

**Departamento:** Planeamiento y Gestión Urbanística / Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística  
**Expediente:** Estudio de Detalle – PL30/24  
**Solicitante:** Trama de XIX S.L.  
**Representante:** Jose Fco. G<sup>a</sup> Delgado  
**Situación:** Cl Toquero 43, Manzana R.2 PERI C.7 “Olletas” PA – PD.14 (83)  
**Referencia Catastral:** 3865223UF7636N0001RK  
**Junta Municipal del Distrito:** n° 1 – Centro  
**Asunto:** Aprobación Definitiva

En relación con el **Estudio de Detalle (ED)** que se encuentra en tramitación sobre la parcela sita en la calle **Toquero nº 43** dentro de la **manzana R.2 del PA – PD.14 (83)** según el PGOU vigente que remite al **PERI C.7 “Olletas”**, en el suelo urbano consolidado del distrito *Centro*, se informa que:

## 1. ANTECEDENTES y OBJETO

Los trámites llevados a cabo en relación a este expediente desde la aprobación inicial del mismo son los que se exponen a continuación. Los anteriores se reflejan tanto en el informe técnico de propuesta para aprobación inicial (19/05/2025) como el correspondiente informe jurídico emitido el 23/07/2025.

- El 08/08/2025 se adoptó Acuerdo por la Junta de Gobierno Local, relativo a la Aprobación Inicial del Estudio de Detalle de la parcela sita en la calle Toquero nº 43 de la manzana R.2 del Planeamiento Aprobado PA-PD.14 (83) “PERI C.7 Olletas”. El documento tiene por objeto reubicar la apertura de un viario local secundario previsto en el PERI pasándolo de la linde norte de la parcela a la linde sur, haciéndolo coincidir con el viario público reconocido actualmente tanto por catastro como por la realidad física existente y, en consecuencia, reordenar el volumen de la parcela.

1/6



Fig. 1: Ámbito sobre Ortofoto

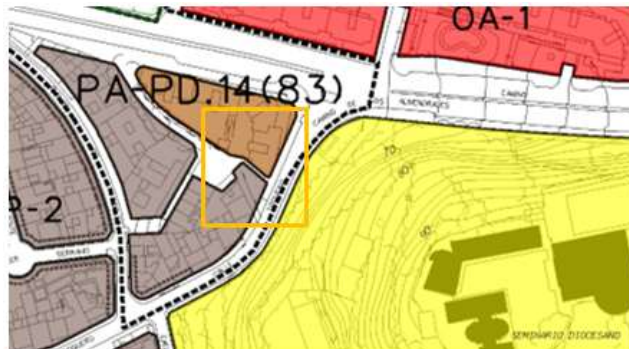


Fig. 2 Situación sobre fragmento del Plano P.2.1. de Calificación, Usos y Sistemas del PGOU 2011 Vigente

- El 16/09/2025 se solicita informe interno al Servicio de Patrimonio de esta Gerencia que se recibe el 23/10/2025 (ver punto 2.4).
- El 16/09/2025 también se remite solicitud de informe sectorial a la Dirección General de Aviación Civil. El 10/03/2025 se recibe informe favorable de la mencionada DG solicitando se incorporen algunos aspectos a la documentación que se someta a aprobación definitiva (ver también el punto 2.4).

Gerencia Municipal de Urbanismo  
 Paseo Antonio Machado, 12  
 29002 Málaga

+34 951 926 010  
 info@malaga.eu  
 urbanismo.malaga.eu

Código Seguro De Verificación	ZwpOQTY39YT+d32phDPK+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	18/03/2026 13:43:08
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	18/03/2026 13:27:53
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	18/03/2026 13:15:32
Observaciones		Página	1/6
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZwpOQTY39YT%2Bd32phDPK%2Bg%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZwpOQTY39YT%2Bd32phDPK%2Bg%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 09/03/2026 se presenta nueva documentación si bien se solicita verbalmente que se unifiquen las fechas del documento, por lo que posteriormente, con fecha **12/03/2026**, se presenta el documento de Estudio de Detalle que se propone para su aprobación definitiva.

**2. INFORME**

**2.1. PROPUESTA APROBADA INICIALMENTE**

El Estudio de Detalle propone reubicar el viario previsto sobre la parcela sita en calle Toquero nº 43 según el planeamiento de desarrollo, el PERI C.7 “Olletas” pasándolo de la linde norte a la linde sur de la misma para, a continuación, ordenar los volúmenes que resultarían de aplicar la ordenanza CTP-2 sobre la parcela resultante. Esto permite a su vez dar cumplimiento a la sentencia explicada en el punto 2.4 del informe de AI y que obliga a respetar 3 m. de distancia desde la vivienda de la linde suroeste de la parcela.



Fig. 3: Comparativa Parcela PGOU y parcela resultante propuesta.

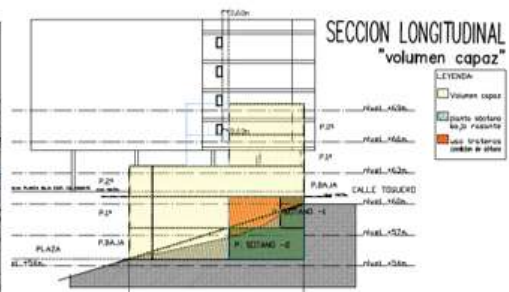


Fig. 4: Sección Volumen capaz propuesto.

2/6

COMPARATIVO de SUPERFICIES				ORDENANZAS CTP-2		
				EDIFICABILIDAD	OCUPACION total ≤	
PLANEAMIENTO	Sup. PARCELA INICIAL / ÁMBITO	Sup. VIARIOS	Sup. PARCELA	2,6 m2I/m2S	Sobre Rasante	Bajo Rasante
INICIAL PGOU-PERI	190,70 m2.	49,74 m2.	140,96 m2.	366,50 m2.	549,74 m2.	112,77 m2.
FINAL ESTUDIO DETALLE	190,70 m2.	69,27 m2.	121,43 m2.	315,72 m2.	473,58 m2.	97,14 m2.
<b>RESULTADO=</b>	0,00 m2.	19,53 m2.	-19,53m2.	-50,78m2.	-76,17m2.	-15,62m2.

El Estudio de Detalle incluye una comparativa entre la parcela actualmente calificada por el PGOU y la que resulta tras aumentar a tres metros el viario necesario para dar cumplimiento a la sentencia judicial. Se indica en el documento que se produce una *merma de superficie de parcela de 19,53 m2 con respecto a la parcela neta inicial del PGOU*. Como respuesta a dicha merma de la edificabilidad el Estudio de Detalle propone respetar la edificabilidad que le corresponde a la parcela inicial sobre la parcela final resultante definiendo en los planos de ordenación un volumen capaz máximo que permitiría materializar la

<b>Código Seguro De Verificación</b>	ZwpOQTY39YT+d32phDPK+g==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	18/03/2026 13:43:08
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	18/03/2026 13:27:53
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	18/03/2026 13:15:32
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	2/6
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZwpOQTY39YT%2Bd32phDPK%2Bg%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZwpOQTY39YT%2Bd32phDPK%2Bg%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).		



edificabilidad máxima de 315,72 m<sup>2</sup>t de diversas maneras, según el proyecto arquitectónico que se presente para solicitud de licencia de obras.

Con la ordenación que se propone resulta de especial importancia señalar que lo que se está aprobando es el volumen capaz mencionado por lo que no podrán superarse en ningún punto las alturas máximas permitidas por ordenanza. Sin embargo, al objeto de poder materializar la edificabilidad que le corresponde a la parcela, sí se permite que la planta debajo de la planta baja hacia calle Toquero tenga la condición de sótano hasta la mitad de la parcela para permitir la ubicación de trasteros. En el esquema de la figura 12 se marca en color naranja para clarificar la aplicación del artículo 12.2.28-4. Estos espacios computarán tal y como exige dicho artículo, pero permitirán ubicar trasteros vinculados a las viviendas que no computan si se encuentran en las plantas sótano según el apartado 3 del mismo artículo.

El cuadro comparativo también incluye la ocupación por planta de modo que se puede comprobar que no se supera la misma en la propuesta realizada.

La doble alineación propuesta hacia la plaza se considera apropiada y ajustada a la tipología de “casa mata” que prevé para esta zona el PERI C.7 y al art. PGOU 12.10.3-3. La creación de posibles terrazas en las plantas 1ª y 2ª hacia esta misma plaza posterior se considera viable dado que nos encontramos ante un espacio público secundario y la fachada propia de la ordenanza CTP se conforma hacia la calle Toquero.

Con respecto a la profundidad máxima edificable la ordenación prevista en el Estudio de Detalle supera ligeramente los 15m. previstos en la ordenanza CTP de aplicación, que ahora pasaría a ser de 16,31m. Este aspecto se encuentra amparado por el artículo 12.10.3-4 del PGOU dado que con esta ligera ampliación se reduce la afección de la medianera existente y se cumplen con todos los demás aspectos que se definen en dicho artículo.

Finalmente añadir que el ED prevé la posibilidad de ubicar elementos de captación solar a efectos de eficiencia energética en aplicación directa de la LISTA si bien obliga a que estos queden coplanarios con la cubierta e integrados en el volumen edificatorio (punto 1.G.b) de la memoria).

3/6

## 2.2. TRÁMITE DE INFORMACIÓN AL PÚBLICO E INFORMES SECTORIALES

### *Trámite de Información al Público.*

Según lo previsto en la legislación vigente, tras la aprobación inicial del documento, se somete el expediente al trámite de información pública durante 20 días hábiles mediante la publicación en el BOP de la provincia, que se produjo 22/10/2025; en el tablón de anuncios de la Gerencia de Urbanismo, en el que ha estado expuesto desde el 25/09/2025 al 23/10/2025, así como mediante la publicación en la página web de este organismo, con llamamiento al trámite de información pública a los titulares registrales y catastrales de las fincas incluidas en el ámbito.

### *Alegaciones*

Durante el periodo de información al público se presentan en este departamento dos alegaciones. La primera de ellas por parte de la Comunidad de Propietarios del edificio Alegría, el 10/10/2025 solicitando la ampliación del plazo de información al público, así como una vista de expediente. Dado que esta alegación no tiene un contenido técnico no se analiza en el presente informe.

El 03/11/2025 se presenta otra alegación por parte de la Comunidad de Propietarios Conjunto Residencial Almendrales Olletas 3 fase. Se indica en la misma que la edificación prevista colinda directamente con el muro medianero del edificio de esta Comunidad, el cual alberga varios desagües de las jardineras comunitarias que actualmente vierten hacia el espacio libre de la parcela afectada. La construcción adosada que se propone *podría obstaculizar o inutilizar estos desagües, generando riesgos de acumulación de agua, humedades, filtraciones y posibles daños estructurales*. Además, conforme a la normativa urbanística vigente (LISTA y PGOU) y al artículo 94 del Reglamento General de la LISTA, los

Código Seguro De Verificación	ZwpOQTY39YT+d32phDPK+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	18/03/2026 13:43:08
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	18/03/2026 13:27:53
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	18/03/2026 13:15:32
Observaciones		Página	3/6
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZwpOQTY39YT%2Bd32phDPK%2Bg%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZwpOQTY39YT%2Bd32phDPK%2Bg%3D%3D</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



*Estudios de Detalle no pueden afectar negativamente a parcelas colindantes ni a sus elementos existentes, circunstancia que podría producirse en este caso.*

Como respuesta a la alegación presentada se solicita tener en consideración los desagües de las jardineras comunitarias ubicadas en planta baja de su edificio que vierten a la medianera con la parcela de este Estudio de Detalle. Por ello, el apartado 2.D que define las determinaciones urbanísticas que establece el instrumento complementario recoge expresamente que *el proyecto de obras que se presente deberá proyectar una solución técnica viable, según normativa, del drenaje y conexión de estos desagües con la red municipal de saneamiento.*

A fecha 19/02/2026, se solicita Certificado Alegaciones que se emite el 27/02/2026 indicando que entre el día 24/09/2025 y el 19/11/2025 al se han presentado dos escritos que coinciden con los reflejados anteriormente.

### 2.3. DOCUMENTACIÓN TÉCNICA PRESENTADA

El Estudio de Detalle se acoge al mismo marco jurídico que el existente en el trámite de aprobación inicial, definido en los informes técnicos y jurídicos emitidos para dicha aprobación. En cumplimiento de la *Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía* (LISTA) la documentación aportada deberá remitirse y acogerse a los requisitos del artículo 62º de la misma relativo al *Contenido Documental*, así como a lo previsto en los artículos 85º y 94º de su Reglamento General aprobado mediante el *Decreto 550/2022, de 29 de noviembre* (RGLISTA).

El 12/03/2026 se aporta nuevo documento de "*Estudio de Detalle - Aprobación Definitiva - Propuesta de Reubicación de Viario Secundario y Ordenación de Volúmenes*", que coincide con el aprobado inicialmente, habiéndose incorporado únicamente los aspectos solicitados en el informe sectorial emitido por la Dirección General de Aviación Civil el 13-08-2025 así como la indicación para el proyecto de obras realizada en la alegación anteriormente expuesta. Se añade también una Memoria de Participación que recoge el trámite de información al público.

4/6

El documento consta de:

Documento 1: MEMORIA

MEMORIA DE INFORMACIÓN

a) Agentes Intervinientes / b) Definición y finalidad del trabajo / c) Información Previa / d) Fotografías de estado actual y Foto Aérea de la actualidad / e) Normativa Urbanística de Aplicación / f) Normativa de Accesibilidad / g) Afecciones sobre el territorio.

MEMORIA DE ORDENACIÓN

a) Análisis Morfológico y propuesta resultante / b) Cuadro de superficies / c) Alineación Propuesta y Justificación Técnica  
d) Informe de Sostenibilidad Económica / e) Servidumbres Aeronáuticas

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

a) Antecedentes y trámite / b) Información Pública / c) Informe de Patrimonio / d) Cumplimiento Servidumbres Aeronáuticas

Documento 2. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA: PLANOS

00 Localización y Urbanístico / 01 Levantamiento topográfico de la parcela / 02 Plano de Situación con respecto PGOU / 03 Plano Situación respecto PERI "Olletas" / 04 Plano de Zonificación Acústica / 05 Análisis Morfológico y superficial / 06 Alineación final propuesta / 07 Plano de Servidumbres Aeronáuticas (actualizado) / 08 Parcela Resultante. Topográfico georeferenciado.

Documento 3.

Anexo 1. RESUMEN EJECUTIVO

a) Resumen de la propuesta de intervinientes / b) Conclusiones

Anexo 2. DOCUMENTACIÓN

a) Datos de los agentes intervinientes / b) Ficha descriptiva y gráfica del catastro / c) Certificado levantamiento topográfico  
d) Documentos de propiedad / e) Certificado de colegiación del Arquitecto redactor

Código Seguro De Verificación	ZwpOQTY39YT+d32phDPK+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	18/03/2026 13:43:08
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	18/03/2026 13:27:53
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	18/03/2026 13:15:32
Observaciones		Página	4/6
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZwpOQTY39YT%2Bd32phDPK%2Bg%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZwpOQTY39YT%2Bd32phDPK%2Bg%3D%3D</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



## 2.4. CUMPLIMIENTO DE INFORMES MUNICIPALES Y SECTORIALES

### *Informe de Patrimonio. Cesiones*

En cumplimiento del acuerdo Quinto de la Aprobación Inicial, de modo simultáneo al sometimiento del expediente al trámite de información pública, se requiere informe al Servicio de Patrimonio de esta Gerencia sobre la viabilidad jurídica de compensar los espacios que deben pasar a constituir vía pública conforme a las determinaciones del presente Estudio de Detalle, ascendentes a 69,27 m<sup>2</sup>, con los que se cedieron con ocasión de la licencia de obras OM 444/06, ascendentes a 57,25 m<sup>2</sup> (expediente Z- 2015). Dicho informe se solicita el 16/09/2025 y se recibe el 23/10/2025 concluyendo que se deberán presentar nuevas escrituras de segregación y cesión de los 68,27 m<sup>2</sup>s que pasan a constituir vía pública, en el momento procedimental que corresponda, dejando sin efecto las anteriores cesiones de los 57,25 m<sup>2</sup>s." El informe del Servicio de Patrimonio se remitió al interesado el 04/11/2025 y esta cuestión se ha actualizado e incorporado al documento que se propone para su Aprobación Definitiva.

### *Servidumbres Aeronáuticas*

Dado que el ámbito se encuentra afectado por Servidumbres Aeronáuticas el documento fue remitido el 26/09/2025 a la Dirección General de Aviación Civil al objeto de recabar el informe sectorial preceptivo. El informe se recibe favorable el 10/02/2026 indicándose que debería figurar en la documentación tanto el párrafo del apartado *4.2 Afecciones sobre el Territorio* como el plano que adjunta el informe como Anexo II, el plano de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol que deberá constar entre los planos normativos del ED.

La documentación aprobada inicialmente ya incluía dos apartados específicos (1.G.a y 2E) en la Memoria de Ordenación, constando de modo expreso el párrafo que la Dirección General de Aviación Civil exige que figure entre la documentación del instrumento de planeamiento. También se incluía un plano O7 denominado Plano de Servidumbres Aeronáuticas sin embargo el ED cuya aprobación definitiva se propone se ha actualizado con el plano indicado anteriormente.


5/6

## 2.5. VALORACION Y CONCLUSIONES

No se producen cambios con respecto a la propuesta realizada en el documento sometido a la aprobación inicial a excepción de los meros ajustes introducidos por el cumplimiento del informe de Servidumbres Aeronáuticas y la estimación de una de las alegaciones presentadas. Por ello se considera que se somete a Aprobación definitiva el mismo documento que se valoró positivamente en base a las siguientes cuestiones:

- Responde a las determinaciones que le otorgan tanto la LISTA como el RG redefiniendo una apertura viaria y proponiendo una ordenación volumétrica viable en aplicación de la ordenanza CTP-2 que le corresponde.
- Consolida unas servidumbres históricas mejorando la conexión peatonal entre la futura plaza en continuación de la calle Bachiller Sansón y la calle Toquero, con una pendiente más suave a la originalmente prevista por el planeamiento de desarrollo.
- Se da cumplimiento a la sentencia judicial que reconoce la legalidad de las puertas y ventanas de la vivienda unifamiliar colindante.
- La ordenación propuesta tiene en consideración tanto las aperturas de huecos en la vivienda unifamiliar como los huecos de baños de la medianería de la R.1. Tras la estimación de la alegación presentada también recoge la indicación de tener en cuenta los desagües de las jardineras comunitarias.

Código Seguro De Verificación	ZwpOQTY39YT+d32phDPK+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	18/03/2026 13:43:08
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	18/03/2026 13:27:53
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	18/03/2026 13:15:32
Observaciones		Página	5/6
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZwpOQTY39YT%2Bd32phDPK%2Bg%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZwpOQTY39YT%2Bd32phDPK%2Bg%3D%3D</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- Permite materializar la edificabilidad que le corresponde a la parcela de calle Toquero nº 43 según el PGOU vigente.
- Reduce significativamente el impacto de la actual medianería del edificio de la manzana R.1
- A pesar de la diferencia de cotas tan pronunciada la volumetría se adapta a la topografía de la parcela.
- La tramitación del ED facilita la edificación del actual solar promoviendo la eliminación de ese vacío urbano conformando una nueva fachada a la plaza posterior de nueva creación.

### 3. PROPUESTA

Analizada la documentación presentada y habiéndose dado cumplimiento a todos los aspectos señalados en el Acuerdo de Aprobación Inicial incluyendo la obtención de los correspondientes informes sectoriales se propone:

**Aprobar definitivamente** el Estudio de Detalle sobre la parcela sita en la calle Toquero nº 43 dentro de la manzana R.2 del PA – PD.14 (83) del PGOU vigente que remite al PERI C.7 “Olletas”, en el suelo urbano consolidado del distrito *Centro*, y cuyo objeto es:

- Reubicar la apertura de un viario local secundario previsto en el PERI C.7 “Olletas” y plantear una ordenación de volúmenes adecuada a la parcela resultante. Con esta nueva propuesta de relocalización del viario secundario se da también cumplimiento a la sentencia judicial de mayo 2017, que fue dictada en el contexto de la licencia O.M. 2006/444.
- La documentación cuya aprobación definitiva se propone es la aportada el 12/03/2026 denominada “*Estudio de Detalle - Aprobación Definitiva - Propuesta de Reubicación de Viario Secundario y Ordenación de Volúmenes*”. Dicha documentación no tiene cambios sustanciales con respecto a la aprobada inicialmente.
- Debe darse traslado de este informe para su conocimiento al Servicio de Control de Obras de Iniciativa Privada del Dpto. de Arquitectura e Infraestructuras, dado que la ordenación de este Estudio de Detalle afecta a un viario peatonal y espacio público del PERI C.7 “Olletas”.

6/6

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica.

**La Arquitecta Municipal**

Fdo: Paula Cerezo Aizpún

**El Jefe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística**

Fdo.: Carlos Lanzat Díaz

**El Jefe del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística**

Fdo.: Alberto Ruiz Carmena

Código Seguro De Verificación	ZwpOQTY39YT+d32phDPK+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	18/03/2026 13:43:08
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	18/03/2026 13:27:53
	Paula Cerezo Aizpún	Firmado	18/03/2026 13:15:32
Observaciones		Página	6/6
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZwpOQTY39YT%2Bd32phDPK%2Bg%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZwpOQTY39YT%2Bd32phDPK%2Bg%3D%3D</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

