



Este Ayuntamiento, al punto que se indica de la reunión que igualmente se detalla, adoptó el siguiente acuerdo.

SESIÓN ORDINARIA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO CELEBRADA EL DÍA 28 DE MAYO DE 2026

PUNTO Nº 13.- DICTAMEN REFERIDO A PROPUESTA DE LA CONCEJALA DELEGADA DE URBANISMO RELATIVA A LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE EN C/ TOQUERO Nº 43, MANZANA R.2 PERI C.7 "OLLETAS" PA-PD.14 (83).

El Excmo. Ayuntamiento Pleno conoció el Dictamen de la Comisión de Urbanismo, Movilidad y Seguridad, de fecha 18 de mayo de 2026, cuyo texto a la letra es el siguiente:

"En relación con este asunto, la Comisión del Pleno conoció la Propuesta referenciada de 11 de mayo de 2026, cuyo texto se transcribe a continuación:

"P - AD_ED_ CLToquero 43, Manzana R.2 PERI C.7 Olletas PA-PD. 14 (83).-PL 30-24

Departamento: Planeamiento y Gestión Urbanística

Servicio: Jurídico Administrativo de Planeamiento

Expediente: Estudio de Detalle - PL30/24

Solicitante: Trama de XIX S.L.

Representante: D. José Fco. Gª Delgado

Situación: C/ Toquero nº 43 (Manzana R.2 PERI C.7 "Olletas" PA-PD. 14 (83))

Referencia Catastral: 3865223UF7636N0001RK

Junta Municipal del Distrito: nº 1 - Centro

Asunto: Propuesta de inclusión del expediente en el orden del día de la Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad del Excmo. Ayuntamiento de Málaga.

1/20

PROPUESTA QUE FORMULA LA CONCEJALA DELEGADA DE URBANISMO A LA COMISIÓN DEL PLENO DE URBANISMO, MOVILIDAD Y SEGURIDAD EN RELACIÓN AL EXPEDIENTE REFERENCIADO PARA POSTERIORMENTE SOMETERLO A LA APROBACIÓN DEL PLENO MUNICIPAL.

Resulta que con fecha 28 de abril de 2026 ha sido 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 definitiva de Estudio de Detalle conforme a los antecedentes de hecho y fundamentos jurídicos siguientes:

Ámbito

Ayuntamiento de Málaga

Casa Consistorial. Av. Cervantes, 4.
29016 Málaga

+34 951 926 010

registrodepleno@malaga.eu
www.malaga.eu

Código Seguro De Verificación	LyDCKQapulkFY5YWI8GvyA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	01/06/2026 12:31:32
Observaciones		Página	1/20
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/LyDCKQapulkFY5YWI8GvyA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





El ámbito del presente Estudio de Detalle se circunscribe a la parcela sita en la calle Toquero nº 43, de 190 m² (según Registro) y a la apertura viaria prevista en uno de sus laterales. Se encuentra incluido en la manzana R.2 del PA-PD.14 (83) del PGOU vigente -PERI C.7 "Olletas" aprobado definitivamente con fecha 24 de junio de 1994 (BOP 22-04-1997).

Objeto

El Estudio de Detalle tiene por objeto reubicar la apertura de un viario local secundario previsto en el PERI C.7 "Olletas" 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.

De esta forma, en relación a la parcela de suelo urbano resultante, de 121,43 m²s de superficie neta, se plantea una ordenación de volúmenes que se ajusta a la ordenanza CTP-2, justificándose la materialización de la edificabilidad que corresponde a la parcela conforme el PGOU-2011: 366,6 m²t.

Antecedentes de hecho

- Anteriores a la tramitación del Estudio de Detalle:

Debemos poner de manifiesto, en primer lugar, que sobre la parcela incluida en el ámbito del Estudio de Detalle que nos ocupa se concedió, a Chapichagala S.L.U., una licencia de obras para la construcción de cinco viviendas en un edificio entre medianeras, mediante acuerdo del Consejo de Administración de esta Gerencia de 3 de noviembre de 2011 (expedientes OM 444/06 y AL 159/05 obrantes en el Servicio de Licencias de Obras y Declaraciones Responsables). De esa parcela y en virtud del citado acuerdo, se segregaron 57,25 m² de suelo que pasaban a constituir vía pública conforme al planeamiento y que fueron cedidos a esta Administración mediante "Escritura de Segregación y Cesión Gratuita al Excmo. Ayuntamiento de Málaga", de fecha 11 de julio de 2016, otorgada ante el notario D. Francisco Javier López García, al nº 1670 de su protocolo (expediente Z-2015 obrante en el Servicio de Patrimonio, Registro Municipal de Solares, Colaboración Público-Privada y Garantías). Esta licencia de obras no llegó a materializarse.

2/20

- En relación al Estudio de Detalle:

1º.- Con fecha **27 de mayo de 2024** se presenta en el Registro de Entrada de documentos de esta Gerencia, documento técnico de Estudio de Detalle de referencia, adjuntando documentación administrativa relativa a la titularidad de la finca incluida en el ámbito.

2º.- Con fecha **8 de agosto de 2025** se firma acuerdo adoptado por la Ilma. Junta de Gobierno Local en Sesión ordinaria, por la que se aprueba inicialmente Estudio de Detalle relativo a la parcela sita en C/ Toquero nº 43, de la manzana R.2 del planeamiento aprobado PA-PD.14 (83) "PERI C.7. Olletas"

3º.- Con fecha **26 de septiembre de 2025** se envía solicitud por parte del Servicio Jurídico Administrativo e Planeamiento del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística, a la Dirección General de Aviación Civil requiriendo informe preceptivo y vinculante en el expediente, para la aprobación definitiva del Estudio de Detalle.

Código Seguro De Verificación	LyDCKQapulkFY5YWI8GvyA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	01/06/2026 12:31:32
Observaciones		Página	2/20
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/LyDCKQapulkFY5YWI8GvyA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





4°.- Con fecha **9 de octubre de 2025** se emite informe por parte del Servicio de Patrimonio, Registro Municipal de Solares, Colaboración Público- Privada y Garantías del Departamento de Gestión Económica, y Recursos Humanos, notificándose el mismo al promotor del expediente en fecha 4 de octubre de 2025.

5°.- Con fecha **10 de octubre de 2025** se presenta escrito de alegaciones por parte del D. Domingo Páez Vallecillo, en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios Edificio Alegría, sita en C/ Sansón Carrasco nº 1, en el que se solicita la anulación de la aprobación inicial del Estudio de Detalle al entender que ellos deberían haber sido informados del contenido previamente, y solicita una ampliación del plazo para formular alegaciones.

6°.- Con fecha **22 de octubre de 2025** se publica en el BOP el Acuerdo de Aprobación Inicial del Estudio de Detalle de fecha 8 de agosto de 2025.

7°.- Con fecha **24 de octubre de 2025** se extiende Diligencia por parte de la Secretaría General Técnica de la Junta de Gobierno Local para hacer constar que el edicto que contiene los datos de la aprobación inicial del Estudio de Detalle ha estado expuesto al público en el Talón de Anuncios del Ayuntamiento desde el 25 de septiembre al 23 de octubre de 2025.

8°.- Con fecha **3 de noviembre de 2025** se presenta escrito de alegaciones por parte de la Comunidad de Propietarios del Conjunto Residencial Los Almendrales de Olletas 3ª Fase (también denominada Comunidad de Propietarios del inmueble sito en C/ Toquero nº 45).

9°.- Con fecha **10 de febrero de 2026** tiene entrada por Registro informe emitido por la Dirección General de Aviación Civil, respecto de la reubicación de viario secundario y ordenación de volúmenes en el Estudio de Detalle para C/ Toquero nº 43.

3/20

10°.- Con fecha **18 de febrero de 2026** se emite informe por parte del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística respecto de las alegaciones presentadas.

11°.- Con fecha **20 de febrero de 2026** se requiere al promotor del expediente para que presente nuevo documento completo de Estudio de Detalle que incluya los aspectos incluidos en el Informe técnico de fecha 10 de febrero de 2026, emitido por la Dirección General de Aviación Civil.

12°.- Con fecha **27 de febrero de 2026** se emite Certificado por parte de la Secretaría General Técnica de la Junta de Gobierno Local, indicándose que en el periodo comprendido entre el 24 de septiembre de 2025 y el 19 de noviembre de 2025, computados a los efectos de información pública general y de los propietarios incluidos en el ámbito y vecinos colindantes al mismo, han tenido entrada las alegaciones a las que nos hemos referido antes: Comunidad de Propietarios Edificio Alegría, sita en C/ Sansón Carrasco nº 1 y Comunidad de Propietarios del Conjunto Residencial Los Almendrales de Olletas 3ª Fase (también denominada Comunidad de Propietarios del inmueble sito en C/ Toquero nº 45).

13°.- Con fecha **9 de marzo de 2026** se presenta por el promotor del expediente nuevo documento actualizado de Estudio de Detalle.

14°.- Con fecha **12 de marzo de 2026** se presenta por el promotor del expediente nueva documentación técnica con fecha actualizada.

Código Seguro De Verificación	LyDCKQapulkFY5YWI8GvyA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	01/06/2026 12:31:32
Observaciones		Página	3/20
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/LyDCKQapulkFY5YWI8GvyA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





15º.- Con fecha 18 de marzo de 2026 se emite informe por parte del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística, proponiendo la Aprobación Definitiva del Estudio de Detalle.

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

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

Artículo 94: Los Estudios de Detalle

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada en ámbitos de suelo urbano o en ámbitos de suelo rústico sometido a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.

4/20

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

- a) Completar las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas a la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional.
b) Fijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, sin que de ello pueda derivarse la reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos.
c) Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.

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

También resultan de aplicación las normas contenidas en los instrumentos de planeamiento general y restantes instrumentos aprobados para su desarrollo y ejecución que estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en el momento de entrada en vigor de la LISTA, habida cuenta de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda de la misma. Esto implica el reconocimiento de la vigencia del PGOU-2011, aprobado definitivamente de manera parcial por Orden de la Consejería

Table with 4 columns: Código Seguro De Verificación, Firmado Por, Observaciones, Uri De Verificación, Normativa, Estado, Fecha y hora, Página. Includes verification code LyDCKQapulkFY5YWI8GvyA== and URL https://valida.malaga.eu/verifirma/...





de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de enero de 2011 (BOJA nº 170 de 30 de agosto de 2011), conforme el cual la parcela se encuentra incluida en el ámbito del planeamiento aprobado PA-G.11 (97) que incorpora las determinaciones del Plan Especial de Reforma Interior C-7 "Olletas" con aprobación definitiva del 24 de junio de 1994 (BOP 22 de abril de 1997). El Proyecto de Reparcelación fue aprobado con fecha 5 de junio de 1995.

Así, de acuerdo con lo dispuesto en los arts. 11.1.5 y 15.2.4 de su normativa, el Planeamiento General asume las determinaciones del PERI C-7 "Olletas" aunque respecto a los usos y condiciones de edificación rigen las ordenanzas del PGOU-2011 como indica el artículo 15.2.4-2.

Artículo 15.2.4. Determinaciones generales.

- 1. En cada ámbito de planeamiento cuya ordenación se respeta (PA) serán de aplicación las determinaciones establecidas en los mismos, si bien, deberán tenerse en cuenta los siguientes criterios respecto de las ordenanzas de uso y edificación que deban aplicarse:

(...) b) Planes Especiales de Reforma Interior o de Conjuntos Históricos Artísticos (PERI): deben contener sus ordenanzas propias por lo que, éstas, se mantienen en los mismos términos expresados en el apartado anterior. (...)

- 2 Sin perjuicio de lo anteriormente indicado, las ordenanzas de edificación y usos del presente PGOU son de aplicación subsidiaria y complementaria para todos los aspectos puntuales no previstos en aquellos Planes Parciales y Planes Especiales en general (PA), que contienen ordenanzas particulares propias por exigencia legal.
3. No obstante lo anterior, se admite que en los ámbitos con planeamiento aprobado cuya ordenación se respeta puedan instarse modificaciones o revisiones de los mismos de conformidad con las previsiones y procedimientos recogidos en la normativa urbanística y en este Plan.
4. Igualmente se admite la aplicación de los parámetros y de los usos correspondientes a la ordenanza establecidos por este Plan General, con sus condiciones inherentes, siempre que ello no suponga en ningún caso aumento del techo edificable de los terrenos. (...)"

5/20

2º.- Adecuación de la propuesta a la normativa urbanística.

Ha sido analizada en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 18 de marzo de 2026, en el que queda justificada la ordenación propuesta de acuerdo con la valoración que a continuación se transcribe:

"(...)

2. INFORME

Table with 4 columns: Código Seguro De Verificación, Firmado Por, Observaciones, Uri De Verificación, Normativa, Estado, Fecha y hora, Página. Includes verification code LyDCKQapulkFY5YWI8GvyA== and URL https://valida.malaga.eu/verifirma/code/LyDCKQapulkFY5YWI8GvyA%3D%3D.



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.

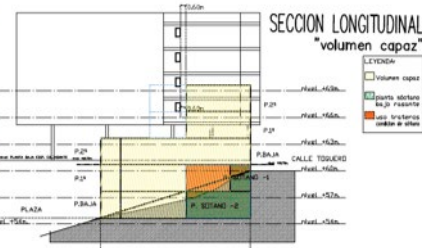


Fig. 4: Sección Volumen capaz propuesto.

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

6/20

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 edificabilidad máxima de 315,72 m² 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

Código Seguro De Verificación	LyDCKQapulkFY5YWI8GvyA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	01/06/2026 12:31:32
Observaciones		Página	6/20
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/LyDCKQapulkFY5YWI8GvyA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





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 16,31 m. 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).

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 Estudios de Detalle no pueden

Código Seguro De Verificación	LyDCKQapulkFY5YWI8GvyA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	01/06/2026 12:31:32
Observaciones		Página	7/20
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/LyDCKQapulkFY5YWI8GvyA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





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).

8/20

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.

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

Código Seguro De Verificación	LyDCKQapulkFY5YWI8GvyA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	01/06/2026 12:31:32
Observaciones		Página	8/20
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/LyDCKQapulkFY5YWI8GvyA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





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 georreferenciado.

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

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 m², con los que se cedieron con ocasión de la licencia de obras OM 444/06, ascendentes a 57,25 m² (expediente Z- 2015).

9/20

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 m²s que pasan a constituir vía pública, en el momento procedimental que corresponda, dejando sin efecto las anteriores cesiones de los 57,25 m²s."

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.

Código Seguro De Verificación	LyDCKQapulkFY5YWI8GvyA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	01/06/2026 12:31:32
Observaciones		Página	9/20
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/LyDCKQapulkFY5YWI8GvyA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





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.
- 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.

10/20

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.

Código Seguro De Verificación	LyDCKQapulkFY5YWI8GvyA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	01/06/2026 12:31:32
Observaciones		Página	10/20
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/LyDCKQapulkFY5YWI8GvyA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





- 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".

3º.- Tipo de actuación urbanística y 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.

11/20

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 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. En este sentido, el Estudio de Detalle plantea una propuesta de reurbanización del espacio público que deberán concretarse en el proyecto correspondiente.

Con relación a los espacios que van a pasar a constituir vía pública conforme a las determinaciones del presente Estudio de Detalle, y los que se cedieron con ocasión de la licencia de obras OM 444/06 mediante "Escritura de Segregación y Cesión Gratuita al Excmo. Ayuntamiento de Málaga" de fecha 11 de julio de 2016, según consta en el expediente Z-2015, se emite informe por el Servicio de Patrimonio, Registro de Solares, Colaboración Público Privada y Garantías del Departamento de Gestión Económica y Recursos Humanos, en fecha 9 de octubre de 2025, con el siguiente contenido:

"(..)

Informe.

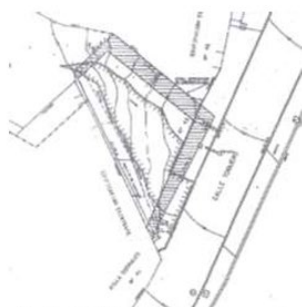
Consultados los antecedentes obrantes en este Servicio de Patrimonio, consta expediente de cesión de suelo destinado a viario público, Z-2015, con superficie de 57,25 m2 conforme a

Código Seguro De Verificación	LyDCKQapulkFY5YWI8GvyA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	01/06/2026 12:31:32
Observaciones		Página	11/20
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/LyDCKQapulkFY5YWI8GvyA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





escritura nº 1670, de 11/07/2016, ante el notario Francisco Javier López García y al plano incorporado a la misma (imagen inferior).



Cesión Z-2015



Cesión del Estudio de Detalle

En el informe técnico del E.D. se indica: "Con respecto a las cesiones que propone el documento, éstas suponen una superficie de 61,17 m²s para viario secundario y 7,10 m² que se suman al acerado existente, lo que supone un total de 69,27 m²s." Cabe señalar que existe un error material, ya que la suma de ambas superficies es de 68,27 m²s.

El Estudio de Detalle tiene por objeto reubicar la apertura de un viario local secundario previsto en el PERI C.7 "Olletas" 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.

12/20

Por lo tanto, se está produciendo una modificación de la cesión de suelo viario aceptada en su día, viario Z-2015, tanto por su superficie, de 57,25 m²s se pasan a 68,27 m²s, como por su localización, al pasar de la linde norte de la parcela a la linde sur.

En consecuencia, sobre la viabilidad de realizar las operaciones jurídicas necesarias para compensar esas entregas de suelo, se informa, en el ámbito competencial técnico de este Servicio de Patrimonio, sobre la necesidad de presentar nuevas escrituras de segregación y cesión de los 68,27 m²s que pasan a constituir vía pública, en el momento procedimental que corresponda. Y dejar sin efecto las anteriores cesiones de los 57,25 m²s.

Propuesta.

Dar traslado del presente informe al Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística, en relación con su expediente PL 30/2024, 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".

• **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,

Código Seguro De Verificación	LyDCKQapulkFY5YWI8GvyA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	01/06/2026 12:31:32
Observaciones		Página	12/20
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/LyDCKQapulkFY5YWI8GvyA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





puedan redactar y presentar a tramitación un instrumento de ordenación de actuaciones de transformación urbanística, podrá impulsar la aprobación de los mismos.

Según la Certificación Registral del Registro de la Propiedad de Málaga nº 2, de fecha 21 de mayo de 2025, y la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica obtenida por esta Administración el 11 de julio de 2025, la parcela objeto del presente Estudio de Detalle pertenece a Trama de XIX, S.L

Habida cuenta de que la iniciativa para la tramitación del Estudio de Detalle ha partido de la propiedad del suelo y siendo representada por D. Jose Francisco García Delgado, 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.

2º.- En relación al procedimiento:

a) Información pública: conforme al art. 112 del Reglamento -al que se remite el art. 81 LISTA- y tras el acuerdo de aprobación inicial, el instrumento se ha sometido 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; así mismo, se ha realizado el llamamiento personal a los propietarios incluidos en el ámbito del instrumento de planeamiento que resultan de las Certificaciones Registrales y Catastrales que constan en el expediente para dar cumplimiento a lo exigido en el artículo 78.5 c) de la LISTA y artículo 104.4 c) del Reglamento General. Por otro lado, y tal como se dispuso en el acuerdo de aprobación inicial, también han sido llamadas personalmente al trámite de información pública, a las comunidades de propietarios colindantes con el ámbito del Estudio de Detalle.

13/20

Tal y como se hace constar en los antecedentes, durante el periodo de información pública han sido presentados dos escritos de alegaciones:

1- Por parte de la Comunidad de Propietarios de Calle Guillén de Robles, Edificio La Alegría:

Se hacen alegaciones de carácter jurídico pues, lo que se cuestiona, es la idoneidad del trámite de información pública realizado en el procedimiento del Estudio de Detalle; considerando la Comunidad de Propietarios que debía haber sido llamada personalmente a dicho trámite, por estar su edificio incluido dentro del ámbito del PA-PD.14 (83) del PGOU vigente (PERI C.7 "Olletas" aprobado definitivamente con fecha 24 de junio de 1994), no pudiendo considerarse que estemos ante un ámbito de planeamiento que afecte a una pluralidad indeterminada de propietarios, en los términos previstos en el artículo 104.4 c) del Reglamento de la LISTA. Es por ello por lo que solicita que se amplíe el plazo de información pública y se le de vista y entrega del expediente administrativo.

Respecto de esta alegación debemos decir que, en modo alguno, se ha conculcado la previsión contenida en el citado artículo 104.4 c) del RG, pues han sido llamados al trámite de información pública todos y cada uno de los propietarios catastrales y registrales incluidos dentro del ámbito del Estudio de Detalle, tal y como exige el precepto. Pero es que, además, también fueron llamadas personalmente a dicho trámite, las Comunidades de Propietarios colindantes, aun cuando así no lo exija la norma citada; pero dicha comunicación se consideró conveniente en el presente expediente para así ampliar la difusión del Estudio de Detalle, por si hubiera algún tipo de afección que hubiese de ser

Código Seguro De Verificación	LyDCKQapulkFY5YWI8GvyA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	01/06/2026 12:31:32
Observaciones		Página	13/20
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/LyDCKQapulkFY5YWI8GvyA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





tenida en cuenta antes de la aprobación definitiva. La Comunidad de Propietarios alegante, ni está dentro del ámbito del Estudio de Detalle, ni tampoco colinda con dicho ámbito.

Con independencia de ese llamamiento personal, la información pública general se realiza con la finalidad de que el resto de la ciudadanía pueda conocer el instrumento de planeamiento y alegar lo que considere oportuno. Y tal y como reconoce la propia Comunidad de Propietarios en el escrito presentado el 10 de octubre de 2025, ha tenido conocimiento de la publicación del acuerdo de aprobación inicial del Estudio de Detalle. Entendemos que dicho conocimiento llegó a través de la publicación en la página web municipal y/o a través de la publicación en el tablón de edictos del ayuntamiento, realizadas ambas entre los días 25 de septiembre y 23 de octubre de 2025, ya que la publicación en el BOP se produjo en fecha posterior a la presentación del escrito de alegaciones, esto es, el día 22 de octubre de 2025. En cualquier caso, en todas las publicaciones se proporcionaba el acceso al documento técnico aprobado inicialmente para que, de esta forma, se pudiesen formular alegaciones.

Además, el periodo de información pública computó entre los días 24 de septiembre y 19 de noviembre de 2025.

En consecuencia y a la vista de lo anterior, no se comprende como con fecha 10 de octubre de 2025 se solicita la ampliación de un plazo que aún restaba bastante para finalizar, y la vista y la entrega de un expediente al que se podía tener acceso tanto de forma presencial como telemática.

En conclusión, procede **desestimar** la alegación presentada por la Comunidad de Propietarios de Calle Guillén de Robles, Edificio La Alegría, ya que su propiedad ni se encuentra dentro del ámbito del Estudio de Detalle, ni tampoco es colindante con el mismo, por lo que es ajustado a derecho que no fuese e llamada personalmente al trámite de información pública. Además, su derecho a participar en el procedimiento de tramitación del presente instrumento complementario del planeamiento no se ha visto violentado en ningún momento, como lo prueba el hecho de que tuvo conocimiento con tiempo suficiente del sometimiento del expediente al trámite de información pública, y de cómo podía accederse al expediente para poder formular las alegaciones que hubiera considerado conveniente.

14/20

2- En cuanto al segundo escrito de alegaciones presentado, realizado por la Comunidad de Propietarios Conjunto Residencial Almendrales-Olletas 3º Fase (también denominada Comunidad de Propietarios del inmueble sito en C/ Toquero nº 45):

Han sido informadas por el Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística con fecha 18 de febrero de 2026, en el sentido indicado en el informe parcialmente transcrito más arriba. Desde el punto de vista administrativo, sólo concluir que tal como se recoge en la propia respuesta dada por el citado Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística, las alegaciones han sido incorporadas como modificación del instrumento complementario, concretamente recogidas en el apartado 2.D, **por lo que las mismas deben ser estimadas.**

b) Informes Sectoriales: así mismo, conforme a lo establecido en los artículos 78.4 LISTA y 105 y 112.1 b) del Reglamento General que la desarrolla, durante la información pública se ha solicitado y obtenido informe preceptivo y vinculante a:

- De la Dirección General de Aviación Civil, de fecha 10 de febrero de 2026, 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

Código Seguro De Verificación	LyDCKQapulkFY5YWI8GvyA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	01/06/2026 12:31:32
Observaciones		Página	14/20
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/LyDCKQapulkFY5YWI8GvyA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





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;

3º.- Contenido documental:

Según consta en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanista del Departamento de Planeamiento y Gestión de fecha 18 de marzo de 2026, la documentación técnica presentada el 12 de marzo de 2026, denominada " Estudio de Detalle- Aprobación Definitiva- Propuesta de reubicación de Viario Secundario y Ordenación de Volúmenes" que se somete a aprobación definitiva, 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.

4º.- Órgano competente para la aprobación definitiva:

Respecto del órgano competente para la aprobación definitiva, corresponde a esta Administración Municipal, tal y como se indica en el artículo 75.1 de la LISTA, siendo el órgano legitimado para ello el Pleno del Excmo. Ayuntamiento, en virtud de lo establecido en el artículo 123.1.i) de la Ley 7/1985 de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, y necesaria una mayoría simple según lo indicado en el apartado 2 del citado artículo 123.

No obstante lo anterior, con carácter previo a la remisión del expediente a la Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad, la Secretaría General del Pleno deberá emitir informe preceptivo, de conformidad con lo previsto en los artículos 57 y 58 del Reglamento Orgánico del Pleno del Ayuntamiento de Málaga, puesto en relación con el artículo 3.3 del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de la Administración Local con habilitación del carácter nacional.

15/20

5º.- Impugnación:

Finalmente añadir, que el acuerdo de aprobación definitiva que se adopte tiene naturaleza de disposición de carácter general y pone fin a la vía administrativa, por ello, podrá interponerse contra el mismo, recurso contencioso-administrativo ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia en el plazo de dos meses, contados partir del día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, conforme a lo dispuesto en los artículos 25 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa."

CONCLUSIONES Y PROPUESTAS:

A la vista de lo que antecede, en cuanto a los aspectos técnicos y jurídicos estudiados, este Departamento considera que, una vez se emita informe por parte de la Secretaría General del Pleno, el presente expediente estará concluso y listo para ser incluido en la próxima sesión que celebre la Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad a fin de que ésta, en función de las competencias que tiene asignadas, eleve propuesta al Excmo. Ayuntamiento-Pleno para la adopción de los siguientes

ACUERDOS:

PRIMERO.- Desestimar la alegación presentada con fecha 10 de octubre de 2025 por Comunidad de Propietarios de Calle Guillén de Robles, Edificio La Alegría, por las motivaciones

Código Seguro De Verificación	LyDCKQapulkFY5YWI8GvyA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	01/06/2026 12:31:32
Observaciones		Página	15/20
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/LyDCKQapulkFY5YWI8GvyA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





expresadas en el cuerpo del presente informe-propuesta, toda vez que la interpretación realizada del artículo 104.4 c) del Decreto 550/2022, de 29 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre no es correcta, y la citada Comunidad pudo tener acceso al documento técnico aprobado inicialmente y formular las alegaciones que a su derecho hubiera considerado oportunas, con tiempo suficiente hasta la finalización del plazo de información pública el día 19 de noviembre de 2025.

SEGUNDO.- Estimar la alegación presentada por Comunidad de Propietarios Conjunto Residencial Almendrales-Olletas 3º Fase, en virtud de lo expuesto en el informe técnico emitido por el Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de fecha 18 de febrero de 2026, en el cual se determina que dado que los Estudios de Detalle no pueden afectar negativamente a parcelas colindantes ni a sus elementos existentes se ha modificado el apartado el apartado 2.D del instrumento complementario, el cual define las determinaciones urbanísticas, y que expresamente ha recogido, en virtud de lo alegado que " l proyecto de obras que se presente deberá proyectar una solución técnica viable, según normativa, del drenaje y conexión de éstos desagües con la red municipal de saneamiento".

TERCERO.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle en C/ Toquero nº 43, Manzana R.2 PERI C.7 "Olletas" PA- PD.14 (83), promovido por Trama de XIX S.L, r/p D. Jose Fco. Gº Delgado, según documentación presentada el 12 de marzo de 2026 denominada "Estudio de Detalle-Aprobación Definitiva- Propuesta de Reubicación de Viario Secundario y Ordenación de Volúmenes"; todo ello, de conformidad con el informe 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).

16/20

CUARTO.- Depositar el instrumento aprobado definitivamente en el Archivo de documentación ubicado en el «Archivo de expedientes de planeamiento» donde se contienen los documentos técnicos del referido instrumento urbanístico, así como los actos, resoluciones y acuerdos producidos en relación con el mismo que deban formar parte de la Unidad Registral de «Instrumentos de Planeamiento y de Bienes y Espacios Catalogados», ubicados ambos en las dependencias del Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Planeamiento y Gestión de esta Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura. Procediéndose a la publicación del presente acuerdo y del instrumento de ordenación urbanística completo en la sede electrónica del Excmo. Ayuntamiento de Málaga de conformidad con el art. 82.2 de LISTA.

QUINTO.- Remitir el documento completo, junto con certificado del acuerdo de aprobación definitiva a la Delegación Territorial en Málaga de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, a fin de que se proceda a su depósito en el Registro correspondiente, según se recoge en el artículo 82 de la LISTA y art. 19 del Decreto 2/2004, de 7 de enero.

SEXTO.- Una vez cumplimentado lo anterior, con emisión de la correspondiente Certificación registral en los términos recogidos en los artículos 20 y 22 del Decreto 2/2004 de 7 de enero, **publicar** el referido acuerdo de aprobación definitiva, y en su caso, sus ordenanzas o normativa específica, en el Boletín Oficial de la Provincia, según se señala en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril Reguladora de las Bases del Régimen Local al que remite el 83 de la LISTA, con la indicación de haberse procedido previamente al depósito y remisión, respectivamente, en el citado Registro.

SÉPTIMO- Advertir al interesado que el anuncio para proceder a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el BOP, se pondrá a su disposición por el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística para que realice dicha publicación; haciendo advertencia

Código Seguro De Verificación	LyDCKQapulkFY5YWI8GvyA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	01/06/2026 12:31:32
Observaciones		Página	16/20
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/LyDCKQapulkFY5YWI8GvyA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





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.

OCTAVO.- Significar al promotor del expediente que **en el proyecto que se presente para la obtención de la correspondiente licencia de obras**, se deberán de tener en cuenta los aspectos reseñados en el informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanísticas de fecha 18 de marzo de 2026, a saber:

- Hacer efectiva la cesión de 68, 27 m2 destinados a viario público y acerado, conforme a lo dispuesto en el informe técnico de fecha 9 de octubre de 2025 emitido por el Servicio de Patrimonio, Registro Municipal de Solares, Colaboración Público – Privada y Garantía, dejando sin efecto la cesión realizada anteriormente de 57, 25 m2.

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

DÉCIMO.- Dar traslado del presente acuerdo a la **Dirección General de Aviación Civil**, adjuntando el instrumento complementario de la ordenación aprobado definitivamente, acompañado de certificación del acto de aprobación definitiva a los efectos de lo dispuesto en el art. 27.9 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.

17/20

DECIMOPRIMERO.- Dar traslado del presente acuerdo:

- Al Servicio Jurídico-Administrativo de Licencias y Declaraciones Responsables del Departamento de Licencias y Protección Urbanística por su relación con el expediente de referencia OM 444/2006.
- Al Servicio de Patrimonio, Registro de Solares, Colaboración Público Privada y Garantías del Departamento de Gestión Económica y Recursos Humanos, por su relación con los expedientes Z-2015 y Pop 220/2023, en relación las cesiones previstas y a los suelos de titularidad municipal del ámbito.
- Al Servicio de Control de Obras de Iniciativa Privada del Departamento de Arquitectura e Infraestructuras.
- A los titulares registrales y catastrales.
- A los titulares de las propiedades colindantes.
- A la entidad promotora del Estudio de Detalle.
- A la Junta Mpal. Distrito nº 1 – Centro.”

VOTACIÓN

Código Seguro De Verificación	LyDCKQapulkFY5YWI8GvyA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	01/06/2026 12:31:32
Observaciones		Página	17/20
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/LyDCKQapulkFY5YWI8GvyA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





La Comisión del Pleno acordó **dictaminar favorablemente** la anterior Propuesta, con los **votos a favor (6)** de los representantes del Grupo Municipal Popular, y las **abstenciones (5)** de los representantes del Grupo Municipal Socialista (3), del Grupo Municipal Vox (1) y del Grupo Municipal Con Málaga (1).

PROPUESTA AL PLENO

Consecuentemente con el resultado de la votación, proponer al Excmo. Ayuntamiento Pleno la aprobación de los siguientes **ACUERDOS**:

PRIMERO.- Desestimar la alegación presentada con fecha 10 de octubre de 2025 por Comunidad de Propietarios de Calle Guillén de Robles, Edificio La Alegría, por las motivaciones expresadas en el cuerpo del presente informe-propuesta, toda vez que la interpretación realizada del artículo 104.4 c) del Decreto 550/2022, de 29 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre no es correcta, y la citada Comunidad pudo tener acceso al documento técnico aprobado inicialmente y formular las alegaciones que a su derecho hubiera considerado oportunas, con tiempo suficiente hasta la finalización del plazo de información pública el día 19 de noviembre de 2025.

SEGUNDO.- Estimar la alegación presentada por Comunidad de Propietarios Conjunto Residencial Almendrales-Olletas 3º Fase, en virtud de lo expuesto en el informe técnico emitido por el Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de fecha 18 de febrero de 2026, en el cual se determina que dado que los Estudios de Detalle no pueden afectar negativamente a parcelas colindantes ni a sus elementos existentes se ha modificado el apartado el apartado 2.D del instrumento complementario, el cual define las determinaciones urbanísticas, y que expresamente ha recogido, en virtud de lo alegado que " l proyecto de obras que se presente deberá proyectar una solución técnica viable, según normativa, del drenaje y conexión de éstos desagües con la red municipal de saneamiento".

18/20

TERCERO.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle en C/ Toquero nº 43, Manzana R.2 PERI C.7 "Olletas" PA- PD.14 (83), promovido por Trama de XIX S.L, r/p D. Jose Fco. Gº Delgado, según documentación presentada el 12 de marzo de 2026 denominada "Estudio de Detalle-Aprobación Definitiva- Propuesta de Reubicación de Viario Secundario y Ordenación de Volúmenes"; todo ello, de conformidad con el informe 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).

CUARTO.- Depositar el instrumento aprobado definitivamente en el Archivo de documentación ubicado en el «Archivo de expedientes de planeamiento» donde se contienen los documentos técnicos del referido instrumento urbanístico, así como los actos, resoluciones y acuerdos producidos en relación con el mismo que deban formar parte de la Unidad Registral de «Instrumentos de Planeamiento y de Bienes y Espacios Catalogados», ubicados ambos en las dependencias del Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Planeamiento y Gestión de esta Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura. Procediéndose a la publicación del presente acuerdo y del instrumento de ordenación urbanística completo en la sede electrónica del Excmo. Ayuntamiento de Málaga de conformidad con el art. 82.2 de LISTA.

QUINTO.- Remitir el documento completo, junto con certificado del acuerdo de aprobación definitiva a la Delegación Territorial en Málaga de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, a

Código Seguro De Verificación	LyDCKQapulkFY5YWI8GvyA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	01/06/2026 12:31:32
Observaciones		Página	18/20
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/LyDCKQapulkFY5YWI8GvyA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





fin de que se proceda a su depósito en el Registro correspondiente, según se recoge en el artículo 82 de la LISTA y art. 19 del Decreto 2/2004, de 7 de enero.

SEXTO.- Una vez cumplimentado lo anterior, con emisión de la correspondiente Certificación registral en los términos recogidos en los artículos 20 y 22 del Decreto 2/2004 de 7 de enero, **publicar** el referido acuerdo de aprobación definitiva, y en su caso, sus ordenanzas o normativa específica, en el Boletín Oficial de la Provincia, según se señala en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril Reguladora de las Bases del Régimen Local al que remite el 83 de la LISTA, con la indicación de haberse procedido previamente al depósito y remisión, respectivamente, en el citado Registro.

SÉPTIMO- Advertir al interesado que el anuncio para proceder a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el BOP, se pondrá a su disposición por el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística para que realice dicha publicación; 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.

OCTAVO.- Significar al promotor del expediente que **en el proyecto que se presente para la obtención de la correspondiente licencia de obras**, se deberán de tener en cuenta los aspectos reseñados en el informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanísticas de fecha 18 de marzo de 2026, a saber:

- Hacer efectiva la cesión de 68, 27 m2 destinados a viario público y acerado, conforme a lo dispuesto en el informe técnico de fecha 9 de octubre de 2025 emitido por el Servicio de Patrimonio, Registro Municipal de Solares, Colaboración Público – Privada y Garantía, dejando sin efecto la cesión realizada anteriormente de 57, 25 m2.

19/20

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

DÉCIMO.- Dar traslado del presente acuerdo a la **Dirección General de Aviación Civil**, adjuntando el instrumento complementario de la ordenación aprobado definitivamente, acompañado de certificación del acto de aprobación definitiva a los efectos de lo dispuesto en el art. 27.9 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.

DECIMOPRIMERO.- Dar traslado del presente acuerdo:

- Al Servicio Jurídico-Administrativo de Licencias y Declaraciones Responsables del Departamento de Licencias y Protección Urbanística por su relación con el expediente de referencia OM 444/2006.

Código Seguro De Verificación	LyDCKQapulkFY5YWI8GvyA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	01/06/2026 12:31:32
Observaciones		Página	19/20
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/LyDCKQapulkFY5YWI8GvyA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





- Al Servicio de Patrimonio, Registro de Solares, Colaboración Público Privada y Garantías del Departamento de Gestión Económica y Recursos Humanos, por su relación con los expedientes Z-2015 y Pop 220/2023, en relación las cesiones previstas y a los suelos de titularidad municipal del ámbito.

- Al Servicio de Control de Obras de Iniciativa Privada del Departamento de Arquitectura e Infraestructuras.

- A los titulares registrales y catastrales.

- A los titulares de las propiedades colindantes.

- A la entidad promotora del Estudio de Detalle.

- A la Junta Mpal. Distrito nº 1 – Centro.”

VOTACIÓN

El resultado de la votación fue el siguiente, dejándose expresa constancia de que, en el momento de la votación, se encontraba ausente del Salón de Plenos el Sr. Pérez Morales (Grupo Municipal Socialista) y de que aun estando presente el Sr. Quero Mesa (Grupo Municipal Socialista), no quedó reflejada electrónicamente la emisión de su voto:

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, por **17 votos a favor** del Grupo Municipal Popular y **11 abstenciones** (7 del Grupo Municipal Socialista, 2 del Grupo Municipal Vox y 2 del Grupo Municipal Con Málaga), dio su aprobación al Dictamen cuyo texto ha sido transcrito y, consecuentemente, adoptó los acuerdos en el mismo propuestos.

**A la fecha de la firma electrónica
LA SECRETARIA GENERAL DEL PLENO,
P.S. EL OFICIAL MAYOR
Juan Ramón Orense Tejada**

20/20

Código Seguro De Verificación	LyDCKQapulkFY5YWI8GvyA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	01/06/2026 12:31:32
Observaciones		Página	20/20
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/LyDCKQapulkFY5YWI8GvyA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

