

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

SESIÓN ORDINARIA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO CELEBRADA EL DÍA 31 DE JULIO DE 2025

PUNTO N° 20.- **DICTAMEN RELATIVO A PROPUESTA DE LA CONCEJALA DELEGADA DE URBANISMO DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE EN AV. PINTOR SOROLLA 155**

El Excmo. Ayuntamiento Pleno conoció el Dictamen de la Comisión de Urbanismo, Movilidad y Seguridad, de fecha 21 de julio de 2025, cuyo texto a la letra es el siguiente:

“En relación con este asunto, la Comisión del Pleno conoció la Propuesta referenciada de fecha 14 de julio de 2025 cuyo texto se transcribe a continuación:

“P AD ED Av. Pintor Sorolla 155 PL 39-22-NC

Departamento: Planeamiento y Gestión Urbanística

Servicio: Jurídico Administrativo de Planeamiento

Negociado: Tramitación Urbanística

Expediente: ED Av. Pintor Sorolla 155- PL 39/2022

Solicitante: SR-84 S.L.

Representante: D. Emilio Domingo Corpas

Situación: Av. Pintor Joaquín Sorolla, n° 155

Ref. Catastral: 6751404UF7665S

Junta Mpal. Distrito n°: 2 – Málaga Este

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.

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

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

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

Código Seguro De Verificación	oYR8U61uDRkVWZn8QY1kqA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	04/08/2025 13:41:57
Observaciones		Página	1/15
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/oYR8U61uDRkVWZn8QY1kqA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





“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 definitiva del 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 sita en Avda. Pintor Joaquín Sorolla nº 155, incluida en el ámbito del PAM-LE.6 (83) Plan Especial de Reforma Interior LE.1 “San Telmo”, aprobado definitivamente mediante acuerdo plenario adoptado con fecha 26 de noviembre de 1999 (BOP 12-06-00). Conforme el citado instrumento, la parcela se encuentra calificada con ordenanza propia particular CJ-2.

Objeto

El Estudio de Detalle tiene por objeto ordenar los volúmenes y definir las alineaciones relativas a la parcela sita en Avda. Pintor Joaquín Sorolla nº155, de forma que se pueda agotar el aprovechamiento máximo permitido por la ordenanza de aplicación (0,83 m2t/m2s). Para ello se propone:

2/15

a) Establecer alineaciones en planta bajo rasante adosándose al colindante y al lindero público este (escalera) aumentando la ocupación conforme al art. 12.2.21. y 12.2.26 PGOU, con acuerdo de adosamiento al lindero privado oeste entre los promotores y los propietarios de la parcela colindante (Pintor Sorolla 153).

b) Establecer alineaciones sobre rasante de 0,80 m. a la fachada este (escalera), equivalente a la alineación que tenía la edificación previa que fue demolida y similar al edificio separado por el vial.

Todo ello sin modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad ni incrementar el aprovechamiento urbanístico conforme lo establecido en el art. 94 del RD 550/2022 de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA.

Antecedentes

1.º- Con fecha **26 de abril de 2024** se acuerda por la Junta de Gobierno Local la aprobación inicial del Estudio de Detalle de acuerdo con documentación técnica presentada con fecha 30 de mayo de 2024. Todo ello, de conformidad con el informe del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 4 de marzo de 2024 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, puestos en

Código Seguro De Verificación	oYR8U61uDRkVWZn8QY1kqA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	04/08/2025 13:41:57
Observaciones		Página	2/15
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/oYR8U61uDRkVWZn8QY1kqA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





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.

2º.- La información pública del expediente fue sustanciada mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de 24 de junio de 2024 y exposición en el Tablón de Edictos del Ayuntamiento de Málaga desde el 9 de mayo de 2024 al 5 de junio de 2024, ambos inclusive. Con llamamiento personal a los propietarios que resultan de las Certificaciones Registrales y Catastrales obrantes en el expediente y notificación personal a los titulares registrales y catastrales de las fincas colindantes, sitas en Pintor Sorolla nº 153 y 157, en concepto de interesados en el procedimiento. En el mismo periodo se procedió a la exposición del instrumento en página web de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

3º.- Con fecha 18 de octubre de 2024 se expide Certificación del Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local, en la que consta que durante el plazo comprendido entre los días 8 de mayo al 22 de julio de 2024, ambos inclusive, se ha presentado la siguiente alegación:

- Alegación de Adelina Pilar Rodríguez López, con fecha de entrada 3 de junio de 2024.

4º.- Simultáneamente al sometimiento del expediente al trámite de información pública se ha requerido la emisión de informe preceptivo y vinculante 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 10 de marzo de 2025, expidiéndose en sentido favorable al presente instrumento, requiriéndose la incorporación de simples observaciones.

5º.- Con fecha 20 de mayo de 2025 el promotor aporta Texto Refundido del Estudio de Detalle que incorpora entre los planos normativos, el plano de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol, dejando constancia de las determinaciones contenidas en el informe anterior.

3/15

6º.- Con fecha 28 de mayo de 2025 se emite informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística proponiendo la aprobación definitiva del Estudio de Detalle conforme la última documentación aportada.

Fundamentos jurídicos

Requisitos sustanciales o de fondo:

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

- La entrada en vigor de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante LISTA) el 24 de diciembre de 2021; así como la entrada en vigor, el 23 de diciembre de 2022, del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA, determinan la aplicación íntegra, inmediata y directa de sus determinaciones al presente instrumento en los términos de la Disposición Transitoria Primera de esta Ley.

Código Seguro De Verificación	oYR8U61uDRkVWZn8QY1kqA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	04/08/2025 13:41:57
Observaciones		Página	3/15
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/oYR8U61uDRkVWZn8QY1kqA%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, 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

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. (...).

4/15

- 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.

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 la parcela que nos ocupa se encuentra incluida en el ámbito del planeamiento aprobado modificado PAM-LE.6 (83) M que incorpora las determinaciones del Plan Especial de Reforma Interior LE.1 "San Telmo", con aprobación definitiva el 29-7-94 y Modificación del PERI LE.1 "San Telmo", con aprobación definitiva el 26-11-99, que establece en su ordenanza particular "CJ-2" establece los siguientes parámetros:

- Índice de edificabilidad 0,83 m2t/m2s
- Ocupación del 55%
- Altura Máxima PB + 1

"Las parcelas con fachada a C/ Pintor Sorolla se mantendrá la tipología existente, con muro en alineación y definición de plano de rasante a una altura máxima de 5,50.

Bajo este plano se admitirá el uso aparcamiento y edificaciones anexas a la vivienda según art 13.2.21 del PGOU. que tendrán la consideración de bajo rasante."

Código Seguro De Verificación	oYR8U61uDRkVWZn8QY1kqA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	04/08/2025 13:41:57
Observaciones		Página	4/15
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/oYR8U61uDRkVWZn8QY1kqA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Señalándose, por otra parte, que de conformidad con lo dispuesto en el art. 15.2.4 PGOU las ordenanzas de edificación y usos son de aplicación subsidiaria y complementaria para todos los aspectos puntuales no previstos en aquellos Planes Parciales y Planes Especiales en general (PA), que contienen ordenanzas particulares propias por exigencia legal.

Justificándose la necesidad de tramitación del presente Estudio de Detalle con la finalidad posibilitar el aprovechamiento de la parcela, de acuerdo con las determinaciones del art. 2.3.10 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.” (...)

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 analizadas por el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística en los informes técnicos que constan en el expediente:

5/15

- Informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 4 de marzo de 2024 en el que se fundamenta la aprobación inicial del Estudio de Detalle, de acuerdo con las consideraciones que se transcriben a continuación:

4.- CONSIDERACIONES

4.1 En cuanto a la propuesta presentada:

El documento de Estudio de Detalle que se presenta propone resumidamente:

- a) Establecer alineaciones en planta bajo rasante adosarse al colindante (19,25 metros lineales), adosarse al lindero publico este (escalera) aumentando la ocupación.
b) Establecer alineaciones sobre rasante de 0,80 cms a la fachada este (escalera)

4.1.1 PARCELACIÓN y TECHO MÁXIMO EDIFICABLE:

El techo máximo que se pretende utilizar es el máximo permitido por la aplicación de la ordenanza (0,83 m2t/m2s). Con una superficie de 285,51 * 0,83 = 236,97 m2t.

El artículo sobre 12.2.26 recoge en su primer precepto que “La primera plataforma constituye la cota de la Planta Baja de la edificación” Respecto de la documentación anterior se ha corregido eliminado el cuerpo más al norte por lo que las alturas se ajustan a la normativa. (...)

Table with 4 columns: Código Seguro De Verificación, Firmado Por, Observaciones, Uri De Verificación, Normativa, Estado, Fecha y hora, Página. Includes verification code and URL.





Sobre la altura máxima solo sobresale el núcleo de comunicación vertical conforme al art. 12.2.24

4.1.2 OCUPACIÓN:

El Estudio de Detalle propone:

La parcela tiene una superficie de 285'51m²s, por lo que la ocupación máxima es de 157'03m²s según lo que marca la ordenanza de la parcela. Debido a las características físicas de la parcela y de la edificación en su entorno se hace inviable agotar el aprovechamiento de la parcela manteniendo la ocupación máxima posible si aplicamos las separaciones a linderos de la ordenanza CJ-2 (ver documentación gráfica).

Por ello este Estudio de Detalle propone fijar las alineaciones máximas de la parcela manteniendo la misma separación a lindero público que presenta la construcción adyacente, que es de 80 cm, como distancia mínima, para así poder aprovechar ese parámetro de forma que se pueda edificar el aprovechamiento asignado a la parcela, pero siempre dentro de los límites establecidos por la normativa vigente para la ordenación CJ-2".

Respecto de la primera documentación, se ha aclarado la ocupación en planta bajo rasante (plano 09) donde se recoge que dicha ocupación representa el 80,42%.

La ocupación bajo rasante se justifica conforme al art. 12.2.21. y 12.2.26 (pag. 15 y 16 de la Memoria del Estudio de Detalle) En la documentación del Estudio de Detalle se refiere al acuerdo de adosamiento al lindero privado oeste entre los promotores y los propietarios del número 153. Dicho acuerdo notarial deberá ser aportado previo a la aprobación definitiva del Estudio de Detalle.

6/15

4.1.3 ALTURAS MÁXIMAS PROPUESTAS:

La altura máxima propuesta es de PB+1, se ha subsanado la anterior documentación que proponía un cuerpo posterior al casetón de acceso a cubierta. (...)

4.1.4 ALINEACIONES, SEPARACIONES A LINDEROS Y RASANTES:

El Estudio de Detalle (ED) en aras de distribuir la edificabilidad asignada a la parcela justifica la necesidad de modificar la separación a lindero público. Se propone es la reducción de la separación a lindero público en su testero este, de 3 metros a 0,80 metros. Esta propuesta se justifica en la alineación que tenía la edificación previa que fue demolida, la cual se localizaba en el mismo vial. Esta separación es similar al edificio separado por el vial. El punto de menor separación que se propone se encuentra separado 3,00m aprox. Una vez aprobado inicialmente el Estudio de Detalle se deberá notificar al propietario del número 157 para que durante el periodo de información pública pueda alegar en el caso de entienda que le afecta negativamente.

En cuanto al impacto visual, la propuesta plantea que los huecos principales de la nueva edificación estarán hacia el oeste, de tal forma que la dominancia de vistas desde el vial se

Código Seguro De Verificación	oYR8U61uDRkVWZn8QY1kqA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	04/08/2025 13:41:57
Observaciones		Página	6/15
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/oYR8U61uDRkVWZn8QY1kqA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





minimiza. Por lo tanto, se considera que el incumplimiento propuesto es proporcionado, dado que se tiene en cuenta la compleja morfología de la parcela y la edificación existente.

Se ha subsanado la alineación a vial creando un soportal que permite por un lado mantener la alineación obligatoria y por otro facilitar el acceso al garaje en condiciones de seguridad.

4.1.5 USOS ADMITIDOS

El ED propone el uso residencial actual.

4.1.7 RESERVA DE APARCAMIENTOS

La parcela es inferior a 300 metros por lo que se encuentra dentro de los supuestos que permiten eximir de la reserva. En todo caso se han previsto y grafiado en los planos de distribución orientativa 2 plaza de aparcamiento."

- Informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 28 de mayo de 2025, en el que, una vez constatada la realización de los trámites preceptivos del presente procedimiento y analizada la alegación presentada, se propone su desestimación, así como la aprobación definitiva del Estudio de Detalle, haciendo constar la identidad sustancial entre la documentación aprobada definitivamente y la que fue objeto de aprobación inicial. Se transcribe a continuación de forma parcial:

7/15

1.3. DETERMINACIONES DEL ED.

El ED modifica la normativa del PPO para ajustar de manera coherente el volumen edificatorio a las condiciones del entorno. Para ello se propone:

- a) Establecer alineaciones en planta bajo rasante adosándose al colindante y al lindero público este (escalera) aumentando la ocupación conforme al art. 12.2.21. y 12.2.26 PGOU, con acuerdo de adosamiento al lindero privado oeste entre los promotores y los propietarios de la parcela colindante (Pintor Sorolla 153).
b) Establecer alineaciones sobre rasante de 0,80 m a la fachada este (escalera), equivalente a la alineación que tenía la edificación previa que fue demolida y similar al edificio separado por el pasaje peatonal existente al Este de la parcela.

Cuadro comparativo entre los parámetros urbanísticos de aplicación actuales y los propuestos en ED.

Table with 4 columns: Parameter, PGOU 2011 vigente, PERI San Telmo, and Estudio de detalle. Rows include Ordenanza aplicación, Usos principales, Superficie de parcela, and Índice de Edificabilidad.

Table with 4 columns: Field (e.g., Código Seguro De Verificación, Firmado Por), Value, Estado, and Fecha y hora. Includes verification code and QR code.





Nº máx. de plantas	PB+3	PB+1	PB+1
Altura reguladora máxima	13,60 m (PB+3)	7,50 m (PB+1)	7,50 m (PB+1)
Separación lindero público	4 m (PB+3)	3 m (PB+1)	Según ED
Separación lindero privado	½ h edificio	½ h edificio	Según ED
Ocupación máxima parcela	45%	55%	55%
Ocupación máx. bajo rasante	45% + 25%	55% + 25%	83,7 %

1.4. AFECCIONES SECTORIALES.

Respecto los informes preceptivos y vinculantes exigibles según Acuerdo de aprobación inicial de la Junta de Gobierno Local de fecha 26/04/2024, se informan:

- Se recibe informe de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, con firma electrónica de 07/03/2025, que es Favorable a la propuesta.

1.5. ALEGACIONES.

8/15

Con fecha 30/05/2024 doña Adelina Pilar Rodríguez López, con domicilio en C/ Avda. Pintor Sorolla, 157, presenta escrito de alegaciones exponiendo su disconformidad a la aprobación definitiva del ED por los siguientes motivos:

1. La parcela donde se pretende edificar (número 155) se encuentra afectada por las determinaciones del PGOU y del PERI SAN TELMO y conforme con la Ordenanza C/J2. La normativa vigente para la ordenanza C-J-2 respecto a la separación a linderos público es muy clara y contundente, y establece como distancia mínima la de 3 metros.
2. El Estudio de Detalle pretende reducir la separación a lindero público a 0,80 cm.
3. La vivienda quedaría privada de intimidad y afectada con un impacto visual brutal con una edificación de unos 7,5metros (3 plantas) a escasos 2,40metros.

Respecto a esta alegación se informa:

1. Este ED puede modificar la separación a linderos de la normativa vigente porque el artículo 94 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, autoriza a los ED a: 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.
2. El informe técnico de este servicio de planificación fechado el 04/03/2024 que propone la aprobación inicial del expediente justifica la nueva alineación establecida por este ED de la siguiente manera: El Estudio de Detalle (ED) en aras de distribuir la edificabilidad asignada a la parcela justifica la necesidad de modificar la separación a lindero público. Se propone es la reducción de la separación a lindero público en su testero este,

Código Seguro De Verificación	oYR8U61uDRkVWZn8QY1kqA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	04/08/2025 13:41:57
Observaciones		Página	8/15
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/oYR8U61uDRkVWZn8QY1kqA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





de 3 metros a 0,80 metros. Esta propuesta se justifica en la alineación que tenía la edificación previa que fue demolida, la cual se localizaba en el mismo vial.

3. La separación entre edificaciones resultante será la suma de la separación a lindero del nuevo edificio (0,80 m), más el ancho del pasaje peatonal, más la separación a lindero del edificio que pertenece a doña Adelina Pilar Rodríguez López (0,80 m). El resultado, según medición realizada sobre planimetría, no es inferior a 2,85 m.

2. CONCLUSIONES

La documentación técnica presentada con fecha 20/05/2025 es idéntica a la aprobada inicialmente.

Se desestima la alegación presentada por doña Adelina Pilar Rodríguez López, por las razones expuestas en el apartado 1.5. ALEGACIONES.

3. PROPUESTA

Se propone la **aprobación definitiva del Estudio de Detalle** en la parcela de suelo urbano sita en Avda. Pintor Joaquín Sorolla nº 155, conforme a la documentación técnica aportada el 20/05/2025, con firma electrónica de 20/05/2025.

Procede también dar traslado del presente informe al servicio de licencias de obra para su conocimiento.”

9/15

3º.- En relación a la alegación presentada:

La alegación presentada por la titular de la finca colindante, sita en Avda. Pintor Sorolla, 157 se basa en la aplicación de la ordenanza C-J-2 relativa a la separación a lindero público (3 metros).

Haciéndose constar en relación a lo expuesto, que el presente instrumento complementario, se redacta con el objeto de modificar, dentro del marco de las competencias establecidas en el art. 71 LISTA, y art. 94 c) de su Reglamento, algunas de las determinaciones de la ordenación detallada de la presente actuación urbanística, como es precisamente la separación a lindero público que se plantea en la alegación, toda vez que los Estudios de Detalle tienen capacidad para ello: 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. (...). Siempre que no implique, como queda justificado en el presente instrumento, modificación del uso o la edificabilidad, ni incremento del aprovechamiento urbanístico o afección negativa a las dotaciones.

Así mismo se ajusta a las disposiciones contenidas en el Plan General, art. 2.3.10 PGOU-2011 que hace una remisión a la tramitación de un Estudio de Detalle en atención a las circunstancias urbanísticas de la actuación o emplazamiento para el mejor logro de los objetivos y fines del planeamiento. Cuestiones éstas que han sido analizadas pormenorizadamente en los informes técnicos antes transcritos (Ver Epígrafe 1.5. alegaciones del informe técnico de 28 de mayo de

Código Seguro De Verificación	oYR8U61uDRkVWZn8QY1kqA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	04/08/2025 13:41:57
Observaciones		Página	9/15
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/oYR8U61uDRkVWZn8QY1kqA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





2025 y Epígrafe 4.1.4 alineaciones, separaciones a linderos y rasantes del informe técnico de 4 de marzo de 2024), quedando suficientemente acreditado que la propuesta tiene en cuenta la compleja morfología de la parcela y la edificación existente, así como los siguientes extremos:

- Que la alineación que se plantea es equivalente a la alineación previa de la demolida.
- Que la alineación es similar a la del inmueble separado por el vial, propiedad de la alegante.
- Que el punto de menor separación que se propone es de 3,00m aprox.
- Que el impacto visual se encuentra minimizado, ya que los huecos principales de la nueva edificación estarán hacia el oeste.

Por lo que se considera justificada la desestimación de la alegación presentada.

Requisitos materiales o formales:

1º.- En relación al procedimiento:

- 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.

10/15

De esta forma, el procedimiento para la aprobación del Estudio de Detalle que nos ocupa ha sido promovido por la entidad SR-84 SL, representada por Emilio Domingo Corpas, 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.

- La tramitación del Estudio de Detalle se ha sustanciado conforme las normas de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, con el desarrollo contenido en el Decreto 550/2022 de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA.

Como se recoge en los antecedentes, tras el acuerdo de aprobación inicial, el Estudio de Detalle ha sido sometido al trámite de información pública por plazo de 20 días con llamamiento a los propietarios a los efectos de lo dispuesto en el art. 78.5 c) de la LISTA y 104.4 c) del Reglamento General, con notificación a los interesados en el procedimiento.

Habiéndose requerido los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos en

Código Seguro De Verificación	oYR8U61uDRkVWZn8QY1kqA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	04/08/2025 13:41:57
Observaciones		Página	10/15
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/oYR8U61uDRkVWZn8QY1kqA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





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 **28 de mayo 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.

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

2º.- Contenido formal del Estudio de Detalle:

Se hace constar en informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de **28 de mayo 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 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.

Haciéndose constar que 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.

Código Seguro De Verificación	oYR8U61uDRkVWZn8QY1kqA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	04/08/2025 13:41:57
Observaciones		Página	11/15
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/oYR8U61uDRkVWZn8QY1kqA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





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 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.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle en Av. Pintor Sorolla 155, promovido por la entidad SR-84 SL según la documentación técnica presentada con fecha 20 de mayo de 2025. Todo ello de conformidad con el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 28 de mayo 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.

SEGUNDO.- 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.

12/15

TERCERO.- 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.

CUARTO.- 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.

Código Seguro De Verificación	oYR8U61uDRkVWZn8QY1kqA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	04/08/2025 13:41:57
Observaciones		Página	12/15
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/oYR8U61uDRkVWZn8QY1kqA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





QUINTO.- 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.

SEXTO.- 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.

SÉPTIMO.- Dar traslado del presente acuerdo:

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

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

- A la entidad promotora.

- A los titulares registrales y catastrales de la finca incluida en el ámbito en los términos del dispositivo Segundo.

- A los titulares registrales y catastrales de las fincas colindantes, sitas en Pintor Sorolla nº 153 y 157 como interesados en el procedimiento.

- 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.”

13/15

VOTACIÓN

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

Código Seguro De Verificación	oYR8U61uDRkVWZn8QY1kqA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	04/08/2025 13:41:57
Observaciones		Página	13/15
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/oYR8U61uDRkVWZn8QY1kqA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





PROPUESTA AL PLENO

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

PRIMERO.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle en Av. Pintor Sorolla 155, promovido por la entidad SR-84 SL según la documentación técnica presentada con fecha 20 de mayo de 2025. Todo ello de conformidad con el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 28 de mayo 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.

SEGUNDO.- 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.

14/15

TERCERO.- 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.

CUARTO.- 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.

QUINTO.- 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

Table with verification details including fields for Código Seguro De Verificación, Firmado Por, Observaciones, Uri De Verificación, and Normativa.





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.

SEXTO.- 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.

SÉPTIMO.- Dar traslado del presente acuerdo:

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

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

- A la entidad promotora.

- A los titulares registrales y catastrales de la finca incluida en el ámbito en los términos del dispositivo Segundo.

- A los titulares registrales y catastrales de las fincas colindantes, sitas en Pintor Sorolla nº 153 y 157 como interesados en el procedimiento.

15/15

- 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.”

VOTACIÓN

El resultado de la votación fue el siguiente:

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, por 16 votos a favor (del Grupo Municipal Popular) y 14 abstenciones (10 del Grupo Municipal Socialista, 2 del Grupo Municipal Vox y 2 del Grupo Municipal Con Málaga), dio su **aprobación** al Dictamen cuyo texto ha sido transcrito y, consecuentemente, adoptó los acuerdos en el mismo propuestos.

**A la fecha de la firma electrónica
LA SECRETARIA GENERAL DEL PLENO,
Alicia E. García Avilés**

Código Seguro De Verificación	oYR8U61uDRkVWZn8QY1kqA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	04/08/2025 13:41:57
Observaciones		Página	15/15
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/oYR8U61uDRkVWZn8QY1kqA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

