

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 23 de diciembre de 2025 se adoptó acuerdo del siguiente tenor literal:

**“PUNTO Nº 9.- PROPUESTA DE APROBACIÓN INICIAL DEL ESTUDIO DE DETALLE EN CALLE EMPEDRADA Nº 6 Y 8, ESQUINA A C/ JARA (EXPEDIENTE Nº PL 15/2025).**

*La Junta de Gobierno Local conoció la Propuesta de la Concejala Delegada de Urbanismo de fecha 18 de diciembre de 2025, cuyo texto a la letra es el siguiente:*

*“Resulta que, con fecha 16 de diciembre 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 C/ Empedrada nº 8 y 6, esquina a C/ Jara, 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:*

**Ámbito**

1/9

*Está constituido por dos fincas de suelo urbano sitas en C/ Empedrada nº 6 esquina a C/ Jara y en C/ Empedrada nº 8, con una superficie según levantamiento topográfico de 158,46 m² y 146,05 m², respectivamente, lo que hace una superficie total de 304,51 m², sin perjuicio del ajuste de alineaciones que debe realizarse para que la parcela alcance la condición de solar. Se encuentran incluidas dentro del planeamiento aprobado modificado del PGOU-2011, PAM-R.4 (83) Plan Especial de Reforma Interior Trinidad-Perchel, y están calificadas con la Ordenanza Zona Ciudad Histórica.*

**Objeto**

*El objeto del Estudio de Detalle es dar un tratamiento conjunto a las dos fincas antes descritas, tal y como permite el artículo 12.4.2 del PGOU-2011, en su apartado 9.3, si bien, definiendo las condiciones de composición teniendo en cuenta el parcelario original.*

**Antecedentes de hecho**

*1º.- Con fecha 16 de abril de 2025, se presenta documentación técnica por parte de Stay Together S.L., r/p Colubi García Arquitectos, S.L., a la que se adjunta escrito mediante el cual, la mercantil citada en primer lugar, representada por D. Álvaro Torok de la Huerta, autoriza a la segunda para que actúe en su nombre en todo lo relacionado con el presente expediente.*

*2º.- El 5 de junio de 2025 el interesado es requerido para que mejore la documentación presentada, dándose respuesta a dicho requerimiento mediante el documento aportado el día 20 de junio de 2025.*

*3º.- El 9 de julio de 2025 se emite informe por la Sección de Información Geográfica,*

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	qx5b/DNmBcJh/6VIIGaJlA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	30/12/2025 11:50:27
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	26/12/2025 14:07:09
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	26/12/2025 13:48:54
Observaciones		Página	1/9
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/qx5b%2FDNmBcJh%2F6VIIGaJlA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Topografía y Cartografía del Departamento de Planeamiento y Gestión y, con fecha 2 de diciembre de 2025, por el Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística del citado Departamento, en el que se propone requerir documentación que corrija determinados aspectos.

**4º.-** El mismo día 2 de diciembre de 2025, el interesado aporta nueva documentación técnica así como certificaciones del Registro de la Propiedad nº 6 de Málaga, de fechas 6 de marzo y 15 de mayo de 2025, relativas a las fincas incluidas en el ámbito, y acreditación de la representación de D. Álvaro Torok de la Huerta, respecto de la mercantil Stay Together S.L.

**5º.-** Finalmente, el 10 de diciembre de 2025 se emite informe técnico por el Servicio de Planificación y Ordenación urbanística, en el que se propone la aprobación inicial del Estudio de Detalle, y se incorporan al expediente certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de las fincas.

### 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 esta Ley; si bien el punto 1 de su Disposición Transitoria Segunda establece que:

2/9

**“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.”**

En consecuencia, en cuanto al planeamiento preciso de aplicación al ámbito, como ya hemos adelantado, es el Plan Especial de Reforma Interior Trinidad-Perchel, que quedó incorporado al vigente PGOU de Málaga como planeamiento aprobado con modificaciones PAM-R.4 (83).

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

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.

Esta norma debe ponerse en relación con la contenida en el apartado 9.3 del artículo 12.4.2 “Condiciones de composición y ejecución”, de la ordenanza “Zona Ciudad histórica”, que

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	gx5b/DNmBcJh/6VIIGAJlA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	30/12/2025 11:50:27
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	26/12/2025 14:07:09
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	26/12/2025 13:48:54
Observaciones		Página	2/9
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/gx5b%2FDNmBcJh%2F6VIIGAJlA%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/gx5b%2FDNmBcJh%2F6VIIGAJlA%3D%3D</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



establece que en las actuaciones edificatorias se procurará mantener la estructura parcelaria original; si bien, mediante la tramitación de un Estudio de Detalle, que deberá ser informado favorablemente por la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico, se permitirá la edificación con tratamiento conjunto de varias parcelas contiguas.

En consecuencia, el Estudio de Detalle es presupuesto necesario para la ejecución material del proyecto que se plantea y, el presente instrumento complementario de la ordenación, se ajusta al objeto definido en el artículo 71 LISTA, con el desarrollo contenido en el art. 94 de su Reglamento.

**3º.- La normativa sectorial de aplicación contenida en la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía (LPHA).**

El ámbito que nos ocupa no se encuentra incluido en el Conjunto Histórico Artístico del Centro, incoado BIC por Resolución de 18 de julio de 1985 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), es por ello que, aun cuando se indique en el apartado 9.3 del artículo 12.4.2 del PGOU la necesidad de pronunciamiento por parte de la Administración autonómica competente en materia de cultura, debemos estar al criterio de interpretación aprobado por acuerdo del Consejo Rector de esta Gerencia de 29 de marzo de 2022, rectificado por otro de 20 de mayo de 2022 (BOP nº 131 e 8 de julio de 2022), según el cual, "...la exigencia de informe favorable de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico en los casos que se tramite un estudio de detalle que permita el tratamiento conjunto de varias parcelas, solo será exigible cuando dicho instrumento incida sobre bienes incoados o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía, en el Inventario de Bienes Reconocidos o sobre Zonas de Servidumbre Arqueológica, tal y como prevé el artículo 29.4 de la Ley 14/2007, del Patrimonio Histórico de Andalucía."

3/9

Es por ello que, de conformidad con lo previsto en el artículo 29.4 de la LPHA, el presente Estudio de Detalle no se encuentra incluido entre los supuestos en los que debe ser informado por la Administración autonómica, tras la aprobación inicial.

**4º.- La adecuación del documento a la normativa urbanística:**

Esta cuestión ha sido analizada en el informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 10 de diciembre de 2025, en el que la propuesta se valora de la siguiente forma:

"...

**2.7 VALORACIÓN**

**2.7.1. SOBRE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:**

- La documentación presentada se considera explicativa de la actuación que se pretende y que responde a las determinaciones de los artículos 85º de la LISTA y 94º del RGLISTA, dando a su vez respuesta a las cuestiones solicitadas en los informes anteriormente emitidos el 20/09/2024 y el 03/11/2025.
- La estructura del Estudio de Detalle es acorde a la estructura de contenidos recogida en el RGLISTA habiendo también adecuado su nomenclatura a dicho articulado.

Código Seguro De Verificación	gx5b/DNmBcJh/6VIIGaJlA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	30/12/2025 11:50:27
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	26/12/2025 14:07:09
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	26/12/2025 13:48:54
Observaciones		Página	3/9
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/gx5b%2FDNmBcJh%2F6VIIGaJlA%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/gx5b%2FDNmBcJh%2F6VIIGaJlA%3D%3D</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- El Resumen Ejecutivo ya cuenta con la documentación gráfica correspondiente.
- Para dar cumplimiento a la normativa sobre Protección de datos se ha incluido un Anexo 1 en el ED en el que se incorporan los datos de carácter personal que figuran en el mismo, haciéndose referencia a los mismos en la Memoria.
- La propuesta se realiza convenientemente acotada y sobre plano topográfico completo que incluye el entorno próximo habiéndose obtenido informe favorable al Plano topográfico aportado (09/07/2025).
- El apartado de la Memoria relativo al Objeto del ED (A.01.01.02 y A.03.01) se ha redactado con mayor claridad, incorporando el articulado del PGOU que obliga a la redacción y tramitación del ED que nos ocupa.
- Con respecto a las servidumbres acústicas el documento incluye en el plano 03 un fragmento del Plano de Servidumbres Acústicas, en cumplimiento del Real Decreto 1367/2007 de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas. Dicho fragmento corresponde al Plano P.2.12 "Zonificación Acústica" del PGOU vigente 2011 y en él se recogen las parcelas sujetas a Zonificación Acústica Residencial.
- Desde el punto de vista administrativo se han aportado Certificaciones Registrales de las parcelas objeto de este ED y se incluyen en el Anexo D04 de la documentación del ED.
- El documento incluye justificación económica de la propuesta realizada en atención a su alcance según lo previsto en la LISTA el RGLISTA y el Texto Refundido de la Ley del Suelo.

4/9

#### 2.7.2. SOBRE LA PROPUESTA PRESENTADA:

En relación a la propuesta presentada el documento aporta una solución que encaja con el entorno preexistente y cumple con la ordenanza de aplicación. Para proponer una integración con respecto al parcelario original e histórico de la barriada de Trinidad Perchel se incluye en la normativa del ED, en concreto en el apartado B.02, tras transcribir el artículo 12º, lo siguiente: "En base a dicho apartado se llevará a cabo la configuración del edificio, siempre teniendo como premisa que prevalecerá la estructura del parcelario existente en la zona para composición de fachada, teniendo en cuenta colores, porcentaje de huecos y proporciones de los mismos e inclinación de las cubiertas en edificios colindantes pertenecientes a esta parte de la Ciudad Histórica."

Por otro lado la propuesta cumple con la edificabilidad máxima permitida por la ordenanza Ciudad Histórica – subzona C3 que se define según la volumetría presentada y que asciende a 794,72 m<sup>2</sup>t debido a que por la configuración de la parcela no es necesario incorporar patios. También cumple con las alturas máximas (PB+1+ BC) que le otorgan tanto el PERI Trinidad Perchel como el Plan General.

Con respecto a las cesiones por alineaciones del PGOU estas suponen una superficie de 10,17 m<sup>2</sup>s para completar el acerado y será en el contexto de la concesión de la licencia de obras cuando se proceda a realizar la cesión según corresponda jurídica y administrativamente.

Código Seguro De Verificación	qx5b/DNmBcJh/6VIIgAJlA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	30/12/2025 11:50:27
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	26/12/2025 14:07:09
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	26/12/2025 13:48:54
Observaciones		Página	4/9
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/qx5b%2FDNmBcJh%2F6VIIgAJlA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



### 3. CONCLUSIONES

Habiéndose subsanado los aspectos solicitados, básicamente aspectos de carácter documental, y teniendo en consideración los siguientes aspectos:

- El ED propone una ordenación volumétrica viable y unos parámetros de composición teniendo en cuenta el entorno y la parcelación original de la barriada Trinidad-Perchel en atención al artículo 12.4.2-9.3 del PGOU Vigente.
- El documento responde a las determinaciones que le otorgan tanto la LISTA como el RGLISTA.
- La tramitación del ED facilita la edificación del actual solar promoviendo la eliminación de ese vacío urbano que de otra manera quedaría vacante y sin uso.

Por tanto, se considera viable y favorable proponer la aprobación inicial del documento que nos ocupa.

### 4. PROPUESTA

Analizada la documentación presentada y en base a lo recogido en el presente informe, se propone:

**Aprobar inicialmente el Estudio de Detalle** sobre las parcelas sitas en la calle **Empedrada nº 6 y 8** en el suelo urbano consolidado del distrito Centro, sujetas al PERI Trinidad Perchel (PAM R-4), y cuyo objeto es la agregación parcelaria, así como la definición de las condiciones de composición teniendo en cuenta el parcelario original, en cumplimiento del artículo 12.4.2-9.3 del PGOU Vigente.

5/9

- Será necesario recabar informe de la Dirección General de Aviación Civil en cumplimiento de las Servidumbres Aeronáuticas que le son de aplicación. Previo a la aprobación definitiva se deberá aportar documento actualizado que incorpore lo solicitado en el informe sectorial de la Dirección General de Aviación Civil.
- La documentación cuya aprobación se propone es la aportada el 02/12/2025 y fechada como Diciembre 2025."

#### 5º.- Obligaciones de la propiedad:

En cuanto a los deberes de los promotores de esta actuación edificatoria, debemos decir que 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) 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; añadiendo el artículo 18.3 que, en estos casos, 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

 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	gx5b/DNmBcJh/6VlIgAJlA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	30/12/2025 11:50:27
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	26/12/2025 14:07:09
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	26/12/2025 13:48:54
Observaciones		Página	5/9
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/gx5b%2FDNmBcJh%2F6VlIgAJlA%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/gx5b%2FDNmBcJh%2F6VlIgAJlA%3D%3D</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





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; 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.

- **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 las Certificaciones Registrales del Registro de la Propiedad de Málaga nº 6, de fechas 6 de marzo y 15 de mayo de 2025, y las Certificaciones Catastrales Descriptivas y Gráficas obtenida por esta Administración el 10 de diciembre de 2025, los terrenos incluidos en el ámbito pertenecen a:

- **Calle Empedrada nº6 esquina a C/ Jara.**  
-Finca registral 19.809/B: propiedad de Stay Together S.L.  
-Finca Catastral nº 2453115UF7625S0001ZT: propiedad de Stay Together S.L.
- **Calle Empedrada nº8.**  
-Finca registral 15.371/A: propiedad de Stay Together S.L.  
-Finca Catastral nº 2453116UF7625S0001UT: propiedad de Stay Together S.L.

6/9

Habida cuenta de que la iniciativa para la tramitación del Estudio de Detalle ha partido de la propiedad del suelo, la mercantil Stay Together S.L., representada por D. Álvaro Torok de la Huerta 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 Colubi García Arquitectos, S.L., 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 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,

 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	gx5b/DNmBcJh/6VIIGAJLA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	30/12/2025 11:50:27
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	26/12/2025 14:07:09
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	26/12/2025 13:48:54
Observaciones		Página	6/9
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/gx5b%2FDNmBcJh%2F6VIIGAJLA%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/gx5b%2FDNmBcJh%2F6VIIGAJLA%3D%3D</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



resulta ser Stay Together S.L.

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:

- 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.

Por otra parte, en este mismo momento procedimental, se requerirá informe al Servicio de Conservación y Arqueología del Departamento de Licencias y Protección Urbanística sobre la posible afección por servidumbres arqueológicas y, en su caso, sobre las medidas preventivas que deberán ser tenidas en cuenta, habida cuenta de la cercanía del ámbito a los yacimientos 033, 024 y 075 y la previsión de ejecutar un sótano.

### 3º.- Contenido documental:

Según consta en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanísticas de 10 de diciembre de 2025, el documento técnico de fecha Diciembre de 2025 que se somete a aprobación inicial, está integrado 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.

7/9

### 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 en Calle Empedrada nº 8 y 6, esquina a C/ Jara**, promovido por Stay Together S.L., r/p D. Álvaro Torok de la Huerta, según documentación Diciembre 2025 presentada el 2 de diciembre de 2025; todo ello, de conformidad con el informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 10 de diciembre de 2025 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.

**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

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	gx5b/DNmBcJh/6VIIgAJlA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	30/12/2025 11:50:27
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	26/12/2025 14:07:09
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	26/12/2025 13:48:54
Observaciones		Página	7/9
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/gx5b%2FDNmBcJh%2F6VIIgAJlA%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/gx5b%2FDNmBcJh%2F6VIIgAJlA%3D%3D</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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 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 del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana**, en relación a las servidumbres aeronáuticas; informe que deberá evacuarse en el plazo de seis meses, transcurrido el cual, sin que éste sea evacuado, se entenderá negativo de conformidad con lo previsto en 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.

8/9

**QUINTO.-** Requerir así mismo, informe al Servicio de Conservación y Arqueología del Departamento de Licencias y Protección Urbanística sobre la posible afección por servidumbres arqueológicas y, en su caso, sobre las medidas preventivas que deberán ser tenidas en cuenta, habida cuenta de la cercanía del ámbito a los yacimientos 033, 024 y 075 y la previsión de ejecutar un sótano.

**SEXTO.-** Significar que la aprobación definitiva del presente Estudio de Detalle conllevará autorización para la agregación parcelaria que establece, en los términos del art. 137 Reglamento General de la LISTA, por lo que podrán autorizarse e inscribirse escrituras públicas que contengan el acto de agrupación descrito en el presente instrumento de planeamiento, para lo cual, se certificará el oportuno acuerdo de aprobación definitiva.

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

 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	qx5b/DNmBcJh/6VIIGAJlA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	30/12/2025 11:50:27
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	26/12/2025 14:07:09
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	26/12/2025 13:48:54
Observaciones		Página	8/9
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/qx5b%2FDNmBcJh%2F6VIIGAJlA%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/qx5b%2FDNmBcJh%2F6VIIGAJlA%3D%3D</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





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

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

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

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

- Al promotor del expediente.

- 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.

9/9

Vº Bº

 EL ALCALDE-PRESIDENTE,  
Francisco de la Torre Prados.

 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	gx5b/DNmBcJh/6VIIgAJlA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	30/12/2025 11:50:27
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	26/12/2025 14:07:09
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	26/12/2025 13:48:54
Observaciones		Página	9/9
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/gx5b%2FDNmBcJh%2F6VIIgAJlA%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/gx5b%2FDNmBcJh%2F6VIIgAJlA%3D%3D</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

