

ACUERDO ADOPTADO POR LA ILMA. JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 4 DE AGOSTO DE 2026, EN RELACIÓN CON EL PUNTO SIGUIENTE:

PUNTO Nº 11.- PROPUESTA DE APROBACIÓN INICIAL DEL ESTUDIO DE DETALLE EN LA PARCELA 13 DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL PAM-PT.1 (97) -PERI PT-5 “EL TOMILLAR” (EXPEDIENTE Nº 11/2026).

La Junta de Gobierno Local conoció la Propuesta de la Concejala Delegada de Urbanismo de fecha 24 de julio de 2026, cuyo texto a la letra es el siguiente:

“Resulta que, con fecha 21 de julio de 2026, 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 13 del Proyecto de Reparcelación del PAM-PT.1 (97) – PERI PT-5 “El Tomillar”, 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:

1/12

Ámbito

El ámbito del Estudio de Detalle se circunscribe a un suelo de urbano incluido dentro de una actuación de reforma interior, que se corresponde con las parcela sita en Calle José Trigueros nº9, (Parcela nº13 del Proyecto de Reparcelación aprobado correspondiente al PAM-PT.1 (97); PERI PT-5 “EL TOMILLAR”) con una extensión superficial de 3.774,43m².



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	5JS3HB6EXn8RxSxzSNoDhQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos María Conde O'Donnell	Firmado	04/08/2026 13:39:11
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	04/08/2026 12:05:34
Observaciones		Página	1/12
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5JS3HB6EXn8RxSxzSNoDhQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Objeto

El presente instrumento complementario tiene por objeto dar cumplimiento a la obligatoriedad derivada de la normativa del vigente Plan General para la ordenanza CTP-1, en particular a lo dispuesto en su artículo 12.10.3 relativo a las Condiciones de Ordenación, así como en el artículo 2.2.6 (antiguo artículo 13.10.3 del PGOU-97) del PERI PT-5 "El Tomillar".

Ambos marcos normativos establecen la necesidad de redactar un Estudio de Detalle para aquellas parcelas con una superficie superior a 800 m², en el que se definan tanto las alineaciones interiores como exteriores, así como se analice la adecuada integración del edificio en su entorno.

Antecedentes de hecho

1º.- Con fecha **13 de febrero de 2026** tiene entrada por Registro Electrónico solicitud de tramitación de "Estudio de Detalle de la Parcela 13 del PERI PT-5 EL TOMILLAR", por parte de la mercantil Gestión de Proyectos Tomillar S.L., actuando en representación D. Juan Andrés Sáez, y otorgando representación ante esta Gerencia Municipal de Urbanismo de Málaga a HCP Arquitectos y Urbanistas S.L.P. como mercantil redactora del documento técnico.

Junto con la solicitud se aporta Estudio de Detalle conformado por Memoria, Planos y Resumen Ejecutivo.

2º.- Con fecha **12 de marzo de 2026** se emite Informe Técnico de subsanación de documentación por parte del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística, requiriendo la aportación de documentación técnica que solvante las observaciones recogidas en el mismo.

3º.- Con fecha **24 de marzo de 2026** tiene entrada escrito aportando la Certificación Registral 60.864 (código registral único 29026000909056) del Registro de la Propiedad nº8 de Málaga, cuyo titular se corresponde con el promotor de la actuación.

4º.- Con fecha **14 de abril de 2026** tiene entrada escrito aportando plano topográfico en formato "dwg", ficha catastral, certificación registral y escritura de constitución de la sociedad.

5º.- Con fecha **28 de abril de 2026** se emite Informe Técnico por parte del Servicio de Información Geográfica, Cartografía y Topografía en el que se concluye que la documentación aportada no reúne el detalle y precisión necesaria para la tramitación del expediente, dándole traslado al interesado

6º.- Con fecha **5 de mayo de 2026** se emite Informe Técnico por parte del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística requiriendo que se solvante las observaciones recogidas en el mismo.

7º.- Con fecha **11 de mayo de 2026** se da traslado del Informe del Servicio de Información Geográfica, Cartografía y Topografía de fecha 28 de abril de 2026 y del Informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de fecha 5 de mayo de 2026.

8º.- Con fecha **26 de mayo de 2026** tiene entrada escrito aportando Estudio de Detalle "versión mayo 2026" en contestación a los requerimientos efectuados y adaptando la documentación a las Normas Directoras de la documentación electrónica de los instrumentos de ordenación urbanística de Andalucía (NNDDDEIOU)

9º.- Con fecha **29 de junio de 2026** se emite Informe Técnico por parte del Servicio de Información Geográfica, Cartografía y Topografía considerando que la nueva documentación

2/12

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	5JS3HB6EXn8RxSxzSNoDhQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos María Conde O'Donnell	Firmado	04/08/2026 13:39:11
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	04/08/2026 12:05:34
Observaciones		Página	2/12
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5JS3HB6EXn8RxSxzSNoDhQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



aportada reúne el detalle y precisión necesaria para la tramitación del expediente.

10º.- Con fecha **1 de julio de 2026** se emite Informe Técnico por parte del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística del Departamento y Gestión Urbanística, proponiendo someter a aprobación inicial del Estudio de Detalle conforme a la nueva documentación presentada con fecha de 26 de mayo de 2026.

11º.- Con fecha **7 de julio de 2026** se aporta al expediente Certificación Catastral del inmueble con referencia catastral 8062402UF6686S0000DP

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."

3/12

Conforme al vigente PGOU-2011, el suelo al que se refiere este Estudio de Detalle está incluido dentro de un ámbito de reforma interior, ordenado por el planeamiento aprobado con modificaciones PAM-PT.1 (97) -PERI PT-5 "El Tomillar", aprobado definitivamente el 26 de noviembre de 1999, si bien, fue Modificado posteriormente según acuerdo plenario de aprobación definitiva de 29 de septiembre de 2011.

2º.- Tipo de actuación urbanística y obligaciones de la propiedad:

Ya hemos indicado que el ámbito del Estudio de Detalle se sitúa, a su vez, dentro de un ámbito de reforma interior, ordenado por el PERI PT-5 "El Tomillar". Conforme a la Ley 7/2002 de Ordenación del Territorio de Andalucía y las previsiones del propio PGOU-2011 en su artículo 15.2.1, nos encontraríamos ante un suelo urbano no consolidado puesto que, al día de la fecha, no ha finalizado el proceso urbanizador.

Respecto de estos suelos indica la regla a) de la Disposición Transitoria primera de la LISTA, en el epígrafe 2º, que los ámbitos de suelo urbano no consolidado del planeamiento general vigente tendrán el régimen que establece la ley para promoción de actuaciones de transformación urbanística delimitadas sobre suelo urbano o, en su caso, el de las actuaciones urbanísticas.

El régimen urbanístico del suelo urbano no consolidado es el propio de las actuaciones de transformación urbanística, sujeto a los deberes legales establecidos en el art. 18.1

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	5JS3HB6EXn8RxSxzSNoDhQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos María Conde O'Donnell	Firmado	04/08/2026 13:39:11
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	04/08/2026 12:05:34
Observaciones		Página	3/12
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5JS3HB6EXn8RxSxzSNoDhQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



del Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. Por su parte la LISTA, en consonancia con la normativa estatal, indica que en las actuaciones de transformación urbanística de reforma interior el propietario del suelo habrá de cumplir con una serie de deberes para poder materializar su derecho a edificar, y así se enumeran en el artículo 30. En concreto este ámbito de planeamiento se está ejecutando por el sistema de actuación por compensación.

Consecuentemente con todo lo anterior, en el momento de la concesión de la licencia de obras deberá estar acreditado en el expediente correspondiente la asunción, por parte del promotor del Estudio de Detalle, de todas y cada una de las obligaciones derivadas de la ejecución del ámbito, para cuya acreditación se requerirá informe al Servicio de Ejecución del Planeamiento del Departamento de Planeamiento y Gestión.

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 la posibilidad contenida en la norma transcrita, el Estudio de Detalle que nos ocupa persigue dar cumplimiento a la obligatoriedad derivada de la normativa del Plan General para la ordenanza CTP-1, en particular a lo dispuesto en su artículo 12.10.3 relativo a las Condiciones de Ordenación, así como en el artículo 2.2.6 del PERI PT-5 El Tomillar (que se remitía, a su vez al artículo 13.10.3 de la normativa del PGOU-1997), que imponen la realización de un Estudio de Detalle para parcelas de superficie superiores a 800 m2 que recoja las alineaciones interiores y exteriores, así como se analice la adecuada integración del edificio en su entorno; 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.

4/12

4º.- 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 1 de julio de 2026 en el que se indica y propone:

“1.5. AFECCIONES SECTORIALES

1.5.1. Servidumbres aeronáuticas.

La Dirección General de Aviación Civil (No la Agencia Estatal de Seguridad aérea, que es competente en los trámites para obtener licencias de obra), considera todo el municipio de Málaga como zona de maniobra de aproximación de aviones, por lo que hay que remitir todos los instrumentos de planeamiento para su informe, siendo de aplicación el Real Decreto 369/2023, de 26 de abril.

Para ello en el documento técnico el interesado ha incluido el plano de Servidumbres aeronáuticas de aeródromo y radioeléctricas que corresponde del Plan Director del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol que puede consultarse en la Web del Ministerio de Transportes y Movilidad

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	5JS3HB6EXn8RxSxzSNoDhQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos María Conde O'Donnell	Firmado	04/08/2026 13:39:11
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	04/08/2026 12:05:34
Observaciones		Página	4/12
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5JS3HB6EXn8RxSxzSNoDhQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Sostenible:

<https://www.transportes.gob.es/areas-de-actividad/aviacion-civil/politicas-aeroportuarias/integracion-territorial-aeroportuaria/planes-directores/plan-director-del-aeropuerto-de-malaga>

Además, ha incluido una memoria justificativa que asegura que ningún elemento del edificio (incluyendo casetones, instalaciones, antenas y elementos auxiliares de cubierta) sobrepasa la altura máxima permitida según plano de Servidumbres aeronáuticas de aeródromo y radioeléctricas.

1.5.2. Servidumbres arqueológicas.

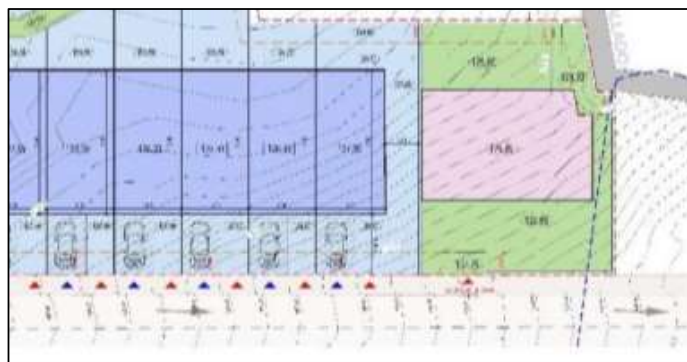
El sector PERI PT.5 está condicionado por la Afección Arqueológica del yacimiento nº 83 Torre de Atabal. Tras consulta de esta GMU sobre las actuaciones a efectuar en la Zona Verde Pública ZV-1, coincidente con la Afección Arqueológica, la Consejería de Educación, Cultura y Deporte de la Junta de Andalucía remitió informe que implicó un cambio en el límite de protección del BIC contemplado en el PGOU.

Este nuevo límite afecta a la Zona Verde Pública ZV-1, al vial C, y a las parcelas R-5B, R-5C, R-6A y R-6B tal y como se aprecia en el plano ED-5 incluido en los planos de información del ED, que reproduce el plano 01. Estudios de visuales BIC 083 Torre Atabal del proyecto de urbanización del sector.

Se comprueba que este nuevo límite de protección del BIC afecta mínimamente a la parcela 13, en concreto a la esquina inferior derecha de la parcela, la cual se proyecta exenta de edificación y de construcción alguna. Por este motivo, cualquier condicionante a la parcela que pudiera establecerse como consecuencia del control de movimientos de tierra que obligatoriamente se efectuará durante la ejecución de las obras, no afectaría a la ordenación de volúmenes establecida por este ED.

5/12

Es por esto que no se considera necesario que la Consejería competente en materia de servidumbres arqueológicas informe este ED, sin perjuicio de los informes y actuaciones que se realicen en el procedimiento de licencia de obra posterior.



(—) Límite de protección de del yacimiento nº 83 Torre de Atabal.

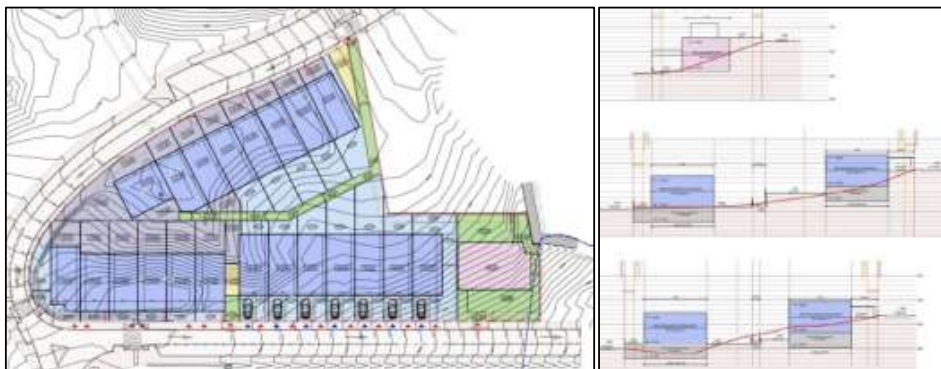
1.6. VALORACIÓN DE LA PROPUESTA PRESENTADA

Se diseña un conjunto de viviendas unifamiliares en régimen de propiedad

Código Seguro De Verificación	5JS3HB6EXn8RxSxzSNoDhQ==	Estado	Firmado	Fecha y hora	04/08/2026 13:39:11
Firmado Por	Carlos María Conde O'Donnell		Firmado		04/08/2026 12:05:34
Observaciones	Francisco Alejandro Merino Cuenca		Página		5/12
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5JS3HB6EXn8RxSxzSNoDhQ%3D%3D				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				



horizontal, disponiendo las viviendas de forma que todas disfruten de las mejores vistas y de la mejor orientación posible, adaptándolas a la acusada topografía y potenciando las zonas verdes comunes que ayuden a preservar el ciclo natural del agua y minimicen el efecto "isla de calor" en entornos urbanos.



Alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes del ED

Secciones transversales del ED

Se establece un área de movimiento de los volúmenes de las viviendas, se establecen las cotas del terreno natural modificado con tratamiento de los espacios libres para diferenciar las zonas comunes de las privativas y las ajardinadas de las pavimentadas, y se establecen las cotas de referencia de planta baja de las viviendas. Las áreas de movimiento que se fijan en el ED permiten holgura respecto de la normativa de aplicación para admitir pequeñas variaciones del proyecto sin necesidad de modificar el ED.

6/12

La ordenación del ED se ajusta a la topografía existente y a las necesidades programáticas de manera coherente y funcional, modificando algunos aspectos necesarios de la normativa de aplicación del PERI PT.5 según se refleja en el siguiente cuadro comparativo:

	PERI PT.5 "El Tomillar"	Estudio de Detalle
Parcela mínima	70 m ² s	3.774,43 m ² s (*)
Fachada mínima	4 m	4 m
Nº máximo de viviendas	41	21
Techo máximo edificable	2.854,60 m ² t	2.854,60 m ² t
Altura máxima nº plantas	PB + 1	PB + 1
Altura máxima en metros	7 m	7 m
Ocupación máxima de parcela	100% Planta Baja 80% Plantas Altas	100% Planta Baja 80% Plantas Altas
Separación a lindero público	2 m	Según ED (superior a 2 m)
Separación a lindero privado	Medianera o superior a 2 m	Medianera o superior a 2 m

Código Seguro De Verificación	5JS3HB6EXn8RxSxzSNoDhQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos María Conde O'Donnell	Firmado	04/08/2026 13:39:11
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	04/08/2026 12:05:34
Observaciones		Página	6/12
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5JS3HB6EXn8RxSxzSNoDhQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Profundidad máxima edificable	15 m	Según ED (superior a 15 m)
Uso característico	Residencial	Residencial
Usos compatibles	Según PERI PT.5	Según PERI PT.5
Plazas mínimas de aparcamientos	43 plazas (1,5 plazas/100 m ² t)	43 plazas (1,5 plazas/100 m ² t)

(*) La parcela resultante no es divisible porque el conjunto de viviendas cuenta con zonas comunes y sótano de aparcamiento común a las viviendas.

Como se observa en el cuadro comparativo, las diferencias entre la normativa aprobada en el PERI y la ordenación de volúmenes planteada en este ED, consisten en:

- En 16 de las 21 viviendas, el PERI PT.5 fija una alineación de fachada a 2 m del vial y una profundidad máxima edificable de 15 m respecto el vial. El plano de ordenación del ED define una distancia vial superior a 2 m y una profundidad edificable superior a 15 m. Esto permite situar aparcamientos obligatorios en el frente de las parcelas y adaptar la edificación de manera racional a la topografía.
- La hilera de viviendas que da fachada al vial C se ve condicionada porque este vial presenta una vaguada que altera la rasante del viario con gran rapidez. La solución ha sido establecer en su punto más bajo el acceso al sótano común de aparcamientos, lo que supone elevar la cota de planta baja de las viviendas unos 3 metros respecto la rasante del vial, en una solución similar a la planteada en la normativa de edificación en ladera del PGOU 2011 vigente.
- En algunos puntos, la ordenación no se ha acogido con exactitud a las condiciones determinadas por el Artículo 12.2.4. Movimientos de Tierra del PGOU 2011 vigente, es decir, se ha alterado la cota del terreno en más de 1,50 m respecto la cota del terreno resultante del proyecto de urbanización, debido a la especial topografía de la parcela. Estas variaciones respecto la cota teóricamente ejecutable son de escasa entidad porque no superan en ningún caso los 0,50 m respecto los máximos teóricos según las secciones aportadas.

7/12

Las citadas variaciones respecto la normativa general de edificación del PGOU 2011 vigente son autorizables mediante la aprobación de este ED al amparo del apartado 11 del art. 12.2.26 del PGOU 2011.

2. CONCLUSIONES

1. Se ha aportado la documentación exigible según artículo 94.4 de RGLISTA, incluyendo Resumen Ejecutivo independiente de la memoria.
2. El contenido de la documentación se ha adaptado a lo estipulado en las Normas Directoras de la documentación electrónica de los instrumentos de ordenación urbanística de Andalucía (NNDDDEIOU), y 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, que ha sido publicada el 08/04/2026.
3. El documento tiene un grado de definición suficiente y ordena los volúmenes edificatorios resultantes de forma coherente y racional, conforme a las previsiones del PERI y de las exigencias y necesidades funcionales de los residentes.

Código Seguro De Verificación	5JS3HB6EXn8RxSxzSNoDhQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos María Conde O'Donnell	Firmado	04/08/2026 13:39:11
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	04/08/2026 12:05:34
Observaciones		Página	7/12
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5JS3HB6EXn8RxSxzSNoDhQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



4. Se ha justificado el cumplimiento de la legislación de Servidumbres Aeronáuticas según artículo 27º del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, en los términos indicados en el Apartado 1.5.1. Servidumbres aeronáuticas, de este informe.
5. No se considera necesario informe del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de este departamento porque no se altera la urbanización, las alineaciones a vial, ni las rasantes establecidas.
6. El informe de la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía de este Departamento fechado el 29/06/2026 concluye: [...] La nueva documentación aportada "2026-05-26 - 223323-26 - Doc. Tec. PL11-26" reúne el detalle y precisión necesaria para la tramitación del expediente.

3. PROPUESTA

Someter a consideración la **Aprobación Inicial del ED** conforme nueva documentación presentada con fecha 26/05/2026.

Tras la aprobación inicial se deberá solicitar informe al órgano competente en materia de servidumbres aeronáuticas."

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.

8/12

Según la Certificación Registral del Registro de la Propiedad de Málaga nº8, de fecha 5 de febrero de 2026, y la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica obtenida por esta Administración el 7 de julio de 2026, los terrenos incluidos en el ámbito pertenecen a mercantil Gestión de Proyectos Tomillar S.L.

Habida cuenta de que la iniciativa para la tramitación del Estudio de Detalle ha partido de la propiedad del suelo Gestión de Proyectos Tomillar S.L., representada por D. Juan Andrés Sáez Navarro 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 se ha acreditado, que la sociedad HCP Arquitectos y Urbanistas SLP en nombre de la propiedad, pueda gestionar frente a esta Administración municipal todo lo relacionado con la tramitación del presente expediente.

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

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	5JS3HB6EXn8RxSxzSNoDhQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos María Conde O'Donnell	Firmado	04/08/2026 13:39:11
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	04/08/2026 12:05:34
Observaciones		Página	8/12
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5JS3HB6EXn8RxSxzSNoDhQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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.*

*- De la Delegación Territorial de la Consejería Cultura, Patrimonio Histórico 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 zona de servidumbre arqueológica Yacimiento nº 83 Torre Atabal; 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.*

La procedencia de recabar dicho informe viene impuesta por la propia regulación contenida en el artículo 29.4 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, precepto que no establece excepción, modulación o graduación alguna que permita eximir del cumplimiento de este trámite en función de la mayor o menor intensidad de la afección sobre el ámbito del instrumento de ordenación urbanística.

En consecuencia, el presupuesto determinante de la exigencia del informe sectorial no reside en la entidad de la incidencia que el instrumento urbanístico pueda producir sobre el bien protegido, sino en la mera existencia de una afección sobre el ámbito. Corresponde exclusivamente al órgano competente en materia de patrimonio valorar, mediante la emisión del informe legalmente previsto, si dicha afección resulta compatible con lo recogido en el instrumento de ordenación urbanístico. Aceptar otro criterio supondría desplazar el control preventivo que el legislador ha atribuido expresamente a la Consejería competente, sustituyéndolo por una valoración unilateral del promotor o de la administración local acerca de la escasa entidad de la afección, y en consecuencia, vaciar de contenido el trámite preceptivo recogido en el marco normativo anteriormente mencionado.

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 26 de mayo de 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.

9/12

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	5JS3HB6EXn8RxSxzSNoDhQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos María Conde O'Donnell	Firmado	04/08/2026 13:39:11
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	04/08/2026 12:05:34
Observaciones		Página	9/12
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5JS3HB6EXn8RxSxzSNoDhQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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-.

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 la parcela 13 del Proyecto de Reparcelación del PAM-PT.1 (97) -PERI PT-5 "El Tomillar", promovido por Gestión de Proyectos Tomillar S.L., r/p D. Juan Andrés Sáez Navarro según documentación presentada el 26 de mayo de 2026; todo ello, de conformidad con el informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 1 de julio 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).

10/12

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.

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

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	5JS3HB6EXn8RxSxzSNoDhQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos María Conde O'Donnell	Firmado	04/08/2026 13:39:11
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	04/08/2026 12:05:34
Observaciones		Página	10/12
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5JS3HB6EXn8RxSxzSNoDhQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





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.

- De la Delegación Territorial de la Consejería Cultura, Patrimonio Histórico 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 zona de servidumbre arqueológica Yacimiento nº 83 Torre Atabal; 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.

11/12

QUINTO.- Significar que con carácter previo a la aprobación definitiva del Estudio de Detalle deberá emitirse informe por el Servicio Técnico de Ejecución de Planeamiento sobre el grado de cumplimiento de las obligaciones de la parcela 13 del Proyecto de Reparcelación del PAM-PT.1(97) -PERI PT-5 "El Tomillar".

SEXTO.- Hacer advertencia expresa de que en el momento de la concesión de la licencia de obras deberá estar acreditado en el expediente correspondiente la asunción, por parte del promotor del Estudio de Detalle, de todas y cada una de las obligaciones derivadas de la ejecución del ámbito, para cuya acreditación se requerirá informe al Servicio de Ejecución del Planeamiento del Departamento de Planeamiento y Gestión.

SEPTIMO.- Significar al promotor que, recepcionadas las obras de urbanización del Sector PAM-PT.1(97), 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.

OCTAVO.- Significar al promotor que la parcela que conforma el ámbito tiene carácter mancomunado y no es divisible, en la medida en que conjunto de viviendas proyectado cuenta con zonas comunes y sótano de aparcamiento común a las viviendas.

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	5JS3HB6EXn8RxSxzSNoDhQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos María Conde O'Donnell	Firmado	04/08/2026 13:39:11
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	04/08/2026 12:05:34
Observaciones		Página	11/12
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5JS3HB6EXn8RxSxzSNoDhQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





NOVENO.- 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.

DECIMO.- Dar traslado del presente acuerdo:

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

- Al Servicio Técnico de Ejecución del Planeamiento del Departamento de Planeamiento y Gestión.

- Al Departamento de Arquitectura e Infraestructuras.

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

- Al promotor del expediente.

- A los titulares registrales y catastrales.

- A la Junta Municipal de Distrito nº 10 – Puerto de la Torre”

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
EL CONCEJAL-SECRETARIO SUPLENTE DE
LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL,
Carlos María Conde O'Donnell.

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	5JS3HB6EXn8RxSxzSNoDhQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos María Conde O'Donnell	Firmado	04/08/2026 13:39:11
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	04/08/2026 12:05:34
Observaciones		Página	12/12
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5JS3HB6EXn8RxSxzSNoDhQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

