

ACUERDO ADOPTADO POR LA ILMA. JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 18 DE JULIO DE 2025 EN RELACIÓN CON EL PUNTO SIGUIENTE:

PUNTO Nº 8.- PROPUESTA DE APROBACIÓN INICIAL DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA R6 DEL SUNC-R-T.1 “CORTIJO MERINO” DEL PGOU-2011 (EXPEDIENTE Nº PL 11/2025).

La Junta de Gobierno Local conoció la Propuesta de la Concejala Delegada de Urbanismo de fecha 14 de julio de 2025, cuyo texto a la letra es el siguiente:

“Resulta que, con fecha 11 de julio de 2025, ha sido emitido por el Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento del Departamento de Planeamiento y Gestión informe jurídico-propuesta sobre aprobación inicial de Estudio de Detalle en la Parcela R6 del SUNC-R-T.1 “Cortijo Merino”, en base a los siguientes antecedentes y fundamentos jurídicos:

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

Objeto

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto la ordenación de la parcela R6 del ámbito clasificado por el PGOU-2011 como Suelo Urbano No Consolidado, SUNC-R-T.1 “Cortijo Merino”, con una superficie de 7.738,97 m², recogiendo la definición de alineaciones, rasantes y ordenación volumétrica a la que tendrá que adaptarse la futura edificación proyectada mediante el correspondiente Proyecto Básico. Todo ello, con el fin de desarrollar las determinaciones del Plan Parcial de Ordenación que desarrolla el Sector, aprobado definitivamente en fecha 25 de febrero de 2021 (BOP 13/12/2021), dándose así cumplimiento al art. 20.4 de la Ordenanza particular que establece la obligatoriedad de redactar un Estudio de Detalle para todas las manzanas con más de 5000 m2 de superficie neta.

El citado Plan Parcial califica la parcela como “Residencial en régimen de viviendas protección oficial VPO” con ordenanza particular “Zonas Residenciales-OA”, un índice de edificabilidad de 2,2 m²t/m²s, un techo edificable máximo de 17.025,74 m²t y 167 viviendas máximo, si bien, de conformidad con las previsiones contenidas en el Decreto Ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, se propone una edificabilidad de 18.728,31 m²t y 200 viviendas.

Antecedentes de hecho

1º.- *El 8 de abril de 2025, Residencial Santa Ana SCA, presenta documento de Estudio de Detalle de la parcela R6 del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUNC-RT-1 “Cortijo Merino”, para su tramitación.*

2º.- *Con fecha 5 de mayo de 2025, se elabora informe por parte de la Sección de*

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

1/11

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	5XjcbQg08CW06FVgXELDoA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Teresa Porras Teruel	Firmado	18/07/2025 13:25:47
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	18/07/2025 11:47:12
Observaciones		Página	1/11
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5XjcbQg08CW06FVgXELDoA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Información Geográfica, Topografía y Cartografía y el 15 de mayo de 2025, por el Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística, en el que se propone requerir al interesado para que subsane la documentación presentada.

3º.- El 19 de mayo de 2025, se requiere al promotor para que aporte nueva documentación, así como certificación registral de la finca incluida en el ámbito del Estudio de Detalle y acreditación de la representación de la sociedad promotora.

4º.- A la vista de lo anterior, el 23 de mayo de 2025 se presenta nueva documentación que es informada por la Sección de Información Geográfica, Topografía y Cartografía el 16 de junio de 2025 y, por el Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística el 20 de junio de 2025, proponiéndose la subsanación de determinadas aspectos por parte del promotor.

5º.- El 23 de junio de 2025 es requerido nuevamente el interesado para que aporte el Estudio de Detalle corregido y, así mismo, acreditación de la representación y certificación registral de la finca.

6º.- Con fecha 26 de junio de 2025 se presenta nueva documentación técnica, así como nota simple del Registro de la Propiedad nº 8 de Málaga y documentación relativa a la constitución de la sociedad cooperativa andaluza Residencial Santa Ana.

7º.- El 7 de julio de 2025 ha sido emitido informe por el Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística, en el que se propone la aprobación inicial del Estudio de Detalle.

8º.- Por otro lado, el 10 de julio de 2025 ha sido obtenida Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica de la finca 6635501UF6663N0001YD, resultando ser propietarios: BCN Ingeniería Gestión y Asesoramiento Integral S.L.- Malva Gestí.

2/11

9º.- Finalmente, el 10 de julio de 2025, ha sido presentado escrito por parte de la UTE Bucéfalo Gestión PVO Málaga, aportando Acuerdo entre la citada mercantil y la sociedad Residencial Santa Ana S.C.A sobre la cesión de los compromisos asumidos por la UTE ante el Instituto Municipal de la Vivienda, de forma que sea la citada Cooperativa, la entidad que desarrolle el proyecto, para lo cual se suscribió Contrato de fecha 12 de febrero de 2025, posteriormente ratificado en asamblea extraordinaria por parte de los cooperativistas, que se acompaña al escrito.

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, determinan la aplicación íntegra, inmediata y directa de sus determinaciones al presente instrumento en los términos de la Disposición Transitoria Primera de la Ley.

De acuerdo con lo expuesto, el presente instrumento se ajusta al art. 71 LISTA, con el desarrollo contenido en el art. 94 de su Reglamento:

Artículo 94: Los Estudios de Detalle

Código Seguro De Verificación	5XjcbQg08CW06FVgXELDoA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Teresa Porras Teruel	Firmado	18/07/2025 13:25:47
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	18/07/2025 11:47:12
Observaciones		Página	2/11
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5XjcbQg08CW06FVgXELDoA%3D%3D		
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 tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada en ámbitos de suelo urbano o en ámbitos de suelo rústico sometido a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.

2. En ningún caso pueden modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito. Dentro de su ámbito los Estudios de Detalle podrán:

a) Completar las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas a la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional.

b) Fijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, sin que de ello pueda derivarse la reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos.

c) Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.

Los cambios en la calificación del suelo que sean consecuencia de las operaciones descritas en las letras a) y b) no serán considerados modificación del uso urbanístico del suelo a efectos de lo establecido en este apartado. (...)

También resultan de aplicación las normas contenidas en los instrumentos de planeamiento general y restantes instrumentos aprobados para su desarrollo que estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en el momento de entrada en vigor de la LISTA, habida cuenta de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda de la misma. Esto implica el reconocimiento de la vigencia del PGOU 2011, aprobado definitivamente de manera parcial por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de enero de 2011 (BOJA nº 170 de 30 de agosto de 2011) y, conforme al cual, el ámbito de planeamiento que nos ocupa se encuentra clasificado como suelo urbano no consolidado, y sus determinaciones urbanísticas descritas en la Ficha del SUNC-R-T.1 "Cortijo Merino"; con ordenación pormenorizada detallada en el Plan Parcial de Ordenación aprobado definitivamente con fecha 25 de febrero de 2021 (BOP 13/12/2021).

3/11

Así, la necesidad de tramitación del presente Estudio de Detalle como instrumento complementario de la ordenación detallada viene establecida en las ordenanzas particulares de las zonas residenciales "Ordenación Abierta" del Plan Parcial, lo que viene a constituir un presupuesto previo a la ejecución del planeamiento en los términos del art. 2.3.10 PGOU-2011:

"Artículo 2.3.10 El Estudio de Detalle

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.

2. En aquellos supuestos en que se imponga como necesaria la formulación de un Estudio de Detalle, la aprobación de éste constituye un presupuesto a la ejecución 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	5XjcbQg08CW06FVgXELDoA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Teresa Porras Teruel	Firmado	18/07/2025 13:25:47
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	18/07/2025 11:47:12
Observaciones		Página	3/11
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5XjcbQg08CW06FVgXELDoA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



planeamiento.” (...)

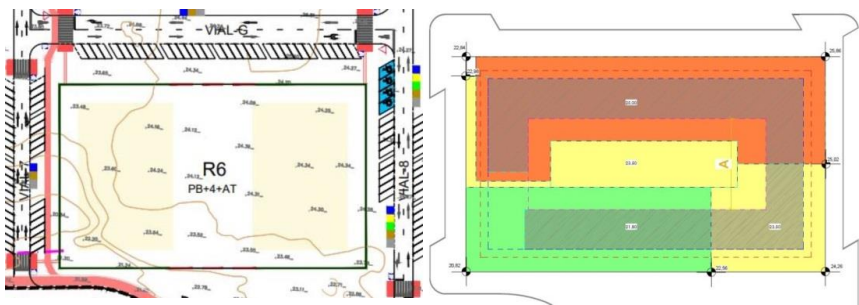
Por otra parte, y como ya hemos adelantado en los antecedentes, el Estudio de Detalle incrementa la densidad de vivienda en un 20% y la edificabilidad en un 10% sobre los previsto en el Plan Parcial, en base a lo dispuesto en el artículo 2.4 de Decreto Ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, y habida cuenta del acuerdo adoptado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno el 27 de marzo de 2025, de conformidad con lo exigido por el apartado 1 del citado artículo 2.

2º.- La adecuación del documento a la normativa urbanística:

Esta cuestión ha sido analizada en el apartado 2.6 del informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 7 de julio de 2025:

“2.6. VALORACIÓN DE LA PROPUESTA PRESENTADA

Se modifica la ordenación de volúmenes no vinculante determinada por el PPO en virtud de las competencias que el Apartado c del Art. 94.2 del RGLISTA asigna a los ED, pero manteniendo la tipología de edificación fijada en el artículo 20.2 del PPO: “Edificación residencial exenta en manzanas, en régimen de propiedad horizontal, vivienda plurifamiliar en altura, con espacios ajardinados anexos en el interior de la manzana”.



Alineaciones y alturas máximas según PPO Alineaciones y alturas según ED

Se propone una edificación única que maximiza la orientación Sur, con fachadas protegidas del soleamiento mediante vuelos, y que delimita un espacio interior de manera que conforma una manzana parcialmente abierta por una de sus esquinas.

Se aumenta el techo edificable asignado por el PPO a la parcela un 10 %, pasando de 17.025,74 m²t a 18.728,31 m²t, porque se acoge a lo dispuesto en el Art. 2.4 del Decreto Ley 1/2025 de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, que cita:

4. [...] En parcelas sin edificar destinadas a vivienda protegida se podrá incrementar la densidad de vivienda en un 20% y la edificabilidad en un 10%.

Este aumento de edificabilidad no requiere la modificación de los instrumentos de ordenación urbanística, ni supone la aplicación del régimen de las actuaciones de transformación urbanística porque, según determina el citado artículo:

a) La parcela tendrá la condición de solar o se edificará de forma simultánea a las obras

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	5XjcbQg08CW06FVgXELDoA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Teresa Porras Teruel	Firmado	18/07/2025 13:25:47
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	18/07/2025 11:47:12
Observaciones		Página	4/11
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5XjcbQg08CW06FVgXELDoA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



de urbanización porque la urbanización se encuentra en ejecución, y cuenta con ordenación pormenorizada.

- b) El uso de vivienda protegida se implanta en la totalidad de la parcela.
- c) El resto de los parámetros de la ordenación detallada es el establecido por el PPO vigente, con las modificaciones necesarias para materializar el incremento de edificabilidad que se tramita mediante este ED.

Respecto los parámetros urbanísticos de aplicación determinados en el Apartado 20. Ordenanza particular de las zonas residenciales - OA de la memoria del PPO aprobado, se proponen modificaciones que se reflejan en el siguiente cuadro comparativo entre las ordenanzas del PPO y las propuestas por este ED:

	<i>PPO Sector SUNC-RT-1 "Cortijo Merino"</i>	<i>Estudio de Detalle</i>
<i>Uso característico</i>	<i>Residencial plurifamiliar</i>	<i>Residencial plurifamiliar</i>
<i>Usos compatibles y alternativos</i>	<i>Las Edificaciones Residenciales acogidas al Régimen de Protección Oficial no pueden tener usos compatibles y/o alternativos.</i>	<i>No tienen usos compatibles y/o alternativos.</i>
Nº máx. de viviendas	167	200 (*)
<i>Densidad máxima de viviendas</i>	<i>70 m²t/vivienda</i>	<i>70 m²t/vivienda (18.728,31 m²t/200 viviendas = 93,64 m²t/vivienda)</i>
<i>Techo máx. edificable</i>	<i>17.025,74 m²t</i>	<i>18.728,31 m²t</i>
Altura máxima edificable	PB + 4 plantas (18,20 m)+ ático (21,20 m)	PB+5+Ático (24,40m) (*)
<i>Ocupación máxima de parcela</i>	<i>65%</i> <i>65 %+25% en sótano para garaje</i>	<i>37,11% en área de movimiento</i> <i>70 % en área de movimiento</i>
<i>Separación a lindero público</i>	<i>7 m (plano nº11 de PPO)</i>	<i>7 m</i>
<i>Separación a lindero privado</i>	<i>¼ altura del edificio</i>	<i>No existen linderos privados</i>
<i>Separación entre edificios en manzana</i>	<i>30 m</i>	<i>Se propone edificación una única en la parcela</i>
Vuelos	Respetando las alineaciones a linderos y el porcentaje de ocupación	(**)
<i>Plazas mínimas de aparcamientos</i>	<i>1/100 m²t edificado en régimen de protección oficial.</i>	<i>187 plazas</i>

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	5XjcbQg08CW06FVgXELDoA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Teresa Porras Teruel	Firmado	18/07/2025 13:25:47
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	18/07/2025 11:47:12
Observaciones		Página	5/11
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5XjcbQg08CW06FVgXELDoA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



() En aplicación del Art. 2.4 del Decreto Ley 1/2025 de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda.*

*(**) El Art. 20.11 del PPO aprobado permite todo tipo de vuelos en el interior de la manzana, respetando alineaciones a linderos. Los vuelos propuestos en el ED invaden la separación mínima a lindero público fijada en 7 m, por lo que podría interpretarse de ello que se incumple el citado Art. del PPO. Esta circunstancia es permisible, en consonancia con las ordenaciones aprobadas en las parcelas R1, R2, R3, R4 y R5 porque no se invade la separación mínima de 3 m determinada por la ordenanza OA-1 de referencia. Esta excepción de la norma es autorizable en virtud de las competencias que a los ED asigna el Art. 94 de RG LISTA, por lo que de ello no se deriva ningún incumplimiento.*

Tal como se especifica en la memoria, los vuelos son abiertos y no cerrados, de manera que se mantiene la ordenación volumétrica pretendida por el PPO, y en consonancia con la ordenación aprobada en las parcelas colindantes, lo que se ha especificado en la planimetría.

Si bien no se ha aportado ordenación orientativa del edificio a construir, se han ajustado las áreas de movimiento en planta y sección de manera que se reflejan vuelos discontinuos y espacios no ocupados por la edificación que da idea de la ordenación pretendida. Se comprueba que el esquema volumétrico permite libertad compositiva para el diseño del edificio, pues no agota el techo máximo edificable.

Tal y como determina el Artículo 20.8 del PPO aprobado, la ocupación máxima de la planta ático debe ser el 50% de la planta inmediatamente inferior, y el retranqueo mínimo es 4,5 m respecto del plano de la fachada de la planta inmediatamente inferior, lo que se especifica en el plano D15 aportado.

6/11

Las alturas de las secciones se acotan desde la cota de referencia de planta baja hasta la altura reguladora, dividiendo la fachada en tramos que se adaptan a la pendiente de los viales colindantes.

Finalmente el informe concluye y propone lo siguiente:

3. CONCLUSIONES

1. El documento tiene un grado de definición suficiente y ordena el volumen edificatorio resultante de forma coherente y racional, conforme a las previsiones del PPO y las exigencias y necesidades funcionales de los residentes.

2. El ED presentado no presenta deficiencias de carácter documental.

4. PROPUESTA

*Someter a consideración **la aprobación inicial del ED** en base a la documentación aportada con fecha 26/06/2025 y fechada en febrero de 2025.*

Tras la aprobación inicial, se debe requerir informe a:

1. La Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana.

2. La Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico, de conformidad con lo estipulado en el artículo 29.4 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, al estar el sector afectado por

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	5XjcbQg08CW06FVgXELDoA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Teresa Porras Teruel	Firmado	18/07/2025 13:25:47
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	18/07/2025 11:47:12
Observaciones		Página	6/11
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5XjcbQg08CW06FVgXELDoA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



protección arqueológica según se especifica en el Plano P.1.4 del PGOU y en el Catálogo de Arqueología, ficha nº50.”

Requisitos materiales o formales:

1º.- Iniciativa para proponer la ordenación:

Establece el artículo 8 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRUR) que ésta 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 nº 8 de Málaga aportada al expediente, de fecha 25 de junio de 2025, el dominio de la finca registral nº 66702 figura inscrito a favor del Instituto Municipal de la Vivienda, la Rehabilitación y la Regeneración Urbana por título de cesión, si bien, se hace constar que existe presentado en el Diario de Operaciones del citado Registro, escritura autorizada con el número de protocolo 1162/2025, por el Notario de Málaga, D. José Castaño Casanova, el día 17 de marzo de 2025, por la que el citado Instituto permuta a la UTE Bucéfalo Gestión PVO Málaga, dicha finca registral, como contraprestación de 22 viviendas con sus respectivos anexos.

La citada UTE está formada por la unión temporal de las empresas: Bucéfalo Gestión S.L; BCN, Ingeniería y Gestión, S.L., y Malva, Gestión Integral de Proyectos, S.L.

7/11

Por otro lado, según Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica de la finca que nos ocupa, de fecha 10 de julio de 2025, aparece como titular del 100% de la propiedad: “BCN Ingeniería, Gestión y Asesoramiento Integral S.L. Malva Gestí”.

El procedimiento para la aprobación del que nos ocupa ha sido promovido por la Sociedad Cooperativa Andaluza Residencial Santa Ana, representada por D. Manuel Fernández Sánchez según consta en el expediente. Como ya se ha indicado en los antecedentes, el 10 de julio de 2025, ha sido presentado escrito por parte de la UTE Bucéfalo Gestión PVO Málaga, aportando Acuerdo entre la citada mercantil y la sociedad Residencial Santa Ana S.C.A sobre la cesión de los compromisos asumidos por la UTE ante el Instituto Municipal de la Vivienda, de forma que sea la citada Cooperativa, la entidad que desarrolle el proyecto, para lo cual se suscribió Contrato de fecha 12 de febrero de 2025, posteriormente ratificado en asamblea extraordinaria por parte de los cooperativistas, que se acompaña al escrito.

Como conclusión de todo lo expuesto podemos decir, que se dan los requisitos exigidos por los artículos 4 y 5 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas para actuar como interesado y como representante en un procedimiento, respectivamente.

2º.- En relación al procedimiento:

Conforme al art. 112 del Reglamento –al que se remite el art. 81 LISTA- y 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

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	5XjcbQg08CW06FVgXELDoA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Teresa Porras Teruel	Firmado	18/07/2025 13:25:47
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	18/07/2025 11:47:12
Observaciones		Página	7/11
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5XjcbQg08CW06FVgXELDoA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Administración urbanística con el contenido mínimo que establece el art. 8 del Reglamento; con llamamiento personal a los propietarios 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:

-Certificación del Registro de la Propiedad nº 8 de Málaga, FR nº 66702: Inscripción a nombre del Instituto Municipal de la Vivienda, la Rehabilitación y la Regeneración Urbana, que la ha permutado a la UTE Bucefalo Gestión PVO Málaga.

-Certificación Catastral descriptiva gráfica: Finca UTM 6635501UF6663N0001YD a nombre de "BCN Ingeniería, Gestión y Asesoramiento Integral S.L. Malva Gestí".

Así mismo en los términos del art. 78.4 LISTA y 105 y 112.1 b) del Reglamento, durante la información pública deberán recabarse los siguientes informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos:

- Informe 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.

- Informe de la Delegación Territorial de Cultura en virtud de haberse constatado en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 7 de julio de 2025, la incidencia del Estudio de Detalle en Zona de Protección Arqueológica (ficha 050 "Antiguo Camino de Cártama" del Catálogo de Protección Arqueológica del PGOU) procediendo en consecuencia la solicitud de dictamen de la Administración competente en esta materia de conformidad con lo estipulado en el artículo 29.4 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía; significando que transcurridos tres meses 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 en los artículos en concordancia con el artículo 78.4 LISTA Y 106.4 del Reglamento General.

8/11

Debe añadirse en este punto que el citado informe técnico señala, con relación a la posible afección de la actuación a la red de carreteras andaluzas que:

"Con fecha 30 de Junio de 2008 se ha formalizado el Convenio Urbanístico entre la Propiedad y el Ayuntamiento, para la ejecución del Proyecto de Adaptación del trazado de la travesía de la carretera A-7054 (antes MA-401) de acceso a Campanillas, en el tramo situado entre la Glorieta de María Zambrano y MERCAMALAGA. Esta adaptación se ha ejecutado parcialmente, y ha alcanzado la glorieta de intersección con la carretera de la Azucarera que es anexa a la parcela R6, por lo que no es necesario informe de la Dirección General de Carreteras de la Junta de Andalucía.

3º.- Contenido documental:

Según el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanísticas de 7 de julio de 2025, con la documentación presentada el 26 de junio de 2025 se ha dado cumplimiento a los requerimientos planteados en el informe anterior del mismo Servicio de 20 de

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	5XjcbQg08CW06FVgXELDoA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Teresa Porras Teruel	Firmado	18/07/2025 13:25:47
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	18/07/2025 11:47:12
Observaciones		Página	8/11
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5XjcbQg08CW06FVgXELDoA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



junio de 2025 y se han justificado alguna de las observaciones que se hicieron; de esto se infiere que el documento técnico que se propone someter a aprobación inicial cumple en lo sustantivo con lo dispuesto en el artículo 62 de la LISTA y arts. 85 y 94.4 de Decreto 550/2022, de 29 de noviembre que aprueba el Reglamento General de la LISTA y disposiciones concordantes del vigente PGOU-11.

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."

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 de la Parcela R6 del SUNC-R-T.1 "Cortijo Merino" del PGOU-2011, promovido por Residencial Santa Ana S.C.A según documentación técnica presentada con fecha 26 de junio de 2025 y fechada en Febrero 2025, de conformidad con el informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 7 de julio de 2025, así como 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, 102, 112 y cc. del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre que aprueba el Reglamento General de la LISTA.

9/11

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; con audiencia a los propietarios que constan en las certificaciones registral y catastral incorporadas al expediente. Todo ello, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 78.1 de la LISTA y art. 112.1 b) y 104 de su Reglamento, 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.- Señalar a la entidad promotora que el anuncio para poder 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.

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	5XjcbQg08CW06FVgXELDoA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Teresa Porras Teruel	Firmado	18/07/2025 13:25:47
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	18/07/2025 11:47:12
Observaciones		Página	9/11
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5XjcbQg08CW06FVgXELDoA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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 del Ministerio de Transporte y Movilidad Sostenible, en relación a las servidumbres aeronáuticas; de conformidad con lo previsto en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 y en 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.

- A la Delegación Territorial de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte, de conformidad con lo estipulado en el artículo 29.4 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía; significando que transcurridos tres meses 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 en los artículos 78.4 LISTA y 106.4 del Reglamento General.

QUINTO.- Significar que 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.

SEXTO.- Significar así mismo que, conforme al Decreto Ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, en el plazo de dos años, a contar desde la adopción del acuerdo plenario de 27 de marzo de 2025, deberá estar solicitada la licencia para la construcción del edificios al que se refiere este Estudio de Detalle y, en un plazo de tres años, desde que esta fuera concedida, deberán estar terminadas las obras.

10/11

SÉPTIMO.- Dar traslado del presente acuerdo:

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

- Al Servicio de Conservación y Arqueología de esta GMU.

- Al Servicio de Unidad Aceleradora de Proyectos

- A la Junta Municipal de Distrito nº 6. Cruz de Humilladero.

-A la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda a fin de que tenga conocimiento de la aplicación de las medidas previstas en el Decreto Ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda.

-Al Instituto Municipal de la Vivienda, la Rehabilitación y la Regeneración Urbana.

-A los titulares registral y catastral del ámbito: UTE Bucéfalo Gestión PVO Málaga S.C.A (Bucéfalo Gestión S.L; BCN, Ingeniería y Gestión, S.L., y Malva, Gestión Integral de Proyectos, S.L.).

-A la mercantil promotora del expediente, Residencial Santa Ana S.C.A.”

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	5XjcbQg08CW06FVgXELDoA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Teresa Porras Teruel	Firmado	18/07/2025 13:25:47
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	18/07/2025 11:47:12
Observaciones		Página	10/11
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5XjcbQg08CW06FVgXELDoA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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.

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	5XjcbQg08CWo6FVgXELDoA==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Teresa Porras Teruel			Firmado	18/07/2025 13:25:47
	Francisco Alejandro Merino Cuenca			Firmado	18/07/2025 11:47:12
Observaciones				Página	11/11
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5XjcbQg08CWo6FVgXELDoA%3D%3D				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				

