



AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA
SECRETARÍA GENERAL DEL PLENO

**ALICIA E. GARCÍA AVILÉS, SECRETARIA GENERAL DEL PLENO
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA**

CERTIFICO: Que en la sesión extraordinaria celebrada por el Excmo. Ayuntamiento Pleno el día seis de agosto de dos mil veintiuno, se adoptó acuerdo del siguiente tenor literal:

“PUNTO Nº 3.- DICTAMEN RELATIVO A PROPUESTA DE APROBACIÓN DE LA PROPUESTA DE “CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA Y LAS SOCIEDADES PROPIETARIAS DEL COMPLEJO COMERCIAL Y DE OCIO PLAZA MAYOR SOBRE MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PGOU DE MÁLAGA, EN EL ÁMBITO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SUNC.BM-4 “AMPLIACIÓN PLAZA MAYOR” Y EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 2 DEL SECTOR 3 DEL SUNC.BM-3 “BAHÍA DE MÁLAGA”

El Excmo. Ayuntamiento Pleno conoció el Dictamen de la Comisión de Ordenación del Territorio, Movilidad y Seguridad, de fecha 6 de agosto de 2021, cuyo texto a la letra es el siguiente:

“Expediente: Convenio Urbanístico de Planeamiento PP 72/18

Posibles otorgantes: Plaza Mayor Shopping, S.A.; Doc Málaga Siteco S.L., y Doc Málaga Siteco Phase 2, S.L., y el Excelentísimo Ayuntamiento de Málaga.

Situación: SUNC-BM.4 “Ampliación de Plaza Mayor” y parte de la UE-2 del Sector 3 del SUNP.BM-3 “Bahía de Málaga”.

Junta de Distrito: nº 8 Churriana.

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

PROPUESTA QUE FORMULA EL CONCEJAL DELEGADO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO A LA COMISIÓN DEL PLENO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, MOVILIDAD Y SEGURIDAD EN RELACIÓN AL EXPEDIENTE REFERENCIADO PARA POSTERIORMENTE SOMETERLO A LA APROBACIÓN DEL PLENO MUNICIPAL.

Resulta que con fecha 15 de julio de 2021 ha sido 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 emite el siguiente informe municipal sobre resolución de alegaciones y aprobación de Convenio Urbanístico de Planeamiento, en base a los siguientes antecedentes de hecho y fundamentos de derecho:

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe del Servicio de Coordinación
Jurídico-Administrativa
Miguel A. Carrasco Crujera

Código Seguro De Verificación	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Firmado	12/08/2021 19:56:39
Francisco de la Torre Prados	Firmado	11/08/2021 08:39:36
Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	10/08/2021 11:29:32
Miguel Angel Carrasco Crujera		
Observaciones	Página	1/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/	



AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA

SECRETARÍA GENERAL DEL PLENO

RESULTANDO que la presente propuesta de Convenio Urbanístico de Planeamiento tiene por **objeto** dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 6.4.7 del PGOU, habida cuenta de que se ha propuesto por parte de la propiedad la ampliación de una gran superficie comercial minorista ya existente; concertándose la colaboración entre las partes con la finalidad de procurar y asegurar, hasta su aprobación definitiva, la tramitación de una Modificación de Elementos que **afectaría** al ámbito SUNC.BM-4 “Ampliación de Plaza Mayor” y a parte de la UE-2 del Sector 3 del SUNP.BM-3 “Bahía de Málaga”, que pretende: una nueva ordenación urbanística que responda a los intereses generales a los que este municipio sirve; la ampliación del citado ámbito en 60.573,64 m² de suelo perteneciente en la actualidad a la UE-2 del PAM.BM-1(97) (parcela municipal ZLP 2.2 y parcelas privadas Deportivo 2.1.1 y GSM 2.3 del Proyecto de Reparcelación correspondiente); el incremento de la edificabilidad en 17.584,30 m² de techo más 3.915,70 m² de edificabilidad que se traslada de las parcelas 2.2.1 y 2.3 de la UE-2 del Sector 3, que totalizan 21.500 m² (14.000 m²t para la Segunda Fase del Designer Outlet y 7.500 m² para la ampliación de Plaza Mayor Shopping) y la reversión a la comunidad de las plusvalías generadas por esta actuación urbanística.

Este nuevo ámbito ampliado pasaría a denominarse SUNC.BM-4.a+b “Ampliación Plaza Mayor” (1ª + 2ª fases del Designer Outlet).

RESULTANDO que el Convenio Urbanístico de Planeamiento que se propone será **otorgado** por las mercantiles Plaza Mayor Shopping, S.A., Doc Málaga Siteco S.L., y Doc Málaga Siteco Phase 2, S.L. (antes Jamunder S.L), y el Excelentísimo Ayuntamiento de Málaga y estará **vigente** durante el tiempo necesario para alcanzar su objeto y cumplimiento de los compromisos asumidos por las partes, si bien su duración no podrá ser superior a cuatro años a contar desde la firma del mismo; transcurrido dicho plazo, éste podrá prorrogarse por un periodo de hasta cuatro años adicionales, por acuerdo unánime de las partes firmantes o de los que ellos traigan causa.

RESULTANDO los siguientes **antecedentes de hecho** que deben de ser destacados:

Primero.- El 23 de octubre de 2014 este Excmo. Ayuntamiento suscribió un Convenio Urbanístico de Planeamiento con Parque de Ocio Plaza Mayor S.A y Plaza Mayor Shopping S.A., r/p D. Alexandre Gamboa Abreu Pessegueiro (aprobado por acuerdo plenario de 29 de enero de 2015.- BOP de 15 de abril de 2015); en dicho Convenio se pactó, entre otras cuestiones, una Modificación de Elementos del PGOU-2011, aprobado definitivamente el 21 de enero de 2011, que afectaba a los ámbitos de planeamiento aprobados PA-BM.5 (97)- Sector 2- y al PAM-BM.1 (97)- Sector 3-, delimitándose un nuevo ámbito de suelo urbano no consolidado al que se denominaría “SUNC-BM.4 Ampliación de Plaza Mayor” y quedando reducida la superficie del citado Sector 3 en la proporción que pasaba a formar parte del nuevo ámbito de SUNC.

Segundo.- Dicha Modificación de Elementos fue aprobada definitivamente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de 23 de febrero de 2017 (BOP de 20 de abril de 2017). La superficie del nuevo ámbito “SUNC-BM.4 Ampliación de Plaza Mayor” fue de 202.645 m² y supuso un aumento de edificabilidad de 12.725,55 m² de la superficie

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe del Servicio de Coordinación
Jurídico-Administrativa
Miguel A. Carrasco Crujera

Código Seguro De Verificación	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Firmado	12/08/2021 19:56:39
Francisco de la Torre Prados	Firmado	11/08/2021 08:39:36
Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	10/08/2021 11:29:32
Miguel Angel Carrasco Crujera	Página	2/19
Observaciones		
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/	



AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA

SECRETARÍA GENERAL DEL PLENO

edificable en el uso comercial, y en el cambio de uso, de ocio a comercial, de 10.000 m² de la edificación del Parque Comercial y de Ocio ya existente; dicha Modificación está permitiendo la construcción de, lo que la propiedad denomina, “la primera fase del Designer Outlet”.

Asimismo, en dicha Modificación de Elementos se contempló, al amparo de lo establecido en el párrafo segundo del artículo 55.3.a) de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), la monetización de las cesiones de suelos correspondientes a dotaciones, concretamente 11.236,64 m² (Exponendo VII y Estipulación 3ª del Convenio suscrito el 23 de octubre de 2014), ante el hecho de que no era factible, en ese momento, situar las mismas en el ámbito de la Modificación.

Tercero.- El Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución “A” (sin consolidar) del Sector “SUNC-BM.4 Ampliación de Plaza Mayor” fue aprobado por acuerdo del Consejo Rector de esta Gerencia de 22 de marzo de 2017, encontrándose actualmente en ejecución.

Cuarto.- Con relación al nuevo ámbito de planeamiento se han concedido las siguientes licencias:

- Expediente OM 175/16; acuerdo de 18 de mayo de 2017 del Consejo Rector de esta Gerencia Municipal de Urbanismo (expedida el 25 de agosto de 2017): licencia de parcelación concedida a Doc Málaga Siteco, S.L para segregar una porción de terreno de 2.018 m² de superficie, de otra de mayor cabida de 96.291 m² (parcela urbana constituida por un conjunto de edificaciones denominado “Parque de Ocio Plaza Mayor”), situada en el Sector nº 2 del SUNP-BM “Bahía de Málaga”, agrupándola a la parcela 4.D.1.2 del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de ejecución “A” (sin consolidar) del Sector SUNC-BM.4 “Ampliación Plaza Mayor”, quedando esta última parcela con una superficie de 29.978 m², y la finca matriz con 94.273 m²; así como licencia de obras para la ampliación en 13.314,17 m² de superficie útil de exposición y venta al público de la gran superficie minorista PARQUE DE OCIO PLAZA MAYOR, sita en C/ Alfonso Ponce de León nº 3, consistente en la ejecución de edificaciones comerciales para la venta de excedentes de fábricas de distintas marcas de modas y complementos en la citada parcela 4.D.1.2 de 29.978 m².
- Expediente OM 134/17; acuerdo de 22 de noviembre de 2017 del Consejo Rector de esta Gerencia Municipal de Urbanismo (expedida el 16 de febrero de 2018): licencia de obras concedida a Plaza Mayor Parque de Ocio, S.A., r/p D. Alexandre Gamboa Abreu Pessegueiro, para la reforma de la Plaza del Azahar, Calle de la Redonda, Cines y Plaza del Agua, dentro del Centro de Ocio Plaza Mayor, en Calle Alfonso Ponce de León nº 3, en la parcela 4.D.1.1 de la UE-A del SUNC-BM.4.
- Expediente OM 251/17; resolución de 3 de octubre de 2018 del Sr. Coordinador General de Urbanismo y Vivienda y Gerente Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras (expedida el 19 de octubre de 2018): licencia de obras concedida a Plaza Mayor Shopping, S.A., r/p D. Alexandre Gamboa Abreu Pessegueiro para la ampliación del locales existentes y creación de otro nuevo en Plaza Mayor

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe del Servicio de Coordinación
Jurídico-Administrativa
Miguel A. Carrasco Crujera

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados	Firmado	12/08/2021 19:56:39
	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	11/08/2021 08:39:36
	Miguel Angel Carrasco Crujera	Firmado	10/08/2021 11:29:32
Observaciones		Página	3/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/		



AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA

SECRETARÍA GENERAL DEL PLENO

Shopping (dentro del Sector SUNC-BM.4 "Ampliación Plaza Mayor", pero en la parte asistemática).

Quinto.- Tanto el Parque Comercial y de Ocio Plaza Mayor como el Centro Comercial Plaza Mayor, constituyen en la actualidad una unidad formal y de explotación, y la Modificación de Elementos del PGOU aprobada el 23 de febrero de 2017 y las licencias urbanísticas antes referidas, han propiciado la demolición de la denominada Plaza Brava, con una superficie edificada de 5.755,22 m² que, unidos a la ampliación de 12.725,55 m² previstos en la Modificación de Elementos, da un total de superficie edificada de 18.480,76 m², con destino a lo que la propiedad denomina, la Primera Fase del Designer Outlet.

Sexto.- Por otro lado, mediante acuerdo plenario de 2 de mayo de 2018 (BOP nº 147 de 31 de julio de 2018), recibió aprobación definitiva un Estudio de Detalle en el ámbito del SUNC-BM.4 "Ampliación de Plaza Mayor", promovido por Plaza Mayor Shopping S.A., para el transvase de 1.536,66 m² de edificabilidad de la parcela 4.d a la Manzana 7.1 del Proyecto de Reparcelación del citado SUNC-BM.4.

Séptimo.- Con fecha 7 de noviembre de 2018, fue presentado un escrito en el Registro General de entrada de documentos de esta Gerencia, por D. Alexandre Gamboa Abreu Pessegueiro e/r de Plaza Mayor Parque de Ocio, S.A., y Doc Málaga Siteco S.L.U, en el que se formaliza el interés de las citadas mercantiles, de suscribir un nuevo Convenio Urbanístico de Planeamiento que propicie una Modificación de Elementos del vigente PGOU-2011 en los ámbitos de suelo urbano no consolidado SUNC-BM.4 "Ampliación de Plaza Mayor" y del PAM-BM.1 (97)- Sector 3-, en su configuración actual, de tal forma, que se incremente la superficie del nuevo ámbito, a fin de hacer posible una ampliación del Designer Outlet y del Centro Comercial Plaza Mayor Shopping como Segunda Fase del proyecto que se viene ejecutando en la actualidad.

Dicha ampliación implicaría incrementar en 14.000 m² el uso de Gran Superficie Minorista, y la ampliación del edificio de Plaza Mayor Shopping, con 7.500 m² del mismo uso; consiguiéndose con ello la suficiente masa crítica comercial para asegurar el mantenimiento futuro del complejo de Plaza Mayor, consolidándose como un centro de referencia, no solo desde el punto de vista comercial, sino también turístico, y procurando que con la suma de todas las dotaciones demandadas por la actuación en su conjunto, se asegure la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, garantizándose la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo; de esta forma, se propone la creación de un gran parque (Parque San Julián), junto al cual también se situaría el equipamiento municipal, que además de servir de zona de esparcimiento y recreo para los vecinos de la zona, sería un espacio de encuentro y ocio para los numerosos visitantes del complejo Plaza Mayor.

Octavo.- Tras manifestar en su escrito de 7 de noviembre de 2018, D. Alexandre Gamboa Abreu Pessegueiro e/r de Plaza Mayor Parque de Ocio, S.A., y Doc Málaga Siteco S.L.U, el interés de las citadas mercantiles, de suscribir un nuevo Convenio Urbanístico de Planeamiento conforme a lo previsto en la LOUA; mediante Resolución del señor Vicepresidente del Consejo Rector de esta Gerencia, de fecha 15 de noviembre de 2018, se dispuso el inicio del correspondiente procedimiento administrativo a fin de estudiar y valorar la posibilidad planteada.

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe del Servicio de Coordinación
Jurídico-Administrativa
Miguel A. Carrasco Crujera

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados	Firmado	12/08/2021 19:56:39
	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	11/08/2021 08:39:36
	Miguel Angel Carrasco Crujera	Firmado	10/08/2021 11:29:32
Observaciones		Página	4/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/		



AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA

SECRETARÍA GENERAL DEL PLENO

Noveno.- A la vista de la citada Resolución, el Departamento de Planeamiento y Gestión de esta Gerencia ha liderado las negociaciones con los promotores de la futura actuación de ampliación, culminando ésta en un consenso que ha quedado plasmado en una primera propuesta de Convenio de fecha 16 de septiembre de 2020. En dicha propuesta se ha concretado que las sociedades otorgantes serían Plaza Mayor Shopping, S.A.; Doc Málaga Siteco S.L., y Doc Málaga Siteco Phase 2, S.L. (antes Jamunder, S.L).

Décimo.- A la vista de la citada propuesta se han emitido los siguientes informes municipales:

1. Del Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento del Departamento de Planeamiento y Gestión de 18 de septiembre de 2020.
2. Del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión de 2 de octubre de 2020.
3. Del Departamento de Actuaciones Urbanísticas de 23 de enero de 2021, sobre el cálculo de la monetización del 15% del suelo urbanizado con aprovechamiento de cesión obligatoria al municipio y coeficientes de ponderación de aplicación.
4. Del Servicio Técnico de Ejecución del Planeamiento del Departamento de Planeamiento y Gestión de 5 de febrero de 2021.
5. Del Servicio de Urbanización e Infraestructura del Departamento de Planeamiento y Gestión de 8 de febrero de 2021.
6. -Del Servicio de Patrimonio Municipal del Departamento de Actuaciones Urbanísticas de 11 de febrero de 2021.

Decimoprimer.- Conforme al informe de 23 de enero de 2021 del Departamento de Actuaciones Urbanísticas sobre los coeficientes de ponderación aplicables y sobre la monetización del 15% del suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo de cesión obligatoria al municipio, en la propuesta consensuada y sus Anexos debían incluirse determinadas correcciones, por lo que el interesado fue requerido a fin de que tuviera conocimiento de tal circunstancia y, en consecuencia, se efectuasen las modificaciones pertinentes.

Con fecha 5 de febrero de 2021, D. Fernando García Jiménez e/r de Ejecución del Planeamiento S.L., presenta documentación con las pequeñas correcciones derivadas del citado informe de 23 de enero de 2021.

Decimosegundo.- El 11 de febrero de 2021 se suscribe por parte del señor Gerente de Urbanismo, la Memoria Justificativa que debe de acompañar al Convenio conforme a lo previsto en el artículo 50 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público y se incorpora al expediente la última propuesta de Convenio consensuada, con los pequeños cambios introducidos a la vista de los informes técnicos emitidos.

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe del Servicio de Coordinación
Jurídico-Administrativa
Miguel A. Carrasco Crujera

Código Seguro De Verificación	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Firmado	12/08/2021 19:56:39
Francisco de la Torre Prados	Firmado	11/08/2021 08:39:36
Alicia Elena García Aviles	Firmado	10/08/2021 11:29:32
Miguel Angel Carrasco Crujera		
Observaciones	Página	5/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/	



AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA

SECRETARÍA GENERAL DEL PLENO

Decimotercero.- Con fecha 12 de febrero de 2021 ha sido requerido informe de la Intervención General de este Excmo. Ayuntamiento sobre la propuesta de Convenio consensuado, habiendo indicado la citada Intervención con fecha 15 de marzo de 2020, que dicho informe deberá de ser emitido con carácter previo a su aprobación por el órgano competente, una vez evacuado informe preceptivo del órgano que tenga atribuida la función de asesoramiento legal preceptivo y, además, se cuente con la información sobre la estimación de gasto e ingresos presentes o futuros, a fin de tener en cuenta la incidencia del mismo en la estabilidad presupuestaria.

Decimocuarto.- Añadir que, tras reuniones mantenidas por este Departamento de Planeamiento y Gestión con la Intervención General, con el Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local y con la Secretaría General del Pleno, se ha redactado una última propuesta de Convenio y de su Memoria Justificativa de fecha 16 de marzo de 2021. En ambas, se le da una mejor redacción a la justificación de la competencia para aprobar los Convenios Urbanísticos de Planeamiento, a la justificación de la monetización de la cesión del 15 % del aprovechamiento lucrativo de cesión obligatoria al municipio y a la justificación de la naturaleza no contractual de las obligaciones que asumen las partes.

Decimoquinto.- Con fecha 19 de marzo de 2021, la Junta de Gobierno Local acuerda tomar conocimiento y disponer el sometimiento al trámite de información pública de la propuesta de «Convenio Urbanístico de Planeamiento entre el Excmo. Ayuntamiento de Málaga y las Sociedades propietarias del Complejo Comercial y de Ocio Plaza Mayor sobre Modificación de Elementos del PGOU de Málaga, en el ámbito del suelo urbano no consolidado SUNC.BM-4 “AMPLIACIÓN PLAZA MAYOR” y en la Unidad de Ejecución 2 del Sector 3 del SUNP.BM-3 “Bahía de Málaga» y su correspondiente Memoria Justificativa, ambas de fecha 16 de marzo de 2021, así como de los Anexos que la acompañan y que obran en el expediente, todo ello, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 30 y 39.2 de la LOUA, en concordancia con el art. 2.4.14 del PGOU vigente y artículo 83 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Decimosexto.- Mediante anuncios publicados en el tablón de anuncios electrónico del Excmo. Ayuntamiento Pleno, entre los días 9 de abril al 6 de mayo de 2021, ambos inclusive; en la página web de esta Gerencia y en el BOP de la provincia de Málaga nº 70 de 15 de abril de 2021, se sustanció la citada información pública, según consta en las copias unidas al expediente.

Decimoséptimo.- Según se hace constar en el certificado emitido por la Vicesecretaría Delegada de la Gerencia Municipal de Urbanismo con fecha 31 de mayo de 2021, durante el plazo comprendido entre el 1 de abril al 13 de mayo de 2021, ambos inclusive, computado a efecto de notificación personal a los interesados e información pública general, han tenido entrada las siguientes alegaciones:

- Alegación presentada por José Miguel Méndez Padilla, como Secretario de la Junta de Compensación de la U.E nº 2 del SUNP.BM-3 “Bahía Málaga”, con fecha de entrada en el Registro Electrónico el 29 de Abril de 2021, nº de documento 314.095

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe del Servicio de Coordinación
Jurídico-Administrativa
Miguel A. Carrasco Crujera

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados	Firmado	12/08/2021 19:56:39
	Alicia Elena García Aviles	Firmado	11/08/2021 08:39:36
	Miguel Angel Carrasco Crujera	Firmado	10/08/2021 11:29:32
Observaciones		Página	6/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/		



AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA

SECRETARÍA GENERAL DEL PLENO

- Alegación presentada por Alfonso Fernández Villacorta, en representación de Llanos de San Julián, S.A., con fecha de entrada en el Registro Electrónico el 12 de mayo de 2021, nº de documento 348.220.

Decimoctavo.- Dado plazo de audiencia al promotor de la actuación, a la vista de las alegaciones presentadas y conforme a lo dispuesto en el artículo 82 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, con fecha 2 de junio de 2021, D. Alexandre Gamboa Abreu Pessegueiro y D. José Luis Arenas Naón, actuando en nombre y representación de Plaza Mayor Shopping y Doc Málaga Siteco S.L., presentan dos escritos contestando a las dos alegaciones antes referidas.

Decimonoveno.- Con fecha 6 de julio de 2021, se ha emitido informe por parte del Servicio Jurídico-Administrativo de Ejecución del Planeamiento dando respuesta a aquellas alegaciones que tienen que ver con materia de su competencia.

Vigésimo.- Finalmente, el 8 de julio de 2021, el interesado ha remitido mediante correo electrónico las escrituras de poder de D. Alexandre Gamboa Abreu Pessegueiro, respecto de Plaza Mayor Shopping S.A., y de D. José Luis Arenas Naón y el propio señor Gamboa Abreu Pessegueiro, respecto de las mercantiles Doc Málaga Siteco S.L., y Doc Málaga Siteco Phase 2, S.L., que pasan a formar parte del Anexo I del Convenio y de las que ha tenido conocimiento la Vicesecretaria Delegada de esta Gerencia que ha advertido, que las mismas habrán de ser cotejadas con sus correspondientes originales el día de la firma.

CONSIDERANDO, a la vista de todo lo expuesto, que han de hacerse las siguientes apreciaciones desde el punto de vista jurídico:

A) En cuando al fondo:

1ª.- El Excmo. Ayuntamiento aprobó definitivamente, con fecha 28 de abril de 2016, una **“Modificación Puntual de Elementos de la normativa del PGOU: Títulos VI y XII “Grandes superficies minoristas”** (BOP de 19 de julio y 21 de diciembre de 2016), a fin de dar cumplimiento a la obligación recogida en el Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía, en la nueva redacción dada al mismo por el Decreto Ley 12/2014, de 7 de octubre, sobre la necesidad de que el Planeamiento General definiese el uso pormenorizado de Gran Superficie Minorista y que, conforme a dicha Modificación, tanto el “Centro Comercial y de Ocio Plaza Mayor” (en el Sector 2) como el “Centro Comercial Plaza Mayor (en el Sector 3), además de otros suelos de esta ciudad, quedaron calificados expresamente con el uso pormenorizado de Gran Superficie Minorista (GSM). De esta forma conforme a la actual redacción del artículo 6.4.7 “Instalación de grandes superficies minoristas” del PGOU, cualquier ampliación de una GSM requiere la firma de un Convenio previo:

1. La instalación o ampliación de una gran superficie minorista, requerirá la calificación pormenorizada específica para tal uso. Tal calificación específica deberá realizarse,

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe del Servicio de Coordinación
Jurídico-Administrativa
Miguel A. Carrasco Crujera

Código Seguro De Verificación	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Firmado	12/08/2021 19:56:39
Francisco de la Torre Prados	Firmado	11/08/2021 08:39:36
Alicia Elena García Aviles	Firmado	10/08/2021 11:29:32
Miguel Angel Carrasco Crujera	Página	7/19
Observaciones		
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/	



AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA

SECRETARÍA GENERAL DEL PLENO

siguiendo los criterios establecidos en la vigente Ley de Comercio Interior de Andalucía, en suelos en continuidad con la trama urbana, garantizando la capacidad y suficiencia de las infraestructuras de comunicaciones y transportes existentes y futuras y la preservación del paisaje urbano, de la forma que mejor contribuya al modelo de ciudad compacta y diversificada, y necesitará la firma de un convenio previo con el Ayuntamiento.

2. En el convenio deberá haber un pronunciamiento expreso municipal sobre su idoneidad, emplazamiento y protección de su entorno de conformidad con los criterios de la vigente Ley de Comercio Interior de Andalucía, así como si su implantación se realiza de acuerdo con los intereses de las personas consumidoras, la utilización racional del territorio, la sostenibilidad de los recursos naturales, las infraestructuras y servicios públicos existentes y previstos y la salud pública. Así mismo se incluirá, en todos los casos, la reversión de las plusvalías generadas por dicha calificación evaluadas por el Ayuntamiento con arreglo al valor del quince por ciento (15%) de la diferencia del aprovechamiento lucrativo de esta calificación respecto al aprovechamiento preexistente, si la hubiera, en cumplimiento del artículo 55.3. de la LOUA, a favor de la mejora y modernización de las estructuras existentes en el municipio que se ven repercutidas por una instalación comercial de ese tamaño. Así mismo el Convenio deberá reflejar el resto de dotaciones, correspondientes a este incremento de aprovechamiento, que se ceden al municipio en base a los artículos 36.2 y 55.3 de la LOUA, así como los accesos e infraestructuras necesarias para su implantación. Se considerarán infraestructuras necesarias todas aquellas, tanto interiores como exteriores a la actuación necesaria para la correcta implantación, accesibilidad e infraestructuras de la superficie o para paliar los efectos que la misma cause en las infraestructuras de la zona en que se encuentre.

2ª.- Según los informes técnicos y jurídicos obrantes en el expediente así como la Memoria Justificativa que se acompaña a la propuesta de Convenio, se ha justificado el **interés público** que con la Modificación de Elementos del PGOU que se pacta se persigue, sin perjuicio de que en el expediente que se incoe para la tramitación de la citada Modificación se reitere y justifique nuevamente dicho interés general tal y como se exige en el artículo 36 de la LOUA y, además, también quede suficientemente justificada la monetización de la cesión de la superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo ya urbanizada, tal y como se indica en los artículos 30.3 1º y 54.2 b) de la LOUA.

3ª.- El incremento de edificabilidad previsto de 17.584,30 m², que unidos a los 3.915,70 m² de edificabilidad correspondiente en la actualidad a las parcelas 2.1.1 y 2.3 de la Unidad de Ejecución 2 del Sector 3, hacen un total de 21.500 m² de techo, se materializará en dos únicas parcelas, una de 14.000 m², para construir lo que la propiedad denomina, la "Segunda Fase del Designer Outlet" y otra de 7.500 m² para la ampliación del actual Plaza Mayor Shopping.

Dicha parcelación, de dimensiones elevadas, obedece a la propia naturaleza del uso que se propone, esto es, Gran Superficie Comercial Minorista, y justifica que la cesión del 15% de la superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo precisa para materializar el aprovechamiento que corresponde por ley a este

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe del Servicio de Coordinación
Jurídico-Administrativa
Miguel A. Carrasco Crujera

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados	Firmado	12/08/2021 19:56:39
	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	11/08/2021 08:39:36
	Miguel Angel Carrasco Crujera	Firmado	10/08/2021 11:29:32
Observaciones		Página	8/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/		



AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA

SECRETARÍA GENERAL DEL PLENO

Ayuntamiento, no pueda realizarse mediante la entrega de una parcela de suelo independiente, por lo que, al objeto de evitar la constitución de proindivisos en el sentido indicado en los artículos 102.1 e) y 103.1 b) de la LOUA y, al amparo de lo previsto en el art. 54.2.b) en concordancia con el artº 55.3.b) de la citada norma autonómica, así como en el artículo 6.4.7 del vigente PGOU, se propone en el Convenio acudir a la **indemnización económica sustitutoria**, por lo que la propiedad, una vez se apruebe definitivamente Modificación de Elementos y conforme a los hitos indicados en el mismo, deberá abonar por dicho concepto la cantidad de 3.889.951,60 € señalada en el informe de valoraciones emitido por el Departamento de Actuaciones Urbanísticas de esta Gerencia con fecha 23 de enero de 2021, en el que se indica que la superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo precisa para materializar el aprovechamiento municipal asciende a 2.660,00 m², que se corresponde con 3.546,56 unidades de aprovechamiento. En cualquier caso, la indicada cantidad deberá ser ratificada por el citado Departamento de Actuaciones Urbanísticas en el momento de la firma del Convenio, de conformidad con lo dispuesto en el citado artículo 55.3 b) de la LOUA.

4ª.- Tal y como se indica en el informe jurídico de fecha 18 de septiembre de 2020 obrante en el expediente, **las obligaciones que asumen las partes en la propuesta de Convenio no tienen naturaleza contractual** pues, la relación que se establece entre éstas, deriva de ser las propietarias del suelo que pasará a constituir el nuevo ámbito de planeamiento denominado SUNC.BM-4.a+b "Ampliación Plaza Mayor" (1ª + 2ª fases del Designer Outlet) tras la Modificación de Elementos del PGOU y, dichas obligaciones, son la consecuencia de la gestión de dichos suelos conforme a la normativa urbanística de aplicación y no de un intercambio patrimonial que hubiera de someterse a las reglas de licitación pública prevista en la normativa sobre contratación del sector público.

Así, en cuanto al suelo público que se aportará a la actuación urbanística que se propone, habrá que estar a lo previsto en el artículo 112 de la LOUA en el que se indica, que cuando en la unidad de ejecución, cualquiera que sea el sistema de actuación determinado para llevar a cabo la ejecución del planeamiento, existan bienes de dominio público y el destino urbanístico de éstos sea distinto del fin al que estén afectados, la Administración titular de los mismos quedará obligada a las operaciones de mutación demanial o desafectación que sean procedentes en función de dicho destino. Añadiendo el apartado cuarto que, en el supuesto de obtención por cesión gratuita, cuando las superficies de los bienes de dominio público, anteriormente existentes, fueren iguales o inferiores a las que resulten como consecuencia de la ejecución del instrumento de planeamiento, se entenderán sustituidas unas por otras. Si fueran superiores, la Administración percibirá el exceso, en la proporción que corresponda, en terrenos edificables.

Por lo que respecta a las obras de urbanización y otras obligaciones indemnizatorias que asume la propiedad en la propuesta de Convenio, éstas también son consecuencia directa de la actuación que se propone, que se ejecutará a través del sistema de actuación por compensación, indicando el artículo 129.1 de la LOUA que, en dicho sistema, los responsables de su ejecución aportan los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, y realizan a su costa las obras de urbanización de los sectores o, en su caso unidades de ejecución, conforme a las determinaciones del instrumento de planeamiento aplicable. En este sentido, el artículo 113 de la LOUA señala, que la

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe del Servicio de Coordinación
Jurídico-Administrativa
Miguel A. Carrasco Crujera

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados	Firmado	12/08/2021 19:56:39
	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	11/08/2021 08:39:36
	Miguel Angel Carrasco Crujera	Firmado	10/08/2021 11:29:32
Observaciones		Página	9/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/		



AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA

SECRETARÍA GENERAL DEL PLENO

inclusión en el proceso urbanizador y edificatorio a desarrollar en una unidad de ejecución impone legalmente a la propiedad del suelo, con carácter real, la carga del levantamiento de la parte proporcional de todos los costes de urbanización correspondientes, de entre los que se incluyen, todas las obras de urbanización internas del ámbito, las externas que sean necesaria para el buen funcionamiento de éste, las indemnizaciones que procedan en favor de propietarios o titulares de derechos, etc.

5º.- Por lo que respecta a la información sobre la **estimación de gastos e ingresos presentes o futuros, a fin de tener en cuenta la incidencia del mismo en la estabilidad presupuestaria** a que se refiere la Nota Informativa de la Intervención de este Excmo. Ayuntamiento de 15 de marzo de 2021 debemos añadir, a lo ya indicado sobre el impacto económico en la Memoria Justificativa de 16 de marzo de 2021, lo siguiente:

-Esta Administración municipal no asume ningún gasto en el presente Convenio Urbanístico, muy al contrario y tal y como ya se ha indicado anteriormente, el aprovechamiento lucrativo de cesión obligatoria al municipio se incrementa en un 5% respecto del mínimo previsto legalmente, de tal forma, que se cede el 15% del incremento de dicho aprovechamiento que, a fin de evitar proindiviso, se propone monetizar en la cantidad de [REDACTED] €, según informe de valoraciones emitido por el Departamento de Actuaciones Urbanísticas de esta Gerencia con fecha 23 de enero de 2021, que deberá ser revisado o ratificado por el citado Departamento antes de la firma del Convenio conforme a lo dispuesto en el artículo 55.3 b) de la LOUA.

El ingreso de la citada cantidad se efectuará en la siguiente forma:

- a) [REDACTED] € serán abonados por la propiedad, o por los que de ella traigan causa, dentro de los quince días siguientes a la fecha en que, por las entidades firmantes, se reciba la notificación de esta Gerencia Municipal en la que se certifique, que se ha aprobado con carácter definitivo la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana que se pacta.
- b) [REDACTED] € serán abonados por la propiedad, o por los que de ella traigan causa, dentro de los quince días siguientes a la fecha en que, por las entidades firmantes, se reciba la notificación de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, siempre y cuando el Proyecto de Reparcelación del SUNC.BM.4 "Ampliación de Plaza Mayor" (1ª + 2ª Fase) se apruebe definitivamente con posterioridad al de Urbanización, y siempre, con carácter previo a la emisión de certificación administrativa necesaria para su inscripción registral.

Teniendo en cuenta los tiempos de tramitación de la anterior Modificación de Elementos y sus correspondientes instrumentos de gestión y urbanización, los citados hitos se producirán en un plazo máximo aproximado de tres años y, en garantía de dichos pagos, la propiedad presentará dos avales por importe de 1.943.475,80 € cada uno, dentro de los quince días siguientes a la fecha en que, el Ayuntamiento de Málaga, le notifique que el Convenio ha recibido aprobación por el Excmo. Ayuntamiento Pleno y que la Modificación Puntual del PGOU que se pacta, ha sido aprobada provisionalmente y se

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe del Servicio de Coordinación
Jurídico-Administrativa
Miguel A. Carrasco Crujera

Código Seguro De Verificación	[REDACTED]	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados	Firmado	12/08/2021 19:56:39
	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	11/08/2021 08:39:36
	Miguel Angel Carrasco Crujera	Firmado	10/08/2021 11:29:32
Observaciones	Página		10/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/[REDACTED]		



AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA

SECRETARÍA GENERAL DEL PLENO

han emitido la totalidad de los informes preceptivos para la aprobación definitiva de la misma. Efectuados los pagos se procederá simultáneamente a la devolución de las garantías.

-Por otro lado, el Convenio prevé en su Estipulación Tercera apartado j), como una de las obligaciones que asume la propiedad, la de constituir una entidad urbanística colaboradora de conservación una vez culminadas las obras de urbanización, de conformidad con lo dispuesto en el art. 153 de la LOUA y artículo 46.3 del Reglamento de Planeamiento, en concordancia con los artículo 25 al 30 del Reglamento de Gestión Urbanística, que abarque todo el ámbito del SUNC-BM.4 (a+b) "Ampliación de Plaza Mayor". En consecuencia, la conservación de las zonas verdes públicas, de los pasos peatonales, así como del mobiliario urbano ubicado en ellas y todas las que se indiquen en la Modificación y/o en el Proyecto de Urbanización correspondiente, serán de cuenta de la nueva entidad que se constituya.

-Finalmente añadir que, en cualquier caso, el documento de Modificación de Elementos del PGOU contendrá todos los documentos de naturaleza económica exigidos por la normativa urbanística de aplicación (artículo 19.1 regla 3ª de la LOUA y artículo 22 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), a saber:

-El estudio económico-financiero: que determinará la viabilidad de la actuación mediante la programación, valoración y financiación de sus objetivos y propuestas.

-La memoria de viabilidad económica: que concretará la rentabilidad de la actuación, mediante la relación entre el rendimiento bruto y la inversión total.

-La memoria de sostenibilidad económica: que analizará el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

6ª.- A la vista de todo lo expuesto, nos encontramos ante un «**Convenio Urbanístico de Planeamiento**» regulado en el artículo 30 de la LOUA y demás disposiciones concordantes, teniendo sólo el efecto de vincular a las partes para la iniciativa y tramitación del pertinente procedimiento para la innovación del planeamiento sobre la base del acuerdo de la oportunidad, conveniencia y posibilidad de una nueva solución de ordenación, no vinculando en ningún caso a las Administraciones urbanísticas competentes en el ejercicio de sus potestades; si bien, el consenso sobre mismo, tiene el valor de un preacuerdo y no conlleva su vigencia y plena eficacia hasta tanto no sea sometido a información pública, aprobado por el órgano competente, suscrito por las partes y publicado convenientemente, así como depositado en la Unidad Registral de «Convenios Urbanísticos» de esta Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras; todo ello, de conformidad con lo dispuesto en el citado artículo 30 y artículo 41.3 de la LOUA, artículos 47 y siguientes de la Ley 40/2015, de 1 de octubre de 2015, de Régimen Jurídico del Sector Público y disposiciones de carácter general

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe del Servicio de Coordinación
Jurídico-Administrativa
Miguel A. Carrasco Crujera

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados	Firmado	12/08/2021 19:56:39
	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	11/08/2021 08:39:36
	Miguel Angel Carrasco Crujera	Firmado	10/08/2021 11:29:32
Observaciones		Página	11/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/		



AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA

SECRETARÍA GENERAL DEL PLENO

establecidas en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

7ª.- Por otro lado, y en cuanto a las **alegaciones presentadas** por D. José Miguel Méndez Padilla, como Secretario de la Junta de Compensación de la U.E nº 2 del SUNP.BM-3 “Bahía Málaga” y por D. Alfonso Fernández Villacorta, en representación de Llanos de San Julián, S.A., debemos decir que, con independencia de los argumentos contenidos en los escritos de contestación a las alegaciones presentados por los promotores con fecha 2 de junio de 2021 y que este Departamento comparte, realizamos nuestro propio análisis sobre los reparos que se hacen, así:

✓ Sobre la falta de interés general en la Modificación del PGOU que se propone:

Consideran los alegantes que el interés general no ha quedado justificado y que la Modificación del PGOU que se pacta responde a intereses particulares. A este respecto decir que:

Tal y como se indica en el artículo publicado en la Revista en Cultura de la Legalidad (nº 16 abril-septiembre 2019, pp 173-182 (<https://doi.org/10.20318/economia.2019.4698>), el interés público es un concepto jurídico indeterminado que requiere concreción en la aplicación de la norma jurídica al supuesto de hecho y excluye, por tanto, la arbitrariedad en la actuación administrativa y, además, es un auténtico principio general del Derecho inspirador del proceder de las Administraciones públicas (artículos 103.1 y 106.1 de la Constitución Española). Por otro lado, el interés particular no es incompatible con el general, sino normalmente complementario ya que, la iniciativa privada y las motivaciones puramente particulares, pueden contribuir a los intereses colectivos.

Desde esa óptica, consideramos que, tanto en el texto del borrador de Convenio como en la propia Memoria Justificativa que lo acompaña, se hace un análisis profundo y detallado del interés público que subyace en la Modificación que se pacta, explicitando someramente el contenido del mismo y justificándose, adecuadamente, como se han armonizado los intereses públicos con los privados de los propietarios que han instado la formulación del Convenio. Los alegantes ponen el foco en los intereses particulares de las empresas promotoras y dejan de un lado los intereses que reportará para la comunidad la Modificación propuesta que, consideran, están al servicio de esos intereses privado, pero dicha afirmación no es cierta porque, la actuación, incrementará las zonas verdes por encima del estándar legalmente establecido y la reversión de las plusvalías que genera también está por encima del mínimo exigido. Además, la ordenación propuesta, que se concretará en la correspondiente Modificación de Elementos del PGOU, persigue consolidar la propuesta turístico-comercial por la que apostó el planificador en el PGOU de 1997 y en su posterior Revisión de 2011. A mayor abundamiento, como se ha indicado en el Convenio y su Memoria, las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, transformación y uso del suelo, en virtud del principio de desarrollo sostenible persiguen, entre otros fines, favorecer y fomentar la dinamización económica y social (artículo 3 del TRLSRU).

Finalmente añadir que, en cualquier caso, y tal y como exige el artículo 4.1 del TRLSRU y el artículo 36.2. a).1ª de la LOUA, en la Memoria de la documentación técnica de la

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe del Servicio de Coordinación
Jurídico-Administrativa
Miguel A. Carrasco Crujera

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados	Firmado	12/08/2021 19:56:39
	Alicia Elena García Aviles	Firmado	11/08/2021 08:39:36
	Miguel Angel Carrasco Crujera	Firmado	10/08/2021 11:29:32
Observaciones		Página	12/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/		



AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA

SECRETARÍA GENERAL DEL PLENO

Modificación de Elementos del PGOU se habrá de justificar, expresa y concretamente, las mejoras que suponen para el bienestar de la población la nueva ordenación a fin de cumplir, de la mejor manera posible, con los principios y fines de la actividad pública urbanística y con las reglas y estándares de ordenación regulados en las leyes y, la documentación que reciba aprobación inicial, habrá de ser sometida a la correspondiente información pública.

Por tanto procede desestimar la alegación relativa a este punto.

✓ Sobre que la nueva ordenación incide negativamente en la UE-2 del Sector 3:

Manifiestan su desacuerdo con la ordenación que se propone y argumentan que devalúa su propiedad, pero lo cierto es que no se justifica dicha devaluación, limitándose a relatar unos hechos sin aportar prueba de ello. Por otro lado, y como ya se ha indicado, la Modificación que se plantea consolida el objetivo que persiguió el planificador municipal en 1997 y reiteró en 2011 con su propuesta turístico-comercial.

Se alega además, que la creación del Parque San Julián y la situación junto a éste del equipamiento municipal nada añade a la ordenación vigente, máxime teniendo en cuenta la existencia del Parque Campamento Benítez. A este respecto decir, que la Modificación que se plantea contribuye a procurar la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones, mediante la agrupación de las zonas verdes del ámbito afectado, el incremento de éstas por encima de la media exigida por la normativa y la recolocación en ese entorno del equipamiento municipal.

En cualquier caso, la Modificación y la ordenación que definitivamente se proponga será también sometida al trámite de información pública, pudiendo los alegantes aportar cuantos documentos consideren oportuno en defensa de sus derechos o bien, plantear otras posibles soluciones que den respuesta al interés general, así pues, procede desestimar la alegación relativa a este punto.

✓ Sobre que se produce una alteración de beneficios y cargas intersectoriales porque, al incrementar el aprovechamiento de los derechos que participan de la Modificación, no se compensa el desequilibrio que, este incremento, produce en la comunidad de referencia originaria, concretamente en la UE-2 del Sector 3:

En el informe emitido por el Servicio Jurídico-Administrativo de Gestión de este Departamento de fecha 6 de julio de 2021 se indica respecto de esta cuestión que, en la Estipulación Sexta de Convenio propuesto (Compromisos que asume el Excmo. Ayuntamiento de Málaga, a través de Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras) se establece, que la propuesta de aprobación definitiva de la Modificación del PGOU que se tramite, "...no será elevada al órgano competente, hasta tanto que las obras de urbanización y las obras de infraestructuras y servicios exteriores correspondientes a la UE-2 del Sector 3 del SUNP.BM-3 "Bahía de Málaga" estén finalizadas y recepcionadas y cumplidas todas y cada una de las obligaciones derivadas del Plan Especial de Dotación de Infraestructura del SUNP.BM-3 "Centro Integrado de Servicios Turísticos" y de los Planes Especiales de infraestructura de aplicación (PEIB de Churriana-Bahía de Málaga y su Modificación aprobada definitivamente el 25 de enero

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe del Servicio de Coordinación
Jurídico-Administrativa
Miguel A. Carrasco Crujera

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados	Firmado	12/08/2021 19:56:39
	Alicia Elena García Aviles	Firmado	11/08/2021 08:39:36
	Miguel Angel Carrasco Crujera	Firmado	10/08/2021 11:29:32
Observaciones		Página	13/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/		



AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA

SECRETARÍA GENERAL DEL PLENO

de 2007), de tal forma, que la citada Unidad de Ejecución, haya adquirido la categoría de suelo urbano consolidado.”

Por lo tanto, dicha Modificación del PGOU no altera el reparto de cargas ya establecidos para las parcelas de la Unidad de Ejecución número 2 porque no puede aprobarse aquella, hasta que el suelo de la citada Unidad haya **adquirido la categoría de suelo urbano consolidado** una vez cumplida con todas y cada de las obligaciones establecidas en la normativa urbanística y, aprobada definitivamente la Modificación, los propietarios del suelo incluido en su ámbito asumirán las nuevas cargas derivadas de la gestión de los mismos, tal y como se indica en la Estipulación Tercera del Convenio. Procede desestimar la alegación relativa a este punto.

- ✓ Sobre que no se ha llamado al trámite de información pública a la Entidad Urbanística Colaboradora afectada, no pudiendo participar ésta en el proceso de elaboración de la Modificación:

La Entidad Urbanística Colaboradora del Sector 3 del SUNP-BM.3 "Bahía de Málaga"-UE.2, está conformada por los mismos propietarios que componen la Junta de Compensación de dicho ámbito, por lo que los propietarios han tenido conocimiento del trámite de información pública del Convenio.

Por otra parte, se confunde en la alegación el trámite de información pública del Convenio con el trámite de información pública que habrá de realizarse una vez que se inicie el procedimiento de Modificación del PGOU y que garantizará, el derecho a participar en la elaboración y aprobación de los instrumentos de planeamiento a que se refiere el artículo 5 e) del TRLSRU; y es que, como ya hemos dicho, el Convenio que se firme se circunscribe a los límites del artículo 30 de la LOUA, teniendo sólo el efecto de vincular a las partes para la iniciativa y tramitación del pertinente procedimiento para la innovación del planeamiento general que se ha determinado, sobre la base del acuerdo de la oportunidad, conveniencia y posibilidad de una nueva solución de ordenación, no vinculando en ningún caso a la Administración en el ejercicio de sus potestades (Estipulación Octava)

Además, en el caso de que las determinaciones urbanísticas recogidas en el Convenio (u otras determinaciones alternativas, no sustanciales, aceptadas tanto por las empresas firmantes como por el Excmo. Ayuntamiento de Málaga) no pudieran alcanzar la aprobación definitiva, por motivos de incumplimiento de la normativa de aplicación o cualquier otra circunstancia obstativa no imputable al Excmo. Ayuntamiento de Málaga, el Convenio quedará resuelto, y por tanto, de forma automática, cuantos acuerdos y pactos se deduzcan de él (Estipulación Decimosegunda). Procede desestimar la alegación relativa a este punto.

B) En cuando a la forma:

1ª.- No existe un procedimiento general tasado respecto de la **tramitación** de los Convenios Urbanísticos, por lo que debemos estar a lo previsto puntualmente en la normativa estatal y autonómica para conformar el cauce por el que se tramitaría la nueva propuesta de Convenio Urbanístico de Planeamiento, sin perder de vista que éste tendrá,

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe del Servicio de Coordinación
Jurídico-Administrativa
Miguel A. Carrasco Crujera

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados	Firmado	12/08/2021 19:56:39
	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	11/08/2021 08:39:36
	Miguel Angel Carrasco Crujera	Firmado	10/08/2021 11:29:32
Observaciones		Página	14/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/		



AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA

SECRETARÍA GENERAL DEL PLENO

a todos los efectos, carácter jurídico-administrativo tal y como se indica en el artículo 30 de la LOUA.

De esta forma, al ser competencia estatal la legislación básica en materia de contratos administrativos, son de aplicación los principios relativos a la transparencia y publicidad recogidos, tanto en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se trasponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (LCSP) como en TRLSRU y que la LOUA hace suyos en los artículos 30, 39.2 y 41.3. En estos artículos de la normativa autonómica se establecen una serie de criterios que deben ser tenidos en cuenta en la tramitación de la aprobación de los Convenios urbanísticos: trámite de información pública del Convenio previo a la aprobación del mismo; aprobación por el órgano competente; publicación en forma del acuerdo adoptado con expresión de haberse procedido a su depósito en el registro correspondiente, identificación de sus otorgantes, objeto, situación y emplazamiento de los terrenos afectados; esta publicación se efectuará, en todo caso, una vez que el Convenio esté firmado.

También los artículos 47 y siguientes de la Ley 40/2015 establecen una serie de normas, con relación al contenido y tramitación de los convenios que celebre la Administración, que son de aplicación a los convenios urbanísticos (de entre ellas, destacar la obligación de comunicar al Tribunal de Cuentas u órgano autonómico equivalente, en el plazo de tres meses, la firma de los convenios cuyo contenido económico supere los 600.000 €).

Finalmente añadir, la necesidad de que en el expediente consten todos los informes técnicos y jurídicos pertinentes, tal y como prevén el artículo 172, 173 y 175 del Real Decreto 2568/1986 por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales. Especialmente, antes de elevar propuesta de aprobación del Convenio Urbanístico de Planeamiento al Excmo. Ayuntamiento Pleno, deberán constar informes tanto de la Secretaría General del Pleno como de la Intervención General del Excmo. Ayuntamiento, de conformidad con lo previsto en la normativa de régimen local puesta en relación con el Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por la que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional.

2ª.- Respecto a los requisitos subjetivos, conforme a lo preceptuado en el TRLSRU; en los artículos 30, 39.2 y 41.3 de la LOUA, así como en el art. 3.10 de los Estatutos de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras (BOP de 13 de junio de 2013) y en el artículo 2.4.14 de la normativa del vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga (PGOU), **el Ayuntamiento puede suscribir convenios urbanísticos con entidades y personas públicas y privadas para un mejor desarrollo urbanístico** reservándose, a través de sus órganos de gobierno, entre otras, la competencia de aprobar los convenios suscritos por los órganos de la Gerencia Municipal de Urbanismo cuando se refieran a competencias reservadas al Ayuntamiento.

La competencia para la aprobación del presente «Convenio Urbanístico de Planeamiento» corresponderá, a tenor de lo previsto en el artículo 19.3 puesto en relación con los artículos 22.2 c) y 123.1 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, de Bases del Régimen Local (LBRL), al **Excelentísimo Ayuntamiento Pleno**, que deberá adoptar

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe del Servicio de Coordinación
Jurídico-Administrativa
Miguel A. Carrasco Crujera

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados	Firmado	12/08/2021 19:56:39
	Alicia Elena García Aviles	Firmado	11/08/2021 08:39:36
	Miguel Angel Carrasco Crujera	Firmado	10/08/2021 11:29:32
Observaciones		Página	15/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/		



AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA

SECRETARÍA GENERAL DEL PLENO

acuerdo de aprobación por mayoría simple de sus miembros tal y como dispone el punto 2 del citado artículo 123. No obstante, dado que antes de su aprobación la propuesta de Convenio debe ser sometida al trámite de información pública conforme a lo indicado en el artículo 39.2 de la LOUA, la Junta de Gobierno Local ha tomado conocimiento de dicha propuesta con fecha 19 de marzo de 2021 y ha dispuesto la realización del citado trámite ya que, según lo indicado en el artículo 127.1 c) de la LBRL, es el Órgano competente para aprobar el proyecto de Modificación de Elementos del PGOU que los acuerdos contenidos en el Convenio propicia.

Por otro lado, en la Estipulación Décima de la propuesta de Convenio se plantea la **firma** del mismo una vez que éste haya sido aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno; debiéndose indicar que, para la suscripción del Convenio por parte de la Administración municipal está legitimado el Vicepresidente del Consejo Rector de esta Gerencia a la vista de lo previsto en el art. 8.7 de sus Estatutos (BOP de 13 de junio de 2013); así como que D. Alexandre Gamboa Abreu Pessegueiro y D. José Luís Arenas Naón **han acreditado la representación** que dicen ostentar respecto de las mercantiles PLAZA MAYOR SHOPPING, S.A., (sociedad unipersonal) con NIF [REDACTED] DOC MÁLAGA SITECO, S.L., con NIF [REDACTED] y DOC MÁLAGA SITECO PHASE 2, S.L., con NIF [REDACTED] para suscribir el citado Convenio Urbanístico de Planeamiento en nombre de la propiedad.

CONCLUSIONES Y PROPUESTAS:

A la vista de lo que antecede en cuanto a los aspectos técnicos y jurídicos estudiados, este Departamento considera el presente expediente concluso y listo para ser remitido al Registro del Pleno, a fin de que la **Secretaría General del Pleno emita informe preceptivo** de conformidad con lo previsto en los artículos 57 y 58 del Reglamento Orgánico del Pleno del Ayuntamiento de Málaga, en relación con el artículo 3.3 del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de la Administración Local con habilitación del carácter nacional y, una vez emitido el mismo, el expediente se envíe a la **Intervención General del Excmo. Ayuntamiento** para que ésta también informe, a tenor de lo previsto en el artículo 214 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales puesto en relación con el artículo 4 del citado Real Decreto 128/2018, de tal forma, que si ambos informes son favorables, el expediente sea incluido en la próxima sesión que celebre la Comisión del Pleno de Ordenación del Territorio, Movilidad y Seguridad y, en función de las competencias que tiene asignadas, ésta eleve propuesta al Excmo. Ayuntamiento-Pleno para la adopción de los siguientes

ACUERDOS:

PRIMERO.- Desestimar las alegaciones presentadas por D. José Miguel Méndez Padilla, como Secretario de la Junta de Compensación de la U.E nº 2 del SUNP.BM-3 "Bahía Málaga" y por D. Alfonso Fernández Villacorta, en representación de Llanos de San Julián, S.A., por las razones aducidas en la parte expositiva y motivadora del presente informe, debiéndosele dar traslado a los alegantes, además, de los escritos

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe del Servicio de Coordinación
Jurídico-Administrativa
Miguel A. Carrasco Crujera

Código Seguro De Verificación	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Firmado	12/08/2021 19:56:39
Francisco de la Torre Prados	Firmado	11/08/2021 08:39:36
Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	10/08/2021 11:29:32
Miguel Angel Carrasco Crujera		
Observaciones	Página	16/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/[REDACTED]	



AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA SECRETARÍA GENERAL DEL PLENO

de contestación a las alegaciones presentados por los promotores con fecha 2 de junio de 2021.

SEGUNDO.- Aprobar la propuesta de «**Convenio Urbanístico de Planeamiento entre el Excmo. Ayuntamiento de Málaga y las Sociedades propietarias del Complejo Comercial y de Ocio Plaza Mayor sobre Modificación de Elementos del PGOU de Málaga, en el ámbito del suelo urbano no consolidado SUNC.BM-4 “AMPLIACIÓN PLAZA MAYOR” y en la Unidad de Ejecución 2 del Sector 3 del SUNP.BM-3 “Bahía de Málaga”** y su correspondiente Memoria Justificativa, ambas de fecha 16 de marzo de 2021, así como los Anexos que la acompañan y que obran en el expediente, todo ello, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 30 y 39.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en concordancia con el art. 2.4.14 del PGOU vigente y artículo 83 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

TERCERO.- Disponer que, de conformidad con lo establecido en la Estipulación Décima del Convenio, aprobado éste por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, esta Administración municipal convocará a las partes para que, en el plazo máximo de **un mes**, se proceda a su **firma**, indicándose el lugar, día y hora para ello; haciéndose advertencia expresa sobre que, en dicho momento, deberán presentarse las **escrituras originales de representación** de las sociedades firmantes para proceder al cotejo y compulsas de las copias remitidas electrónicamente y D. Alexandre Gamboa Abreu Pessegueiro y D. José Luis Arenas Naón, deberán aportar **documentos suficientes que acrediten la identidad de ambos**.

CUARTO.- Significar también expresamente, que **antes de la firma** del Convenio deberá constar en el expediente, a la vista de lo dispuesto en el artículo 55.3 b) de la LOUA, **informe de valoraciones actualizado del Departamento de Actuaciones Urbanísticas** o bien, informe que ratifique, a su vez, el emitido con fecha 23 de enero de 2021.

QUINTO.- Significar expresamente que la **vigencia y plena eficacia del presente Convenio de Planeamiento queda condicionada a su firma** por las partes que lo otorgan, tras su aprobación por el Excmo. Ayuntamiento Pleno y, una vez suscrito y publicado, estará **vigente** durante el tiempo necesario para alcanzar su objeto y cumplimiento de los compromisos asumidos por las partes, si bien, su vigencia no podrá ser superior a cuatro años a contar desde la firma del mismo, transcurrido dicho plazo, éste podrá prorrogarse por un periodo de hasta cuatro años adicionales por acuerdo unánime de las partes firmantes o de los que ellos traigan causa.

SEXTO.- Una vez que se proceda a la aprobación definitiva del Convenio por el Excmo. Ayuntamiento Pleno y éste sea suscrito por todas las partes, se **depositará** el Acuerdo de aprobación junto con el texto del Convenio firmado y su Memoria Justificativa, en la Unidad Registral de «Convenios Urbanísticos» ubicada en las dependencias de la Secretaría Delegada de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura y una vez se haya emitido la correspondiente Certificación registral en los términos recogidos en los artículos 20 y 22 del Decreto 2/2004 de 7 de enero, se deberá **publicar**

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe del Servicio de Coordinación
Jurídico-Administrativa
Miguel A. Carrasco Crujera

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados	Firmado	12/08/2021 19:56:39
	Alicia Elena García Aviles	Firmado	11/08/2021 08:39:36
	Miguel Angel Carrasco Crujera	Firmado	10/08/2021 11:29:32
Observaciones		Página	17/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/		



AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA

SECRETARÍA GENERAL DEL PLENO

el referido acuerdo de aprobación en el Boletín Oficial de la Provincia, según se señala en el artículo 41.3 de la LOUA, con la indicación de haberse procedido previamente a su depósito en el citado Registro, identificando sus otorgantes, objeto, situación y emplazamiento de los terrenos afectados.

SÉPTIMO.- Suscrito el «Convenio Urbanístico de Planeamiento entre el Excmo. Ayuntamiento de Málaga y las Sociedades propietarias del Complejo Comercial y de Ocio Plaza Mayor sobre Modificación de Elementos del PGOU de Málaga, en el ámbito del suelo urbano no consolidado SUNC.BM-4 “AMPLIACIÓN PLAZA MAYOR” y en la Unidad de Ejecución 2 del Sector 3 del SUNP.BM-3 “Bahía de Málaga» dar cuenta, en el plazo de **tres meses**, a la **Cámara de Cuentas de Andalucía**, de conformidad con lo previsto en el artículo 53 de la Ley 40/2015 de Régimen Jurídico del Sector Público puesto en relación con la Resolución de 2 de diciembre de 2016 de la Presidencia del Tribunal de Cuentas (BOE de 7 de diciembre de 2016).

OCTAVO.- Hacer **advertencia expresa** sobre que el Convenio que se firme se circumscribe a los límites del artículo 30 de la LOUA, teniendo sólo el efecto de vincular a las partes para la iniciativa y tramitación del pertinente procedimiento de innovación en el marco de la Modificación del PGOU descrita, sobre la base del acuerdo de oportunidad, conveniencia y posibilidad de una nueva solución de ordenación, **no vinculando en ningún caso a las Administraciones públicas en el ejercicio de sus potestades**.

NOVENO.- Dar cuenta del presente acuerdo para su conocimiento y efectos:

- A cuantos interesados resulten del expediente.
- A la Junta de Compensación de la de la UE-2 del Sector 3 del SUNP.BM-3 “Bahía de Málaga”.
- A los Servicios Jurídico-Administrativo y Técnico de Gestión del Planeamiento.
- Al Departamento de Licencias y Protección Urbanística.
- Al Departamento de Arquitectura e Infraestructuras.
- Al Departamento de Actuaciones Urbanísticas.
- Al Departamento de Gestión Económica y Recursos Humanos (Servicio de Gestión Económico Presupuestaria)
- A la Junta de Distrito nº 8 Churriana.

Es cuanto tenemos que informar a la Comisión del Pleno de Ordenación del Territorio, Movilidad y Seguridad que, no obstante, dentro de su ámbito competencial, resolverá como mejor proceda.”

Visto el informe-propuesta transcrito y una vez se emitan sucesivamente los preceptivos informes de la Secretaría General del Pleno y de la Intervención General del Excmo. Ayuntamiento, propongo que el expediente sea incluido en el orden del día de la siguiente sesión ordinaria que celebre la Comisión del Pleno de Ordenación del Territorio, Movilidad y Seguridad y, posteriormente, el Pleno Municipal en uso de las competencias que tiene asignadas, adopte los acuerdos propuestos.”

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe del Servicio de Coordinación
Jurídico-Administrativa
Miguel A. Carrasco Crujera

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados	Firmado	12/08/2021 19:56:39
	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	11/08/2021 08:39:36
	Miguel Angel Carrasco Crujera	Firmado	10/08/2021 11:29:32
Observaciones		Página	18/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/		



AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA SECRETARÍA GENERAL DEL PLENO

Resulta de las actuaciones que obra en el expediente informe conjunto de Secretaría General del Pleno e Intervención, de fecha 2 de agosto de 2021.

A continuación se produjeron diversas intervenciones que se recogen en el documento audiovisual del acta.

Sometido a votación la propuesta trascrita, el resultado fue el siguiente:

La Comisión del Pleno de Ordenación de Territorio, Movilidad y Seguridad, por 8 votos a favor (del Concejal no Adscrito, del Grupo Municipal Ciudadanos y del Grupo Municipal Popular), y con 7 abstenciones (del Grupo Municipal Adelante Málaga y del Grupo Municipal Socialista), propuso al Excmo. Ayuntamiento Pleno acuerde prestar su aprobación a la propuesta contenida en la misma.”

A continuación tuvo lugar un debate que se omite en la presente comunicación.

VOTACIÓN

El resultado de la votación fue el siguiente:

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, por 16 votos a favor (14 del Grupo Municipal Popular, 1 del Grupo Municipal Ciudadanos y 1 del Concejal no adscrito) y 12 abstenciones (10 del Grupo Municipal Socialista y 2 del Grupo Municipal Adelante Málaga), dio su aprobación al Dictamen cuyo texto ha sido transcrito y, consecuentemente, adoptó los acuerdos en el mismo propuestos.”

Y para que conste y surta sus efectos donde proceda, haciendo notar, de conformidad con lo establecido en el art. 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, que el Acta de la mencionada sesión plenaria no ha sido aún aprobada, y que, por ello, la presente certificación se extiende a reserva de los términos que resulten de su aprobación, expido la presente certificación de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde, en Málaga, a la fecha de la firma electrónica.

Vº Bº

**EL ALCALDE-PRESIDENTE,
Francisco de la Torre Prados**

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe del Servicio de Coordinación
Jurídico-Administrativa
Miguel A. Carrasco Crujera

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados	Firmado	12/08/2021 19:56:39
	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	11/08/2021 08:39:36
	Miguel Angel Carrasco Crujera	Firmado	10/08/2021 11:29:32
Observaciones		Página	19/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/		