

**ACUERDO ADOPTADO POR LA ILMA. JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 28 DE JULIO DE 2026, EN RELACIÓN CON EL PUNTO SIGUIENTE:**

**PUNTO Nº 15.- PROPUESTA DE APROBACIÓN INICIAL DEL ESTUDIO DE DETALLE EN CALLE JARDINERA Nº 47 (EXPEDIENTE Nº PL 1/2026).**

La Junta de Gobierno Local conoció la Propuesta de la Concejala Delegada de Urbanismo de fecha 23 de julio de 2026, cuyo texto a la letra es el siguiente:

*“Resulta que con fecha 20 de julio de 2026 se ha emitido informe-propuesta por el Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento del Departamento de Planeamiento y Gestión, del siguiente tenor literal:*

*“En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 172, 173 y 175 del Real Decreto núm. 2568/1986 de 28 de noviembre aprobatorio del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales y con respecto al expediente de referencia, se emite el siguiente informe jurídico sobre propuesta de aprobación inicial de Estudio de Detalle conforme a los antecedentes de hecho y fundamentos jurídicos siguientes:*

**Ámbito**

*El ámbito de este Estudio de Detalle lo constituye una parcela de suelo urbano sin edificar, con una superficie de 1.775, 19 m2, sita en C/ Jardinera nº 47, en el ámbito de Santa Rosalía, calificada con la ordenanza de aplicación de Colonia Tradicional Popular grado 1 (CTP-1) en gran parte de su superficie; si bien, en la parte este de la parcela existe un área que está pendiente de expropiación por parte del Ayuntamiento de Málaga, por estar calificada con destino a Sistema Viario Local (SLV-CA.1).*

**Objeto**

*Tiene por objeto el presente instrumento complementario los siguientes objetivos:*

- El primer objetivo de ellos es el de dar cumplimiento a lo establecido en el Art.12.10.3.1 del Título XII del P.G.O.U. de Málaga, que establece que en las parcelas calificadas de Colonia Tradicional Popular (CTP-1) de una superficie superior a 800 m2 necesitan de la tramitación de un Estudio de Detalle, donde se recojan alineaciones exteriores e interiores, estudiando la integración del edificio con el entorno. El tramo de parcela calificado como CTP-1 tiene una superficie de 1.216,45m2 por lo tanto mayor de los 800 m2 mencionados.*
- El segundo objetivo es la definición de las parcelas resultantes, es por ello que se procederá con este Estudio de Detalle a la propuesta de parcelación, de tres parcelas: La primera, la parcela edificatoria con calificación CTP-1. La segunda, el tramo de cesión a viario público al Sur de la parcela edificatoria que se cederá al ayuntamiento y se urbanizara como se ha mencionado con la Separata de infraestructuras con la licencia edificatoria. La tercera, es la parcela destinada a Sistema Local Viario (SLV-CA.1), que deberá ser expropiada.*

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 | txbN0EDJa4SSzCMpLh+9lQ==                                                                                                            | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | Teresa Porras Teruel                                                                                                                | Firmado | 28/07/2026 13:54:56 |
|                               | Francisco Alejandro Merino Cuenca                                                                                                   | Firmado | 28/07/2026 13:12:02 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                     | Página  | 1/12                |
| Url De Verificación           | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/txbN0EDJa4SSzCMpLh%2B9lQ%3D%3D                                                              |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). |         |                     |



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



- Finalmente, el presente Estudio de Detalle tiene por objeto ajustar las alineaciones de las fachadas que conforman la esquina de la parcela, teniendo en cuenta la cesión al viario en la fachada correspondiente a calle Jardinera, con el fin de dar continuidad al trazado existente de dicha vía y tener acceso por vía pública conforme a las determinaciones (alineaciones) del planeamiento vigente. Del mismo modo, definir el trozo de suelo correspondiente al Sistema Local Viario en la fachada perpendicular a la anterior, garantizando una adecuada ordenación de los espacios públicos, la coherencia con la estructura viaria del entorno y lo establecido por el Plan General.

La propuesta contempla, conforme a lo dispuesto en el informe técnico emitido por el Servicio de planificación y Ordenación Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de fecha 9 de junio de 2026, que más adelante se transcribe, la ejecución de un inmueble compuesto de planta baja más una planta alta (PB + 1) destinadas a viviendas, así como una planta sótano destinada a aparcamiento, conforme a las determinaciones urbanísticas de aplicación.

### Antecedentes de hecho

**1º.-** Con fecha **8 de enero de 2026**, se presenta documentación técnica por parte del promotor del expediente, Hormigones y Cementos Andaluces S.L. r/p D. Francisco Manuel Barrionuevo Plaza en la que se incluye, entre otra documentación, Estudio de Detalle, resumen ejecutivo, y autorización para actuar ante esta Administración, a nombre de D. Rogelio Manuel Morillas Linde.

**2º.-** Con fecha **9 de enero de 2026** se presenta por el promotor del expediente archivo topográfico Georreferenciado vía mail, al no ser posible presentarlo a través de la plataforma reglamentaria. 2/12

**3º.-** Con fecha **13 de abril de 2026** se emite informe favorable por parte de la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística.

**4º.-** Con fecha **27 de abril de 2026** se presenta por el promotor del expediente documentación reformada del Estudio de Detalle, así como escritura de compraventa en favor del propio promotor y en la que se acredita la representación de D. Francisco Manuel Barrionuevo Plaza.

**5º.-** Con fecha **9 de junio de 2026** se emite informe por parte del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística, proponiendo la aprobación inicial del Estudio de Detalle.

**6º.-** Con fecha **10 de junio de 2026** se obtiene de oficio Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica de la parcela objeto del expediente.

**7º.-** Con fecha **16 de junio de 2026** se aporta por el promotor del expediente Certificación Registral de la parcela objeto del Estudio de Detalle, fechada el 15 de junio de 2026.

### Fundamentos jurídicos

- Requisitos sustanciales o de fondo:

#### 1º.- 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 23 de diciembre de 2021, así como

| Código Seguro De Verificación | txbN0EDJa4SSzCMpLh%9lQ==                                                                                                            | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Teresa Porras Teruel                                                                                                                | Firmado | 28/07/2026 13:54:56 |
|                               | Francisco Alejandro Merino Cuenca                                                                                                   | Firmado | 28/07/2026 13:12:02 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                     | Página  | 2/12                |
| Url De Verificación           | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/txbN0EDJa4SSzCMpLh%2B9lQ%3D%3D                                                              |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). |         |                     |



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 (en adelante RG), determinan la aplicación íntegra, inmediata y directa de sus determinaciones al presente instrumento en los términos de la Disposición Transitoria Primera de esta Ley; si bien el punto 1 de su Disposición Transitoria Segunda establece que:

**"1. Sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición transitoria primera, todos los instrumentos de planificación territorial y de planeamiento general, así como los restantes instrumentos aprobados para su desarrollo y ejecución que estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en el momento de entrada en vigor de esta ley, *conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su total cumplimiento o ejecución o su sustitución por algunos de los instrumentos de ordenación de esta ley.*"**

Conforme al vigente PGOU-2011 el suelo al que se refiere este Estudio de Detalle está clasificado como **urbano consolidado** y el planeamiento preciso de aplicación al ámbito es el PGOU-2011 y concretamente la ordenanza CTP, con respecto a la cual establece el apartado 1 del art. 12.10.3.1 del PGOU vigente lo siguiente:

**"1. Parcelación.**

La parcela mínima se establece con el criterio de permitir albergar en sus límites, un programa mínimo de vivienda unifamiliar, de acuerdo con la Normativa aplicable y con la regulación del uso de vivienda que contiene este Plan.

Según este criterio, para cada una de las Subzonas se fijan las siguientes parcelas mínimas edificables:

| Subzona | Parcela mínima     | Fachada mínima |
|---------|--------------------|----------------|
| CTP-1   | 70 m <sup>2</sup>  | 4 metros       |
| CTP-2   | 100 m <sup>2</sup> | 4 metros       |

3/12

Se exceptúan de esta Norma aquellas parcelas del Suelo Urbano que no cumplan con alguna de las condiciones antedichas y que se encuentren encajadas entre dos edificios medianeros que por sus características y grado de consolidación imposibiliten de hecho cualquier trámite reparcelatorio que permita alcanzar dicha superficie mínima siempre que haya constancia en documento apropiado de dicha parcela con anterioridad a la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de 1983.

En parcelas superiores a 800 m<sup>2</sup> será necesario realizar, previo al proyecto de edificación, un Estudio de Detalle, donde se recojan alineaciones exteriores e interiores, estudiando la integración del edificio con el entorno.

Para aquellas parcelas menores de 800 m<sup>2</sup> en las cuales, una vez trazada una línea paralela al vial público a 15 metros de profundidad, la superficie que quede tras esa línea sea igual o superior a la mitad de la superficie de la parcela, podrá redactarse igualmente Estudio de Detalle que resuelva los objetivos enumerados en el párrafo anterior."

**2º.- La idoneidad de que sea un Estudio de Detalle el instrumento que ordene este espacio urbano:**

El apartado 1 del artículo 2.3.10 del PGOU-2011 establece que:

| Código Seguro De Verificación | txbN0EDJa4SSzCMpLh+9lQ==                                                                                                                                    | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Teresa Porras Teruel                                                                                                                                        | Firmado | 28/07/2026 13:54:56 |
|                               | Francisco Alejandro Merino Cuenca                                                                                                                           | Firmado | 28/07/2026 13:12:02 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                             | Página  | 3/12                |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/txbN0EDJa4SSzCMpLh%2B9lQ%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/txbN0EDJa4SSzCMpLh%2B9lQ%3D%3D</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                         |         |                     |



*"1. Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en el presente Plan o en los instrumentos de planeamiento y desarrollo del Plan General, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta del interesado, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados para el mejor logro de los objetivos y fines del planeamiento."*

*De conformidad la posibilidad contenida en la norma transcrita, el Estudio de Detalle que nos ocupa persigue el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 12.10.3.1 del PGOU 2011 anteriormente mencionado; así, el presente instrumento complementario de la ordenación, se ajusta al objeto definido en el artículo 71 LISTA, con el desarrollo contenido en el art. 94 de su Reglamento.*

### **3º.- Tipo de actuación urbanística:**

*Ya hemos concretado que nos encontramos ante un suelo urbano consolidado, para definir ahora el **tipo de actuación urbanística** que se plantea debemos traer a colación el 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) que en su artículo 7.2, considera que, cuando no concurren las circunstancias para que una actuación deba ser calificada como de transformación urbanística (según lo preceptuado en el apartado 1 del artículo), las obras de nueva edificación y de sustitución de la edificación existente han de ser consideradas como **actuaciones edificatorias**, incluso cuando requieran obras complementarias de urbanización. En línea con la normativa estatal indica la LISTA en el artículo 24:*

*"Artículo 24 Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones urbanísticas*

*1. Las **actuaciones de transformación urbanística** tienen por objeto, previa tramitación de los correspondientes instrumentos de ordenación y ejecución urbanística:*

*a) En suelo urbano, la realización de actuaciones de mejora urbana y actuaciones de reforma interior.*

*b) En suelo rústico común, la realización de las actuaciones de nueva urbanización.*

*2. Las **actuaciones urbanísticas** tienen por objeto la realización de las actuaciones no incluidas en el apartado anterior para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, la obtención de sistemas generales y locales o para mejorar o completar la urbanización, así como las actuaciones de edificación recogidas en el título VI."*

*Pues bien, el tipo de actuación definida en el expediente que nos ocupa se corresponde con una actuación de edificación conforme a la cual se ejecutarán directamente las previsiones del planeamiento, en las correspondientes parcelas o solares, mediante la realización de las obras de edificación precisas para materializar el aprovechamiento objetivo previsto (artículos 134 de la LISTA y 281 del RG), si bien, en la ejecución de dichas obras se deberán tener en cuenta las previsiones del presente Estudio de Detalle, como instrumento complementario de las determinaciones de la ordenación urbanística.*

*Asimismo será necesario en el trámite de solicitud de licencia de obras la presentación de separata de obras de urbanización, ya que tal y como se recoge en la propia memoria presentada por el promotor, la parcela "actualmente carece de los servicios de infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, electricidad y acceso rodado para que la parcela tenga la consideración de solar y sea apta para la edificación."*

4/12

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 | txbN0EDJa4SSzCmPlh+9lQ==                                                                                                                                    | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Teresa Porras Teruel                                                                                                                                        | Firmado | 28/07/2026 13:54:56 |
|                               | Francisco Alejandro Merino Cuenca                                                                                                                           | Firmado | 28/07/2026 13:12:02 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                             | Página  | 4/12                |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/txbN0EDJa4SSzCmPlh%2B9lQ%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/txbN0EDJa4SSzCmPlh%2B9lQ%3D%3D</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                         |         |                     |



**4º.- Obligaciones de la propiedad:**

*El TRLSRU señala en el artículo 18.3 que, en las actuaciones edificatorias, serán exigibles, de conformidad con su naturaleza y alcance, los deberes referidos en las letras e) y f) del apartado 1 del artículo, así como el de completar la urbanización de los terrenos con los requisitos y condiciones establecidos para su edificación. Ambas normas son de carácter básico conforme a lo dispuesto en la Disposición Final Segunda, apartado uno, del TRLSRU.*

*Por su parte la LISTA, en consonancia con la normativa estatal, indica que en las actuaciones urbanísticas edificatorias el propietario del suelo habrá de cumplir con una serie de deberes para poder materializar su derecho a edificar. De entre esos deberes se distinguen, por un lado, el de ejecutar la urbanización complementaria a la edificación necesaria para que los terrenos alcancen o recuperen la condición de solar, tal como se ha descrito en el presente informe y, por otro, el de realizar la edificación en los plazos y condiciones fijados por la ordenación urbanística una vez que el suelo tenga la citada condición de solar (artículo 18); es decir, el propietario tiene el deber, por una parte, de que su parcela alcance la condición de solar conforme a la ordenación prevista en el planeamiento y, por otro, el de edificarla en los plazos previstos en la normativa.*

*Tal y como se contiene en el informe técnico de 9 de junio de 2026, la parcela de 1.775, 19 m<sup>2</sup> está calificada en su mayor parte con la ordenanza CTP-1, y una franja de 495,21 m<sup>2</sup> como SLV-CA.1. Para que la parcela neta tenga la condición de solar conforme a lo indicado en el artículo 13 de la LISTA, se propone la urbanización y puesta a disposición de esta Administración de 59 m<sup>2</sup> de suelo que pasan a constituir vía pública por C/ Jardinera, definiéndose, además, el espacio de sistema local que deberá ser expropiado por esta Administración. Tras la aprobación inicial del Estudio de Detalle, se requerirá informe del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de este Departamento, sobre si propuesta urbanizadora que se plantea, permitirá que la parcela edificable cuente con todos los servicios urbanísticos exigidos legalmente.*

5/12

**5º.- La adecuación del documento a la normativa urbanística:**

*Ha sido valorada en el informe emitido por el Servicio de Planificación y Ordenación urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión de fecha 9 de junio de 2026, en el que se indica y propone:*

*“...*

**2.5 ORDENACIÓN PROPUESTA**

*El ED presenta una edificación destinada a uso residencial de vivienda, cuya altura máxima se ajusta a la establecida en las ordenanzas para CTP-1.*

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 | txbN0EDJa4SSzCMpLh+9lQ==                                                                                                            | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Teresa Porras Teruel                                                                                                                | Firmado | 28/07/2026 13:54:56 |
|                               | Francisco Alejandro Merino Cuenca                                                                                                   | Firmado | 28/07/2026 13:12:02 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                     | Página  | 5/12                |
| Url De Verificación           | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/txbN0EDJa4SSzCMpLh%2B9lQ%3D%3D                                                              |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). |         |                     |





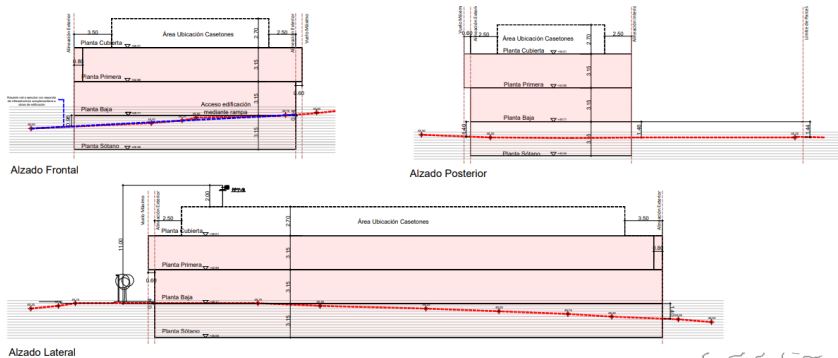


Fig. 05 Alzados

En el siguiente cuadro se muestra el desglose de superficies resultante de las cesiones a viarios y la parcelación propuesta, en consideración a las Alineaciones que determina el del PGOU 2011 vigente para este ámbito.

| Parcela       | Uso         | Superficie (m²) | Edificabilidad | Nº viv.        | Ordenanza |
|---------------|-------------|-----------------|----------------|----------------|-----------|
| P. Edificable | Residencial | 1.220,98        | 1,80 m²t/m²s   | s/art. 12.2.34 | CTP-1     |
| Cesión Viario | Viario      | 59,00           | -              | -              | VIARIO    |
| SLC-CA.1      | S.L. Viario | 495,21          | -              | -              | VIARIO    |
|               | Total       | 1.775,19        |                |                |           |

6/12

Se ha propuesto la ejecución de las infraestructuras necesarias para dotar a la parcela de los servicios urbanísticos, de los que actualmente carece, así como la adecuación de las pendientes del terreno con el fin de garantizar el cumplimiento de la normativa vigente en materia de accesibilidad. Asimismo, en el plano 12 de la documentación presentada se recogen y definen las actuaciones necesarias para asegurar el correcto desarrollo de la intervención y su continuidad con el vial existente.



Fig. 05 Plantas de la propuesta presentada en el ED.

|                               |                                                                                                                                     |         |                     |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | txbN0EDJa4SSzCMpLh+9lQ==                                                                                                            | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | Teresa Porras Teruel                                                                                                                | Firmado | 28/07/2026 13:54:56 |
| Observaciones                 | Francisco Alejandro Merino Cuenca                                                                                                   | Firmado | 28/07/2026 13:12:02 |
| Url De Verificación           | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/txbN0EDJa4SSzCMpLh%2B9lQ%3D%3D                                                              | Página  | 6/12                |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). |         |                     |



2.6 AFECCIONES SECTORIALES

2.6.1 Servidumbres Aeronáuticas

En cumplimiento de la legislación de Servidumbres Aeronáuticas son de aplicación los artículos 27º, 31º y 33º del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, pues la parcela queda dentro del ámbito afectado por las Servidumbres Aeronáuticas previstas en el Plan Director del Aeropuerto de Málaga tras la aprobación del Real Decreto 1842/2009 de 27 de noviembre, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Málaga.

Por ello, la documentación presentada incluye un apartado relativo a las Servidumbres Aeronáuticas, en el apartado “III.7.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS”. Tras la aprobación inicial se recabará informe de la mencionada Dirección General y se incorporará a la documentación el plano que suele adjuntar dicho informe.

2.6.2 Servidumbres Acústicas

En cumplimiento del Real Decreto 1367/2007 de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, el ED ha incluido un plano con la Zonificación Acústica correspondiente al Plano P.2.12 “Zonificación Acústica” del PGOU vigente 2011.

2.7 VALORACIÓN

2.7.1 Sobre la documentación presentada

La nueva documentación presentada del ED cumple, con los objetivos previstos y pone de manifiesto los aspectos principales de la propuesta, permitiendo evaluar adecuadamente las determinaciones estructurales y las prescripciones vinculantes que le resultan de aplicación. En consecuencia, se consideran subsanadas las cuestiones señaladas en los correos electrónicos remitidos por la técnica que suscribe el presente informe.

7/12

2.7.2 Sobre la propuesta presentada

El ED propuesto se reajusta y adapta a las alineaciones previstas en el Plan para esta zona, así como la ordenación volumétrica mantiene las alturas máximas permitidas. La edificación se ha proyectado con las características y con los parámetros indicados en las siguientes tablas de la memoria presentada.

| CONCEPTO                       | NORMATIVA VIGENTE                                                     | PROYECTADO                                                            |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Estudios previos requeridos    | ESTUDIO DE DETALLE                                                    | ESTUDIO DE DETALLE                                                    |
| Parcela mínima                 | 70 m <sup>2</sup>                                                     | 1.220,97 m <sup>2</sup>                                               |
| Parcela máxima                 | -                                                                     | -                                                                     |
| Longitud mínima de fachada     | 6,50 m                                                                | >6,50 m                                                               |
| Diámetro mínimo inscrito       | -                                                                     | -                                                                     |
| Nº máx. viviendas              | No se fija, será el resultado de aplicar el Artículo 12.2.34 del PGOU | No se fija, será el resultado de aplicar el Artículo 12.2.34 del PGOU |
| Nº mínimo viviendas protegidas | -                                                                     | -                                                                     |
| Tipología edificatoria         | VIVIENDA UNIFAMILIAR Y PLURIFAMILIAR                                  | VIVIENDA UNIFAMILIAR Y PLURIFAMILIAR                                  |
| Altura máxima, nº de plantas   | PB+1                                                                  | PB+1                                                                  |
| Altura máxima, metros          | 7,50 m                                                                | 7,50 m                                                                |
| Altura mínima                  | -                                                                     | -                                                                     |
| Edificabilidad neta            | 1,80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s                                 | Máximo de 1,80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s                       |
| Ocupación planta baja          | Hasta el 100 %                                                        | 67 %                                                                  |
| Ocupación plantas altas        | Hasta el 80 %                                                         | 71 %                                                                  |
| Separación a lindero público   | Alineada                                                              | Alineada                                                              |

|                               |                                                                                                                                     |         |                     |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | txbN0EDJa4SSzCMpLh+9lQ==                                                                                                            | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | Teresa Porras Teruel                                                                                                                | Firmado | 28/07/2026 13:54:56 |
| Observaciones                 | Francisco Alejandro Merino Cuenca                                                                                                   | Firmado | 28/07/2026 13:12:02 |
| Url De Verificación           | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/txbN0EDJa4SSzCMpLh%2B9lQ%3D%3D                                                              | Página  | 7/12                |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). |         |                     |





|                                     |                                 |                                 |
|-------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Separación a lindero privado        | Medianera                       | Medianera                       |
| Separación entre edificios          | -                               | -                               |
| Profundidad máxima edificable       | 15 m                            | 15 m                            |
| Retranqueos de alineaciones         | -                               | -                               |
| Condiciones de patio mínimo         | Según artículo 12.4.4 del PGOU  | Según artículo 12.4.4 del PGOU  |
| Cuerpos salientes                   | 0.60 m                          | 0.60 m                          |
| Elementos salientes                 | 0.60 m                          | 0.60 m                          |
| Usos predominantes                  | Vivienda                        | Vivienda                        |
| Usos compatibles                    | Según artículo 12.10.6 del PGOU | Según artículo 12.10.6 del PGOU |
| Usos prohibidos                     | Según artículo 12.10.6 del PGOU | Según artículo 12.10.6 del PGOU |
| Plazas mínimas de aparcamiento      | Según artículo 6.7.4.2          | Según artículo 6.7.4.2          |
| Nivel protección edificio existente | No existe edificación           | No existe edificación           |

### 3. CONCLUSIONES

1ª. El ED cumple con las determinaciones del PGOU 2011 vigente y los requisitos competenciales y documentales previstos en los artículos 85 y 94 del RGLISTA.

2ª. Se han subsanado todas las cuestiones requeridas en los correos electrónicos enviados por este servicio, en concreto al enviado con fecha 27/03/2026, indicado en los antecedentes de este informe.

3ª. Respecto de los objetivos principales del ED, se consideran viables la ordenación volumétrica propuesta para la parcela, así como el ajuste de las alineaciones y la parcelación planteada, al configurarse una edificación unitaria destinada a uso residencial, conforme a las determinaciones de uso establecidas por el Plan General. Todo ello permite cualificar y ordenar este vacío urbano de acuerdo con la normativa urbanística vigente.

4ª. Por otro lado, y ante la reciente aprobación por Orden de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de 18 de febrero de 2026 (BOJA 24/02/2026) ya en vigor, de las Normas Directoras de la documentación electrónica de los instrumentos de ordenación urbanística de Andalucía (NNDDEIOU), se significa **que el contenido de la documentación deberá ser adaptada antes del trámite de aprobación definitiva**, siguiendo la Instrucción 2026/01, de la gerencia municipal de urbanismo, obras e infraestructuras, sobre la documentación a aportar para la tramitación de determinados instrumentos urbanísticos, adaptándose al **ANEXO VII-A. CONTENIDO DOCUMENTAL DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE** (En este caso es Tipo II – Afección al viario), instrucción que ha sido publicada el 08/04/2026.

8/12

### 4. PROPUESTA

En base a lo expuesto **se propone someter a aprobación inicial** el Estudio de Detalle que se tramita sobre la parcela situada en la calle Jardinera 47, cuyo objeto es establecer una ordenación de volúmenes en este ámbito de suelo urbano, de acuerdo a las alineaciones previstas para este ámbito en el PGOU 2011 vigente.

La documentación cuya aprobación se propone es la aportada el 27/04/2026 y fechada como Abril 2026.

Tras la aprobación inicial deberá recabarse informe sectorial a la Dirección General de Aviación Civil.

En el documento que se eleve para su aprobación definitiva deberá seguir la estructura de la documentación especificada en el ANEXO VII-A. de la Instrucción 2026/01 de esta GMU."

|                               |                                                                                                                                     |         |                     |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | txbN0EDJa4SSzCMpLh9lQ==                                                                                                             | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | Teresa Porras Teruel                                                                                                                | Firmado | 28/07/2026 13:54:56 |
|                               | Francisco Alejandro Merino Cuenca                                                                                                   | Firmado | 28/07/2026 13:12:02 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                     | Página  | 8/12                |
| Url De Verificación           | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/txbN0EDJa4SSzCMpLh%2B9lQ%3D%3D                                                              |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). |         |                     |





• **Requisitos materiales o formales:**

**1º.- Iniciativa para proponer la ordenación:**

*Establece el artículo 8 del TRLSRU que la iniciativa 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. En consonancia con esta norma indica el artículo 80 de la LISTA, que aquellas personas que, de conformidad con la normativa básica estatal, puedan redactar y presentar a tramitación un instrumento de ordenación de actuaciones de transformación urbanística, podrá impulsar la aprobación de los mismos.*

*Según la Certificación Registral del Registro de la Propiedad de Málaga nº 15, de fecha 16 de junio de 2026 aportada por el promotor del expediente, y la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica obtenida por esta Administración el 10 de junio de 2026, los terrenos incluidos en el ámbito pertenecen a Hormigones y Cementos Andaluces S.L.*

*Habida cuenta de que la iniciativa para la tramitación del Estudio de Detalle ha partido de la propiedad del suelo, Hormigones y Cementos Andaluces S.L, representada por D. Francisco Manuel Barrionuevo Plaza, según se acredita en el expediente, se cumplen con los requisitos sobre capacidad de obrar, legitimación y representación a que se refieren los artículos 4 y 5 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas para actuar como interesado y representante respectivamente. También consta acreditado en el expediente, la autorización dada a D. Rogelio Manuel Morillas Linde para que actué ante esta Administración, en todo lo relacionado con el mismo.*

**2º.- En relación al procedimiento:**

9/12

*De acuerdo con las reglas contenidas en el art. 112 del Reglamento General -al que se remite el art. 81 LISTA- tras el acuerdo de aprobación inicial, el instrumento deberá someterse a información pública por plazo no inferior a 20 días, con publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal de la Administración urbanística con el contenido mínimo que establece el art. 8 del Reglamento; con llamamiento personal de los propietarios del ámbito que resultan de las Certificaciones Registrales y Catastrales que constan en el expediente a los efectos de lo dispuesto en el art. 78.5 c) de la LISTA y 104.4 c) del Reglamento General.*

*Así mismo, en los términos de los artículos 78.4 LISTA y 105 y 112.1 b) del Reglamento, simultáneamente al trámite de información pública deberán recabarse el siguiente informe sectorial previsto legalmente como preceptivo y vinculante:*

*- De la Dirección General de Aviación Civil, de acuerdo con la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 y con el art. 27 del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo que regula las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4-12-1998, 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 30-12-1996, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; informe que deberá evacuarse en el plazo de **seis meses**, entendiéndose éste desfavorable si no se emite en dicho plazo de conformidad con su normativa específica.*

*En cuanto a los informes municipales preceptivos, deberá solicitarse informe: del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de este Departamento, sobre si propuesta urbanizadora que se plantea en el Estudio de Detalle para que la parcela adquiera la condición de solar, permitirá que la parcela edificable cuente con todos los servicios urbanísticos exigidos*

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 | txbN0EDJa4SSzCMpLh+9lQ==                                                                                                            | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Teresa Porras Teruel                                                                                                                | Firmado | 28/07/2026 13:54:56 |
|                               | Francisco Alejandro Merino Cuenca                                                                                                   | Firmado | 28/07/2026 13:12:02 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                     | Página  | 9/12                |
| Url De Verificación           | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/txbN0EDJa4SSzCMpLh%2B9lQ%3D%3D                                                              |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). |         |                     |



legalmente.

**3º.- Contenido documental:**

Según consta en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanista del Departamento de Planeamiento y Gestión, la documentación técnica presentada el 27 de abril de 2026 y fechada como abril 2026, que se somete a aprobación inicial, está integrada por toda la documentación exigida por la normativa, en concreto, por lo exigido en el artículo 62 de la LISTA y en los artículos 85 y 94 del Reglamento que la desarrolla.

**4º.- Órgano competente para la aprobación inicial:**

Conforme al artículo 127.1 d) de la Ley 7/1985 de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, en relación con lo dispuesto en el artículo 75 de LISTA y art. 98.1 de su Reglamento, la competencia para la aprobación inicial del presente instrumento complementario de la ordenación urbanística corresponde a la Junta de Gobierno Local.

**5º.- Impugnación:**

Finalmente añadir que el acuerdo de aprobación inicial que se adopte, es un acto de trámite, por lo que no es 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 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-."

10/12

**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.- Aprobar inicialmente el Estudio de Detalle** en C/ Jardinera nº 47, promovido por Hormigones y Cementos Andaluces S.L, r/p D. Francisco Manuel Barrionuevo Plaza, según documentación presentada el 27 de abril de 2026 y fechada como abril 2026; todo ello, de conformidad con el informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de fecha 9 de junio de 2026, y con lo dispuesto en los artículos 75, 78 y 81 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), puestos en relación con los artículos 94 y 102 y ss del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre que aprueba el Reglamento General de la LISTA (RG).

**SEGUNDO.- Someter el expediente al trámite de información pública durante 20 días hábiles** mediante inserción de anuncios en el BOP de la provincia; en el tablón de anuncios de la Gerencia de Urbanismo así como publicación en página web de este organismo y llamamiento personal a los **propietarios que resultan de las Certificaciones Registrales y Catastrales** que constan en el expediente ; todo ello, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 78.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, y art. 112.1 b) y 104 del

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 | txbN0EDJa4SSzCMpLh+9lQ==                                                                                                            | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Teresa Porras Teruel                                                                                                                | Firmado | 28/07/2026 13:54:56 |
|                               | Francisco Alejandro Merino Cuenca                                                                                                   | Firmado | 28/07/2026 13:12:02 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                     | Página  | 10/12               |
| Url De Verificación           | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/txbN0EDJa4SSzCMpLh%2B9lQ%3D%3D                                                              |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). |         |                     |





*Reglamento de LISTA, significando que el expediente estará 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 y podrá consultarse el acuerdo de aprobación inicial y documentación técnica en la página web de esta Gerencia.*

**TERCERO.-** Advertir a la entidad promotora que **el anuncio para proceder a la publicación de la apertura del trámite de información pública** en el BOP se pondrá a su disposición por el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística a los efectos de que realice dicha publicación, por correr este trámite de su cuenta a tenor de lo previsto en el artículo 95 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre en relación con el art. 189.1 b) y c) del Reglamento de LISTA; haciendo advertencia expresa de que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 95 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, transcurrido tres meses desde la retirada del anuncio sin que éste se haya publicado, se habrá producido la caducidad del procedimiento administrativo al haberse paralizado éste por causa imputable al interesado, todo ello, sin perjuicio de la Resolución que deba dictarse declarando la caducidad y el archivo de las actuaciones.

**CUARTO.-** Igualmente tras la aprobación inicial y de conformidad con el apartado 4 del artículo 78 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y arts. 105.1 y 112 del Reglamento; requerir **informe preceptivo y vinculante:**

- A la Dirección General de Aviación Civil, de acuerdo con la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 y con el art. 27 del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo que regula las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4-12-1998, 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 30-12-1996, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; informe que deberá evacuarse en el plazo de **seis meses**, entendiéndose éste desfavorable si no se emite en dicho plazo de conformidad con su normativa específica.

11/12

**QUINTO.-** Requerir, así mismo, informe al Servicio de Urbanización e Infraestructuras de este Departamento, sobre si propuesta urbanizadora que se plantea en el Estudio de Detalle para que la parcela adquiera la condición de solar, permitirá que la parcela edificable cuente con todos los servicios urbanísticos exigidos legalmente.

**SEXTO.-** Significar al promotor que son obligaciones del propietario del suelo urbano, por una parte, ejecutar la urbanización complementaria a la edificación necesaria para que los terrenos alcancen o recuperen la condición de solar y, por otra, realizar la edificación en los plazos y condiciones fijados por la ordenación urbanística una vez que el suelo tenga la citada condición de solar, o bien, simultanear ambas obligaciones previa presentación de las garantías correspondientes.

**SÉPTIMO.-** Significar al promotor que con **carácter previo a la aprobación definitiva del presente Estudio de Detalle**, deberá adecuar el documento plenamente a las Normas Directoras para la Documentación Electrónica de los Instrumentos de Ordenación Urbanística de Andalucía (NNDDDEIOU) aprobadas por la Orden de 18 de febrero de 2026 (BOJA nº 37 de 24 de febrero de 2026), puesta en relación con la Instrucción 2026/01 de 8 de abril de 2026 de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, relativa a la documentación exigible para la tramitación de instrumentos urbanísticos -cumpliendo específicamente el contenido establecido en el Anexo VII-

| Código Seguro De Verificación | txbN0EDJa4SSzCMpLh+9lQ==                                                                                                                                    | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Teresa Porras Teruel                                                                                                                                        | Firmado | 28/07/2026 13:54:56 |
|                               | Francisco Alejandro Merino Cuenca                                                                                                                           | Firmado | 28/07/2026 13:12:02 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                             | Página  | 11/12               |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/txbN0EDJa4SSzCMpLh%2B9lQ%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/txbN0EDJa4SSzCMpLh%2B9lQ%3D%3D</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                         |         |                     |



*B. Estudios de Detalle Tipo II (artículo 71.1 de la LISTA y artículo 85 del Reglamento General de la LISTA)-, publicada en la página web de esta Gerencia.*

**OCTAVO.-** *Significar expresamente que todos aquellos aspectos contenidos en el Estudio de Detalle que trasciendan de su finalidad propiamente dicha, no son vinculantes ni objeto de esta aprobación y deberán ser comprobados por el Departamento de Licencias y Protección Urbanística de esta Gerencia en materia de sus competencias.*

**NOVENO.- Dar traslado del presente acuerdo:**

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

-Al Servicio Jurídico-Administrativo de Ejecución del Planeamiento, en relación a la afección de la parcela por el Sistema Viario Local (SLV-CA.1) a obtener por expropiación.

- Al promotor del expediente.

- A los titulares registrales y catastrales.

- A la Junta Municipal de Distrito nº 9. Campanillas”

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

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica  
LA CONCEJALA-SECRETARIA SUPLENTE DE  
LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL,  
María Teresa Porras Teruel.

12/12

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 | txbN0EDJa4SSzCMpLh%9lQ==                                                                                                                                    |  |  | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Teresa Porras Teruel                                                                                                                                        |  |  | Firmado | 28/07/2026 13:54:56 |
|                               | Francisco Alejandro Merino Cuenca                                                                                                                           |  |  | Firmado | 28/07/2026 13:12:02 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                             |  |  | Página  | 12/12               |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/txbN0EDJa4SSzCMpLh%2B9lQ%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/txbN0EDJa4SSzCMpLh%2B9lQ%3D%3D</a> |  |  |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                         |  |  |         |                     |

