

## ACUERDO ADOPTADO POR LA ILMA. JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 7 DE JULIO DE 2026 EN RELACIÓN CON EL PUNTO SIGUIENTE:

### PUNTO Nº 14.- PROPUESTA DE APROBACIÓN INICIAL DEL ESTUDIO DE DETALLE ED-R.2 "PASAJE LAS GRANJAS" (EXPEDIENTE Nº PL 26/2013).

La Junta de Gobierno Local conoció la Propuesta de la Concejala Delegada de Urbanismo de fecha 1 de julio de 2026, una vez corregida la misma en los términos comunicados por la Agencia el día 3 de julio de 2026, resultando el texto siguiente:

*"Resulta que con fecha 19 de junio de 2026 se ha emitido informe-propuesta por el Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento del Departamento de Planeamiento y Gestión, del siguiente tenor literal:*

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

#### **Ámbito**

*El Estudio de Detalle que nos ocupa está previsto en el vigente PGOU-2011, que delimitó un ámbito de suelo urbano consolidado a ordenar mediante este instrumento y que identificó como ED-R.2 "Pasaje de las Granjas", incluyendo un conjunto de parcelas de suelo urbano en la Urbanización San Alberto, en la zona de Málaga conocida como "Carlinda", con una superficie de 1.885,00 m2, conforme a la ficha del PGOU. Su forma es irregular y a la entrada por el carril, en la zona de las viviendas y el sótano existente, es bastante plana, contando con pendientes acusadas desde esta zona hacia el este, descendiendo hacia una vaguada y la Calle del Bancal con la que hay que conectar.*

*Según documentación técnica aportada, la superficie real es de 1.902,82 m². A esta superficie hay que añadir los 62,09 m² que se incorporan como carga externa en la zona sur del sector para la conexión del nuevo vial que se debe ejecutar con Calle del Bancal.*

*Los linderos son:*

*Al norte y este, con terrenos sin edificar de la misma urbanización.*

*Al oeste con Calle Las Granjas.*

*Al sur, con Calle del Bancal, con la cual se va a conectar.*

*El terreno objeto del presente Estudio de Detalle proviene de la formación de un conjunto de viviendas que se engloban alrededor de un carril existente.*

*Dentro de este ámbito, además de estas viviendas existentes se encuentra una parcela libre de edificaciones (identificada como parcela F en los planos) y otra que tiene una vivienda edificada en una zona y en la otra únicamente cuenta con la edificación de un sótano*

1/15

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

**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	wZtrrkYWVRnOXJrQ52fSig==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	07/07/2026 16:44:06
Observaciones			Firmado	07/07/2026 12:59:38
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wZtrrkYWVRnOXJrQ52fSig%3D%3D		Página	1/15
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



sobre el que se quiere construir una edificación de acuerdo con la normativa que le afecta (identificada como parcela C en los planos) que es propiedad del promotor del presente documento. Esta parcela C se va a dividir en dos (C1 y C2) de forma que en la primera quede la vivienda existente y en la otra sólo el sótano sobre el que se quiere construir el edificio de viviendas nuevo.

**Objeto**

La Ficha del ED-R.2 "Pasaje de las Granjas" estableció como condiciones de ordenación, objetivos y criterios los siguientes:

"El Estudio de Detalle deberá delimitar la zona de Dominio Público del arroyo, así como la zona de servidumbre que deberá informar favorablemente la Agencia Andaluza del Agua.

Se estudiará en su caso el trazado del viario local secundario, así como las alineaciones, rasantes y profundidades edificables. Se tendrá en cuenta servidumbre por trazado de líneas eléctricas."

Con estas premisas, el presente Estudio de Detalle tiene por objeto definir las condiciones urbanísticas y las alineaciones de las parcelas de su ámbito y de las edificaciones existentes, así como del nuevo vial a ejecutar para conectar el carril existente en el interior del mismo (Pasaje Las Granjas) con la Calle del Bancal que pasa por su zona sur. Para esta conexión con Calle del Bancal, es necesario añadir al ámbito del Estudio de Detalle una pequeña zona al sur que queda como una carga externa denominada CE-1 en los planos adjuntos.

**Antecedentes de hecho**

**1º.-** Con fecha **30 de abril de 2013** se presenta por el promotor del expediente, D. Salvador Ramírez Rey, documento de Estudio de Detalle del ámbito denominado ED.R-2 "Pasaje Las Granjas" a fin de iniciar su desarrollo. Con fecha 15 de mayo de 2013 se vuelve a presentar el mismo documento por registro por parte del promotor.

**2º.-** Con fecha **10 de septiembre de 2013** se emite informe por parte del Servicio de Ordenación Urbanística 2 (hoy Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística) del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística, solicitando informe al Servicio de Topografía y Cartografía (hoy Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía).

**3º.-** Con fecha **23 de septiembre de 2013** se emite informe por parte del Servicio de Ordenación Urbanística 2, requiriendo se presente documentación técnica reformada que complete los puntos referidos en el mencionado informe. De dicho informe se da traslado al promotor en fecha 4 de octubre de 2013.

**4º.-** Con fecha **31 de octubre de 2013** se emite informe favorable por parte del Servicio de Cartografía y Topografía.

**5º.-** Con fecha **5 de febrero de 2014** el promotor del expediente presenta documentación técnica reformada a fin de subsanar los requerimientos realizados en el informe técnico de fecha 23 de septiembre de 2013.

**6º.-** Con fecha **20 de marzo de 2014** se emite e informe por parte del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística, a fin de que la Sección de Topografía y Cartografía informe en virtud de la nueva documentación técnica aportada y en especial referencia a las cotas del trazado de Alta Tensión.

2/15

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

<b>Código Seguro De Verificación</b>	wZtrrkYWVRnOXJrQ52fSig==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	07/07/2026 16:44:06
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	07/07/2026 12:59:38
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	2/15
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wZtrrkYWVRnOXJrQ52fSig%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wZtrrkYWVRnOXJrQ52fSig%3D%3D</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



**7º.-** Con fecha **26 de marzo de 2014** se emite informe por parte de la Sección de Topografía y Cartografía respecto de la altura del cableado.

**8º.-** Con fecha **28 de marzo de 2014** se emite informe por parte del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística en el que analiza la documentación técnica presentada por el promotor, requiriéndosele para que incorpore a la documentación presentada lo recogido en el informe. Dicho informe es trasladado en fecha 25 de abril de 2014.

**9º.-** Con fecha **21 de marzo de 2014** se emite informe por parte del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística en el que solicita al Servicio de Patrimonio Municipal del Departamento de Actuaciones Urbanísticas, que informe acerca de si el trazado actual del Pasaje Las Granjas señalado en el Estudio de Detalle es de titularidad municipal.

**10º.-** Con fecha **12 de junio de 2014** se presenta por el promotor del expediente nuevo texto refundido de Estudio de Detalle a fin de subsanar las deficiencias recogidas en los informes técnicos anteriormente reseñados.

**11º.-** Con fecha **14 de julio de 2014** se emite informe por parte del Servicio de Patrimonio Municipal respecto de la titularidad del Pasaje Las Granjas.

**12º.-** Con fecha **26 de agosto de 2014** se emite informe por parte del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística, en el que se señala la necesidad de que se suscriba entre la Gerencia Municipal de Urbanismo y la propiedad de suelo un Convenio Urbanístico de Ejecución en el que se garantice la ejecución y cesión del vial previsto y el reparto equitativo de beneficios y cargas entre los propietarios de las dos unidades, previamente a la Aprobación Inicial del Estudio de Detalle.

**13º.-** Con fecha **9 de noviembre de 2017** se presenta por el promotor del expediente Texto Refundido de Estudio de Detalle, a fin de subsanar las deficiencias encontradas en los informes técnicos anteriormente reseñados, incluyéndose la delimitación de dos unidades de ejecución.

**14º.-** Con fecha **15 de marzo de 2019** el promotor del expediente presenta nuevo documento técnico "Modificado del Estudio de Detalle" a fin de subsanar las deficiencias de los documentos anteriormente presentados, y definiendo ahora fases de ejecución, en lugar de unidades de ejecución.

**15º.-** Con fecha **2 de marzo de 2021** se emite informe técnico por parte del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística, en el que se solicita nuevamente subsanación respecto de la documentación técnica que consta en el expediente. Dicho informe es trasladado al promotor en fecha 11 de marzo de 2021.

**16º.-** Con fecha **17 de mayo de 2021** se presenta por el promotor nuevo Texto Refundido del Estudio de Detalle, a fin de subsanar las deficiencias reseñadas en el informe técnico de fecha 2 de marzo de 2021.

**17º.-** Con fecha **2 de diciembre de 2021** se emite informe por parte del Servicio de Urbanización e Infraestructuras, señalando ciertos extremos que deberán ser incorporados a la memoria del Estudio de Detalle.

**18º.-** Con fecha **24 de julio de 2023** se emite informe por parte del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística, solicitando se subsanen por parte del promotor los extremos reseñados en el informe. Dicho informe, junto al señalado en el apartado anterior, son notificados

Código Seguro De Verificación	wZtrrkYWVRnOXJrQ52fSig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	07/07/2026 16:44:06
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	07/07/2026 12:59:38
Observaciones		Página	3/15
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wZtrrkYWVRnOXJrQ52fSig%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wZtrrkYWVRnOXJrQ52fSig%3D%3D</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



al promotor en fecha 25 de agosto de 2023

**19º.-** Con fecha **1 de agosto de 2023** se presenta por el promotor del expediente documentación técnica modificada.

**20º.-** Con fecha **22 de agosto de 2023** se emite informe por parte del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística, valorando la documentación técnica presentada, siendo necesario informe por parte del Servicio de Urbanización e Infraestructuras a efectos de continuar con el expediente.

**21º.-** Con fecha **29 de octubre de 2023** se presenta escrito por parte de D. Emilio Becerra Jiménez, como representante/ técnico del promotor, adjuntando autorización firmada, solicitando vista del expediente.

**22º.-** Con fecha **18 de abril de 2024** se emite informe por parte del Servicio de Urbanización e Infraestructuras, indicándose la necesidad de subsanar determinados aspectos y proponiéndose dar traslado del informe al Servicio de Planificación Territorial y Urbanística.

**23º.-** Con fecha **12 de junio de 2024** se presenta nueva documentación técnica modificada.

**24º.-** Con fecha **2 de julio de 2024** se emite informe por parte del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística, proponiendo la aprobación inicial del Estudio de Detalle a expensas de la emisión de informe jurídico favorable por parte del Servicio Jurídico Administrativo.

**25º.-** Con fecha **26 de noviembre de 2024** se emite informe por parte del Servicio Jurídico Administrativo de Planeamiento del Departamento de Planeamiento y Gestión, en el que se recoge la necesidad de que se emita informe por parte del Servicio de Urbanización e Infraestructuras y se corrija la Memoria del Estudio de Detalle en lo relativo a cómo se va a ejecutar la actuación urbanística que se propone.

**26º.-** Con fecha **26 de febrero de 2025** se presenta nuevamente por parte del promotor documentación técnica modificada.

**27º.-** Con fecha **24 de marzo de 2025** se presenta por registro documento en el que D. Jose Luis Pérez Martín y Dña. María Morillas Fernández, titulares de la parcela con referencia catastral: 0668110UF7606N0001JY, autorizan a D. Alfonso Ramón Morillo López para actuar en nombre en todo lo relacionado con el presente Estudio de Detalle.

**28º.-** Con fecha **10 de julio de 2025** se presenta por el promotor del expediente documentación de Texto Refundido de Estudio de Detalle. En dicha documentación se adjunta comunicado emitido por la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía el 1 de octubre de 2012, en el que se informa que el cauce del sector incluido en el Estudio de Detalle, supeditado a una posterior catalogación, podría considerarse privado, por lo que no cabe pronunciamiento por parte de este organismo. Igualmente se incorpora a la documentación escritura de rectificación de lindes fechada en el año 2007.

**29º.-** Con fecha **20 de octubre de 2025** se emite informe técnico por parte del Servicio de Urbanización e Infraestructuras en el que pone de manifiesto la necesidad de subsanar la documentación presentada.

**30º.-** Con fecha **24 de noviembre de 2025** se presenta nueva documentación técnica

Código Seguro De Verificación	wZtrrkYWVRnOXJrQ52fSig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	07/07/2026 16:44:06
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	07/07/2026 12:59:38
Observaciones		Página	4/15
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wZtrrkYWVRnOXJrQ52fSig%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wZtrrkYWVRnOXJrQ52fSig%3D%3D</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



modificada por parte del promotor del expediente.

**31º.-** Con fecha **12 de enero de 2026** se emite informe favorable por parte del Servicio de Urbanización e Infraestructura.

**32º.-** Por otro lado, el **2 de febrero de 2026**, también se emite informe por parte del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística en el que se indica que deberá ser subsanada la documentación en aspectos relativos a la homogenización documental, levantamiento de la parcela C1 y ajuste del cuadro de superficie. Este informe se traslada al promotor del expediente, con fecha 12 de febrero de 2026.

**33º.-** Con fecha **10 de marzo de 2026** se presenta escrito por parte de Dña. Ana María Ramírez Rey, representada por D. Jose Carlos Salinas Pérez, como heredera de D. José Ramírez García, personándose como afectada en la tramitación del Estudio de Detalle, al ser titular de la parcela con referencia catastral: 0668111UF7606N0001EY del "Pasaje Las Granjas".

**34º.-** Con fecha **11 de marzo de 2026** se presenta documentación técnica modificada por parte del promotor del expediente, a fin de solventar las deficiencias observadas en el informe técnico de fecha 2 de febrero de 2026.

**35º.-** Con fecha **17 de marzo de 2026** se presenta por el promotor del expediente documentación técnica modificada y refundida fechada en marzo de 2026, así como certificaciones registrales de las parcelas incluidas en el ámbito del Estudio de Detalle.

**36º.-** Con fecha **18 de marzo de 2026** se emite informe técnico por parte del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística, proponiendo la aprobación inicial de Estudio de Detalle.

**37º.-** Con fecha **20 de abril de 2026** se obtienen de oficio certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de las fincas incluidas en el ámbito del Estudio de Detalle.

5/15

**38º.-** Finalmente, con fecha de **28 abril de 2026**, el Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento, realiza de oficio informe jurídico sobre la estructura de la propiedad de las fincas catastrales y registrales incluidas en el ámbito.

**39º.-** Con fecha **12 de mayo de 2026** se firma informe propuesta de aprobación inicial de Estudio de Detalle a la Junta de Gobierno Local por parte del Servicio Jurídico Administrativo de Planeamiento.

**40º.-** Con fecha **1 de mayo de 2026** se formula por parte de la Concejala Delegada de Urbanismo a la Junta de Gobierno Local propuesta de aprobación inicial de Estudio de Detalle en relación al expediente referenciado.

**41º.-** Con fecha **18 de junio de 2026** se aportan por el promotor del expediente certificaciones registrales que restaban por presentar.

#### 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 22 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

Código Seguro De Verificación	wZtrrkYWVRnOXJrQ52fSig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	07/07/2026 16:44:06
Observaciones	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	07/07/2026 12:59:38
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wZtrrkYWVRnOXJrQ52fSig%3D%3D	Página	5/15
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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

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

*Conforme al vigente PGOU-2011 el suelo al que se refiere este Estudio de Detalle está clasificado como **urbano consolidado** y el planeamiento preciso de aplicación al ámbito es el PGOU-2011 conforme a las previsiones de la Ficha de planeamiento denominada ED-R.2 “Pasaje de las Granjas”, siendo la ordenanza de referencia CTP-1.*

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

*Ya hemos concretado que nos encontramos ante un suelo urbano consolidado, para definir ahora el **tipo de actuación urbanística** que se plantea debemos traer a colación el Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLSRU) que en su artículo 7.2, considera que, cuando no concurren las circunstancias para que una actuación deba ser calificada como de transformación urbanística (según lo preceptuado en el apartado 1 del artículo), las obras de nueva edificación y de sustitución de la edificación existente han de ser consideradas como **actuaciones edificatorias**, incluso cuando requieran obras complementarias de urbanización. En línea con la normativa estatal indica la LISTA en el artículo 24:*

6/15

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

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

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

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

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

*Como se recoge en el informe emitido por el Servicio Jurídico Administrativo de fecha **26 de noviembre de 2024**:*

*“(…)*

*Además añade la norma andaluza que en las actuaciones urbanísticas edificatorias, el propietario del suelo habrá de cumplir con una serie de deberes para poder materializar su derecho a edificar. De entre esos deberes se distinguen, por un lado, el de ejecutar la urbanización complementaria a la edificación necesaria para que los terrenos alcancen o recuperen la condición de solar y, por otro, el de realizar la edificación en los plazos y condiciones fijados por la ordenación*

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

<b>Código Seguro De Verificación</b>	wZtrrkYWVRnOXJrQ52fSig==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	07/07/2026 16:44:06
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	07/07/2026 12:59:38
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	6/15
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wZtrrkYWVRnOXJrQ52fSig%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wZtrrkYWVRnOXJrQ52fSig%3D%3D</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



*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.*

*Las fincas incluidas en el ámbito del Estudio de Detalle que nos ocupa, debido a las previsiones del planeamiento vigente, han perdido la condición de solar y los titulares del suelo están obligados realizar todas las actuaciones tendentes a que la misma recupere esa naturaleza, ya que según el artículo 13.3 de la LISTA, tendrán la condición de solar las parcelas de suelo urbano dotadas de las infraestructuras y servicios que determine la ordenación urbanística y, como mínimo, las siguientes:*

*a) Acceso por vías urbanas pavimentadas, salvo que el instrumento de ordenación establezca lo contrario.*

*b) Alumbrado público en la vía a que dé frente la parcela, salvo que se encuentren en espacios privados.*

*c) Servicio urbano de suministro de agua potable, evacuación de aguas residuales y energía eléctrica con capacidad suficiente para el uso previsto.*

*Y, dicha condición de solar queda extinguida por las siguientes circunstancias (artículo 13.4):*

*a) Por la inadecuación sobrevenida de su urbanización.*

*b) Por su integración en actuaciones de transformación urbanística. Así mismo, el artículo 134 de la LISTA, que regula las actuaciones edificatorias en suelo urbano, indica en el apartado 2, que la edificación de unidades aptas al efecto requiere como presupuesto:*

*a) El establecimiento de la ordenación detallada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de este.*

*b) La previa ejecución de las obras de urbanización para que la parcela obtenga la condición de solar o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos y garantías que se establezcan reglamentariamente para simultanear aquellas y las de edificación. Todo ello, conforme a las fases de urbanización y requisitos contemplados en la Ley.*

*A la vista de lo expuesto resulta obvio, que el legislador autonómico exige al propietario del suelo urbano que pretenda llevar a cabo una actuación urbanística edificatoria, el cumplimiento de dos deberes diferenciados: la realización de las obras necesarias para que su parcela alcance la condición de solar y, además, la edificación de la misma en los plazos previstos por la normativa urbanística; si bien permite, previa presentación de las garantías precisas, que se pueda simultanear las obras de urbanización y las de edificación.*

*Por otra parte y con independencia de lo dicho hasta ahora, resulta evidente que la actuación urbanística propuesta en el PGOU para el ámbito que nos ocupa exige una actividad de gestión, máxime, teniendo en cuenta que hay una pluralidad de propietarios que aportan diferentes superficies de suelo y, en consecuencia, debe quedar garantizado el cumplimiento del principio de justa distribución de beneficios y cargas (artículo 88 de la LISTA) de forma que, cada uno de los propietarios, asuma las cargas de urbanización y reciban la superficie de suelo edificada, en proporción al suelo que aportan.*

*En este sentido, establece el artículo el 109 de la LISTA, que la ejecución de los*

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

<b>Código Seguro De Verificación</b>	wZtrrkYWVRnOXJrQ52fSig==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	07/07/2026 16:44:06
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	07/07/2026 12:59:38
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	7/15
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wZtrrkYWVRnOXJrQ52fSig%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wZtrrkYWVRnOXJrQ52fSig%3D%3D</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



*instrumentos de ordenación urbanística se realizará mediante la modalidad asistemática cuando no proceda la delimitación de unidades de ejecución pero se requiera una actividad de gestión con carácter previo a la realización material de las actuaciones; añadiendo el artículo 237.2 c) del Reglamento General de la LISTA (RGL) que, procederá la ejecución asistemática en las actuaciones urbanísticas, cuando se requiera una actividad de gestión y concurren una pluralidad de propietarios, una nueva distribución de fincas o la necesidad de distribuir beneficios y cargas, incluida la obtención de sistemas generales y locales para mejorar o completar la urbanización.*

*De conformidad con el artículo 238.2 RGL, el ámbito de una actuación asistemática comprende los suelos que han de soportar la urbanización sometida a mejora o complemento, así como las parcelas que, como consecuencia de esa actuación, alcanzarán la condición de solar. Ese ámbito coincide con el delimitado en su día por el PGOU en suelo urbano consolidado, denominado ED-R.2 "Pasaje las Granjas" y que es objeto del presente Estudio de Detalle, no siendo necesaria una nueva delimitación a tenor de lo previsto en el artículo 109.2 de la LISTA.*

*Además, en tanto en cuanto no adquiera firmeza en vía administrativa el citado proyecto de distribución de cargas, no podrá concederse licencia municipal de obras, ni surtirán efecto las declaraciones responsables, tal y como establece el artículo 203 del RGL.*

*(...)"*

**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.*

8/15

*De conformidad la posibilidad contenida en la norma transcrita, el Estudio de Detalle que nos ocupa persigue delimitar tanto la zona de dominio público del arroyo existente, como la zona de servidumbre; 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.*

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

**A) En relación a la documentación presentada con fecha 24 de noviembre de 2025:**

*Fue informada por el Servicio de Urbanización e Infraestructuras el 12 de enero de 2026, indicándose que la misma atendía a los requerimientos efectuados en el anterior informe de 20 de octubre de 2025. A la vista de esto, el Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística emite informe el 2 de febrero de 2026 del siguiente tenor literal:*

**"1.- ANTECEDENTES**

*Con fecha 24/11/2025 se presentó el Texto Refundido del Estudio de Detalle (en adelante, ED) noviembre 2025, compuesto por Memoria, Planos, Resumen Ejecutivo y Anexo de Accesibilidad, en respuesta a los requerimientos previos, tanto del Servicio Jurídico-Administrativo, como del Servicio de Urbanización e Infraestructuras.*

*Tras el análisis de dicha documentación, consta en el expediente el último informe*

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

<b>Código Seguro De Verificación</b>	wZtrrkYWVRnOXJrQ52fSig==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	07/07/2026 16:44:06
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	07/07/2026 12:59:38
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	8/15
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wZtrrkYWVRnOXJrQ52fSig%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wZtrrkYWVRnOXJrQ52fSig%3D%3D</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



*favorable del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de fecha 12/01/2026, validando las determinaciones relativas a viario e infraestructuras, junto a otros aspectos de cumplimiento normativo.*

*Dado que ambos Servicios Técnicos han emitido valoraciones positivas sobre el contenido sustantivo, el presente informe tiene por objeto verificar la coherencia formal y documental del expediente para elevarlo a Aprobación Inicial.*

**2.-INFORME**

*A pesar del sentido favorable de los informes de los distintos Servicios de este Departamento, se detecta la necesidad de subsanar cuestiones formales y completar la definición gráfica de una de las parcelas resultantes para garantizar la coherencia y la seguridad jurídica de la ordenación propuesta:*

*1. Sobre la Documentación: Para garantizar la unidad documental, es necesario trasladar las determinaciones y notas explicativas que actualmente figuran únicamente en los planos al cuerpo de la Memoria de Ordenación o Informativa. Asimismo, se debe actualizar la fecha de toda la documentación (planos, memoria y anexos) al momento de la nueva entrega.*

*2. Definición de la Parcela C1 y computo de edificabilidad: El ED propone la división de la parcela C en dos resultantes: C1 (con edificación existente) y C2 (nueva parcela). Si bien la parcela C2 ha sido perfectamente definida (incluyendo el sótano existente que no computa), la parcela C1 carece de una descripción gráfica detallada de su estado actual.*

*Es necesario aportar un levantamiento del estado actual de la edificación en la parcela C1 (plantas, alzados y secciones), con el fin de calcular con exactitud la edificabilidad consumida. Este dato es crítico para validar la ordenación, ya que:*

*– Si la edificación existente en C1 consume más techo del permitido por la ordenanza CTP-1, dicho exceso deberá descontarse de la edificabilidad asignada a la nueva parcela C2.*

*– Si la edificación existente se ajusta a la ordenanza, se mantendrán los techos asignados originalmente en el ED.*

*Por tanto, el cuadro de superficies y edificabilidades deberá, en su caso, recalcularse en función de este levantamiento real.*

**CONCLUSIONES**

*Considerando que la propuesta es urbanísticamente compatible y cuenta con los informes favorables preceptivos, se condiciona la continuidad de su tramitación a que se presente un Texto Refundido que incorpore las siguientes subsanaciones:*

- Homogeneización documental: Incorporar a la Memoria todas las notas y textos normativos que figuren en los planos y actualizar las fechas de todos los documentos.*

- Levantamiento de la Parcela C1: Aportar un plano descriptivo (plantas, alzados y secciones) de la edificación existente en la parcela C1 (análogo al Plano 03.4. Estado Actual de la Edificación en la parcela C2), para certificar la edificabilidad consumida.*

- Ajuste de cuadros de superficies: En caso de que el levantamiento anterior arroje un exceso de edificabilidad consumida en C1 respecto a la ordenanza CTP-1, se deberá modificar el cuadro de características, restando dicho exceso de la edificabilidad asignada a la parcela C2.*

9/15

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

<b>Código Seguro De Verificación</b>	wZtrrkYWVRnOXJrQ52fSig==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	07/07/2026 16:44:06
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	07/07/2026 12:59:38
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	9/15
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wZtrrkYWVRnOXJrQ52fSig%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wZtrrkYWVRnOXJrQ52fSig%3D%3D</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



### 3.-PROPUESTA

Se propone dar traslado del presente informe al Promotor para que complete la documentación en los términos expuestos como condición para continuar con la tramitación del Estudio de Detalle.”

#### B) En relación a la documentación presentada con fecha 17 de marzo de 2025:

Se ha elaborado informe por parte del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística en el que se indica con relación al texto refundido presentado lo siguiente:

#### “(…) 2.1 ANÁLISIS TEXTO REFUNDIDO DEL ED, MARZO 2026.

El Texto Refundido del ED presentado el 17/03/2026 (compuesto por Memoria, Planos, y Anexos), da cumplimiento a todos los requisitos señalados en el último informe de este Servicio emitido el 02/02/2026.

Se han subsanado las carencias formales y se ha completado la definición gráfica de las parcelas resultantes para garantizar la coherencia y la seguridad jurídica de la ordenación propuesta. En concreto, se han implementado los siguientes ajustes:

– Homogeneización documental: Se incorpora en la Memoria todas las notas y textos normativos que figuran en los planos, y se han actualizado las fechas de todos los documentos a marzo 2026.

– Levantamiento de la Parcela C1: Se aporta un plano descriptivo (plantas, alzados y secciones) de la edificación existente en la parcela C1 –análogo al plano 03.4. Estado Actual de la Edificación en la parcela C2- para certificar que la edificabilidad consumida es inferior a la asignada por la ordenanza CTP-1.

– Ajuste de cuadros de superficies: Se incluye, tanto en los planos como en la memoria, un cuadro de características detallando las edificabilidades existentes en las parcelas frente a las permitidas por la ordenanza CTP-1.

### 3. PROPUESTA

Analizada la documentación del Texto Refundido del ED-R.2 “Pasaje las Granjas” presentada el 17/03/2026, y comprobado que está completa y cumple con todos los condicionantes requeridos, se propone su Aprobación Inicial.

La documentación válida consta de Memoria, Planos y los siguientes anexos:

– Anexo 1: Informe de la Agencia Andaluza del Agua

– Anexo 2: Certificaciones Registrales

– Anexo 3: Justificación del Reglamento de Accesibilidad en Andalucía (Decreto 292/2009)

– Anexo 4: Resumen Ejecutivo”

#### • 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

10/15

Código Seguro De Verificación	wZtrrkYWVRnOXJrQ52fSig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	07/07/2026 16:44:06
Observaciones	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	07/07/2026 12:59:38
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wZtrrkYWVRnOXJrQ52fSig%3D%3D	Página	10/15
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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 fecha 3 de marzo de 2026, aportadas por el promotor, y las Certificaciones Catastrales Descriptivas y Gráficas obtenida por esta Administración el 20 de marzo y 27 de abril de 2026, los terrenos incluidos en el ámbito del Estudio de Detalle son los referidos en el informe del Servicio Jurídico Administrativo de Planeamiento de 28 de abril de 2026.

Señalar que previamente al sometimiento del expediente al trámite de información pública, deber y a fin de realizar llamamiento personal a los propietarios que resultan de las Certificaciones Registrales y Catastrales aportadas, se enumeran los titulares afectados en el en el siguiente cuadro, constando igualmente certificaciones negativas respecto de las parcelas reseñadas:

Finca registral	Titular Registral conforme Certificación Registral	Referencia Catastral conforme Certificación Catastral	Titular Catastral
1 19228/A	Francisco Jurado Moreno Ana María Sánchez Bueno	0668114UF7606N002IU	Francisco Jurado Moreno Ana María Sánchez Bueno
2 17199/B	Rosario Molina Molina Jose Luis Reina Molina	0668113UF7606N001ZY	Rosario Molina Molina Jose Luis Reina Molina
3 8497	Salvador Ramirez Rey Antonia Muñoz Robles	0668116UF7606N001HY	Salvador Ramirez Rey Antonia Muñoz Robles
4 3920	Juan Carrasco Carrasco Francisca Gómez Muñoz.	0668112UF7606N001SY	Juan Carrasco Carrasco Francisca Gómez Muñoz
5 11526/B	Jose Luis Pérez Martín María Morillas Fernández	0668110UF7606N001IY	Jose Luis Pérez Martín María Morillas Fernández
6 19226/A	Daniel Jurado Sánchez	0668114UF7606N003OI	Daniel Jurado Sánchez
7 19226/A	Ana Isabel Jurado Sánchez	0668114UF7606N0004PO	Ana Isabel Jurado Sánchez Jose Mº Andújar Casado
8	Certificación negativa	0668111UF7606N001EY	José Ramirez García
9 2419/AR	Asociación Malagueña Pro Minusválidos Psíquicos Aspromanis	29900A03800202000PQ	Asociación Malagueña Pro Minusválidos Psíquicos Aspromanis
10	Certificación negativa		Ayuntamiento de Málaga

11/15

Finca registral	Titular Registral conforme Certificación Registral	Referencia Catastral conforme Certificación Catastral	Titular Catastral
11 2344	María de la Luz Recio Ramos Miguel Teseo González Sánchez	0668101UF7606N0001HY	María de la Luz Recio Ramos Miguel Teseo González Sánchez

Habida cuenta de que la iniciativa para la tramitación del Estudio de Detalle ha partido de uno de los propietarios incluidos en el ámbito del mismo, concretamente de D. Salvador Ramirez Rey, según se acredita en el expediente, se cumplen con los requisitos sobre capacidad de obrar y legitimación y a que se refiere el artículo 4 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas para actuar como interesado.

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

De acuerdo con las reglas contenidas en el art. 112 del Reglamento General -al que se remite el art. 81 LISTA- tras el acuerdo de aprobación inicial, el instrumento deberá someterse a información pública por plazo no inferior a 20 días, con publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal de la Administración urbanística con el contenido mínimo que establece el art. 8 del Reglamento; con llamamiento personal de los propietarios del ámbito que resultan de las Certificaciones Registrales y Catastrales que constan en el expediente a los efectos de lo dispuesto en el art. 78.5 c) de la LISTA y 104.4 c) del Reglamento General que, en el caso que nos ocupa, resultan ser los reseñados en el punto 1º.

Así mismo, en los términos de los artículos 78.4 LISTA y 105 y 112.1 b) del Reglamento,

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	wZtrrkYWVRnOXJrQ52fSig==	Estado	Firmado	Fecha y hora	07/07/2026 16:44:06
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	Firmado		07/07/2026 12:59:38
Observaciones		Página			11/15
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wZtrrkYWVRnOXJrQ52fSig%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wZtrrkYWVRnOXJrQ52fSig%3D%3D</a>				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				



simultáneamente al trámite de información pública deberán recabarse los siguientes informes sectoriales previstos 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 de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural, en materia de aguas, por encontrarse el ámbito del presente instrumento junto a un arroyo innominado que se encuentra en la zona baja del ámbito, a fin de que determine si la titularidad del mismo es pública o privada; ello de conformidad con lo establecido en el artículo 25.4 de la Ley de Aguas estatal puesto en concordancia con el artículo. 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía; informe para el que se señala un plazo de tres meses, entendiéndose éste desfavorable si no se emite en dicho plazo.

**3º.- Contenido documental:**

Según se infiere del informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanista del Departamento de Planeamiento y Gestión de 18 de marzo de 2026, la documentación técnica presentada el 17 de marzo 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.

12/15

**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**

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

<b>Código Seguro De Verificación</b>	wZtrrkYWVRnOXJrQ52fSig==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	07/07/2026 16:44:06
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	07/07/2026 12:59:38
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	12/15
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wZtrrkYWVRnOXJrQ52fSig%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wZtrrkYWVRnOXJrQ52fSig%3D%3D</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



las competencias que tiene asignadas, adopte los siguientes:

**ACUERDOS:**

**PRIMERO.- Aprobar inicialmente el Estudio de Detalle ED-R.2 "Pasaje Las Granjas"** promovido por D. Salvador Ramírez Rey, según documentación presentada el 24 de noviembre de 2025 y refundida en el documento presentado del 17 de marzo de 2026; todo ello, de conformidad con los informes del Servicio de Urbanización e Infraestructura de 12 de enero de 2026 y del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 18 de marzo de 2026, y con lo dispuesto en los artículos 75, 78 y 81 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), puestos en relación con los artículos 94 y 102 y ss del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre que aprueba el Reglamento General de la LISTA (RG).

**SEGUNDO.- Someter el expediente al trámite de información pública durante 20 días hábiles** mediante inserción de anuncios en el BOP de la provincia; en el tablón de anuncios de la Gerencia de Urbanismo así como publicación en página web de este organismo y **llamamiento personal a los propietarios que resultan de las Certificaciones Registrales y Catastrales** que constan en el expediente; todo ello, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 78.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, y art. 112.1 b) y 104 del Reglamento de LISTA, significando que el expediente estará a disposición del público durante el citado plazo, en el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de esta Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, de lunes a viernes en horario de 9:30 a 13:30 horas, sito en Paseo Antonio Machado, nº 12 y podrá consultarse el acuerdo de aprobación inicial y documentación técnica en la página web de esta Gerencia.

**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.**

13/15

**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 los siguientes informes preceptivos y vinculantes:**

- A la Dirección General de Aviación Civil, de acuerdo con la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 y con el art. 27 del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo que regula las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4-12-1998, sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30-12-1996, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; informe que deberá evacuarse en el plazo de **seis meses**, entendiéndose éste desfavorable si no se emite en dicho plazo de conformidad con su normativa específica.

- A la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo

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

<b>Código Seguro De Verificación</b>	wZtrrkYWVRnOXJrQ52fSig==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	07/07/2026 16:44:06
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	07/07/2026 12:59:38
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	13/15
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wZtrrkYWVRnOXJrQ52fSig%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wZtrrkYWVRnOXJrQ52fSig%3D%3D</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



*Rural, en materia de aguas, por encontrarse el ámbito del presente instrumento junto a un arroyo innominado que se encuentra en la zona baja del ámbito, a fin de que determine si la titularidad del mismo es pública o privada; ello de conformidad con lo establecido en el artículo 25.4 de la Ley de Aguas estatal puesto en concordancia con el artículo. 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía; informe para el que se señala un plazo de tres meses, entendiéndose éste desfavorable si no se emite en dicho plazo.*

**QUINTO.- Con relación a las obligaciones,** significar al promotor que son obligaciones de los propietarios 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.

**SEXTO.-** Significar así mismo que, en todo caso, **para la ejecución de las previsiones de ordenación y de los objetivos de la Ficha** del ámbito del suelo urbano consolidado ED-R.2 "Pasaje las Granjas" del PGOU:

-Es precisa una actividad de gestión con carácter previo a la obtención de licencias de obras o a que surtan efectos las declaraciones responsables que se presenten. Esa ejecución será **asistemática** y se articulará a través de un **proyecto de distribución de cargas de urbanización de iniciativa privada**, que deberá ajustarse al contenido establecido en el artículo 245 del Reglamento General de la Ley 7/2021 de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y tramitarse por el procedimiento correspondiente.

-Hasta tanto dicho proyecto no alcance firmeza en vía administrativa y sea aprobado el correspondiente **proyecto de obras de urbanización**, no podrá concederse licencia municipal de obras, ni surtirán efecto las declaraciones responsables, de conformidad con lo previsto en el artículo 203.2 del Reglamento General. En todo caso la ejecución de las obras de urbanización podrán ser ejecutadas de forma simultánea a las obras de edificación, previa presentación de garantías y asunción de los compromisos correspondientes y, dichas obras, serán puestas a disposición de la Administración antes de la presentación de declaración responsable para la ocupación de los nuevos edificios.

14/15

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

**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 promotor del expediente.

-A los titulares registrales y catastrales.

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	wZtrrkYWVRnOXJrQ52fSig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	07/07/2026 16:44:06
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	07/07/2026 12:59:38
Observaciones		Página	14/15
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wZtrrkYWVRnOXJrQ52fSig%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wZtrrkYWVRnOXJrQ52fSig%3D%3D</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Punto nº 14.

J.G.L. 07/07/2026.



Ciudad  
de Málaga

Secretaría General  
Técnica de la Junta  
de Gobierno Local

*-A Dª Ana Mª Ramírez Rey r/p D. José Carlos Salinas Pérez. -A D. Jose Luis Pérez Martin y Dª María Morillas Fernández r/p D. Alfonso Ramón Morillo López.*

*- Al Servicio de Patrimonio, Registro Municipal de Solares, Colaboración Público-Privada y Garantías.*

*- A la Junta Municipal de Distrito nº 4 Bailén – Miraflores”*

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 DE LA  
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL,

Elisa Pérez de Siles Calvo.

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

15/15

Código Seguro De Verificación	wZtrrkYWVRnOXJrQ52fSig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	07/07/2026 16:44:06
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	07/07/2026 12:59:38
Observaciones		Página	15/15
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wZtrrkYWVRnOXJrQ52fSig%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wZtrrkYWVRnOXJrQ52fSig%3D%3D</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

