

ACUERDO ADOPTADO POR LA ILMA. JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 19 DE SEPTIEMBRE DE 2025 EN RELACIÓN CON EL PUNTO SIGUIENTE:

PUNTO Nº 8.- PROPUESTA DE APROBACIÓN INICIAL DEL ESTUDIO DE DETALLE EN CALLE SAWA MARTÍNEZ Nº 1 ESQUINA A CARRETERA DE OLÍAS Nº 101 (EXPEDIENTE Nº PL 31/2025).

La Junta de Gobierno Local conoció la Propuesta de la Concejala Delegada de Urbanismo de fecha 9 de septiembre de 2025, cuyo texto a la letra es el siguiente:

“Resulta que, con fecha 9 de septiembre de 2025, se ha emitido por el Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Planeamiento y Gestión, informe jurídico-propuesta en base a los siguientes antecedentes y fundamentos jurídicos:

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

Ámbito

El ámbito del presente Estudio de Detalle se circunscribe a la parcela de suelo urbano, calificada con la ordenanza Colonia Tradicional Popular (CTP-1), sita en la calle Sawa Martínez nº 1, con una superficie neta de 752,13 m², tras la cesión de 141,16 m² de vía pública en virtud de afección por alineaciones del Planeamiento General. (Escritura de Segregación y Cesión Gratuita al Excmo. Ayuntamiento de Málaga”, de fecha 12 de febrero de 2007 expediente Z-2.224 obrante en el Servicio de Patrimonio, Registro Municipal de Solares, Colaboración Público-Privada y Garantías)

Objeto

El Estudio de Detalle tiene por objeto la ordenación de los volúmenes edificatorios, compatibilizando la normativa CTP-1 con la topografía existente. Dada la existencia de una nave previa que ha transformado la topografía natural, se propone un perfil teórico del terreno conforme al art. 12.2.3 del PGOU 2011, todo ello con los siguientes fines específicos:

- *Establecer una ordenación que conecte con la calle superior cedida, evitando una edificación semienterrada.*
- *Crear plataformas en PB+1 adaptadas al perfil teórico del terreno.*
- *Integrar los volúmenes propuestos con el entorno sin alterar sustancialmente su carácter visual.*

Justificándose en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 7 de agosto de 2025 que la presente ordenación permite cumplir los siguientes objetivos:

Ayuntamiento de Málaga
Edificio Consistorial. Av. Cervantes, 4.
29016 Málaga (Edificio Consistorial)

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

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

1/11

Código Seguro De Verificación	vFgK8WGMYP3SKC7ksikg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	19/09/2025 13:06:43
Observaciones		Firmado	19/09/2025 11:59:15
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/vFgK8WGMYP3SKC7ksikg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- Evitar la fragmentación en dos volúmenes desconectados.
- Adaptarse mejor a la pendiente del solar.
- No sobrepasar en ningún caso la profundidad edificable máxima de 15 metros.

Antecedentes de hecho

1º.- Con fecha **5 de junio de 2025** se presenta en el Registro de Entrada de documentos de esta Gerencia, documento técnico de Estudio de Detalle de referencia.

2º.- Con fecha **18 de julio de 2025**, se emite por el Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística informe de revisión documental para admisión a trámite del Estudio de Detalle, que es notificado al promotor con fecha 23 de julio de 2025.

3º.- Con fecha **25 de julio de 2025** la entidad promotora presenta nueva documentación técnica corregida de Estudio de Detalle, así como documentación relativa a la representación para actuar.

4º.- Con fecha del **29 de julio de 2025** se emite informe favorable del Negociado de Topografía y Cartografía.

5º.- Con fecha **7 de agosto de 2025** se emite informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística en el que se propone aprobación inicial del Estudio de Detalle.

6º.- Con fecha **8 de agosto de 2025** se aporta documentación relativa a la capacidad de obrar de la entidad promotora y titularidad registral de la finca incluida en el ámbito.

Fundamentos jurídicos

Requisitos sustanciales o de fondo:

1º- En relación a la normativa urbanística de aplicación:

1.- 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.

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:

Código Seguro De Verificación	vFgK8WGMYEMF3SKC7ksikg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	19/09/2025 13:06:43
Observaciones		Firmado	19/09/2025 11:59:15
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/vFgK8WGMYEMF3SKC7ksikg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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. (...)

2.- 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 de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de enero de 2011 (BOJA nº 170 de 30 de agosto de 2011), conforme el cual, el ámbito que nos ocupa se encuentra clasificado como suelo urbano, calificado bajo la ordenanza CTP-1, encontrándose reguladas las condiciones de ordenación y edificación en el Capítulo Décimo Zona de Ordenación en Colonia y Edificación Tradicional Popular (CTP). Subzona CTP-1, siendo de aplicación las determinaciones del art. 12.10.1 y ss. del PGOU-11 en relación con el art. 2.3.10. PGOU que justifican la tramitación del presente Estudio de Detalle en razón de las circunstancias topográficas de la parcela:

- 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.*
- 2. En aquellos supuestos en que se imponga como necesaria la formulación de un Estudio de Detalle, la aprobación de éste constituye un presupuesto a la ejecución del planeamiento.*

*3.- Debe hacerse constar que en este ámbito se tramitó un Estudio de Detalle a instancia de la entidad LUMO VELEZ, que fue aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento con fecha **19 de diciembre de 2006** (BOP 12-02-2007), esto es con anterioridad a la entrada en vigor del PGOU-2011. El citado instrumento no se encuentra incluido en el PGOU-2011 como "planeamiento aprobado" (PA) en los términos de art. 15.2.3 aunque sí se encuentra dentro del ámbito de aplicación del apartado 2, segundo párrafo, que admite en principio su vigencia en virtud de la presunción de compatibilidad de los Estudios de Detalle tramitados de forma simultánea con el PGOU-2011 (El documento de Revisión fue aprobado inicialmente el 26 de julio de 2006, previamente a la aprobación inicial del ED (15-9-06) y su tramitación finalizó en 2011, con*

3/11

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	vFgK8WGMYEMF3SKC7ksikg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	19/09/2025 13:06:43
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	19/09/2025 11:59:15
Observaciones		Página	3/11
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/vFgK8WGMYEMF3SKC7ksikg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



posterioridad a la entrada en vigor del Estudio de Detalle).

Por lo tanto, la publicación y entrada en vigor del Estudio de Detalle que ahora nos ocupa, comportará la obligatoriedad del cumplimiento de sus determinaciones en los términos del art 84 de la LISTA y determinará en consecuencia la derogación del Estudio de Detalle anterior. Lo que se justifica en virtud del principio de jerarquía normativa, reconocido por el artículo 9.2 de la Constitución Española y artículo 128 de la Ley 39/2015 de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, de aplicación a los instrumentos de planeamiento, que se integran en el sistema de fuentes del Derecho urbanístico con categoría reglamentaria según jurisprudencia consolidada del TS. Dado que fue el Excmo. Ayuntamiento Pleno el órgano que resolvió la aprobación definitiva del Estudio de Detalle de fecha 19 de diciembre de 2006, conforme a lo dispuesto en los artículos 123.1.i) y 123.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local y art. 31.1.B).d) de la LOUA, corresponderá a dicho órgano, en su condición de competente para la aprobación definitiva del presente Estudio de Detalle, pronunciarse expresamente sobre la derogación del anterior.

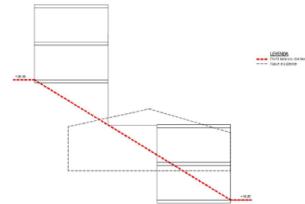
2º.- La adecuación del documento a la normativa urbanística:

Este extremo ha si analizado en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de **7 de agosto de 2025**, en el que queda justificada la ordenación propuesta de acuerdo con la valoración que se transcribe a continuación:

" (...) 6. VALORACIÓN DE LA PROPUESTA PRESENTADA

La ordenación del ED se ajusta a las condiciones generales de la edificación de calificación CTP-1 del PGOU de Málaga, alineaciones, rasantes y parcelario.

La redacción del ED se justifica en tanto que la aplicación directa de la ordenanza CTP-1 crearía dos volúmenes edificatorios mal integrados en el entorno, con una altura aparente superior a la deseable y generando dos piezas, una superior y una inferior, sin posibilidad de conexión formal entre ambas edificaciones.



4/11

Se propone la ubicación de aparcamientos en Nivel 0, garantizando el cumplimiento del número mínimo exigido de plazas.

No se modifica la ocupación máxima ni se reduce la superficie de espacios libres, zonas verdes ni equipamientos. La cesión municipal de 141,16 m² fue ya formalizada el 12/02/2007.

Se suprime la planta alta en la parte superior de la parcela (fachada a C/ Angustias), redistribuyendo la edificabilidad en cotas inferiores, de forma que se reduce la altura aparente del conjunto edificatorio.

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	vFgK8WGMYEMF3SKC7ksikg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	19/09/2025 13:06:43
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	19/09/2025 11:59:15
Observaciones		Página	4/11
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/vFgK8WGMYEMF3SKC7ksikg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



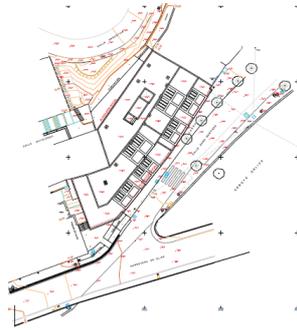


Imagen: Alineación en PB

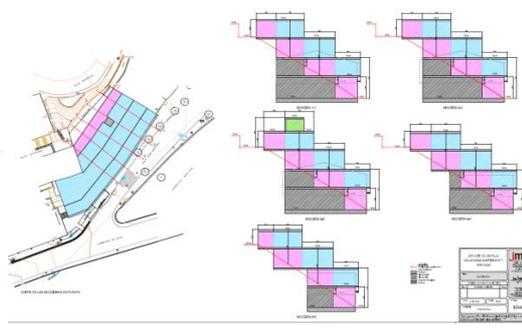
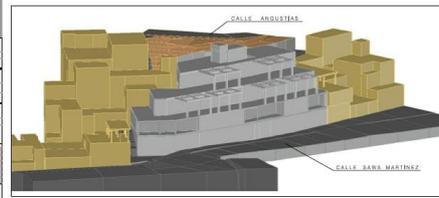


Imagen: Secciones

La implantación del edificio en la parcela aprovecha el desmonte existente generado por la edificación previa, facilitando la conexión vertical del conjunto y permitiendo el acceso directo a la planta de aparcamientos obligatorios desde todas las viviendas proyectadas.

El documento del ED justifica la edificabilidad del edificio propuesto conforme a la altura de la edificación y a la ocupación de las parcelas sin superar en ningún momento el máximo establecido por el PGOU para la ordenanza CTP-1 de 1,8 m²t/m²s.



Imagen; Alzado a Calle Sawa Martínez.

El volumen proyectado resuelve medianeras, así como el desnivel entre la calle Sawa Martínez y calle Angustias de cota muy superior.

Parámetros resultantes de la propuesta:

Concepto	PGOU 2011	ED propuesto
Parcela mínima	> 70 m ²	752,13 m ² 141,16 m ² , cedidos al Ayuntamiento
Fachada mínima	4m	51,09 m / 25,61 m
Uso	Residencial	Residencial
Ordenanza	CTP-1	CTP-1(*)
Edificabilidad	1,8 m ² t/m ² s máximo 1.353,83 m²t Artículo 12.10.3 del PGOU 2011.	< 1.353,83 m²t (1.305,65 m ²)
Altura máxima	PB + 1 C/ Sawa Martínez PB + 1 C/ Angustias	PB + 1 C/ Sawa Martínez PB C/ Angustias

(*) El documento presentado justifica las pequeñas variaciones sobre la ordenanza CPT-1 con el objeto de integrar el edificio con el entorno y con el desnivel de la parcela.

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	vFgK8WGMYP3SKC7ksikg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	19/09/2025 13:06:43 19/09/2025 11:59:15
Observaciones		Página	5/11
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/vFgK8WGMYP3SKC7ksikg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Superficie reurbanización espacio público C/ Angustias, 141,16m².

La alineación obligatoria a vial se cumple respecto a la calle Sawa Martínez, conforme a lo establecido en el PGOU. En este ámbito se prevé la ejecución de la acera en el tramo ya cedido, así como la adaptación de la rampa existente en la confluencia con la carretera de Olías. En la parte alta de la parcela, aunque la alineación no corresponde a un vial previsto en el planeamiento, el ED propone la urbanización del sendero peatonal colindante, mediante la ejecución de un acerado sobre dicha alineación.

En cuanto a alineaciones:

Se cumple con la alineación obligatoria a vial en C/ Sawa Martínez, con el compromiso de ejecutar la acera en el tramo ya cedido, adaptando la rampa existente en la intersección con la carretera de Olías.

En la parte alta, aunque la alineación no corresponde a vial previsto, se propone la urbanización del sendero peatonal colindante mediante la ejecución de un acerado.

CONCLUSIONES

En cuanto a la documentación aportada:

La documentación aportada es completa, clara, ordenada y explicativa de la ordenación que se pretende. En cuanto al documento se ajusta al objeto específico de este instrumento de planeamiento según lo exigido por el Art. 94 de RG LISTA.

Con respecto al cumplimiento de la legislación de Servidumbres Aeronáuticas es necesario dar traslado del anexo presentado para recabar informe favorable a la Dirección General de Aviación Civil.

6/11

En cuanto a la propuesta presentada:

Urbanísticamente, se acoge, para aquellos parámetros relacionados con las condiciones generales de la edificación del PGOU 2011, alineaciones, rasantes y parcelario, al contenido del art. 12.10.3 de los parámetros de ordenación de la CPT-1, no incrementa el número de viviendas ni el aprovechamiento urbanístico.

Se propone una ordenación de volúmenes acorde con el desnivel de la parcela en la que se implanta la edificación, respetando las alineaciones de planta baja, ajustándose a la modificación del terreno existente, justificándose adecuadamente en el documento presentado.

La ordenación interior propuesta en el edificio de viviendas, no es vinculante ni objeto de esta aprobación y deberá ser comprobada por el Servicio de Licencias de esta Gerencia.

PROPUESTA

Aprobar inicialmente el Estudio de Detalle según documentación técnica presentada el 25/07/2025.

Tras la aprobación inicial, se dará traslado a:

- *La Dirección General de Aviación Civil para que emita informe en materia de servidumbres aeronáuticas.*
- *La Dirección General del Dominio Público Hidráulico y Calidad del Agua, así como a la Empresa Municipal de Aguas."*

Código Seguro De Verificación	vFgK8WGMYEMF3SKC7ksikg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	19/09/2025 13:06:43
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	19/09/2025 11:59:15
Observaciones		Página	6/11
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/vFgK8WGMYEMF3SKC7ksikg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



3º.- Obligaciones de la propiedad:

En cuanto a los deberes de los promotores de esta actuación edificatoria, debemos decir que el Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLSRU) en su artículo 7.2, considera que cuando no concurren las circunstancias para que una actuación deba ser calificada como de transformación urbanística (según lo preceptuado en el apartado 1 del artículo), las obras de nueva edificación y de sustitución de la edificación existente han de ser consideradas como actuaciones edificatorias, incluso cuando requieran obras complementarias de urbanización; añadiendo el artículo 18.3 que, en estos casos, serán exigibles, de conformidad con su naturaleza y alcance, los deberes referidos en las letras e) y f) del apartado 1 del artículo, así como el de completar la urbanización de los terrenos con los requisitos y condiciones establecidos para su edificación. Ambas normas son de carácter básico conforme a lo dispuesto en la Disposición Final Segunda, apartado uno, del TRLSRU.

Por su parte la LISTA, en consonancia con la normativa estatal, define las actuaciones urbanísticas (art. 24.2) como aquellas que, no siendo actuaciones de transformación urbanística, tienen por objeto la realización de actuaciones 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.

En efecto, en estas actuaciones urbanísticas edificatorias el propietario del suelo deberá 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 (art. 134 LISTA). 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.

Así, en relación a la parcela sita en c/ Sawa Martínez nº 1, el presente instrumento viene a establecer los siguientes deberes que tienen por objeto mejorar o completar la urbanización: **Acometer las obras de la parte de la acera de c/ Sawa Martínez, adaptando la rampa que existe en la unión de Calle Sawa Martínez con Carretera de Olías y deber de urbanización del sendero terrizo peatonal colindante con la fachada trasera, situada sobre la alineación marcada en el PGOU, con ejecución del acerado.**

Señalándose que el cumplimiento de las citadas obligaciones, que habrán de concretarse en el proyecto de obras de urbanización correspondiente conforme los artículos 136.3 y 188 y ss. del Reglamento General de la LISTA, deberá comprobarse en el procedimiento de Licencia de Obras.

Requisitos materiales o formales:

1º.- En relación al procedimiento:

1.- En relación a la iniciativa para proponer la ordenación, establece el artículo 8 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU) que ésta 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

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

7/11

Código Seguro De Verificación	vFgK8WGMYEMF3SKC7ksikg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	19/09/2025 13:06:43
Observaciones	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	19/09/2025 11:59:15
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/vFgK8WGMYEMF3SKC7ksikg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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. En esta línea, el artículo 112 del Reglamento General, al que remite el 81 de la LISTA señala que los Estudios de Detalle podrán iniciarse a solicitud de los particulares acompañada del correspondiente instrumento completo en su contenido sustantivo y documental.

De esta forma, el procedimiento que nos ocupa ha sido promovido por la entidad Cygema 94 SL representada por José Enrique Carretín Soto. Quedando acreditado en el expediente los requisitos exigidos por los artículos 3, 4 y 5 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, relativos a la capacidad de obrar, legitimación para instar el procedimiento y representación para actuar.

2.- En relación al procedimiento de aprobación, el art. 112 del Reglamento General - a los que se remiten los arts. 86 y 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 a los propietarios 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:

- Certificaciones catastrales descriptivas gráficas de las fincas UTM 9550225UF7695S0001KP Y 9550252UF7695S0001LP, inscritas a nombre de la entidad **Promociones Indepson SL**.

- Certificación registral del Registro de la Propiedad número 2 de Málaga, Finca nº 49.867 inscrita a nombre de **Promociones Indepson SL**

8/11

2º.- En relación al resto de Administraciones Públicas que han de intervenir por razón de la materia:

De acuerdo con lo dispuesto en el art. 78.4 LISTA y 105 y 112.1 b) del Reglamento, durante la información pública deberán recabarse los siguientes informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos:

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

- Informe de la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural, en materia de aguas, de conformidad con lo establecido en el artículo 25.4 del Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, puesto en concordancia con el artículo. 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía en relación a la afección del Arroyo Gálica; informe para el que se señala un plazo de tres meses, entendiéndose éste desfavorable si no se emite en dicho plazo.

3º.- Contenido formal del Estudio de Detalle:

Código Seguro De Verificación	vFgK8WGMYEMF3SKC7ksikg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	19/09/2025 13:06:43
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	19/09/2025 11:59:15
Observaciones		Página	8/11
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/vFgK8WGMYEMF3SKC7ksikg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



En cuanto al contenido documental del instrumento, consta en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de **7 de agosto de 2025** que el documento técnico que se somete a aprobación inicial cumple en lo sustantivo con lo dispuesto en el artículo 62 de la LISTA y arts. 85 y 94.4 de Decreto 550/2022, de 29 de noviembre que aprueba el Reglamento General de la LISTA y disposiciones concordantes del vigente PGOU-11.

4º.- Órgano competente para la aprobación inicial:

Conforme el artículo 127.1 d) de la Ley 7/1985 de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, en relación con lo dispuesto en el artículo 75 de LISTA y art. 98.1 de su Reglamento, la competencia para la aprobación inicial del presente instrumento complementario de la ordenación urbanística corresponde a la Junta de Gobierno Local.”

A la vista de cuanto antecede se propone a la Junta de Gobierno Local que, en uso de las competencias que tiene asignadas, adopte los siguientes

ACUERDOS:

PRIMERO.- Aprobar inicialmente el Estudio de Detalle en c/ Sawa Martínez, promovido por la entidad Cygema 94 SL, de acuerdo con la documentación técnica presentada con fecha de 25 de julio de 2025. Todo ello, de conformidad con el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 7 de agosto de 2025 y con lo dispuesto en los artículos 75, 78 y 81 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), puestos en relación con los artículos 94 y 102 y ss del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre que aprueba el Reglamento General de la LISTA.

SEGUNDO.- Someter el expediente al trámite de información pública durante 20 días hábiles mediante inserción de anuncios en el BOP de la provincia; en el tablón de anuncios de la Gerencia de Urbanismo así como publicación en página web de este organismo, con llamamiento al trámite de información pública a los titulares registrales y catastrales de las fincas incluidas en el ámbito; 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.

9/11

TERCERO.- Advertir a la entidad promotora que el anuncio para poder proceder a la publicación de la apertura del trámite de información pública en el BOP se pondrá a su disposición por el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística a los efectos de que realice dicha publicación, por correr este trámite de su cuenta a tenor de lo previsto en el artículo 95 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre en relación con el art. 189.1 b) y c) del Reglamento de LISTA; haciendo advertencia expresa de que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 95 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, transcurrido tres meses desde la retirada del anuncio sin que éste se haya publicado, se habrá producido la caducidad del procedimiento administrativo al haberse paralizado éste por causa imputable al interesado, todo ello, sin perjuicio de la Resolución que deba dictarse declarando la caducidad y el archivo de las actuaciones.

CUARTO.- Igualmente tras la aprobación inicial y de conformidad con el apartado 4

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	vFgK8WGMYEMF3SKC7ksikg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	19/09/2025 13:06:43
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	19/09/2025 11:59:15
Observaciones		Página	9/11
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/vFgK8WGMYEMF3SKC7ksikg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



del artículo 78 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y arts. 105.1 y 112.1 b) del Reglamento; requerir informe preceptivo y vinculante a:

- La **Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transporte y Movilidad Sostenible**, en relación a las servidumbres aeronáuticas; informe que deberá evacuarse en el plazo de seis meses, transcurrido el cual, sin que éste sea evacuado, se entenderá negativo de conformidad con lo previsto en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 y con el art. 27 del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo que Regula las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4-12-1998, sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30-12-1996, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.

- La **Delegación Territorial de Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural**, en materia de aguas 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 conforme su normativa específica.

QUINTO.- Significar que durante el trámite de Licencia de Obras deberá comprobarse el cumplimiento de los deberes para mejorar o completar la urbanización conforme las determinaciones del presente instrumento en los términos expuestos en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística 7 de agosto de 2025:

- Urbanización de la parte de la acera de c/ Sawa Martínez, adaptando la rampa que existe en la unión de Calle Sawa Martínez con Carretera de Ollas.

- Urbanización del sendero terrizo peatonal colindante con la fachada trasera, situada sobre la alineación marcada en el PGOU, realizando el acerado.

SEXO.- Significar que 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.

SÉPTIMO.- Dar traslado del presente acuerdo:

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

- Al Servicio de Patrimonio, Registro de Solares, Colaboración Público Privada y Garantías del Departamento de Gestión Económica y Recursos Humanos, en relación al expediente Z-2.224.

- A la entidad promotora del Estudio de Detalle.

- A los titulares registrales y catastrales en los términos del Acuerdo Segundo.

- A la Junta Mpal. Distrito nº 2. Málaga Este.

- A la Empresa Municipal de Aguas en los términos del informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 7 de agosto de 2025."

10/11

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	vFgK8WGMYEMF3SKC7ksikg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	19/09/2025 13:06:43
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	19/09/2025 11:59:15
Observaciones		Página	10/11
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/vFgK8WGMYEMF3SKC7ksikg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





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

Código Seguro De Verificación	vFgK8WGMYEMF3SKC7ksikg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	19/09/2025 13:06:43
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	19/09/2025 11:59:15
Observaciones		Página	11/11
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/vFgK8WGMYEMF3SKC7ksikg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

