

Ref: I_ED_Perchel_Calle Montalbán_AD_PL32-2022.docx

Departamento: Planeamiento y Gestión Urbanística / Servicio de Planificación y Ordenación.
Expediente: Estudio de Detalle PL32/2022
Interesado: INMOBILIARIA VITRUBIO, S.A.
Representante: Daniel Zeev Mazin Mor
Situación: Callejones del Perchel/Montalbán/Huerto de la Madera/Arco
Junta Mpal. Distrito nº: 1. Centro.
Asunto: Informe Técnico para Aprobación Definitiva.

Este informe sustituye al fechado el 21/07/2025 con código de verificación 0vATJg5s2mY6bsUkWeIGAw==

Con fecha 26/09/2025 se recibe Nueva documentación del Estudio de Detalle (en adelante ED), atendiendo a la alegación recibida el 26/06/2024, para el ámbito delimitado por las calles Callejones del Perchel, Montalbán, Arco, Malpica y Huerto de la Madera, de Málaga.

Con fecha 28/11/2024 se Certifica que durante el plazo comprendido entre el 30/05/2023 y el 23/10/2024, ambos inclusive, consta documento registrado con número ENT2024232479 presentado por María Fabiola Gómez Alavert, en relación al expediente: *denominado Estudio de Detalle PL 32/2022*.

1. ANTECEDENTES

El 24/06/2022 se recibió la primera documentación solicitando la tramitación del ED para una zona delimitada por las calles Callejones del Perchel, Montalbán, Arco, Malpica y Huerto de la Madera, de Málaga.

Con fecha 17/05/2024, la Junta de Gobierno Local aprobó inicialmente el ED, y el documento da cumplimiento al los acuerdos CUARTO, relativo a los informes sectoriales y al QUINTO donde se establece que, antes de la aprobación definitiva, deberá constar en el expediente:

-Informe del Área de Movilidad del Ayuntamiento de Málaga en relación al Estudio de Movilidad y Tráfico del presente Estudio de Detalle, de conformidad con el informe técnico del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de 19 de diciembre de 2023.

-Informe del Servicio de Valoraciones de este Departamento sobre el valor del subsuelo público que se va a ocupar con destino a aparcamientos privados.

Con fecha 14/01/2025 se recibe informe del Servicio de Valoraciones en el que se calcula el valor de repercusión del suelo bajo rasante para el uso de aparcamiento.

Con fecha 22/05/2025 se recibe informe del Área de Movilidad solicitando que, en relación al ED, las calles Malpica y Arco sean de plataforma única, y que el tramo de C/Malpica entre C/Arco y C/Angosta del Carmen sea peatonal.

El 01/10/2024 se recibió el informe de la Dirección General de Infraestructuras del Transporte de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda. En él se indica que el área del ED está parcialmente afectada por la zona de protección del dominio público del Metro de Málaga, por lo que se hacen reservas sobre su viabilidad en las manzanas M1 y M2, hasta que se definan los proyectos de edificación posteriores.

Gerencia Municipal de Urbanismo
Paseo Antonio Machado, 12
29002 Málaga

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

1/3

Código Seguro De Verificación	Qemg/TyRhC/U14Hc2w7J/g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	16/10/2025 11:20:33
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	15/10/2025 21:09:41
	Aurora Requena Santos	Firmado	15/10/2025 09:42:21
Observaciones		Página	1/3
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Qemg%2FTyRhC%2FU14Hc2w7J%2Fg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Con fecha 5/08/2024 se recibe informe favorable de la Delegación Territorial de la Consejería de Cultura y Deporte.

Con fecha 18/10/2024 se recibe informe favorable de Aviacion Civil, siempre y cuando las construcciones, instalaciones o plantaciones propuestas u objetos fijos o móviles (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de las infraestructuras viarias no vulneren las servidumbres aeronáuticas.

El 26/06/2024 se recibió alegación de D^a. María Fabiola Gómez Alavert, se trasladó al promotor el 19/09/2024, que respondió a la misma el 3/12/2024 con argumentos para su desestimación. En base a dicha cuestión, este Servicio emitió informe el pasado 15/09/2025, estimando la alegación de D^a. María Fabiola Gómez Alavert y requiriendo al promotor del ED que, aunque no tiene por objeto el ED definir la edificación futura (que será objeto de la correspondiente licencia de obras), sí debe reflejar la necesidad de mantener las condiciones derivadas de huecos reconocidos en licencia previa, en particular los citados en la vivienda de la alegante.

El documento de ED presentado recientemente responde a la necesidad de incorporar dicha cuestión, que es lo que se valora en este nuevo informe para la aprobación definitiva del ED.

INFORME

La documentación que se informa, presentada el 26/09/2025, es completa y sustituye a todas las documentaciones anteriores. Incluye los archivos en formato PDF de Memoria, documentación grafica y planos.

Se adjuntan: Anexo 1 con Estudio Económico Financiero, Anexo 2 con informe previo arqueológico, Anexo 3 Estudio de Movilidad, como se requiere en el acuerdo de aprobacion inicial del ED.

La nueva documentacion responde al requerimiento del informe fechado el 15/09/2025 recogiendo la necesidad de mantener las condiciones derivadas de huecos reconocidos en licencia previa.

2/3

Tras el preceptivo periodo de información pública, se emiten los informes sectoriales solicitados:

- El informe emitido por la Consejería de Cultura y Deporte el 05/08/2024 es favorable, condicionado a la necesidad que durante el proceso de actuación y desarrollo del mismo, se contemple la realización de una actividad arqueológica preventiva mediante control arqueológico de movimiento de tierras. Actuación que se recoge en la documento Anexo 1 a la memoria.
- Con relación al informe de fecha 18/10/2024 emitido por Aviacion Civil, se adjunta plano ED-22 donde se representan las líneas de nivel de superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol que afectan a dicho ámbito.

VALORACION FINAL DEL ED PARA SU APROBACION DEFINITIVA

El nuevo documento del ED cumple con el contenido documental previsto en el art. 62 de la LISTA y respecto a la documentación Aprobada Inicialmente el pasado 17/05/2024 es exactamente la misma a excepción de los requerimientos sectoriales.

La ordenación propuesta en este ED cumple los preceptos previstos en el art. 2.3.10 del PGOU y art. 71 de la LISTA no modificando el uso, ni la edificabilidad, ni incrementando el aprovechamiento o afectando negativamente a las dotaciones previstas en el PGOU.

Con fecha 08/07/2025 se emite el informe desde el Servicio de Urbanización, en el que se considera que se han cumplido los condicionantes de los informes sectoriales de la Dirección General de Infraestructuras del Transporte de la consejería de fomento de fecha 01/10/2024, así como del area de Movilidad de fecha 22/05/2025.

Código Seguro De Verificación	Qemg/TyRhC/U14Hc2w7J/g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	16/10/2025 11:20:33
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	15/10/2025 21:09:41
	Aurora Requena Santos	Firmado	15/10/2025 09:42:21
Observaciones		Página	2/3
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Qemg%2FTyRhC%2FU14Hc2w7J%2Fg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



PROPUESTA

En base a lo recogido en el presente informe y lo demandado en la alegación con número ENT2024232479, que se considera convenientemente incluido en el nuevo documento del ED. Se propone:

1. Someter a consideración la Aprobación Definitiva del “Estudio de Detalle para los edificios de viviendas en las parcelas delimitadas por las calles Callejones del Perchel, Montalbán y Arco de Málaga”, en base al documento presentado con fecha 26/09/2025.
El acuerdo de aprobación definitiva deberá significar la obligación de verificar en el procedimiento de concesión de la licencia de obras que se incorpora lo señalado en la alegación.
2. Dar traslado al Servicio de Patrimonio a fin de que proceda a la formalización del Complejo Inmobiliario al amparo del documento aprobado definitivamente y considerando el informe emitido por el Servicio de Valoraciones de fecha 14/01/2025, sobre el valor del subsuelo público que se destinarán a aparcamientos privados.

Málaga, a la fecha de la firma digital.

LA ARQUITECTO MUNICIPAL
Fdo: Aurora Requena Santos

EL JEFE DE SERVICIO
Fdo: Carlos Lanzat Díaz

EL JEFE DEL DEPARTAMENTO
Fdo: Alberto Ruiz Carmena

3/3

Código Seguro De Verificación	Qemg/TyRhC/U14Hc2w7J/g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	16/10/2025 11:20:33
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	15/10/2025 21:09:41
	Aurora Requena Santos	Firmado	15/10/2025 09:42:21
Observaciones		Página	3/3
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Qemg%2FTyRhC%2FU14Hc2w7J%2Fg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

