

ELISA PÉREZ DE SILES CALVO, CONCEJALA-SECRETARIA DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA.

CERTIFICO: Que en la sesión ordinaria celebrada por la Ilma. Junta de Gobierno Local el día 19 de mayo de 2026 se adoptó acuerdo del siguiente tenor literal:

“PUNTO Nº 4.- PROPUESTA DE APROBACIÓN INICIAL DEL ESTUDIO DE DETALLE EN CALLE DOS ACERAS Nº 11 (EXPEDIENTE Nº PL 43/2024).

La Junta de Gobierno Local conoció la Propuesta de la Concejala Delegada de Urbanismo de fecha 11 de mayo de 2026, una vez corregida la misma en los términos comunicados por la Agencia el día 18 de mayo de 2026, resultando el texto siguiente:

“Resulta que con fecha 6 de mayo 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 consolidado de 34,70 m², hoy sin edificar, sita en C/ Dos Aceras nº 11, incluida en el ámbito del “Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro”, incorporado al vigente PGOU de Málaga, como como planeamiento aprobado con modificaciones PAM-PEPRI (83) M. El Conjunto Histórico Artístico del Centro fue incoado BIC por Resolución de 18 de julio de 1985, y declarado finalmente e inscrito en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz por Decreto 88/2012 de 17 de abril (BOJA núm. 83 de 30 de abril de 2012).

El ámbito del ED se encuentra incluido en el plano P 1.4. Protecciones Estructurales del Medio Urbano, edificación, arqueología y vegetación del PGOU-2011, con protección arqueológica de tipo 2. También está incluido en el Catálogo de Edificios Protegidos del PEPRI Centro de Málaga, con “Protección Arquitectónica II”, siendo sus elementos de interés la protección específica de fachada y primera crujía, todo ello, según Modificación de Elementos del Pepri-Centro para la actualización del Catálogo de Edificios Protegidos y Propuesta de Ordenación en Calle dos Aceras nº 11 aprobada por el Excmo. Ayuntamiento Pleno con fecha 30 de marzo de 2006 (BOP nº 109 de 9 de junio de 2006).

Objeto

El objeto y la justificación del presente instrumento complementario de la ordenación se fundamentan en la posibilidad establecida en la actual Ficha del inmueble de C/ Dos Aceras nº 11, del Catálogo de Edificios Protegidos del PEPRI, que permite plantear una edificación con una altura de PB+3+Bajo cubierta, mediante Estudio de Detalle.

Efectivamente, la ficha de la actualización del Catálogo Edificios protegidos del

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	7ywkhRmkT44t2wZeff6H9w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	21/05/2026 16:14:25
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	21/05/2026 13:17:02
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	21/05/2026 12:45:20
Observaciones		Página	1/11
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/7ywkhRmkT44t2wZeff6H9w%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



PEPRI de Málaga añade en su propuesta:

- Posibilidad de ampliación con ED
- Posibilidad de ampliación de ocupación con ED
- Tratamiento de medianeras

La edificación original de la parcela, incluida en la modificación de la Ficha del Catálogo de Edificios Protegidos del PEPRI, presentaba una altura de PB+2. No obstante, dada su localización y con el objetivo de conformar adecuadamente la fachada urbana de la calle, en la Modificación del Catálogo antes referida, se contempló la posibilidad de adaptar su altura hasta PB+3 mediante la redacción de un ED, a fin de garantizar su correcta integración volumétrica y compositiva en el conjunto urbano.

Antecedentes de hecho

1º.- Con fecha **4 de septiembre de 2024**, se presenta documentación técnica de Estudio de Detalle por parte de Garcueta S.L.

2º.- Con fecha **19 de diciembre de 2024**, y tras reunión con técnico municipal, se presenta por el promotor del expediente plano topográfico de la parcela.

3º.- Con fecha **13 de marzo de 2025** se presenta por parte del promotor del expediente diferentes anexos así como resumen ejecutivo.

4º.- Con fecha **27 de enero de 2026** se presenta nuevo documento de Estudio de Detalle por parte del promotor del expediente a través de quien dice ser su representante D. Ángel Luis García Cuesta.

5º.- Con fecha **23 de febrero de 2026**, desde el Servicio Jurídico Administrativo de Planeamiento del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística, se solicita al Servicio de Información Geográfica, Cartografía y Topografía que emita informe sobre la topografía del terreno.

6º.- Con fecha **3 de marzo de 2026** se aporta estudio topográfico por parte del promotor del expediente.

7º.- Con fecha **23 de marzo de 2026** se presenta nueva documento de Estudio de Detalle por parte del promotor del expediente.

8º.- Con fecha **6 de abril de 2026** se emite informe favorable por parte del Servicio de Información Geográfica, Cartografía y Topografía.

9º.- Con fecha igualmente **6 de abril de 2026** se emite informe favorable por parte del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística, proponiendo la aprobación inicial de Estudio de Detalle.

10º.- Con fecha **7 de abril de 2026** se obtiene de oficio la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica de la parcela objeto del Estudio de Detalle.

11º.- Con fecha **1 de mayo de 2026** se requiere por parte del Servicio Jurídico Administrativo de Planeamiento al promotor del expediente que aporte Certificación Registral de la finca objeto de Estudio de Detalle, así como acreditación de la representación que dice ostentar D. Ángel Luis García Cuesta.

2/11

Código Seguro De Verificación	7ywkhrmkT44t2wZeff6H9w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	21/05/2026 16:14:25
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	21/05/2026 13:17:02
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	21/05/2026 12:45:20
Observaciones		Página	2/11
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/7ywkhrmkT44t2wZeff6H9w%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



12º.- Con fecha **21 de abril de 2026** se presenta por el promotor del expediente escritura de constitución de la sociedad **Garcuesta S.L.**, en la que **D. Ángel Luis García Cuesta** figura como administrador solidario. Igualmente se aporta certificación registral, de fecha 20 de abril de 2026, de dominio de la finca a nombre de la mercantil promotora del expediente.

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 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** que ha incorporado el planeamiento aprobado con modificaciones **PAM-PEPRI (83) M**, constando la parcela inscrita en el **Catálogo de Edificio Protegidos del PEPRI Centro de Málaga**, bajo el grado de **“Protección Arquitectónica II”**.

3/11

2º.- 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.

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	7ywkhRmkT44t2wZeff6H9w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	21/05/2026 16:14:25
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	21/05/2026 13:17:02
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	21/05/2026 12:45:20
Observaciones		Página	3/11
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/7ywkhRmkT44t2wZeff6H9w%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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.

3º.- 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:

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 con la posibilidad contenida en la norma transcrita, el Estudio de Detalle que nos ocupa persigue adaptar la altura de la nueva edificación proyectada para su correcta integración volumétrica y compositiva en el conjunto urbano. Para ello, y a pesar de que la edificación original de la parcela, tal como se recogía en la Modificación de la Ficha del Catálogo de Edificios Protegidos, planteaba una altura de PB + 2, dada su localización y con la finalidad de conformar adecuadamente la fachada de la calle, se contempló la posibilidad de adaptar la edificación a una altura de PB+3 a través de la figura el Estudio de Detalle.

4/11

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 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.

En el caso que nos ocupa, no se produce alteración de la urbanización,

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	7ywkhRmkT44t2wZeff6H9w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	21/05/2026 16:14:25
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	21/05/2026 13:17:02
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	21/05/2026 12:45:20
Observaciones		Página	4/11
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/7ywkhRmkT44t2wZeff6H9w%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



manteniéndose las alineaciones a vías y rasantes establecidas, por lo que no es necesario completar la urbanización.

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 **6 de abril de 2026**, en el que se indica y propone:*

(...)

1.4 OBJETO VALORACIÓN DE LA PROPUESTA PRESENTADA

La edificación original de la parcela, incluida en la modificación de la ficha del Catálogo de Edificios Protegidos del PEPRI, presentaba una altura de PB+2. No obstante, dada su localización y con el objetivo de conformar adecuadamente la fachada urbana de la calle, se contempló la posibilidad de adaptar su altura hasta PB+3 mediante la redacción de un ED, a fin de garantizar su correcta integración volumétrica y compositiva en el conjunto urbano.

Es por ello que el objeto y la justificación del presente ED se enmarcan en el cumplimiento de lo establecido en el actual Catálogo de Edificios Protegidos del PEPRI planteándose una edificación con una altura de PB+3+Bajo cubierta.

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

CONCEPTO	PARÁMETROS
<i>Clase de suelo</i>	<i>Suelo urbano consolidado</i>
<i>Denominación ámbito</i>	<i>PAM-C PEPRI (83)M PEPRI Centro</i>
<i>Estado actual parcela</i>	<i>Solar sin edificación</i>
<i>Uso actual y propuesto</i> <i>Uso Propuesto</i>	<i>Residencial</i> <i>Residencial y usos compatibles</i>
<i>Ordenanza de Aplicación</i>	<i>Zona Ciudad Histórica</i>
<i>Protección</i>	<i>Protección arquitectónica Grado II.</i>
<i>Superficie</i>	<i>34,70m²</i>
<i>Techo máximo permitido</i>	<i>Cumple con los art 12.4.3 Y 12.4.4 con respecto a las alturas máximas.</i>

5/11

Código Seguro De Verificación	7ywkhRmkT44t2wZeff6H9w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	21/05/2026 16:14:25
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	21/05/2026 13:17:02
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	21/05/2026 12:45:20
Observaciones		Página	5/11
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/7ywkhRmkT44t2wZeff6H9w%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



<i>Altura máxima permitida</i>	<i>Según Art 12.4.3 del PGOU PB+3/Altura máxima fijada en 14,40/14,80m</i>
<i>Altura propuesta</i>	<i>PB+3 +Bajo Cubierta / Altura máx. 13,32m</i>
<i>Alineaciones</i>	<i>No está afectado por alineaciones</i>

ALTURA MÁXIMA Y NÚMERO DE PLANTAS: En cuanto a la altura máxima de la edificación permitida, el vigente PGOU establece dentro de su artículo 12.4.3 que para el número de plantas PB+3 la altura máxima será de 14,40 m. En este caso la altura máxima de la edificación propuesta en el ED es de 13,32 m, cumpliendo con ello lo establecido en el PGOU.

Se constata que la edificación colindante comparte una altura consolidada de Planta Baja+3 ya existente, por lo que la edificación propuesta en el ED se ajustará a la altura de cornisa y forjados de la misma.



6/11

BAJO CUBIERTA: La propuesta presenta una estancia vividera en el bajo cubierta que está vinculada a la vivienda de la planta inmediatamente inferior siendo su ocupación inferior al 70% de la planta inmediatamente inferior, por lo que cumple con lo establecido en el art.12.4.2.9 del PGOU.

ALINEACIONES: Se respetan la alineación establecida por el PGOU según PEPRI-Centro de Málaga, acogiéndose a la consolidada por las edificaciones existentes.

VUELOS: La propuesta contempla vuelos de 40 cm, ajustándose así a lo dispuesto en el artículo 12.4.2.9 del PGOU.

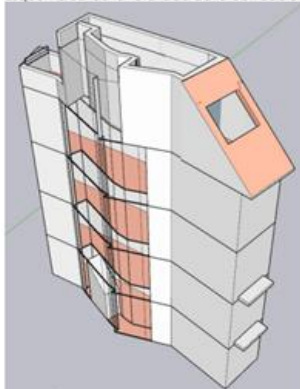
APARCAMIENTOS: En relación con el aparcamiento, el artículo 12.4.7 del PGOU de Málaga 2011 establece que, en este ámbito, no es obligatorio disponer de plazas de aparcamiento propias, dado que la parcela cuenta con una superficie inferior a 300m².

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

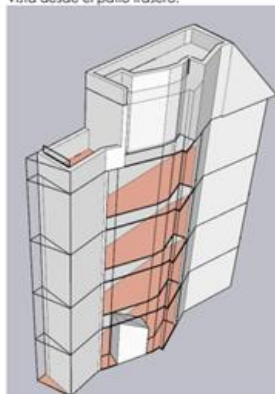
Código Seguro De Verificación	7ywkhRmkT44t2wZeff6H9w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	21/05/2026 16:14:25
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	21/05/2026 13:17:02
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	21/05/2026 12:45:20
Observaciones		Página	6/11
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/7ywkhRmkT44t2wZeff6H9w%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Esquema 3D de la totalidad de la edificación



Vista desde el patio trasero:



2. PROPUESTA

- A la vista de lo expuesto en el presente informe, se propone la **aprobación inicial** del Estudio de Detalle, Calle Dos Aceras 11, conforme a la documentación presentada con fecha de entrada 23/03/2026 que incluye Memoria, planos, Resumen Ejecutivo y Anexos.
- Tras la aprobación inicial, deberá darse traslado del expediente a la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, a efectos de la emisión del correspondiente informe, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 12.4.2.9.3 del PGOU-2011 de Málaga. Igualmente, se dará traslado a la Dirección General de Aviación Civil para la emisión de informe en el ámbito de sus competencias.
- Finalmente, se dará traslado al Servicio Técnico de Licencias para su conocimiento y a los efectos oportunos.”

7/11

- **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 9, de fecha 20 de abril de 2026, y la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica obtenida por esta Administración el 7 de abril de 2026, los terrenos incluidos en el ámbito pertenecen a Garcueta S.L.

Habida cuenta de que la iniciativa para la tramitación del Estudio de Detalle ha partido de la propiedad del suelo por parte de Garcueta S.L, representada por D. Ángel Luis García Cuesta, 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

Código Seguro De Verificación	7ywkhRmkT44t2wZeff6H9w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	21/05/2026 16:14:25
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	21/05/2026 13:17:02
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	21/05/2026 12:45:20
Observaciones		Página	7/11
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/7ywkhRmkT44t2wZeff6H9w%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas para actuar como interesado y representante respectivamente.

2º.- En relación al procedimiento:

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 que, en el caso que nos ocupa, resultan ser:

- *Garcuesta S.L, inscrito en el Registro de la Propiedad nº 9 de Málaga, Finca nº 2034. Referencia Catastral: 3255207UF7635N0001LQ*

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.*

*- De la Delegación Territorial de la Consejería Cultura y Deporte de la Junta de Andalucía, de conformidad con lo estipulado en el artículo 29.4 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía y ello en virtud de la afección del presente instrumento sobre bienes que se encuentran incluidos en el Conjunto Histórico de Málaga inscrito en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz (incoado por Resolución el 18 de julio de 1985 de la Dirección General de Bellas Artes y declarado Bien de Interés Cultural (BIC) por Decreto 88/2012 de 17 de abril de 2012); que será emitido en el plazo de **tres meses**, transcurrido el cual sin que aquél se hubiera evacuado, se entenderá éste como favorable y se seguirán las actuaciones por sus trámites reglamentarios, todo ello, en base a lo establecido en el mencionado artículo 29.4 en concordancia con lo dispuesto en el art. 80.4 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.*

Finalmente, y en virtud de lo dispuesto en el informe técnico de Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de fecha 6 de abril de 2026, será necesario que se emita informe por parte del Servicio de Conservación y Arqueología del Departamento de Licencias y Disciplina Urbanística, a fin de que informe respecto de las medidas de protección arqueológicas que procedan.

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

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

8/11

Código Seguro De Verificación	7ywkhRmkT44t2wZeff6H9w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	21/05/2026 16:14:25
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	21/05/2026 13:17:02
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	21/05/2026 12:45:20
Observaciones		Página	8/11
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/7ywkhRmkT44t2wZeff6H9w%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



23 de marzo de 2026 que se somete a aprobación inicial, incluye Memoria, Planos, Resumen Ejecutivo y Anexos, por lo que 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-."

9/11

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/ Dos Aceras nº 11, promovido por Garcueta S.L, r/p D. Ángel Luis García Cuesta, según documentación presentada el 23 de marzo de 2026; todo ello, de conformidad con el informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 6 de abril 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 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.

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	7ywkhRmkT44t2wZeff6H9w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	21/05/2026 16:14:25
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	21/05/2026 13:17:02
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	21/05/2026 12:45:20
Observaciones		Página	9/11
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/7ywkhRmkT44t2wZeff6H9w%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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.

- A la Delegación Territorial de la Consejería Cultural y Deporte de la Junta de Andalucía, de conformidad con lo estipulado en el artículo 29.4 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía y ello en virtud de la afección del presente instrumento sobre bienes que se encuentran incluidos en el Conjunto Histórico de Málaga inscrito en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz (incoado por Resolución el 18 de julio de 1985 de la Dirección General de Bellas Artes y declarado Bien de Interés Cultural (BIC) por Decreto 88/2012 de 17 de abril de 2012); que será emitido en el plazo de **tres meses**, transcurrido el cual sin que aquél se hubiera evacuado, se entenderá éste como favorable y se seguirán las actuaciones por sus trámites reglamentarios, todo ello, en base a lo establecido en el mencionado artículo 29.4 en concordancia con lo dispuesto en el art. 80.4 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

QUINTO.- Requerir así mismo los siguientes informes municipales:

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

SEXTO.- Significar al promotor que son obligaciones del propietario del suelo urbano realizar la edificación en los plazos y condiciones fijados por la ordenación urbanística.

SÉPTIMO.- 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.

OCTAVO.- Significar finalmente al interesado, que la documentación que se

10/11

 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	7ywkhRmkT44t2wZeff6H9w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	21/05/2026 16:14:25
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	21/05/2026 13:17:02
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	21/05/2026 12:45:20
Observaciones		Página	10/11
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/7ywkhRmkT44t2wZeff6H9w%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



presente para la aprobación definitiva del Estudio de Detalle, deberá dar cumplimiento a las Normas Directoras de la documentación electrónica de los instrumentos de ordenación urbanística de Andalucía, aprobadas por Orden de 18 de febrero de 2026 de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.

NOVENO.- Dar traslado del presente acuerdo:

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

- Al promotor del expediente.

- A los titulares registrales y catastrales.

- A la Junta Municipal de Distrito nº 1- Centro”

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.”

Y para que conste y surta sus efectos donde proceda, haciendo notar, de conformidad con lo establecido en el art. 24.4 del Reglamento Orgánico de Gobierno y Administración del Ayuntamiento de Málaga -ROGA-, que el acta de la mencionada sesión 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 Alcalde-Presidente, en Málaga, a la fecha de la firma electrónica.

Vº Bº
EL ALCALDE-PRESIDENTE,
Francisco de la Torre Prados.

11/11

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	7ywkhrmkT44t2wZeff6H9w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	21/05/2026 16:14:25
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	21/05/2026 13:17:02
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	21/05/2026 12:45:20
Observaciones		Página	11/11
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/7ywkhrmkT44t2wZeff6H9w%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

