



MIGUEL ÁNGEL CARRASCO CRUJERA, OFICIAL MAYOR ACCTAL. DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA

CERTIFICO: Que en la sesión ordinaria celebrada por el Excmo. Ayuntamiento Pleno el día 22 de diciembre de 2025, se adoptó acuerdo del siguiente tenor literal:

"PUNTO Nº 11.- DICTAMEN RELATIVO A PROPUESTA DE LA CONCEJALA DELEGADA DE URBANISMO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE EN CALLEJONES DEL PERCHEL, MONTALBÁN, ARCO, MALPICA Y HUERTO DE LA MADERA, DEL PERI "PERCHEL SUR".

El Excmo. Ayuntamiento Pleno conoció el Dictamen de la Comisión de Urbanismo, Movilidad y Seguridad, de fecha 10 de diciembre de 2025, cuyo texto a la letra es el siguiente:

"En relación con este asunto, la Comisión del Pleno conoció la Propuesta referenciada de 12 de noviembre de 2025, cuyo texto se transcribe a continuación:

"P AD ED_Callejones del Perchel - PL32-2022-NC

Departamento: Planeamiento y Gestión Urbanística

Servicio: Jurídico Administrativo de Planeamiento

Negociado: Tramitación Urbanística

Expediente: Estudio de Detalle PL 32/2022

Interesado: INMOBILIARIA VITRUBIO, S.A.

Representante: Daniel Zeev Mazin Mor

Situación: Callejones del Perchel/Montalbán/Huerto de la Madera/Arco.

UTM 2444201UF7624S0001AA y otras.

Junta Mpal. 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.

1/19

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 23 de octubre de 2025 se ha emitido informe-propuesta por el Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento del Departamento de Planeamiento y Gestión, del siguiente tenor literal:

"En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 172, 173 y 175 del Real Decreto núm. 2568/1986 de 28 de noviembre aprobatorio del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales y con respecto al expediente de referencia, se emite el siguiente **informe jurídico municipal consistente en propuesta de aprobación**

Ayuntamiento de Málaga
Casa Consistorial. Av. Cervantes, 4.
29016 Málaga

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

Código Seguro De Verificación	tsjUx5/RqxzfAJXpLT9kTg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	30/12/2025 11:50:25
	Miguel Angel Carrasco Crujera	Firmado	26/12/2025 14:05:46
Observaciones		Página	1/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/tsjUx5%2FRqxzfAJXpLT9kTg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





definitiva del presente Estudio de Detalle, conforme a los antecedentes de hecho y fundamentos jurídicos siguientes:

Ámbito

El Estudio de Detalle se desarrolla en el ámbito constituido por varias parcelas de suelo urbano consolidado sitas en Callejones del Perchel, Montalbán, Arco, Malpica y Huerto de la Madera, incluidas en el Plan Especial de Protección y Reforma Interior (P.E.P.R.I.) "Perchel Sur", aprobado definitivamente el 5 de mayo de 2000. (BOP 19-06-00). Está formado por las manzanas M-1 con una superficie de 1.795,32 m²; Manzana M-2, 1.371,26 m² y Manzana M-3 de 507,77 m².

El ámbito se encuentra en Zona Arqueológica Tipo 3 del PGOU-2011 "Zona de vigilancia arqueológica"

Objeto

El Estudio de Detalle tiene por objeto la edificación simultánea de las parcelas incluidas en el ámbito de conformidad con lo dispuesto en el art. 3, apartado 2 de la normativa del PEPR "Perchel Sur" que establece: "Cuando se trate de actuaciones en parcelas mayores de 1.300 m² será necesario realizar, previamente al Proyecto de Edificación, un Estudio de Detalle donde se recojan las alineaciones exteriores e interiores y su integración con la edificación colindante."

Lo que resulta exigible dado que dos de las parcelas son superiores a 1.300 m²; estimándose adecuado incluir la Manzana M-3 en el conjunto del ED con el objeto de que toda la intervención tenga una integración común.

Se plantea la configuración racional de plazas de aparcamientos, proponiendo la peatonalización y ocupación en planta sótano de la calle Huerto de Madera.

2/19

Antecedentes

1.º- Con fecha **17 de mayo de 2024** se acuerda por la Junta de Gobierno Local la aprobación inicial del presente instrumento de acuerdo con la documentación técnica presentada con fecha 17 de enero de 2024. Todo ello, de conformidad con los informes del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de 13 de febrero de 2024; informe del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 22 de marzo de 2024; e informes complementarios de 26 de abril de 2024 y 6 de mayo de 2024 respectivamente. Así como 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, 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.

2.º- La información pública del expediente fue sustanciada mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de **5 de agosto de 2024** y exposición en el Tablón de Edictos del Ayuntamiento de Málaga desde el 5 de junio de 2024 al 2 de julio de 2024, ambos inclusive. Con llamamiento al trámite de información pública a los titulares registrales y catastrales de las fincas incluidas en el ámbito y colindantes y a los interesados personados en el expediente. Con publicación en el BOE de fechas 23-07-24 y 25-9-24 a los efectos de lo dispuesto en el art 44 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

En el mismo periodo se procedió a la exposición del instrumento en página web de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

Código Seguro De Verificación	tsjUx5/RqxzfAJXpLT9kTg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	30/12/2025 11:50:25
	Miguel Angel Carrasco Crujera	Firmado	26/12/2025 14:05:46
Observaciones		Página	2/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/tsjUx5%2FRqxzfAJXpLT9kTg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





3º.- Con fecha **28 de noviembre de 2024** se expidió Certificación del Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local, en la que consta que durante el plazo de información pública se ha presentado escrito de alegaciones por María Fabiola Gómez Alavert. (Fecha de registro 26-06-2024). A la vista de la citada alegación, la entidad promotora presenta escrito de fecha **3 de diciembre de 2024**, solicitando su desestimación.

4º.- Simultáneamente al trámite de información pública se requirieron los siguientes informes preceptivos y vinculantes:

- A la **Delegación Territorial de Cultura y Deporte de la Junta de Andalucía en Málaga**. Constando en el expediente que con fecha **5 de agosto de 2024** ha tenido entrada informe favorable de la citada Administración, con condicionantes relativos a la necesidad de realización de sondeo previo a la autorización de la actividad edificatoria.

- A la **Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible**, en relación a las servidumbres aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol. El informe ha tenido entrada en esta Administración el **18 de octubre de 2024**, expidiéndose en sentido favorable al presente instrumento, con inclusión de simples observaciones.

- A la **Agencia de Obra Pública de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de Andalucía**. Emitiéndose informe de esta Administración, con fecha de entrada **1 de octubre de 2024**, en sentido favorable al presente instrumento, con condicionantes relativos a la afección parcial del ámbito, por inclusión en zona de protección del dominio público del Metro de Málaga.

3/19

5º.- Así mismo, de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo Quinto de la Junta de Gobierno Local de 17-5-24, se recabaron los siguientes informes municipales:

- **Informe del Servicio de Valoraciones de este Departamento** de fecha **14 de enero de 2025** relativo al valor del subsuelo público que se va a ocupar con destino a aparcamientos privados, en el que se determina un valor de repercurción de suelo (VRS) del m2c bajo rasante para uso de aparcamiento privado de 424,53 €/m2/t


- **Informe del Área de Movilidad del Ayuntamiento de Málaga**, que ha tenido entrada el **22 de mayo de 2025** en relación al Estudio de Movilidad y Tráfico del presente Estudio de Detalle. En el citado informe se establecen una serie de condiciones que han sido cumplimentadas en la documentación técnica aportada con fecha **11 de junio de 2025**, tal y como consta en el informe técnico emitido por el Servicio de Urbanización e Infraestructuras de **8 de julio de 2025**.

6º.- Con fecha **19 de febrero de 2025** la entidad promotora presenta escrito que da cumplimiento al infomre del Servicio de Valoraciones de 14-1-25, haciendo constar la superficie de ocupación bajo rasante. Posteriormente, con fecha **10 de junio de 2025** aporta nueva documentación técnica del Estudio de Detalle.

9º.- Con fecha **8 de julio de 2025** se emite informe técnico del Servicio de Urbanización e Infraestructuras, favorable a la aprobación definitiva del Estudio de Detalle de acuerdo con la última documentación técnica aportada, toda vez que la misma da cumplimiento a los informes técnicos emitidos en el procedimiento.

10º.- Con fecha **15 de septiembre de 2025** se emite informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística que analiza la alegación presentada en el periodo de información pública, considerando oportuna su estimación parcial. Del citado informe se da traslado a la entidad

Código Seguro De Verificación	tsjUx5/RqxzfAJXpLT9kTg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	30/12/2025 11:50:25
	Miguel Angel Carrasco Crujera	Firmado	26/12/2025 14:05:46
Observaciones		Página	3/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/tsjUx5%2FRqxzfAJXpLT9kTg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





promotora requiriendo su observancia en el documento técnico que se someta a aprobación definitiva.

11º.- Con fecha **26 de septiembre de 2025**, Inmobiliaria Vitrubio S.A. presenta nueva documentación técnica que es informada por el Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de fecha **16 de octubre de 2025**, proponiendo su aprobación definitiva.

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, 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 presente instrumento se ajusta al art. 71 LISTA, con el desarrollo contenido en el art. 94 de su Reglamento:

Artículo 94: Los Estudios de Detalle

4/19

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:

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 estuvieran 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.

Código Seguro De Verificación	tsjUx5/RqxzfAJXpLT9kTg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	30/12/2025 11:50:25
	Miguel Angel Carrasco Crujera	Firmado	26/12/2025 14:05:46
Observaciones		Página	4/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/tsjUx5%2FRqxzfAJXpLT9kTg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





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 las parcelas que nos ocupan se encuentran incluidas en el ámbito de planeamiento aprobado **PA-P.13 (97)** asumiendo -de conformidad con el art. 15.2.4 PGOU-2011- las determinaciones del planeamiento de desarrollo aprobado con anterioridad a su entrada en vigor: PEPRI P.2 "Perchel Sur" (AD 5-5-2000) que remite el desarrollo de las parcelas superiores a los 1.300 m2 a la tramitación de un Estudio de Detalle de acuerdo a lo dispuesto en el art. 3, apartado 2 de sus Ordenanzas:

Parcelación. Cuando se trate de actuaciones en parcelas mayores de 1.300 m2 será necesario realizar, previamente al Proyecto de Edificación, un Estudio de Detalle donde se recojan las alineaciones exteriores e interiores y su integración con la edificación colindante.

En consecuencia, la tramitación del presente Estudio de Detalle constituye el presupuesto a la ejecución del planeamiento en los términos del art. 2.3.10 del PGOU-2011:

"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." (...)

5/19

2º.- Contenido sustancial del instrumento que se somete a aprobación:

La justificación del contenido del instrumento y su adecuación a la normativa urbanística, han sido analizados por el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística en los informes técnicos que constan en el expediente, destacándose los siguientes:


1.- Informes del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 6 de octubre de 2022 y 22 de marzo de 2024, así como Informe **del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de 13 de febrero de 2024** en los que se fundamenta la aprobación inicial del Estudio de Detalle. Se justifica su procedencia y oportunidad.

2.- Informe del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de 8 de julio de 2025 en el que se constata el cumplimiento de las observaciones contenidas en los informes de la Agencia de Obra Pública de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, de fecha 24 de julio de 2024 e informe del Área de Movilidad del Ayuntamiento de Málaga, de 21 de mayo de 2025. Proponiendo, en materia de sus competencias, la aprobación definitiva del Estudio de Detalle.

3.- Informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 15 de septiembre de 2025 en el que se analiza la alegación presentada por María Fabiola Gómez Alavert, proponiendo su estimación parcial en los términos más adelante se exponen.

4.- Informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 16 de octubre de 2025 (que sustituye al fechado el 21/07/2025 con código de verificación 0vATJg5s2mY6bsUkWeIGAw==) en el que, una vez constatada la realización de los trámites

Código Seguro De Verificación	tsjUx5/RqxzfAJXpLT9kTg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	30/12/2025 11:50:25
	Miguel Angel Carrasco Crujera	Firmado	26/12/2025 14:05:46
Observaciones		Página	5/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/tsjUx5%2FRqxzfAJXpLT9kTg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





preceptivos, se propone la aprobación definitiva del instrumento, **haciendo constar la identidad sustancial entre la documentación aprobada definitivamente** y la que fue objeto de aprobación inicial. Se transcribe a continuación la valoración técnica contenida en el mismo:

“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.

PROPUESTA

1. En base a lo recogido en el presente informe, se considera estimada la alegación con número ENT2024232479, la cual se incorpora en el presente ED.

2. Se propone 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.

6/19


3. 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”

3º.- Consideraciones en relación a la ocupación bajo rasante de suelo público con destino a plazas de aparcamiento privado.

El presente Estudio de Detalle prevé la ocupación parcial bajo rasante de la calle Huerto de Madera, con destino a aparcamientos privados, ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6.8.3 del PGOU, relativo a los “ Usos compatibles de interés publico y social”. Por lo que deben plantearse las siguientes consideraciones:

1.- En relación a la desafectación del subsuelo público, establece el artículo 8 del Real Decreto 1372/86 por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, y el mismo sentido, recoge el art. 5. 2 a) de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, que la alteración de la calificación jurídica de los bienes de las Entidades Locales requiere expediente en el que se acrediten su oportunidad y legalidad; si bien, la alteración se produce automáticamente con la aprobación definitiva de los planes de ordenación urbana y de los proyectos de obras y servicios. Por lo que la aprobación definitiva del

Código Seguro De Verificación	tsjUx5/RqxzfAJXpLT9kTg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	30/12/2025 11:50:25
	Miguel Angel Carrasco Crujera	Firmado	26/12/2025 14:05:46
Observaciones		Página	6/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/tsjUx5%2FRqxzfAJXpLT9kTg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





presente Estudio de Detalle implicará el cambio de la calificación jurídica de la superficie de subsuelo público destinada a aparcamiento privado, pasando de ser un bien de dominio público a ser un bien patrimonial, sin necesidad de instruir un procedimiento de desafectación “ad hoc”.

En cualquier caso, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 8.3 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, la incorporación al patrimonio de la Entidad Local de los bienes desafectados, no se entenderá efectuada hasta la recepción formal por el Servicio de Patrimonio, Registro de Solares, Colaboración Público-Privada y Garantías del Departamento de Gestión Económica y Recursos Humanos, como órgano competente de la Corporación, y en tanto la misma no tenga lugar seguirán teniendo aquellos el carácter de dominio público.

Por lo tanto, la citada recepción formal deberá quedar acreditada en el procedimiento de Licencia, definiéndose en el Proyecto de Obras la superficie exacta a ocupar bajo rasante y número de plantas a construir, para lo cual habrá de tenerse las constancias obrantes en el presente expediente relativas el cálculo de la ocupación bajo rasante de la calle Huerto de la Madera aportada por el promotor con fecha 19-2-25.

2.- De acuerdo con las determinaciones del presente instrumento, una vez incorporado ese subsuelo al patrimonio del Ayuntamiento como bien patrimonial, se pondrá a disposición de la sociedad promotora de la actuación por los cauces establecidos por el Servicio de Patrimonio, Registro de Solares, Colaboración Público-Privada y Garantías del Departamento de Gestión Económica y Recursos Humanos y conforme al régimen de valoraciones de la legislación estatal, que ha sido determinado por el Servicio de Valoraciones del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística en el informe de fecha **14 de enero de 2025** de conformidad con los criterios definidos en el 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, y el Capítulo IV del Real Decreto 1492/2011 de 24 de octubre.

7/19

Haciéndose constar que, de conformidad con lo dispuesto en el art. 12.1 b) del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, si el acuerdo definitivo del instrumento no se produce en el plazo de un año desde el citado informe, será preceptiva una nueva valoración técnica.

3.- En relación a la forma en la que habrá de articularse la convivencia en el plano vertical de propiedades públicas y privadas, habrá de estarse a lo dispuesto en el art. 6.8.3 del PGOU que admite la compatibilidad de estos usos en los términos que siguen:

Artículo 6.8.3. Usos compatibles de interés público y social.

1. En los suelos calificados de viario, zonas verdes y espacios libres, se admitirán, subordinados y compatibles con su carácter y funciones básicas, otros usos públicos de interés público y social y aparcamientos. Tal y como especifica el artículo 6.6.3 de este PGOU.

El ayuntamiento titular de los mismos, podrá desafectar el subsuelo a partir de la cota -1,3 metros descendente, para adscribirlo como bien patrimonial del Ayuntamiento o de la forma específica al Patrimonio Municipal del Suelo, según disponga el acuerdo de adscripción, con destino a aparcamiento privado, lo que originará que en el plano vertical coexista suelo y subsuelo con distinta naturaleza jurídica, situación que se formalizará, bien mediante la construcción de un Complejo Inmobiliario, bien mediante la segregación de volúmenes en el plano vertical, y todo ello siempre se garantice:

Código Seguro De Verificación	tsjUx5/RqxzfAJXpLT9kTg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	30/12/2025 11:50:25
	Miguel Angel Carrasco Crujera	Firmado	26/12/2025 14:05:46
Observaciones		Página	7/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/tsjUx5%2FRqxzfAJXpLT9kTg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





- No desnaturalizar el uso de la superficie bajo la que se contenga, procurando la no desaparición completa de la vegetación, en el caso de que esté consolidada.
- Compromiso de reconstruir la situación previa en superficie, así como posibilitar la plantación de arbolado de porte manteniendo las rasantes originales.
- Compromiso de otorgar a tal superficie el uso efectivo previsto por el planeamiento, caso de que no se hubiera implantado.
- Compromiso de reparar las posibles pérdidas que la actuación pudiera causar.

Con independencia de la existencia de razones de conveniencia u oportunidad que aconsejen la desafectación, el subsuelo existente bajo la indicada clase de suelo podrá destinarse en todo caso a uso de aparcamiento.

A partir de la cota +0 vertical ascendente se podrán construir en tales suelos aquellas instalaciones imprescindibles para el buen funcionamiento del aparcamiento que se construya.

Recogiéndose además en el apartado 6 del artículo 61 de la Ley de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) lo siguiente:

6 Los instrumentos de ordenación urbanística podrán destinar el subsuelo de las dotaciones públicas de los municipios a usos lucrativos privados, aparcamientos u otro tipo de dotaciones privadas siempre que se acredite un mejor funcionamiento en términos sociales y económicos de las dotaciones públicas del municipio y se garantice la protección del bien de dominio público en su integridad, así como la correcta funcionalidad y mantenimiento del uso o servicio público implantado en la superficie.

8/19

A tal fin, podrán utilizarse, en su caso, fórmulas de colaboración público - privadas, pudiendo además desafectarse el subsuelo de conformidad con lo previsto en la normativa patrimonial que resulte de aplicación, siendo inscribibles las fincas resultantes en el Registro de la Propiedad en los términos previstos en la legislación hipotecaria.

Así el Estudio de Detalle prevé a estos efectos, como operación jurídica a través de la cual puede ejecutarse el planeamiento, **la constitución de un complejo inmobiliario** en los términos del artículo 136.2 a) del Reglamento General de la LISTA y de conformidad con la legislación estatal: artículo 24.2.b) de la Ley 49/1960 de 21 de julio, de Propiedad Horizontal y artículo 26.5 del 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. Por lo que con carácter previo a la expedición de la licencia de obras que se conceda, deberá quedar garantizada la constitución de dicho régimen especial de propiedad que regulará la convivencia en el plano vertical de la propiedad privada y de la propiedad pública según las condiciones que determine el Servicio de Patrimonio, Registro de Solares, Colaboración Público-Privada y Garantías y lo expuesto en el art. 6.8.3 del PGOU.

4º.- Obligaciones de la propiedad del suelo:

En cuanto a los deberes de los promotores de esta actuación edificatoria, debemos decir

Código Seguro De Verificación	tsjUx5/RqxzfAJXpLT9kTg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	30/12/2025 11:50:25
	Miguel Angel Carrasco Crujera	Firmado	26/12/2025 14:05:46
Observaciones		Página	8/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/tsjUx5%2FRqxzfAJXpLT9kTg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





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, 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 (ART. 18.2) 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.

Las fincas objeto del presente Estudio de Detalle, debido a las previsiones del planeamiento vigente, han perdido la condición de solar y el titular del suelo está obligado realizar todas las actuaciones tendentes a que la misma recupere esa naturaleza, ya que según el artículo 13.3 de la LISTA, tendrán la condición de solar las parcelas de suelo urbano dotadas de las infraestructuras y servicios que determine la ordenación urbanística y, como mínimo, las siguientes:

9/19

- a) Acceso por vías urbanas pavimentadas, salvo que el instrumento de ordenación establezca lo contrario.
- b) Alumbrado público en la vía a que dé frente la parcela, salvo que se encuentren en espacios privados.
- c) Servicio urbano de suministro de agua potable, evacuación de aguas residuales y energía eléctrica con capacidad suficiente para el uso previsto.

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

- a) Por la inadecuación sobrevenida de su urbanización.
- b) Por su integración en actuaciones de transformación urbanística.

Así mismo, el artículo 134 de la LISTA, que regula las actuaciones edificatorias en suelo urbano, indica en el apartado 2, que la edificación de unidades aptas al efecto requiere como presupuesto:

- a) El establecimiento de la ordenación detallada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de este.
- b) La previa ejecución de las obras de urbanización para que la parcela obtenga la condición de solar o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos y garantías que se establezcan reglamentariamente para simultanear aquellas y las de edificación. Todo ello, conforme a las fases de urbanización y requisitos contemplados en la Ley.

Código Seguro De Verificación	tsjUx5/RqxzfAJXpLT9kTg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	30/12/2025 11:50:25
	Miguel Angel Carrasco Crujera	Firmado	26/12/2025 14:05:46
Observaciones		Página	9/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/tsjUx5%2FRqxzfAJXpLT9kTg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





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

Es por ello que, con carácter previo a la expedición de la licencia de obras que se conceda para construir en las fincas que nos ocupan, deberá quedar garantizada la obligación del promotor de urbanizar y poner a disposición de la Administración los espacios que pasan a constituir vía pública en la cota determinada por el presente Estudio de Detalle, conforme al proyecto de obras de urbanización complementarias a la edificación que deberá aprobarse, como instrumento de ejecución material de dichas obras según lo dispuesto en el artículo 136.3 c) del Reglamento General de la LISTA.

5º.- En relación a la alegación presentada:

En relación al escrito de alegaciones presentado en el periodo de información pública por María Fabiola Gómez Alavert, debemos remitirnos al informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de **15 de septiembre de 2025**, en el que se hace un análisis de los argumentos planteados, proponiendo de forma justificada su estimación parcial. Significándose que su aceptación, además de las razones que a continuación se exponen, sirven de motivación a la presente propuesta de resolución en los términos del art. 88.6 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo común de las Administraciones Públicas.

10/19

En efecto, se ha constatado en el citado informe la preexistencia de huecos de ventanas en la pared medianera conforme licencia concedida (OM 103/98), concluyéndose en la necesidad de adecuar el presente Estudio de Detalle a las condiciones derivadas de la citada autorización municipal.

“Analizada la documentación obrante en esta Gerencia Municipal de Urbanismo, consta:

- Licencia de obras concedida por acuerdo de Consejo de Administración de esta Gerencia de fecha 6/07/1998, para construcción de edificio de viviendas y local comercial en calle Arcos esquina con calle Montalban.
- Se comprueba la existencia en proyecto de la ventana mencionada por la alegante.”

En consecuencia, aun cuando el presente ED no tiene por objeto 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.

PROPUESTA

Se propone considerar parcialmente la alegación de Dª. María Fabiola Gómez Alavert, en lo relativo a la constatación de huecos preexistentes, y trasladar el presente informe al redactor del Estudio de Detalle para que incorpore en su documentación la necesidad de contemplar dichas aperturas autorizadas en la ordenación propuesta.”

Código Seguro De Verificación	tsjUx5/RqxzfAJXpLT9kTg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	30/12/2025 11:50:25
	Miguel Angel Carrasco Crujera	Firmado	26/12/2025 14:05:46
Observaciones		Página	10/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/tsjUx5%2FRqxzfAJXpLT9kTg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





De acuerdo con lo expuesto, la documentación técnica que se somete a aprobación definitiva recoge en la Memoria. Apartado 1.6. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA Y ORDENANZAS DE APLICACIÓN lo siguiente: "El futuro proyecto de edificación resultante de la aplicación de las anteriores ordenanzas descritas mantendrá las condiciones derivadas de huecos existentes de las parcelas colindantes, siempre y cuando estén reconocidos en licencia previa y en particular con los huecos de la edificación con expediente OM 103/98". Lo que ha sido constatado en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de **16 de octubre de 2025** que propone la aprobación definitiva del instrumento.

Debiendo señalarse que las determinaciones incluidas en el Estudio de Detalle, relativas a los huecos preexistentes se ajusta a las previsiones contenidas en la normativa urbanística de aplicación, P.E.P.R.I. "Perchel Sur", art. 3º "Condiciones de la Ordenación", apartado 2 "Parcelación" que a los efectos de autorizar una actuación edificatoria en este ámbito nos remite a un Estudio de Detalle donde se recojan las alineaciones exteriores e interiores contemplando su **integración con la edificación colindante**.

Lo que se hace constar, sin que ello implique en ningún caso reconocimiento de derechos regulados por la legislación civil, como es la constitución de servidumbre de luces y vistas que se alega, que habrá de acreditarse, en su caso, conforme a Derecho, por uno de los modos de constitución previstos en los arts. 537 y siguientes del Código Civil. Como establece la jurisprudencia mantenida hasta la actualidad, sin variaciones, tanto por nuestro Tribunal Supremo como por los Tribunales Superiores de Justicia de las Comunidades Autónomas, los órganos municipales deben abstenerse de entrar a valorar con motivo de las solicitudes de licencia cuestiones de propiedad, por estar éstas reservadas a la Jurisdicción ordinaria.

11/19

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 (TRLRU) 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, entendiéndose como tales las comunidades y agrupaciones de comunidades de propietarios, las cooperativas de vivienda constituidas al efecto, los propietarios de construcciones, edificaciones y fincas urbanas, los titulares de derechos reales o de aprovechamiento, y las empresas, entidades o sociedades que intervengan en nombre de cualesquiera de los sujetos anteriores. En consonancia con esta norma indica el artículo 80 de la LISTA, que aquellas personas que, de conformidad con la normativa básica estatal, puedan redactar y presentar a tramitación un instrumento de ordenación de actuaciones de transformación urbanística, podrá impulsar la aprobación de los mismos.

De esta forma, el procedimiento para la aprobación del Estudio de Detalle que nos ocupa ha sido promovido por la entidad Inmobiliaria Vitrubio S.A., representada por HCP Arquitectos y Urbanistas SLP, según se acredita en el expediente conforme los artículos 4 y 5 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas para actuar como interesado y como representante respectivamente.

2.- El presente procedimiento se ha sustanciado conforme el art. 112 del Reglamento General, al que se remite el art. 81 LISTA. Así, tras el acuerdo de aprobación inicial, el instrumento se ha sometido al trámite de información pública por plazo de 20 días con llamamiento a los

Código Seguro De Verificación	tsjUx5/RqxzfAJXpLT9kTg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	30/12/2025 11:50:25
	Miguel Angel Carrasco Crujera	Firmado	26/12/2025 14:05:46
Observaciones		Página	11/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/tsjUx5%2FRqxzfAJXpLT9kTg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





titulares del ámbito y de las fincas colindantes sitas en c/ Montalbán 5 y c/ Malpica 10, así como a los interesados personados 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.

Así mismo se han requerido los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos en los términos recogidos en el **apartado 4º** de los Antecedentes de Hecho.

- Informe favorable de **Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible**, de conformidad 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. Sin perjuicio de las simples observaciones que han sido cumplimentadas en la documentación técnica que se somete a aprobación definitiva de conformidad con el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de **16 de octubre de 2025**.

Significándose que sin perjuicio de lo expuesto, de conformidad con el art. 27.9 del mencionado Real Decreto 369/2023, las Administraciones u organismos competentes para la aprobación definitiva del planeamiento territorial o urbanístico deberán remitir a la Dirección General de Aviación Civil, a la mayor brevedad posible, el plan o instrumento de ordenación aprobado definitivamente, acompañado de certificación del acto de aprobación definitiva. El Centro directivo comprobará la inclusión de las servidumbres aeronáuticas y de las medidas que se adopten para garantizar su cumplimiento efectivo y resolverá al efecto. Transcurridos dos meses desde la recepción de dicha certificación sin que se formulen reparos, se entenderá emitida resolución en sentido favorable.

12/19

- Informe favorable de la **Delegación Territorial de Cultura y Deporte de la Junta de Andalucía** en Málaga a la vista del artículo 29.4 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía; si bien debe hacerse constar que el citado dictamen condiciona la licencia de obra a la realización de los correspondientes sondeos previos relativos a la existencia de restos arqueológicos. Todo lo cual ha sido informado por el Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de **16 de octubre de 2025**.

- Informe favorable de la **Agencia de Obra Pública de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de Andalucía**, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 11 de la Ley 9/2006, de 26 de diciembre, de Servicios Ferroviarios de Andalucía. En el citado informe se hace constar que el Estudio de Detalle se encuentra parcialmente afectado por la zona de protección del dominio público del Metro de Málaga, por lo que se hacen las reservas sobre su viabilidad en las manzanas M1 y M2 hasta que se definan los proyectos de edificación conforme los criterios que se establecen en el citado informe, que habrán de ser tenidos en cuenta en la redacción y ejecución de los proyectos de edificación, tal y como se recoge en el informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de **16 de octubre de 2025**.

5º.- Así mismo de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo Quinto de la Junta de Gobierno Local de 17-5-24, se recabaron los siguientes informes municipales:

Código Seguro De Verificación	tsjUx5/RqxzfAJXpLT9kTg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	30/12/2025 11:50:25
	Miguel Angel Carrasco Crujera	Firmado	26/12/2025 14:05:46
Observaciones		Página	12/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/tsjUx5%2FRqxzfAJXpLT9kTg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





- **Informe del Servicio de Valoraciones de este Departamento de fecha 14 de enero de 2025** sobre el valor del subsuelo público que se va a ocupar con destino a aparcamientos privados, en el que se determina un valor de repercusión de suelo (VRS) del m2c bajo rasante para uso de aparcamiento privado de 424,53 €/m2/t. Todo ello de conformidad con los criterios aplicables a la tasación del suelo, definidos en el 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 y Real Decreto 1492/2011 de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.

- **Informe del Área de Movilidad del Ayuntamiento de Málaga, de 22 de mayo de 2025** en relación al Estudio de Movilidad y Tráfico del presente Estudio de Detalle. Las condiciones recogidas en el citado informe 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 han sido cumplimentadas en la documentación técnica que se somete a aprobación definitiva. Así mismo se han incluido en el documento que se somete a aprobación definitiva, las consideraciones relativas a los pavimentos y fuentes de energía, a tener en cuenta en el Proyecto de Urbanización, tal y como consta en el informe técnico emitidos por el Servicio de Urbanización e Infraestructuras de **8 de julio de 2025**.

De acuerdo con las actuaciones practicadas, y no apreciándose la existencia de deficiencia procedimental alguna, procede la aprobación definitiva del instrumento en los términos del art. 79.1 a) de la LISTA y 109.1 a) del Reglamento General de la LISTA.

2º.- Contenido formal del Estudio de Detalle:

13/19

Se acredita en informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de **16 de octubre de 2025** que la documentación que se somete a aprobación definitiva es sustancialmente idéntica a la aprobada inicialmente. Considerándose adecuada en función de su alcance y determinaciones de acuerdo con lo dispuesto en el art. 62 de la LISTA, y en arts. 85 y 94.4 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre que aprueba su Reglamento.

3º.- Órgano competente para la aprobación definitiva:

La competencia para la aprobación definitiva del presente Estudio de Detalle 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, requiriéndose al efecto una mayoría simple según lo indicado en el apartado 2 del citado artículo 123.

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.

CONCLUSIONES Y PROPUESTAS:

A la vista de lo que antecede en cuanto a los aspectos técnicos y jurídicos estudiados, este Departamento considera que el presente expediente se encuentra concluso y listo para ser

Código Seguro De Verificación	tsjUx5/RqxzfAJXpLT9kTg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	30/12/2025 11:50:25
	Miguel Angel Carrasco Crujera	Firmado	26/12/2025 14:05:46
Observaciones		Página	13/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/tsjUx5%2FRqxzfAJXpLT9kTg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





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.- Estimar parcialmente la alegación presentada por María Fabiola Gómez Alavert, en lo relativo a la necesidad de contemplar en el Estudio de Detalle las aperturas preexistentes en el edificio sito en c/ Montalbán 5; ello de conformidad con el informe técnico emitido por el Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de **15 de septiembre de 2025**.

SEGUNDO.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle en Callejones del Perchel, Montalbán, Arco, Malpica y Huerto de la Madera, del PERI "Perchel Sur", promovido por la entidad INMOBILIARIA VITRUBIO, S.A. según la documentación técnica presentada con fecha **26 de septiembre de 2025**. Todo ello de conformidad con el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de **16 de octubre de 2025** así como 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, 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.

TERCERO.- 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.

14/19

CUARTO.- 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.

QUINTO.- 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.

SEXTO.- 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.

Código Seguro De Verificación	tsjUx5/RqxzfAJXpLT9kTg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	30/12/2025 11:50:25
	Miguel Angel Carrasco Crujera	Firmado	26/12/2025 14:05:46
Observaciones		Página	14/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/tsjUx5%2FRqxzfAJXpLT9kTg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





SÉPTIMO.- Significar que la aprobación definitiva del presente Estudio de Detalle implicará el cambio de la calificación jurídica de la superficie de subsuelo público correspondiente a la vía pública sita en c/ Huerto de la Madera que pasará de ser un bien de dominio público a ser un bien patrimonial una vez formalizada la recepción de la citada superficie por el Servicio de Patrimonio, Registro de Solares, Colaboración Público-Privada y Garantías del Departamento de Gestión Económica y Recursos Humanos. Lo que deberá quedar acreditado en el procedimiento de tramitación de la Licencia de Obras, con definición exacta de la Ocupación Bajo rasante de acuerdo con la cuantificación que consta en el expediente.

OCTAVO.- Significar que el subsuelo, como bien patrimonial que será de este Ayuntamiento, se pondrá a disposición de la sociedad promotora para el uso de aparcamientos, debiendo comprobarse en el procedimiento de concesión de la licencia de obras la constitución de un complejo inmobiliario que regule la convivencia en el plano vertical de la propiedad privada y de la propiedad pública de conformidad con el art. 6.8.3 PGOU, art. 61.6 LISTA, 136.2 a) RG LISTA y lo dispuesto en el art. 26.5 del 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. Debiendo estos aspectos ser informados por el Servicio de Patrimonio, Registro de Solares, Colaboración Público-Privada y Garantías del Departamento de Gestión Económica y Recursos Humanos con carácter previo a la expedición de la licencia.

NOVENO.- Hacer constar que a los efectos de la valoración del subsuelo, deberá estarse a la valoración técnica determinada por el Servicio de Valoraciones de este Departamento en informe de **14 de enero de 2025** que fija un valor de repercusión de suelo (VRS) del m2c bajo rasante para uso de aparcamiento privado de 424,53 €/m2c. Ello de acuerdo con los criterios definidos en el 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 (TRLSyRU), y desarrollados en el Capítulo IV del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo (RVLS)

15/19

DÉCIMO.- Significar que en el procedimiento de concesión de la licencia de obras deberá comprobarse:

- El cumplimiento de la obligación del promotor de urbanizar y poner a disposición de la Administración los espacios públicos que pasan a constituir vía pública en la cota determinada por el presente Estudio de Detalle, conforme al proyecto de obras de urbanización complementarias a la edificación que deberá aprobarse.

- La realización de los correspondientes sondeos previos relativos a la existencia de restos arqueológicos de conformidad con el informe de la Delegación Territorial de la Consejería de Cultura y Deporte de **5 de agosto de 2024**

- La viabilidad de los proyectos de edificación sobre las manzanas M1 y M2 en función de la afección por la zona de protección del dominio público del Metro de Málaga y de conformidad con los criterios establecidos en el informe de la Agencia de Obra Pública de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de **24 de julio de 2024**.

DÉCIMO PRIMERO.- Significar 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 SEGUNDO.- Dar traslado del presente acuerdo:

- A la alegante, María Fabiola Gómez Alavert.

Código Seguro De Verificación	tsjUx5/RqxzfAJXpLT9kTg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	30/12/2025 11:50:25
	Miguel Angel Carrasco Crujera	Firmado	26/12/2025 14:05:46
Observaciones		Página	15/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/tsjUx5%2FRqxzfAJXpLT9kTg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





- A la entidad promotora y titulares registrales y catastrales incluidos en el ámbito.
- A los titulares de las fincas colindantes sitas en c/ Montalbán 5 y c/ Malpica 10
- A los interesados personados en el expediente: Miguel Ángel García Martín y Adelle Marie Springer.
- Al Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Licencias y Protección Urbanística.
- Al Servicio de Conservación y Arqueología. Departamento de Licencias y Protección Urbanística.
- Al Servicio de Patrimonio Municipal del Departamento Planeamiento y Gestión Urbanística.
- A la Dirección General de Aviación Civil, adjuntando el instrumento de 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.
- A la Junta Mpal. Distrito nº: 7 – Carretera de Cádiz.””

VOTACIÓN

La Comisión del Pleno acordó **dictaminar favorablemente** la anterior Propuesta, con los **votos a favor (7)** de los representantes del Grupo Municipal Popular (6) y del Grupo Municipal Vox (1) y los votos **en contra (4)** de los representantes del Grupo Municipal Socialista (3) y del Grupo Municipal Con Málaga (1).

16/19

PROPUESTA AL PLENO

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

PRIMERO. - Estimar parcialmente la alegación presentada por María Fabiola Gómez Alavert, en lo relativo a la necesidad de contemplar en el Estudio de Detalle las aperturas preexistentes en el edificio sito en c/ Montalbán 5; ello de conformidad con el informe técnico emitido por el Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de **15 de septiembre de 2025**.

SEGUNDO. - Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle en Callejones del Perchel, Montalbán, Arco, Malpica y Huerto de la Madera, del PERI “Perchel Sur”, promovido por la entidad INMOBILIARIA VITRUBIO, S.A. según la documentación técnica presentada con fecha **26 de septiembre de 2025**. Todo ello de conformidad con el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de **16 de octubre de 2025** así como 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, 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.

TERCERO.- 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

Código Seguro De Verificación	tsjUx5/RqxzfAJXpLT9kTg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	30/12/2025 11:50:25
	Miguel Angel Carrasco Crujera	Firmado	26/12/2025 14:05:46
Observaciones		Página	16/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/tsjUx5%2FRqxzfAJXpLT9kTg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





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.

CUARTO. - 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.

QUINTO.- 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.

SEXTO.- 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.

SÉPTIMO.- Significar que la aprobación definitiva del presente Estudio de Detalle implicará el cambio de la calificación jurídica de la superficie de subsuelo público correspondiente a la vía pública sita en c/ Huerto de la Madera que pasará de ser un bien de dominio público a ser un bien patrimonial una vez formalizada la recepción de la citada superficie por el Servicio de Patrimonio, Registro de Solares, Colaboración Público-Privada y Garantías del Departamento de Gestión Económica y Recursos Humanos. Lo que deberá quedar acreditado en el procedimiento de tramitación de la Licencia de Obras, con definición exacta de la Ocupación Bajo rasante de acuerdo con la cuantificación que consta en el expediente.

OCTAVO.- Significar que el subsuelo, como bien patrimonial que será de este Ayuntamiento, se pondrá a disposición de la sociedad promotora para el uso de aparcamientos, debiendo comprobarse en el procedimiento de concesión de la licencia de obras la constitución de un complejo inmobiliario que regule la convivencia en el plano vertical de la propiedad privada y de la propiedad pública de conformidad con el art. 6.8.3 PGOU, art. 61.6 LISTA, 136.2 a) RG LISTA y lo dispuesto en el art. 26.5 del 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. Debiendo estos aspectos ser informados por el Servicio de Patrimonio, Registro de Solares, Colaboración Público-Privada y Garantías del Departamento de Gestión Económica y Recursos Humanos con carácter previo a la expedición de la licencia.

NOVENO.- Hacer constar que a los efectos de la valoración del subsuelo, deberá estarse a la valoración técnica determinada por el Servicio de Valoraciones de este Departamento en informe de **14 de enero de 2025** que fija un valor de repercusión de suelo (VRS) del m2c bajo rasante para uso de aparcamiento privado de 424,53 €/m2c. Ello de acuerdo con los criterios definidos en el 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 (TRLSyRU), y desarrollados en el Capítulo IV del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo (RVLS)

17/19

Código Seguro De Verificación	tsjUx5/RqxzfAJXpLT9kTg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	30/12/2025 11:50:25
	Miguel Angel Carrasco Crujera	Firmado	26/12/2025 14:05:46
Observaciones		Página	17/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/tsjUx5%2FRqxzfAJXpLT9kTg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





DÉCIMO. - Significar que en el procedimiento de concesión de la licencia de obras deberá comprobarse:

- El cumplimiento de la obligación del promotor de urbanizar y poner a disposición de la Administración los espacios públicos que pasan a constituir vía pública en la cota determinada por el presente Estudio de Detalle, conforme al proyecto de obras de urbanización complementarias a la edificación que deberá aprobarse.

- La realización de los correspondientes sondeos previos relativos a la existencia de restos arqueológicos de conformidad con el informe de la Delegación Territorial de la Consejería de Cultura y Deporte de **5 de agosto de 2024**

- La viabilidad de los proyectos de edificación sobre las manzanas M1 y M2 en función de la afección por la zona de protección del dominio público del Metro de Málaga y de conformidad con los criterios establecidos en el informe de la Agencia de Obra Pública de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de **24 de julio de 2024**.

DÉCIMO PRIMERO. - Significar 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 SEGUNDO. - **Dar traslado** del presente acuerdo:

- A la alegante, María Fabiola Gómez Alavert.
- A la entidad promotora y titulares registrales y catastrales incluidos en el ámbito.
- A los titulares de las fincas colindantes sitas en c/ Montalbán 5 y c/ Malpica 10
- A los interesados personados en el expediente: Miguel Ángel García Martín y Adelle Marie Springer.
- Al Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Licencias y Protección Urbanística.
- Al Servicio de Conservación y Arqueología. Departamento de Licencias y Protección Urbanística.
- Al Servicio de Patrimonio Municipal del Departamento Planeamiento y Gestión Urbanística.
- A la Dirección General de Aviación Civil, adjuntando el instrumento de 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.
- A la Junta Mpal. Distrito nº: 7 – Carretera de Cádiz”.

18/19

VOTACIÓN

El resultado de la votación fue el siguiente:

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, por 19 votos **a favor** (17 del Grupo Municipal Popular y 2 del Grupo Municipal Vox) y 12 votos **en contra** (10 del Grupo Municipal Socialista y 2 del del Grupo Municipal Con Málaga), dio su **aprobación** al Dictamen cuyo texto ha sido transcrito y, consecuentemente, adoptó los acuerdos en el mismo propuestos.”

Código Seguro De Verificación	tsjUx5/RqxzfAJXpLT9kTg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	30/12/2025 11:50:25
	Miguel Angel Carrasco Crujera	Firmado	26/12/2025 14:05:46
Observaciones		Página	18/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/tsjUx5%2FRqxzfAJXpLT9kTg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Y para que conste y surta sus efectos a petición de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, haciendo notar, de conformidad con lo establecido en el art. 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, que el Acta de la mencionada sesión plenaria no ha sido aún aprobada, y que, por ello, la presente certificación se extiende a reserva de los términos que resulten de su aprobación, expido la presente certificación de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde, en Málaga, a la fecha de la firma electrónica.

Vº Bº
EL ALCALDE-PRESIDENTE,
Francisco de la Torre Prados

19/19

Código Seguro De Verificación	tsjUx5/RqxzfAJXpLT9kTg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	30/12/2025 11:50:25
	Miguel Angel Carrasco Crujera	Firmado	26/12/2025 14:05:46
Observaciones		Página	19/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/tsjUx5%2FRqxzfAJXpLT9kTg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

