

ACUERDO ADOPTADO POR LA ILMA. JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 21 DE JULIO DE 2026 EN RELACIÓN CON EL PUNTO SIGUIENTE:

PUNTO Nº 11.- PROPUESTA DE APROBACIÓN INICIAL DEL ESTUDIO DE DETALLE EN CALLES IBN GABIROL 3, 5 Y 7, ZAMORANO 57 Y 59 Y ARQUITECTO GONZÁLEZ EDO 08A Y 10 (EXPEDIENTE Nº PL 44/2025).

La Junta de Gobierno Local conoció la Propuesta de la Concejala Delegada de Urbanismo de fecha 16 de julio de 2026, cuyo texto a la letra es el siguiente:

“Resulta que con fecha 14 de julio de 2026 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 sobre propuesta de aprobación inicial de Estudio de Detalle conforme a los antecedentes de hecho y fundamentos jurídicos siguientes:

Ámbito

El ámbito de este Estudio de Detalle lo constituyen siete parcelas situadas en las calles Arquitecto González Edo 08A y 10, Ibn Gabirol 03, 05, 07 y 09, y Zamorano 59, colindantes entre sí, con una superficie total de 959,00 m2 según datos catastrales y 926, 76 m2 según medición topográfica, y situados en el ámbito urbanístico del PERI Trinidad-Perchel (PAM-R.4), aprobado definitivamente el 26 de noviembre de 1999, denominado Modificado 1 y Texto Refundido PE PAM R.4 Trinidad Perchel (PL 1997-83).

Las parcelas se encuentran calificadas como Ciudad Histórica subzona Trinidad Perchel (C3) por el PGOU de Málaga de 2011 según el Plano P.2.1 de “Calificaciones, Usos y Sistemas” y sujetas al PERI Trinidad Perchel (PAM-R.4), y su uso es residencial.

Objeto

Tiene por objeto el presente instrumento complementario desarrollar los solares que forman parte de su ámbito. Para ello pretende la agrupación de los solares con tratamiento conjunto de varias parcelas contiguas y el uso de aparcamiento bajo el viario cedido por alineaciones.

En base a dicha determinación se redacta y tramita el presente Estudio de Detalle, que pretende asegurar la integración de la edificación que se proponga en el parcelario original.

Antecedentes de hecho

1º.- Con fecha 29 de julio de 2025 se presenta documentación técnica por parte de D. Fernando Rodríguez Caro, en nombre de Oliver Oliveira, S.L, a la que se adjunta documento de Estudio de Detalle

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

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

Código Seguro De Verificación	+iyf93KXHu/ShYSWhTriMA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	21/07/2026 14:19:26
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	21/07/2026 11:46:16
Observaciones		Página	1/17
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2Biyf93KXHu%2FShYSWhTriMA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2º.- Con fecha **22 de septiembre de 2025** se presenta por el promotor del expediente escrituras de la sociedad promotora, autorizaciones de representante y autorizado en el expediente, diferentes escrituras de ceses y nombramientos en la sociedad, contrato privado de la compraventa de solares por parte del promotor del expediente a Xenón – Málaga S.L, que figura como titular registral de los mismos, y notas simples de las fincas objeto del Estudio de Detalle.

3º.- Con fecha **5 de noviembre de 2025** se presenta por el promotor del expediente documento relativo a representación y plano de zonificación acústica.

4º.- Con fecha **12 de noviembre de 2025** se presenta por el promotor del expediente documentación técnica georreferenciada.

5º.- Con fecha **17 de noviembre de 2025** se presenta por parte del promotor del expediente nuevo estudio de detalle, según manifiesta aclaratorio, respecto del presentado anteriormente.

6º.- Con fecha **24 de noviembre de 2025** se emite informe favorable por parte de la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística.

7º.- Con fecha **4 de diciembre de 2025** se presentan Certificaciones Registrales de las parcelas incluidas en el Estudio de Detalle, a excepción de dos de ellas.

8º.- Con fecha **6 de febrero de 2026** se emite informe por parte del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística, requiriendo al promotor del expediente que subsane ciertos aspectos de la documentación técnica presentada, así como solicitando que se dé traslado de dicho informe al Servicio de Ejecución de Planeamiento para que estudie el inicio de un expediente expropiatorio sobre la parcela sita en C/ Zamorano 57. De dicho informe se da traslado al interesado en fecha 12 de febrero de 2026.

2/17

9º.- Con fecha **13 de febrero de 2026** se presenta por el promotor del expediente nuevo documento de Estudio de Detalle, compuesto de memoria, anexo y planos, que sustituye al anteriormente presentado.

10º.- Con fecha **17 de febrero de 2026** se presenta por el promotor del expediente Resumen Ejecutivo del Estudio de Detalle.

11º.- Con fecha **16 de marzo de 2026** se presentan por el promotor del expediente planos georreferenciados.

12º.- Con fecha **10 de abril de 2026** se dicta Providencia por el Gerente de esta GMU ordenando incoar expediente expropiación forzosa de la parcela sita en C/ Zamorano 57 en ejecución del planeamiento vigente.

13º.- Con fecha **17 de abril de 2026** se presenta por el promotor del expediente nueva documentación técnica.

14º.- Con fecha **13 de mayo de 2026** se emite informe por parte del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística proponiendo la aprobación inicial del Estudio de Detalle.

15º.- Con fecha **08 de junio de 2026** se aportan certificaciones registrales por parte del promotor de los dos de las fincas restantes incluidas en el ámbito.

16º.- Con fecha **9 de junio de 2026** se obtienen de oficio certificaciones catastrales

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

Código Seguro De Verificación	+iyf93KXHu/ShYSWhTriMA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	21/07/2026 14:19:26
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	21/07/2026 11:46:16
Observaciones		Página	2/17
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2Biyf93KXHu%2FShYSWhTriMA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



descriptivas y gráficas de las fincas del ámbito.

17º.- Con fecha **13 de julio de 2026** se emite informe complementario por parte del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística, aclarando la superficie de cesión respecto del informe de fecha 13 de mayo de 2026.

Fundamentos jurídicos

• **Requisitos sustanciales o de fondo:**

1º.- Normativa urbanística de aplicación:

En relación a la norma 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 23 de diciembre de 2021, así como la entrada en vigor, el 22 de diciembre de 2022, del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA (RG LISTA), determinan la aplicación íntegra, inmediata y directa de sus determinaciones al presente instrumento en los términos de la Disposición Transitoria Primera de la Ley.

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

También resultan de aplicación las normas contenidas en los instrumentos de planeamiento general y restantes instrumentos aprobados para su desarrollo y ejecución que estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en el momento de entrada en vigor de la LISTA, habida cuenta de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda de la misma, que establece:

“1. Sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición transitoria primera, todos los instrumentos de planificación territorial y de planeamiento general, así como los restantes instrumentos aprobados para su desarrollo y ejecución que estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en el momento de entrada en vigor de esta ley, **conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su total cumplimiento o ejecución o su sustitución por algunos de los instrumentos de ordenación de esta ley.”**

3/17

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 están clasificadas como suelo urbano consolidado, incluidas en el ámbito del planeamiento aprobado PAM-R.4 (83) que incorpora las determinaciones del “Peri Trinidad Perchel” con aprobación definitiva 26 de noviembre de 1999.

2º.- Tipo de actuación urbanística:

Ya hemos concretado que nos encontramos ante un suelo urbano consolidado, para definir ahora el **tipo de actuación urbanística** que se plantea debemos traer a colación 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) que 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. En línea con la normativa estatal indica la LISTA en el artículo 24:

Código Seguro De Verificación	+iyf93KXHu/ShYSWhTriMA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	21/07/2026 14:19:26	
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	21/07/2026 11:46:16	
Observaciones		Página	3/17	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2Biyf93KXHu%2FShYSWhTriMA%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

“Artículo 24 Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones urbanísticas

*1. Las **actuaciones de transformación urbanística** tienen por objeto, previa tramitación de los correspondientes instrumentos de ordenación y ejecución urbanística:*

a) En suelo urbano, la realización de actuaciones de mejora urbana y actuaciones de reforma interior.

b) En suelo rústico común, la realización de las actuaciones de nueva urbanización.

*2. Las **actuaciones urbanísticas** tienen por objeto la realización de las actuaciones no incluidas en el apartado anterior para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, la obtención de sistemas generales y locales o para mejorar o completar la urbanización, así como las actuaciones de edificación recogidas en el título VI.”*

Pues bien, el tipo de actuación definida en el expediente que nos ocupa se corresponde con una actuación de edificación conforme a la cual se ejecutarán directamente las previsiones del planeamiento, en las correspondientes parcelas o solares, mediante la realización de las obras de edificación precisas para materializar el aprovechamiento objetivo previsto (artículos 134 de la LISTA y 281 del RG), si bien, en la ejecución de dichas obras se deberán tener en cuenta las previsiones del presente Estudio de Detalle, como instrumento complementario de las determinaciones de la ordenación urbanística.

Debemos señalar que las parcelas correspondientes a calle Ibn Gabirol nº 3, 5 y 7, así como Zamorano nº 57, según el Plano de Calificaciones del PERI Trinidad-Perchel, deben modificar su alineación y ceder parte de su superficie al sistema viario. En concreto, las tres primeras parcelas resultan afectadas parcialmente (con una superficie a ceder de 199,42 m², según la documentación presentada en el Estudio de Detalle), mientras que la parcela sita en calle Zamorano nº 57 presenta una afección total, al destinarse íntegramente a cesión al sistema viario (113,39 m²).

4/17

Esta última parcela, conforme al Plano de delimitación de unidades de ejecución del PERI Trinidad-Perchel (Modificado y Texto Refundido PAM-R.4, con aprobación definitiva de fecha 26/11/1999), se encuentra incluida en un polígono de expropiación necesario para la apertura de vial, y así se reitera en el apartado 3.5 “Expropiaciones” del PERI, considerándose una expropiación independiente de las unidades de ejecución próximas, tales como UE-2 y UE-5. Debido a esto, y tal como se explicará a lo largo del presente informe, se dita Providencia por parte del Gerente de esta GMU a fin de que se inicien los trámites de expropiación de la mencionada parcela sita en calle Zamorano nº 57.

Por otra parte, a los efectos de dar cumplimiento a la previsión de las plazas de aparcamiento mínimas obligatorias, conforme a lo dispuesto en el PERI “Trinidad Perchel” (aparcamientos obligatorios en parcelas superiores a 300 m²) que propone y define en planta sótano la ocupación parcial bajo viario público, que habrá de formalizarse mediante la constitución de un complejo inmobiliario conforme el art. 6.8.3 PGOU.

3º.- La idoneidad de que sea un Estudio de Detalle el instrumento que ordene este espacio urbano:

El apartado 1 del artículo 2.3.10 del PGOU-2011 establece que:

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,

Código Seguro De Verificación	+iyf93KXHu/ShYSWhTriMA==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo			Firmado	21/07/2026 14:19:26
	Francisco Alejandro Merino Cuenca			Firmado	21/07/2026 11:46:16
Observaciones				Página	4/17
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2Biyf93KXHu%2FShYSWhTriMA%3D%3D				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				



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.

De este modo, se presenta el documento de Estudio de Detalle en cumplimiento del artículo 12.4.2-apartado 9-3 del Plan General, en el que se recoge que:

“En las actuaciones edificatorias se procurará mantener la estructura parcelaria original. No obstante lo anterior, mediante la tramitación de Estudio de Detalle, que deberá ser informado favorablemente por la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico se permitirá la edificación con tratamiento conjunto de varias parcelas contiguas”.

De conformidad la posibilidad contenida en la norma transcrita, el Estudio de Detalle que nos ocupa persigue la agrupación de las parcelas incluidas en el ámbito, a excepción de la sita en C/ Zamorano nº 57, que al encontrarse enteramente afectada por viario tiene que ser objeto de expropiación; así, el presente instrumento complementario de la ordenación, se ajusta al objeto definido en el artículo 71 LISTA, con el desarrollo contenido en el art. 94 de su Reglamento.

4º.- La adecuación del documento a la normativa urbanística:

La adecuación del documento a la normativa urbanística ha sido valorada en el informe emitido por el Servicio de Planificación y Ordenación urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión de fecha **13 de mayo de 2026**, en el que se indica y propone:

“.....”

2.7 VALORACIÓN

2.7.1 Sobre la documentación presentada

La nueva documentación presentada del ED, a nivel gráfico, cumple con los objetivos previstos y destaca los aspectos principales, permitiendo evaluar aquellas determinaciones estructurales y preceptivas vinculantes de la propuesta. En consecuencia se consideran subsanadas las cuestiones señaladas a este respecto en el informe técnico anterior emitido por este Servicio.

2.7.2 Sobre la propuesta presentada

El ED propuesto se reajusta y adapta a las alineaciones previstas por el PERI Trinidad Perchel para esta zona, así como la ordenación volumétrica mantiene las alturas máximas previstas en el Plan. La edificación se ha proyectado con las características y con los parámetros indicados en las siguientes tablas de la memoria presentada.

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DETALLADA. CENTRO HISTÓRICO (C3)

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

SEGÚN PLANEAMIENTO	VIGENTE	EN TRAMITACIÓN	OBSERVACIONES
Instrumento de ordenación precisión	PGOU/PERI TRINIDAD- PERCHEL	ESTUDIO DE DETALLE	
Calificación urbanística detallada	Suelo Urbano		
Zona de Ordenanza	CENTRO HISTÓRICO (C3)	C3	

5/17

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

Código Seguro De Verificación	+iyf93KXHu/ShYSWhTriMA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	21/07/2026 14:19:26
Observaciones	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	21/07/2026 11:46:16
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2Biyf93KXHu%2FShYSWhTriMA%3D%3D	Página	5/17
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		




ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

CONCEPTO	NORMATIVA VIGENTE	EDIFICIO EXISTENTE	PROYECTADO
Estudios previos requeridos	ESTUDIO DE DETALLE		ESTUDIO DE DETALLE
Parcela mínima	130 m ²		>130 m ²
Parcela máxima			
Nº máx. viviendas			No se proyectan viviendas
Longitud mínima de fachada	6,50 m		>6,50 m
Altura máxima, nº de plantas	PB+2		PB+2
Altura máxima, metros	10,50 m		10,50 m
Altura mínima			
Edificabilidad máxima	100% (PB+2+Aprov.Bajo Cubierta)		100% (PB+2+Aprov.Bajo Cubierta)
Ocupación Planta Baja	100 % Descontando patios estructurantes		100 % Descontando patios estructurantes
Separación a lindero público			Según plano alineaciones
Separación a lindero privado			Medianero
Profundidad máxima edificable			
Retranqueos de alineaciones	No se admiten en plantas altas		No proceden
Condiciones de patio mínimo	Patio tipo A o tipo B		Patio tipo B
Cuerpos salientes	Balcones y miradores		Abiertos
Elementos salientes	Máximo 40 cm		Máximo 40 cm
Usos predominantes	Residencial		
Usos compatibles	Industrial 1ª categoría (solo en PB)/Terciario/Equipamiento comunitario/Aparcamiento/Parques y Jardines públicos		Hospedaje
Plazas mínimas de aparcamiento	Según uso previsto (*1)		Cumple
Nivel protección edificio existente	Solar sin protección		Solar sin protección

6/17

OBSERVACIONES:

(*1) Obligatorio por tratarse de un solar de superficie superior a 300 m², una edificación de nueva construcción con fachada superior a 6,00 m y donde las vías de acceso no son peatonales. Reserva de aparcamiento según uso previsto.

Se requirió en informes anteriores el tratamiento de las medianeras vistas, que se ha resuelto en la propuesta mediante cubiertas inclinadas, reduciéndose el salto de altura y suavizando la relación entre la nueva edificación y las colindantes (ver Fig.07 y Fig.08)

2.7.3 Sobre la expropiación necesaria

Código Seguro De Verificación	+iyf93KXHu/ShYSWhTriMA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	21/07/2026 14:19:26
Observaciones	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	21/07/2026 11:46:16
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2Biyf93KXHu%2FShYSWhTriMA%3D%3D	Página	6/17
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Tal y como se ha indicado al inicio del presente informe, el ED propone una agrupación parcelaria de siete solares, uno de los cuales - el situado en la calle Zamorana 57- se encuentra definido como un polígono de expropiación independiente como se ha comentado en el apartado 2.3 de este informe.

Como ya se ha manifestado en el apartado 1. ANTECEDENTES del presente informe, con fecha 10/04/2026 se firmó por parte del Gerente, providencia para el inicio de expropiación forzosa de la parcela sita en calle Zamorano 57, siguiendo las determinaciones de ejecución del PERI vigente.



Fig. 07 Medianera con Ibn Gabirol 1.



Fig. 08 Medianera con Zamorano 61.

2.7.4 Sobre la construcción de complejo inmobiliario

7/17

La propuesta desarrollada en el ED plantea el uso de aparcamiento en planta sótano, bajo viario público, y en consideración el apartado 1º del artículo 6.8.3 del PGOU vigente 2011 sobre Usos compatibles de interés público y social, ha incorporado un apartado específico relativo a la gestión y la desafección del subsuelo a partir de la cota -1,30 m, mediante la constitución del Complejo Inmobiliario establecido en dicho artículo (apartado 1.5.1.5 de la Memoria del ED).

2.7.5 Alineaciones y espacio público

En consecuencia a lo explicado en el apartado DETERMINACIONES DEL PGOU VIGENTE de este informe, y conforme al necesario ajuste de las alineaciones según lo previsto por el PERI Trinidad Perchel y dada la necesaria expropiación para apertura de vial de la parcela sita en calle Zamorano 57, el ED ha presentado un separata de urbanización, en documento independiente, donde define las cuestiones necesarias para el correcto desarrollo de este espacio (definida gráficamente en la Fig. 09 y Fig. 10).

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

Código Seguro De Verificación	+iyf93KXHu/ShYSWhTriMA==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo			Firmado	21/07/2026 14:19:26
	Francisco Alejandro Merino Cuenca			Firmado	21/07/2026 11:46:16
Observaciones				Página	7/17
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2Biyf93KXHu%2FShYSWhTriMA%3D%3D				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				





Fig. 09 Planta de urbanización propuesta en el ED.

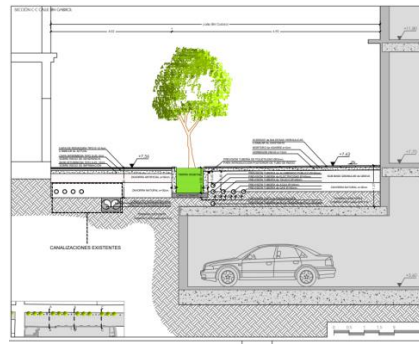


Fig. 10 Sección de urbanización propuesta en el ED.

3. CONCLUSIONES

- 1ª. El ED cumple con las determinaciones del PERI vigente y los requisitos competenciales y documentales previstos en los artículos 85 y 94 del RGLISTA.
- 2ª. Se han subsanado todas las cuestiones requeridas en el informe técnico emitido por este Servicio con fecha 06/05/2026.
- 3ª. Con fecha 10/04/2026 se firmó por parte del Gerente, providencia para el inicio de expropiación forzosa de la parcela sita en calle Zamorano 57, de acuerdo a las determinaciones de ejecución previstas en el PERI, siendo necesario a las previsiones de ejecución incluidas en este ED.
- 4ª. Respecto a los objetivos principales del ED, se consideran viables la ordenación volumétrica propuesta para la agrupación de las siete parcelas, el ajuste de alineaciones y la ocupación bajo rasante destinada a aparcamiento, al configurarse un conjunto edificatorio unitario, destinado a uso hotelero conforme a la normativa de usos del PERI, lo que permite cualificar y ordenar este vacío urbano conforme a lo estipulado en el PERI trinidad Perchel vigente.

8/17

Por otro lado, y ante la reciente aprobación por Orden de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de 18 de febrero de 2026 (BOJA 24/02/2026) ya en vigor, de las Normas Directoras de la documentación electrónica de los instrumentos de ordenación urbanística de Andalucía (NNDDDEIOU), se significa **que el contenido de la documentación deberá ser adaptada antes del trámite de aprobación definitiva**, siguiendo la Instrucción 2026/01, de la gerencia municipal de urbanismo, obras e infraestructuras, sobre la documentación a aportar para la tramitación de determinados instrumentos urbanísticos, adaptándose al **ANEXO VII-A. CONTENIDO DOCUMENTAL DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE** (En este caso es Tipo II – Afección al viario), instrucción que ha sido publicada el 08/04/2026.

4. PROPUESTA

En base a lo expuesto **se propone someter a aprobación inicial** el Estudio de Detalle que se tramita sobre las parcelas situadas en las calles Ibn Gabirol 3, 5 y 7, Zamorano 57 y 59 y Arquitecto González Edo 08A y 10 cuyo objeto es establecer una ordenación de volúmenes en este ámbito de suelo urbano, de acuerdo a las alineaciones previstas en el PERI Trinidad Perchel y permitiendo la ocupación bajo rasante del viario público propuesto, según lo previsto en el art. 6.8.3

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

Código Seguro De Verificación	+iyf93KXHu/ShYSWhTriMA==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo			Firmado	21/07/2026 14:19:26
	Francisco Alejandro Merino Cuenca			Firmado	21/07/2026 11:46:16
Observaciones				Página	8/17
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2Biyf93KXHu%2FShYSWhTriMA%3D%3D				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				



de la normativa del PGOU-2011.

La documentación cuya aprobación se propone es la aportada el 17/04/2026 y fechada como Abril 2026.

Tras la aprobación inicial deberá recabarse informe sectorial a la Dirección General de Aviación Civil.

En el documento que se eleve para su aprobación definitiva deberá seguir la estructura de la documentación especificada en el ANEXO VII-A de la Instrucción 2026/01 de esta GMU, en la que deberá incorporar un apartado específico de justificación referente a las Servidumbres Arqueológicas, de conformidad con lo señalado en el apartado 2.6.2 del presente informe.

Asimismo, en fecha **13 de julio de 2026** se emite informe de corrección por parte del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística, respecto del informe anteriormente transcrito, en relación a la superficie objeto de cesión:

1. INFORME

El presente informe complementa el emitido por este Servicio con fecha 13/05/2026, con el fin de aclarar que la **superficie de cesión** en el Estudio de Detalle es de **199,42 m²**, de acuerdo con la última documentación técnica presentada el 17/04/2026, dato que no se actualizó en el citado informe.

Asimismo esta superficie coincide con la recogida en la providencia de inicio del procedimiento de expropiación forzosa de la parcela situada en calle Zamorano n.º 57, en ejecución del planeamiento urbanístico vigente, firmada por el Gerente con fecha 10/04/2026.

9/17

2. PROPUESTA

Unir este informe al anterior informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de este expediente con fecha 13/05/2026.

5º.- En relación a la expropiación del inmueble de C/ Zamorano nº 57

Tal y como se indica en el informe técnico parcialmente transcrito, el inmueble sito en C/ Zamorano nº 57 se encuentra incluido dentro del ámbito de ordenación del Estudio de Detalle y no pertenece al promotor del mismo. Conforme al Plano de delimitación de unidades de ejecución del PERI Trinidad- Perchel (Modificado y Texto Refundido PAM-R.4, con aprobación definitiva de fecha 26/11/1999), se encuentra definida como un polígono de expropiación necesario para la apertura de vial, según lo establecido en el apartado 3.5 "Expropiaciones". Por tanto, se considera una expropiación independiente de las unidades de ejecución próximas, tales como UE-2 y UE-5.

Según lo dispuesto en el artículo 105.1 de la LISTA "Características del sistema de actuación por expropiación":

"1. En el sistema de actuación por expropiación, la Administración actuante aplica la expropiación a la totalidad de los bienes y derechos de la unidad de ejecución y desarrolla la actividad de ejecución mediante cualquiera de las formas de gestión permitidas por la ley.

..."

A tenor de lo dispuesto en el mencionado artículo, en fecha **10 de abril de 2026** se

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

Código Seguro De Verificación	+iyf93KXHu/ShYSWhTriMA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	21/07/2026 14:19:26
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	21/07/2026 11:46:16
Observaciones		Página	9/17
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2Biyf93KXHu%2FShYSWhTriMA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



dicta Providencia por parte del Gerente de esta GMU, en la que se indica que para posibilitar el desarrollo de la agrupación parcelaria propuesta en el Estudio de Detalle, resulta necesario el inicio del correspondiente procedimiento expropiatorio, previsto en el planeamiento vigente de oficio o a instancia del actual propietario. Es por ello que se ordena incoar expediente de expropiación forzosa de la parcela sita en calle Zamorano, 57 en ejecución del planeamiento vigente.

6º.- Obligaciones de la propiedad y ocupación del subsuelo público:

El TRLSRU señala en el artículo 18.3 que, en las actuaciones edificatorias, 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 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 (artículo 18); 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.

Concretamente las parcelas propiedad del promotor situadas en C/ Ibn Gabirol nº 3, 5 y 7 están afectadas por alineaciones en una superficie de 199,42 m² y la parcela sita en C/ Zamorano nº 57 está afectada en su totalidad por el ensanche viario previsto (113,39 m²) por lo que, dichos espacios, deben pasar a constituir vía pública para que las fincas edificables recuperen la condición de solar conforme a lo previsto en el artículo 13 apartados 3 y 4 de la LISTA.

10/17

No obstante lo anterior y habida cuenta de lo dispuesto en el artículo 6.8.3 del PGOU, el Estudio de Detalle propone la ocupación bajo rasante de estos espacios. Dado que la situación jurídica de las fincas incluidas en el ámbito no es la misma, debemos de distinguir dos situaciones:

- a) Espacio bajo rasante de los 199,42 m² en C/ Ibn Gabirol nº 3, 5 y 7: la propiedad deberá poner a disposición de esta Administración los terrenos correspondientes a la cota -1,30 ascendente que pasa a constituir vía pública; manteniéndose como propiedad privada el espacio comprendido en la cota -1,30 descendente. La entrega de este suelo deberá ser recepcionada formalmente por el procedimiento que determine 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 de obras.
- b) Espacio bajo rasante de los 113,39 m² en C/ Zamorano nº 57: para poder implantar el uso de aparcamiento a partir de la cota -1,30 descendente en este suelo, la promotora del Estudio de Detalle deberá adquirir el aprovechamiento correspondiente, una vez que esta Administración haya obtenido mediante el procedimiento de expropiación forzosa dicha finca con destino a viario público. La adquisición de ese aprovechamiento se realizará por el procedimiento que determine el citado 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

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

Código Seguro De Verificación	+iyf93KXHu/ShYSWhTriMA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	21/07/2026 14:19:26
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	21/07/2026 11:46:16
Observaciones		Página	10/17
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2Biyf93KXHu%2FShYSWhTriMA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



estatal a cuyo efecto deberá emitirse informe por el Servicio de Valoraciones del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística.

En consecuencia, para que las parcelas edificables recuperen la condición de solar, en el proyecto de obras que se presente para la obtención de la correspondiente licencia, se deberá acompañar una separata de obras de urbanización y garantizar convenientemente la ejecución simultánea de las obras de edificación y urbanización según las etapas definidas en el Estudio de Detalle, debiéndose poner a disposición de este Ayuntamiento las obras de urbanización que se ejecuten para que sean recepcionadas.

Finalmente debemos añadir en relación a la forma en la que habrá de articularse la convivencia en el plano vertical de propiedades públicas y privadas, que debemos estar a lo dispuesto en el citado 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:

- 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."

Por su parte, en el apartado 6 del artículo 61 de la LISTA se indica lo siguiente sobre este particular:

"6 Los instrumentos de ordenación urbanística podrán destinar el subsuelo de las

11/17

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

Código Seguro De Verificación	+iyf93KXHu/ShYSWhTriMA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	21/07/2026 14:19:26
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	21/07/2026 11:46:16
Observaciones		Página	11/17
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2Biyf93KXHu%2FShYSWhTriMA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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.

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.*

• **Requisitos materiales o formales:**

1º.- Iniciativa para proponer la ordenación:

12/17

Establece el artículo 8 del TRLSRU que la iniciativa podrá partir de las Administraciones Públicas, las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas y, en las condiciones dispuestas en la ley aplicable, de los propietarios. En consonancia con esta norma indica el artículo 80 de la LISTA, que aquellas personas que, de conformidad con la normativa básica estatal, puedan redactar y presentar a tramitación un instrumento de ordenación de actuaciones de transformación urbanística, podrá impulsar la aprobación de los mismos.

Se aporta por la promotora del expediente, Oliver Oliveira S.L escritura de constitución de sociedad, siendo una de las mercantiles que conforman la misma la mercantil Oliver Mateu Promociones y Proyectos S.L. Esta última mercantil suscribe, su vez, contrato de compraventa de las parcelas objeto del expediente con la mercantil Xenón Málaga S.L., mercantil que figura como titular registral en las Certificaciones Registrales del Registro de la Propiedad de Málaga nº 6 aportadas por la promotora del expediente, de fecha 3 de diciembre de 2025.

Asimismo, las Certificaciones Catastrales Descriptivas y Gráficas obtenidas por esta Administración el 9 de junio de 2026, todos los terrenos incluidos en el ámbito pertenecen al promotor del expediente, excepto la parcela objeto del expediente de expropiación.

Habida cuenta de que la iniciativa para la tramitación del Estudio de Detalle ha partido de la mercantil Oliver Oliveira S.L, representada por D. Fernando Rodríguez Caro, según se acredita en el expediente, se cumplen con los requisitos sobre capacidad de obrar, legitimación y representación a que se refieren los artículos 4 y 5 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas para actuar como interesado y representante respectivamente.

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

Código Seguro De Verificación	+iyf93KXHu/ShYSWhTriMA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	21/07/2026 14:19:26
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	21/07/2026 11:46:16
Observaciones		Página	12/17
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2Biyf93KXHu%2FShYSWhTriMA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2º.- En relación al procedimiento:

De acuerdo con las reglas contenidas en el art. 112 del Reglamento General -al que se remite el art. 81 LISTA- tras el acuerdo de aprobación inicial, **el instrumento deberá someterse a información pública por plazo no inferior a 20 días**, con publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal de la Administración urbanística con el contenido mínimo que establece el art. 8 del Reglamento; con llamamiento personal de los propietarios del ámbito que resultan de las Certificaciones Registrales y Catastrales que constan en el expediente a los efectos de lo dispuesto en el art. 78.5 c) de la LISTA y 104.4 c) del Reglamento General que, en el caso que nos ocupa, resultan ser:

- Xenón Málaga, S.L.
- María Josefa Martínez Cuenca

Así mismo, en los términos de los artículos 78.4 LISTA y 105 y 112.1 b) del Reglamento, simultáneamente al trámite de información pública deberán recabarse el siguiente informe sectorial previsto legalmente como preceptivo y vinculante:

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

13/17

En cuanto a la normativa sectorial de aplicación contenida en la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía (LPHA), como ya se ha dicho, el ámbito que nos ocupa se encuentra calificado con la Ordenanza Zona Ciudad Histórica del PGOU-2011 – subzona C3 Trinidad Perchel- pero no está incluido en el Conjunto Histórico Artístico del Centro, incoado BIC por Resolución de 18 de julio de 1985 e inscrito en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz por Decreto 88/2012 de 17 de abril (BOJA núm. 83 de 30 de abril de 2012), es por ello que, aun cuando se indique en el apartado 9.3 del artículo 12.4.2 del PGOU la necesidad de pronunciamiento por parte de la Administración autonómica competente en materia de cultura, debemos estar al criterio de interpretación aprobado por acuerdo del Consejo Rector de esta Gerencia de 29 de marzo de 2022, rectificado por otro de 20 de mayo de 2022 (BOP nº 131 e 8 de julio de 2022), según el cual, “...la exigencia de informe favorable de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico en los casos que se tramite un estudio de detalle que permita el tratamiento conjunto de varias parcelas, solo será exigible cuando dicho instrumento incida sobre bienes incoados o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía, en el Inventario de Bienes Reconocidos o sobre Zonas de Servidumbre Arqueológica, tal y como prevé el artículo 29.4 de la Ley 14/2007, del Patrimonio Histórico de Andalucía.”

De esta forma, de conformidad con lo previsto en el artículo 29.4 de la LPHA, el presente Estudio de Detalle **no se encuentra incluido** entre los supuestos en los que debe ser informado por la Administración autonómica competente en materia de cultura.

Respecto al resto de informes municipales, tras la aprobación inicial, deberán

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

Código Seguro De Verificación	+iyf93KXHu/ShYSWhTriMA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	21/07/2026 14:19:26
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	21/07/2026 11:46:16
Observaciones		Página	13/17
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2Biyf93KXHu%2FShYSWhTriMA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



solicitarse los siguientes informes:

- Del Servicio de Conservación y Arqueología del Departamento de Licencias y Disciplina Urbanística, a localizarse esta agrupación parcelaria en las proximidades de diversos yacimientos recogidos en el Catálogo de Protección Arqueológica del PGOU vigente 2011, en concreto los correspondientes a las fichas 024 "Hábitat indígena del Bronce Final en Plaza de San Pablo (Siglos XIII-VI a.C.)", 033 "Necrópolis romana de la Trinidad", 075 "Arrabal medieval de Attabanin" y 035. "Márgenes del Río Guadalmedina" (un poco más alejado, hacia el norte). Que si bien el Estudio de Detalle no se encuentra directamente afectado por servidumbres arqueológicas al no ubicarse dentro de los citados yacimientos, dado que se proyecta una planta sótano, deberá tenerse en cuenta esta circunstancia durante el desarrollo de las obras, adoptándose las medidas preventivas y de cautela arqueológica que resulten oportunas.
- Del Departamento de Arquitectura e Infraestructuras, en relación a las consideraciones que sobre la urbanización se hacen en el Estudio de Detalle, y que puedan tener incidencia en la futura redacción del Proyecto de obras ordinarias de urbanización.

Con carácter previo a la aprobación definitiva, deberán emitirse informes:

- Del Servicio de Valoraciones, sobre la valoración del subsuelo que se pretende ocupar en el espacio de la actual finca de C/ Zamorano nº 57, una vez que dicha finca sea expropiada por este Ayuntamiento.
- Del Servicio de Ejecución de Planeamiento, a efectos de que informe sobre el estado de tramitación del expediente de expropiación referido a C/ Zamorano nº 57.

14/17

3º.- Contenido documental:

Según consta en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanista del Departamento de Planeamiento y Gestión de 13 de mayo de 2026, la documentación técnica presentada el 17 de abril de 2026 y fechada como Abril 2026 que se somete a aprobación inicial, está integrada por toda la documentación exigida por la normativa, en concreto, por lo exigido en el artículo 62 de la LISTA y en los artículos 85 y 94 del Reglamento que la desarrolla.

4º.- Órgano competente para la aprobación inicial:

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

5º.- Impugnación:

Finalmente añadir que el acuerdo de aprobación inicial que se adopte, es un acto de trámite, por lo que no es susceptible de impugnación a la luz de lo dispuesto en el artículo 112.1 de Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, ello sin perjuicio de que la oposición a dicho acuerdo pueda alegarse por los interesados para su consideración en la resolución que ponga fin al procedimiento. Según reitera la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo dentro de los diferentes actos que integran la compleja operación urbanística de la formación de los instrumentos de planeamiento, sólo cabe atribuir la

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

Código Seguro De Verificación	+iyf93KXHu/ShYSWhTriMA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	21/07/2026 14:19:26
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	21/07/2026 11:46:16
Observaciones		Página	14/17
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2Biyf93KXHu%2FShYSWhTriMA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



condición de acto definitivo a aquel por el cual se efectúe la aprobación definitiva por el órgano competente, de tal manera que éste es el único susceptible de impugnación jurisdiccional, y a su través la impugnación del resto de los actos antecedentes -Sentencias del Tribunal Supremo de 24 de julio de 1989 (RJ 1989\6105); de 10 marzo 1992 (RJ 1992\3260); y 27 de marzo de 1996 (RJ 1996\2220) entre otras-.”

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

ACUERDOS:

PRIMERO.- Aprobar inicialmente el Estudio de Detalle en calles Ibn Gabirol 3, 5 y 7, Zamorano 57 y 59 y Arquitecto González Edo 08A y 10 promovido por Oliver Oliveira S.L, r/p D. Fernando Rodríguez Caro, según documentación presentada el 17 de abril de 2026 y fechada como Abril 2026.; todo ello, de conformidad con los informes del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 13 de mayo y 13 de julio de 2026, y con lo dispuesto en los artículos 75, 78 y 81 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), puestos en relación con los artículos 94 y 102 y ss del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre que aprueba el Reglamento General de la LISTA (RG).

SEGUNDO.- Someter el expediente al trámite de información pública durante 20 días hábiles mediante inserción de anuncios en el BOP de la provincia; en el tablón de anuncios de la Gerencia de Urbanismo así como publicación en página web de este organismo y llamamiento personal a los **propietarios que resultan de las Certificaciones Registrales y Catastrales** que constan en el expediente ; todo ello, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 78.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, y art. 112.1 b) y 104 del Reglamento de LISTA, significando que el expediente estará a disposición del público durante el citado plazo, en el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de esta Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, de lunes a viernes en horario de 9:30 a 13:30 horas, sito en Paseo Antonio Machado, nº 12 y podrá consultarse el acuerdo de aprobación inicial y documentación técnica en la página web de esta Gerencia.

15/17

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

CUARTO.- Igualmente tras la aprobación inicial y de conformidad con el apartado 4 del artículo 78 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y arts. 105.1 y 112 del Reglamento; requerir informe preceptivo y vinculante:

- A la Dirección General de Aviación Civil, de acuerdo con la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 y con el art. 27 del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo que regula las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real

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

Código Seguro De Verificación	+iyf93KXHu/ShYSWhTriMA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	21/07/2026 14:19:26
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	21/07/2026 11:46:16
Observaciones		Página	15/17
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2Biyf93KXHu%2FShYSWhTriMA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Decreto 2591/1998, de 4-12-1998, sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30-12-1996, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; informe que deberá evacuarse en el plazo de **seis meses**, entendiéndose éste desfavorable si no se emite en dicho plazo de conformidad con su normativa específica.

QUINTO.- Requerir asimismo los siguientes informes municipales:

- Del Servicio de Conservación y Arqueología del Departamento de Licencias y Disciplina Urbanística, a localizarse esta agrupación parcelaria en las proximidades de diversos yacimientos recogidos en el Catálogo de Protección Arqueológica del PGOU vigente 2011, en concreto los correspondientes a las fichas 024 "Hábitat indígena del Bronce Final en Plaza de San Pablo (Siglos XIII-VI a.C.)", 033 "Necrópolis romana de la Trinidad", 075 "Arrabal medieval de Attabanin" y 035. "Márgenes del Río Guadalmedina" (un poco más alejado, hacia el norte). Que si bien el Estudio de Detalle no se encuentra directamente afectado por servidumbres arqueológicas al no ubicarse dentro de los citados yacimientos, dado que se proyecta una planta sótano, deberá tenerse en cuenta esta circunstancia durante el desarrollo de las obras, adoptándose las medidas preventivas y de cautela arqueológica que resulten oportunas.

-Del Departamento de Arquitectura e Infraestructuras, sobre las consideraciones que sobre la urbanización se hacen en el Estudio de Detalle, y que puedan tener incidencia en la futura redacción del Proyecto de obras ordinarias de Urbanización.

SEXTO.- Significar que previamente a la aprobación definitiva del Estudio de Detalle deberá constar en el expediente informe:

a) Del Servicio de Ejecución de Planeamiento, a efectos de que informe sobre el estado de tramitación del expediente de expropiación referido a C/ Zamorano nº 57.

b) Del Servicio de Valoraciones, sobre la valoración del subsuelo que se pretende ocupar en el espacio de la actual finca de C/ Zamorano nº 57, una vez que dicha finca sea expropiada por este Ayuntamiento, conforme a lo dispuesto en el art. 6.8.3 PGOU.

SÉPTIMO.- Significar al interesado que conforme a lo dispuesto en el informe técnico emitido por el Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de fecha 13 de mayo de 2026, en el documento que se eleve para su aprobación definitiva deberá seguir la estructura documental de la Orden de 18 de febrero de 2026 de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, puesta en relación con el ANEXO VII-A de la Instrucción 2026/01 de esta GMU, en la que deberá incorporar un apartado específico de justificación referente a las Servidumbres Arqueológicas, adoptándose las medidas preventivas y de cautela arqueológicas que resulten oportunas.

OCTAVO.- Significar que en el procedimiento de concesión de la licencia de obras deberá comprobarse, en relación con la ocupación para el uso de aparcamientos en el subsuelo público, 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.

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

16/17

Código Seguro De Verificación	+iyf93KXHu/ShYSWhTriMA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	21/07/2026 14:19:26
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	21/07/2026 11:46:16
Observaciones		Página	16/17
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2Biyf93KXHu%2FShYSWhTriMA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



NOVENO.- Significar al promotor que son obligaciones del propietario del suelo urbano, por una parte, ejecutar la urbanización complementaria a la edificación necesaria para que los terrenos alcancen o recuperen la condición de solar y, por otra, realizar la edificación en los plazos y condiciones fijados por la ordenación urbanística una vez que el suelo tenga la citada condición de solar, o bien, simultanear ambas obligaciones previa presentación de las garantías correspondientes. Por tanto, y con carácter previo a la expedición de la licencia de obras que se conceda para construir en la finca que nos ocupa, deberá quedar garantizada la obligación del promotor de urbanizar y poner a disposición de la Administración los espacios que pasan a constituir vía pública según el presente Estudio de Detalle y el proyecto ordinario de obras de urbanización que deberá aprobarse, como instrumento de ejecución material de dichas obras según lo dispuesto en los artículos 136.3 b), puesto en relación con el 188.2 b) del Reglamento General de la LISTA.

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

DECIMOPRIMERO.- Dar traslado del presente acuerdo:

- Al Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Licencias y Protección Urbanística.
- Al Servicio de Conservación y Arqueología del Departamento de Licencias y Disciplina Urbanística,
- Al Servicio de Valoraciones de este Departamento.
- al Servicio de Ejecución de Planeamiento de este Departamento.
- Al Departamento de Arquitectura e Infraestructuras
- Al promotor del expediente.
- A los titulares registrales y catastrales.
- A la Junta Municipal de Distrito nº 1- Centro"

17/17

La Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los miembros asistentes, dio su aprobación a la Propuesta que antecede y, consecuentemente, adoptó los acuerdos en la misma propuestos.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica.

LA CONCEJALA-SECRETARIA DE LA
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL,
Elisa Pérez de Siles Calvo.

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

Código Seguro De Verificación	+iyf93KXHu/ShYSWhTriMA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	21/07/2026 14:19:26
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	21/07/2026 11:46:16
Observaciones		Página	17/17
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2Biyf93KXHu%2FShYSWhTriMA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

