen para la ejecución de los instrumentos de ordenación, se llevarán a cabo mediante los instrumentos de ejecución, entre ellos el instrumento de **distribución de cargas de la urbanización** que es desarrollado en los arts. 241 a 249 RGLISTA, y, cuyo objeto, de acuerdo con el art. 167 RGLISTA, es repercutir equitativamente los gastos de urbanización de determinadas actuaciones de transformación urbanísticas o actuaciones urbanísticas, a ejecutar por modalidad asistemática, como es en concreto el caso que nos ocupa previsto en el art. 237.2 a RGLISTA, por tratarse de actuaciones de reforma interior en suelo urbano, cuando no sea factible incluir la totalidad de los terrenos del ámbito sujeto a ordenación en unidades de ejecución, por tratarse de parcelas que presentan tal grado de consolidación de la urbanización preexistente y de coincidencia parcelaria con la ordenación resultante que así lo justifique para facilitar su ejecución.

Haciéndose constar por otra parte que la aprobación del proyecto de distribución de cargas de urbanización podrá integrarse en el procedimiento de aprobación del proyecto que comprenda las obras de urbanización en los términos de art. 246.4 RG LISTA.

5º. Contenido sustancial del Avance que se somete a aprobación:

En relación al contenido del presente Avance, debemos estar a las consideraciones de los servicios técnicos municipales:

- Informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión de 3 de abril de 2025, en el que se ha realizado la siguiente valoración de la situación actual y de la propuesta presentada:

“2.2 ÁMBITO Y SITUACIÓN ACTUAL

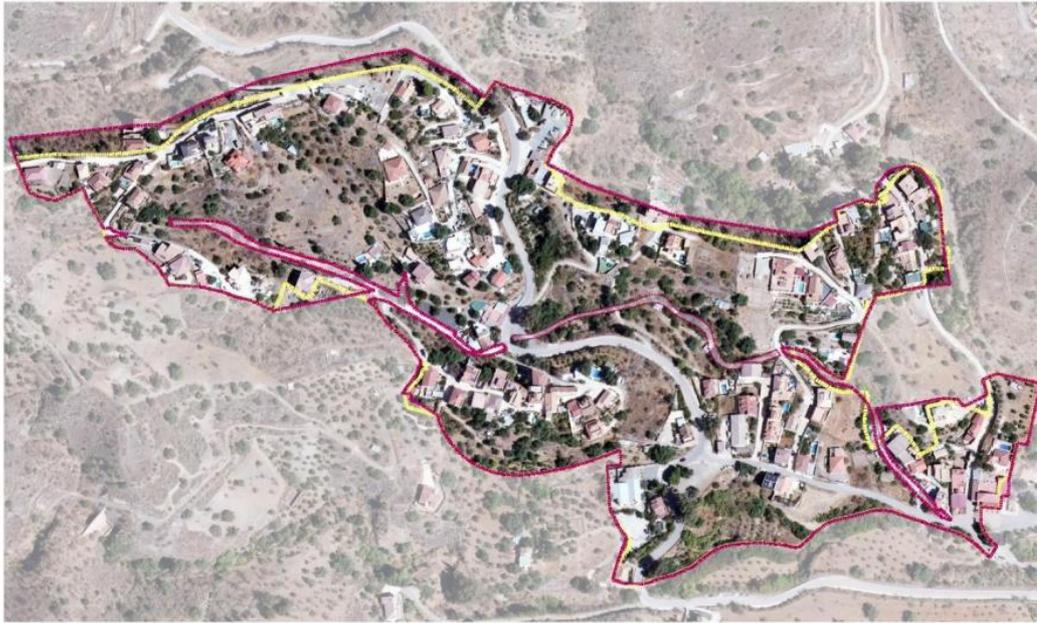
El ámbito de la actuación es el SUNC-R-PD.12, para el que se prevé en el PGOU vigente una operación de reforma interior. La delimitación, como veremos, realiza varios ajustes sobre la base del PGOU para respetar al máximo el parcelario existente.

Se trata de un núcleo semiurbano que se ha desarrollado a lo largo del tiempo al margen de la legalidad urbanística, hasta llegar a un grado de consolidación importante, y que el PGOU plantea regularizar e integrar como un suelo urbano en discontinuidad con la trama.

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	wwSsI15KgIy2d/1DxIbpQQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado Firmado	25/07/2025 13:16:05 25/07/2025 11:37:28
Observaciones		Página	6/13
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wwSsI15KgIy2d%2F1DxIbpQQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





DETERMINACIONES GRÁFICAS

- LÍMITE SUNC-R-PD.12 "LOS GÁMEZ"
- LÍMITE PROPUESTO PRI

Delimitaciones sobre estado actual

7/13

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

La red viaria y de infraestructuras es incompleta y precaria. El parcelario presenta una gran cantidad de viviendas terminadas, pero también suelos vacantes en proporción suficiente para abordar la reforma interior. El núcleo se inserta en una zona de cierto valor paisajístico que ofrece, en cualquier caso, valores de contacto con la naturaleza que conviene preservar. Es de reseñar la proximidad de una parte señera del trazado del acueducto de San Telmo.

(...)

2.6 VALORACIÓN DE LA PROPUESTA

En la fase de diagnóstico se detectan los principales conflictos en la topografía, elevada ocupación de parcelas, estado de la red viaria, baja conectividad, apoyándose en un trabajo previo de análisis en todos los aspectos que se plasma en unos planos de información muy completos.

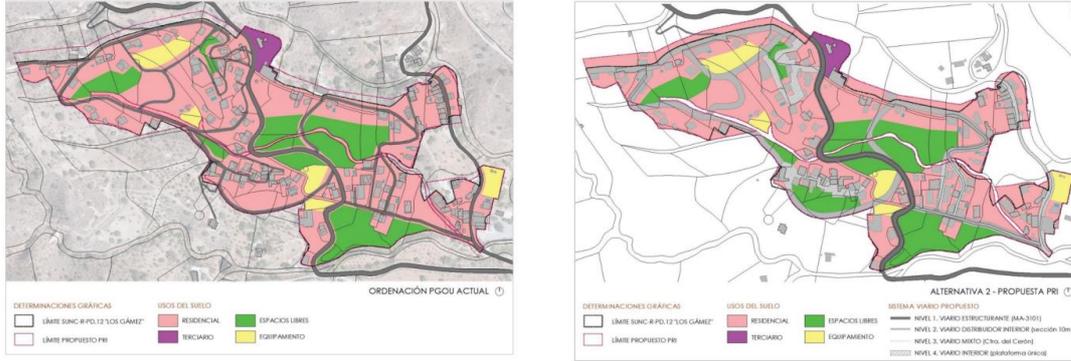
La propuesta de redelimitación se atiende a criterios prácticos, evitando dejar fuera propiedades limítrofes pero sin extender el perímetro a toda la extensión de cada finca límite.

En base al diagnóstico se plantean tres alternativas: la realidad existente, la ordenación prevista en el PGOU, y una ordenación más depurada basada en esta última. Tras someter a análisis las determinaciones del PGOU, se opta por esta última alternativa, que respeta sus determinaciones pero atiende a cuestiones que surgen en el estudio detallado: en aras de la funcionalidad y de una más fácil ejecución se reduce la trama viaria a los viales esenciales, respetando por lo demás la ordenación pormenorizada del PGOU en lo que se refiere a localización de zonas verdes y equipamientos.

Código Seguro De Verificación	wwSsI15KgIy2d/1DxIbpQQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	25/07/2025 13:16:05
Observaciones	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	25/07/2025 11:37:28
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wwSsI15KgIy2d%2F1DxIbpQQ%3D%3D	Página	7/13
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Alternativas 1 (ordenación del PGOU y 2, propuesta del PRI



A este respecto, se hace ver que la propuesta reflejada en el Avance deberá seguir depurándose en la fase de redacción del PRI, sobre todo en lo que respecta a la localización de las dotaciones. Se deberá entender la ordenación del PGOU como referencia, no como punto final; se considera interesante reducir el número de parcelas dotacionales, acumulando su superficie en una o dos que reúnan los servicios adecuados a la dimensión del núcleo.

1. PROPUESTA

A la vista de lo informado, se propone:

- Aprobar el Avance del Plan de Reforma Interior del SUNC-R-PD.12 "Los Gámez", según el documento presentado por registro el 24/01/2025.
- Remitir a la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul el documento de Avance, en calidad de borrador, junto con el Documento Ambiental Estratégico, para el inicio del procedimiento de evaluación ambiental.
- Remitir el presente informe a los redactores del Avance, para su conocimiento y efectos."

8/13

-Informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 7 de julio de 2025, complementario del anterior, en el que se indican a los efectos de lo dispuesto en el art. 77 LISTA y 101 RG LISTA, cuales son las principales afecciones sectoriales del instrumento:

"INFORME

Dominio público hidráulico. Se ha detraído del ámbito el arroyo que lo atraviesa; en cualquier caso, la delimitación exacta del dominio y la zona de policía, así como las del arroyo que bordea el ámbito por el norte serán objeto de informe de a la Dirección General de Gestión del Dominio Público Hidráulico y Calidad de Agua. Se deberá consultar igualmente la posible desafectación del antiguo cauce del arroyo.

Aviación Civil. A la vista del Real Decreto 1842/2009 de 27 de noviembre, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Málaga, y del vigente Plan Director del aeropuerto de Málaga, incluidas las servidumbres previstas a futuro en dicho documento, se observa que el ámbito del Plan Parcial no se encuentra afectado por servidumbres aeronáuticas.

Cultura. El ámbito queda en la proximidad del BIC Acueducto de San Telmo, pero fuera de su entorno según los datos que proporciona la Junta de Andalucía, por lo que no se

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	wwSsI15KgIy2d/1DxIbpQQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	25/07/2025 13:16:05
Observaciones	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	25/07/2025 11:37:28
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wwSsI15KgIy2d%2F1DxIbpQQ%3D%3D	Página	8/13
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



considera afección.

Telecomunicaciones. Deberá informar la Subdirección General de Redes y Operadores de Telecomunicación del Ministerio de Industria, Energía y Turismo.

Carreteras. El ámbito de encuentra en su totalidad fuera de la zona de afección de la A-45.

Salud. En cumplimiento del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía, deberá aportarse un Documento de Impacto en la Salud que se remitirá a la Consejería competente en materia de salud, de acuerdo con el artículo 56 de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública”

Requisitos materiales o formales:

1º.- En relación al procedimiento:

- Establece el artículo 8 del TRLSRU que la iniciativa para proponer la ordenación de las actuaciones de transformación urbanística y las edificatorias podrá partir de las Administraciones Públicas, las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas y, en las condiciones dispuestas en la ley aplicable, de los propietarios.

Concreta el artículo 3.4 de la LISTA, que la actividad urbanística es una función pública que, desarrollada en el marco de la ordenación territorial, corresponde a los Municipios, sin perjuicio de las competencias que, por esta ley, se asignan específicamente a la Comunidad Autónoma. Añadiendo el artículo 75.1 de la citada Ley, con el desarrollo del art. 98 del Reglamento General que corresponde a los municipios las competencias relativas a la tramitación y aprobación de todos los instrumentos de ordenación urbanística y sus innovaciones, salvo las asignadas en el apartado 2 del indicado artículo a la Consejería competente en Ordenación del Territorio y Urbanismo, esto es, la aprobación definitiva de los Planes de Ordenación Intermunicipal y de los Planes Especiales con incidencia supralocal.

- De esta forma el procedimiento que nos ocupa ha sido promovido de oficio por esta Administración Municipal, y habrá de tramitarse conforme a las reglas de procedimiento establecidas en los artículos 75 y siguientes de la LISTA, con el desarrollo de los artículos 98 y siguientes del Reglamento General. En primer lugar, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 77 de la Ley y 101 del Reglamento, la Administración competente para la tramitación elaborará un Avance del instrumento de ordenación urbanística en el que se describa y justifique el objeto, ámbito de actuación, principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios y propuestas generales para la ordenación, así como las distintas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables. El Avance será preceptivo en los instrumentos de ordenación urbanística general y en los restantes instrumentos, cuando éstos deban someterse a evaluación ambiental estratégica, como es el caso que nos ocupa, toda vez que la necesidad de sometimiento del procedimiento al trámite de evaluación ambiental estratégica simplificada ha sido determinada en el Documento Ambiental Estratégico elaborado de oficio, en virtud de lo dispuesto en el art. 40.4 b) de la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integral de la Calidad Ambiental de Andalucía (GICA) y la no concurrencia de los supuestos establecidos en el apartado 5 c) del mencionado artículo atendiendo al objeto, a la extensión y a los espacios afectados.

En consecuencia, la elaboración del Avance es preceptiva, tendrá la consideración de borrador del plan a los efectos del procedimiento ambiental correspondiente y tendrá efectos

9/13

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	wwSsI15KgIy2d/1DxIbpQQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	25/07/2025 13:16:05
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	25/07/2025 11:37:28
Observaciones		Página	9/13
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wwSsI15KgIy2d%2F1DxIbpQQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



administrativos internos, preparatorios de la elaboración del instrumento de ordenación urbanística en los términos del art. 2.3.14 PGOU-2011

Tras su aprobación, el citado documento será sometido a consulta pública al objeto de que tanto la ciudadanía como el resto de potenciales interesados en participar en el proceso de elaboración del instrumento de ordenación, puedan manifestar su opinión acerca de la documentación; ello de conformidad con lo previsto en el art. 100 del Reglamento General; **obligación que se considera cumplida mediante la publicación del documento de Avance en la sede electrónica de esta GMU y en el Portal de Participación Ciudadana durante un periodo de treinta días.**

2º.- En relación al resto de Administraciones Públicas que han de intervenir por razón de la materia:

- El presente instrumento debe someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 40.4 c) de la GICA, por lo que, una vez aprobado el Avance, esta Administración Municipal deberá solicitar a la Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente de la Junta el inicio del citado procedimiento, con la remisión del Avance (que tendrá la consideración de borrador del plan a los efectos de su sometimiento al procedimiento ambiental) y del documento ambiental estratégico presentado.

- Con respecto a la legislación en materia de Salud, en el ámbito Estatal, el art. 35 de la Ley 33/2011, de 4 de octubre, General de Salud Pública establece que las Administraciones Públicas deberán someter a evaluación del impacto en la salud, las normas, planes, programas y proyectos que fuesen seleccionadas por tener un impacto significativo en la salud. En Andalucía, la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública (art. 56 1 b) 2º) recoge la necesidad de sometimiento a informe de Evaluación de Impacto en la Salud de los Planes de reforma interior. Estableciéndose, no obstante, que no se someterán a evaluación del impacto en la salud los citados instrumentos cuando no presenten impactos significativos en la salud y así se determine expresamente por la Consejería competente en materia de Salud (art. 56. 3 b). Pronunciamiento que tendrá lugar en el proceso de cribado inserto en el trámite de consultas, cuyo desarrollo ha sido abordado en el art. 13 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

10/13

En virtud de la norma anterior, previamente a la aprobación inicial del presente instrumento deberá evacuarse consulta previa señalada en el párrafo anterior a fin de conocer la necesidad de someter a evaluación de impacto en salud (EIS).

Igualmente, en esta fase previa a la aprobación inicial, podrán solicitarse de las Administraciones Públicas con competencia por razón de la materia información sobre protecciones, servidumbres, deslindes, riesgos y demás circunstancias que deban ser tenidas en cuenta en la elaboración del documento de ordenación.

- Tras la aprobación inicial del instrumento de ordenación, de conformidad con lo establecido en el art. 78.4 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre y arts. 105 y 107 del Reglamento, deberán recabarse los siguientes informes:

- Informe de Aviación Civil, en relación con la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 y con el artículo 27 del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real

Código Seguro De Verificación	wwSsI15KgIy2d/1DxIbpQQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	25/07/2025 13:16:05
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	25/07/2025 11:37:28
Observaciones		Página	10/13
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wwSsI15KgIy2d%2F1DxIbpQQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.

- Informe de la Administración competente en materia de Aguas en relación a la afección por la existencia de los Arroyos San José, Chaparral y tributarios; de conformidad con lo establecido en el artículo 25.4 de la Ley de Aguas estatal puesto en concordancia con el artículo. 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía.

- Informe de la Secretaría General de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales del Ministerio de Transformación Digital y de la Función Pública sobre la adecuación del instrumento de planeamiento a la normativa sectorial de telecomunicaciones, en particular, al régimen jurídico de las telecomunicaciones y a las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas en el sector, a tenor de lo establecido en el artículo 50 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones.

Informe de la Delegación Territorial de Cultura y Deporte de la Junta de Andalucía en Málaga, de conformidad con lo estipulado en el artículo 29.4 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía en virtud de proximidad del BIC Acueducto de San Telmo.

- Igualmente deberá recabarse informe preceptivo y no vinculante en materia de urbanismo a la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía en Málaga en los términos del art. 78.4 LISTA y art. 107 del Reglamento.

3º.- En relación al órgano competente para adopción del acuerdo:

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

11/13

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

4º.- Contenido formal del Avance:

*Se hace constar en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión de **3 de abril de 2025**, que el mismo es completo, claro y explicativo de la propuesta que se realiza y se corresponde con las determinaciones de la LISTA y su Reglamento de desarrollo.*

5º.- Impugnación:

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

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	wwSsI15KgIy2d/1DxIbpQQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	25/07/2025 13:16:05
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	25/07/2025 11:37:28
Observaciones		Página	11/13
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wwSsI15KgIy2d%2F1DxIbpQQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



resolución que ponga fin al procedimiento.

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

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

ACUERDOS:

PRIMERO.- Tomar conocimiento de la iniciativa para el desarrollo del Plan de Reforma Interior del SUNC-R-PD.12 "Los Gámez", promovido de oficio, según documento de Avance registrado con fecha 24 de enero de 2025, en los términos expuestos en los informes técnicos del Servicio Planificación y Ordenación Urbanística de 3 de abril de 2025 y 7 de julio de 2025. Todo ello, de conformidad con lo establecido en el artículo 77 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y 101 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la citada Ley.

SEGUNDO.- A tenor de lo previsto en el artículo 77 de la LISTA y 100 del Reglamento General, someter el **documento de Avance y documento Ambiental Estratégico**, registrados con fecha 24 de enero de 2025, al trámite de **consulta pública en la sede electrónica de esta GMU y en el Portal de Participación Ciudadana durante un periodo de treinta días**, al objeto de que tanto la ciudadanía como el resto de potenciales interesados en participar en el proceso de elaboración del instrumento de ordenación iniciado de oficio, puedan manifestar su opinión acerca de la documentación, que estará también a disposición del público durante el citado plazo, en el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de esta Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, de lunes a viernes en horario de 9:30 a 13:30 horas, sito en Paseo Antonio Machado, nº 12.

12/13

TERCERO.- Solicitar a la Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía en Málaga el **inicio del procedimiento ambiental estratégico simplificado** de conformidad con lo dispuesto en el artículo 40.4.c) de la GICA con la remisión de la documentación técnica del Avance (que tendrá la consideración de borrador del plan a los efectos de su sometimiento al procedimiento ambiental), así como Documento Ambiental Estratégico, con fecha de registro 24 de enero de 2025.

CUARTO.- Solicitar a la Delegación Territorial de la Consejería de Salud y Consumo en Málaga, la evacuación de consulta previa en relación a la necesidad de sometimiento de la actuación a **evaluación de impacto en la salud**, ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo art. 56. 3 b) de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía, y art. 13 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, que establece el procedimiento de la Evaluación de Impacto en la Salud en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

QUINTO.- Dar traslado del acuerdo, con copia del documento a los siguientes **órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos** afectados y a aquellos otros con relevancia o incidencia territorial, a fin de propiciar la adecuada coordinación administrativa y

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	wwSsI15KgIy2d/1DxIbpQQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	25/07/2025 13:16:05
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	25/07/2025 11:37:28
Observaciones		Página	12/13
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wwSsI15KgIy2d%2F1DxIbpQQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



participación pública para que, si lo estiman pertinente, examinen el expediente y formulen sugerencias o, en su caso, planteen otras alternativas al planeamiento propuesto:

- Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural, en materia de Aguas.

- Delegación Territorial de la Consejería de Cultura y Deporte de la Junta de Andalucía.

- Secretaría de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales del Ministerio para la Transformación Digital y de la Función Pública.

- Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.

SEXTO.- Notificar el presente acuerdo para su conocimiento y efectos:

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

- Al Servicio de Conservación y Arqueología del Departamento de Licencias y Protección Urbanística.

- Al Servicio Técnico de Ejecución del Planeamiento.

- Al Servicio de Patrimonio Municipal.

- Al Departamento de Arquitectura e Infraestructuras.

- A la Junta Municipal de Distrito 3, Ciudad Jardín."

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.

13/13

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica.

LA CONCEJALA-SECRETARIA DE LA
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL,
Elisa Pérez de Siles Calvo.

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	wwSsI15KgIy2d/1DxIbpQQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	25/07/2025 13:16:05
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	25/07/2025 11:37:28
Observaciones		Página	13/13
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wwSsI15KgIy2d%2F1DxIbpQQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

