

Ref: LED_P.I._Guadaljaira_A.Definitiva_PL 2023-45 (jpb)

Departamento: Planeamiento y Gestión Urbanística/Servicio de Planificación y Ord. Urbanística
Expediente: PL 2023/45 Estudio de Detalle
Interesado: LOZA S.L.
Representante: Daniel Ruiz Álvarez
Situación: Parcelas P1, P2 y P3 del P.P.O. SUP-I.5 *Guadaljaira Industrial* (PA-LO.6 (83)M)
Ref. Catastral: 9719102UF6691N0001EF; 9719101UF6691N0001F; 9719101UF6691N0002KG; 9619501UF6691N0001KF
Junta M. Distrito: 7. Carretera de Cádiz
Asunto: Informe técnico para la aprobación definitiva

O. ANTECEDENTES

Con fecha 03/11/2023 se inicia la tramitación de este expediente con la presentación en el Registro de Entrada, solicitud de la entidad LOZA S.L., aportando documentación técnica del Estudio de Detalle (en adelante ED) en las Parcelas P1, P2 y P3 del P.P.O. SUP-I.5 *Guadaljaira Industrial* (PA-LO.6 (83)M). Valorada la documentación, y aportándose nuevas documentaciones, el 09/05/2025 se acuerda la aprobación inicial del ED por la Ilma. Junta de Gobierno Local según documentación técnica presentada con fecha 24/01/2024. El acuerdo requiere que tras la aprobación inicial, se deberá solicitar informe a:

- La Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes y Movilidad en materia de servidumbres aeronáuticas.
- La Dirección General de Carreteras del Ministerio de Transporte y Movilidad Sostenible, en materia de carreteras del Estado.
- El Servicio de Patrimonio Municipal, Departamento de Gestión Económica y Recursos Humanos, en relación al suelo público incluido en el ámbito del presente ED.

De acuerdo a los anteriores antecedentes, consta en el expediente los siguientes documentos:

1/3

- Certificado del Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Málaga fechado el 24/09/2025, que expresa que durante el plazo de información pública computado desde el 23 de mayo al 15 de julio de 2025, ambos inclusive, no consta la presentación de ninguna alegación.
- El informe de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes y Movilidad sostenible fechado el 24/07/2025 concluye informar favorablemente el ED si bien solicita que incorpore el plano de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol, y deje constancia expresa de un párrafo aclaratorio en su documentación.
- Certificado del Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Málaga fechado el 24/09/2025, que no consta la presentación de ningún escrito por parte de la Demarcación de Carreteras del Estado durante el plazo computado desde el 2 de junio y 2 de septiembre de 2025, ambos inclusive.
- Informe del Servicio de Patrimonio Municipal, Departamento de Gestión Económica y Recursos Humanos fechado el 06/11/2025 aclarando que el ámbito del ED se encuentra una parcela de dominio público destinada a viario obtenida mediante el proyecto de compensación aprobado en el sector, con 3.835,50 m²s de superficie.

Con fecha 08/10/2025 se ha presentado nueva documentación técnica del ED, incluyendo resumen ejecutivo, que sustituye a la documentación anteriormente presentada.

Gerencia Municipal de Urbanismo
 Paseo Antonio Machado, 12
 29002 Málaga

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

Código Seguro De Verificación	kefNNnAJS2s6c0rb6SBx+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	17/11/2025 13:23:12
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	17/11/2025 13:08:06
	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	17/11/2025 08:47:53
Observaciones		Página	1/3
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kefNNnAJS2s6c0rb6SBx%2Bg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



1. INFORME

No es necesaria la aportación de nueva documentación, porque el documento técnico que se aprueba definitivamente es el mismo que obtuvo aprobación inicial, con la inclusión del párrafo aclaratorio y el plano solicitado por la Dirección General de Aviación Civil mediante informe de 24/07/2025.

RESUMEN DE DETERMINACIONES DEL ED QUE SE LLEVA APROBACIÓN DEFINITIVA

Al objeto de comprender la justificación del sometimiento de este expediente a la aprobación definitiva se incluye, al igual que lo contuvo el informe técnico de aprobación inicial, un resumen de las determinaciones y valoración del ED:

- 1ª. El objeto y la delimitación del ámbito del ED cumple los preceptos previstos en el art. 2.3.10 del PGOU y art. 71 de la LISTA estableciendo la ordenación detallada según lo determinado en el PGOU, no modificando el uso, ni la edificabilidad, ni incrementando el aprovechamiento o afectando negativamente a las dotaciones previstas en el PGOU.
- 2ª. En las parcelas P2 y P3 del PPO aprobado existe un edificio destinado a supermercado ALDI que se pretende demoler para construir un edificio de uso empresarial de 20 m de altura, es decir 5m más que la altura permitida por la ordenanza PROD-4 (IND-3) vigente, y con una superficie construida que excede de la edificabilidad asignada a las dos parcelas.
- 3ª. Este ED se redacta para transferir la edificabilidad no consumida de la parcela P1 colindante, al conjunto formado por las parcelas P2 y P3, y para permitir exceder la altura máxima edificable vigente establecida en 15 m, lo cual es autorizable en virtud de lo dispuesto en el Criterio de Interpretación nº 1/2025, promovido de oficio a instancia del Gerente Municipal de Urbanismo, relativo a la ordenación de volúmenes de los Estudios de Detalle en parcelas de suelo urbano.
- 4ª. La ordenación del ED no modifica la tipología propuesta por PPO aprobado, que tienen la calificación Industrial 3 con una normativa particular de la ordenanza que no coincide en todo con la normativa de la ordenanza IND-3 del PGOU 1997 (y por extensión del PGOU 2011).

2/3

Plan Parcial de Ordenación SUP-I.5 "Guadaljaire industrial".

Parcela	Superficie	Edificabilidad	Techo máximo edificable	Edificabilidad agotada	Edificabilidad Restante
P1.1	1.170,00	0,30	351,00	350,71	0,29
P1.2	1.830,00	1,40	2.562,00	132,10	2.429,90
P2/P3	3.440,00	1,40	4.797,00	0,00	4.797,00
TOTAL	6.440,00	-	7.710,00	482,81	7.227,19

Estudio de Detalle. Parcelas P1, P2 y P3.

(Traspaso de 1.750 m² de la parcela P1 a parcelas P2 y P3)

Parcela	Superficie	Edificabilidad	Techo máximo edificable	Edificabilidad agotada	Edificabilidad Restante
P1.1	1.170,00	0,30	351,00	350,71	0,29
P1.2	1.830,00	0,44	812,00	132,10	679,90
P2/P3	3.272,35	2,00	6.547,00	0,00	6.547,00
TOTAL	6.272,35	-	7.710,00	482,81	7.227,19

Código Seguro De Verificación	kefNNnAJS2s6c0rb6SBx+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	17/11/2025 13:23:12
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	17/11/2025 13:08:06
	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	17/11/2025 08:47:53
Observaciones		Página	2/3
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kefNNnAJS2s6c0rb6SBx%2Bg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2. PROPUESTA

De acuerdo a lo manifestado en el presente informe, procede proponer la **aprobación definitiva** del ED en las parcelas P1, P2 y P3 del P.P.O. SUP-I.5 *Guadaljaira Industrial* (PA-LO.6 (83)M), conforme a la documentación presentada con fecha 08/10/2025.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica

El Arquitecto municipal	El Jefe del Servicio	El Jefe del Departamento
Fdo.: Joaquín Pedraza Bueno	Fdo.: Carlos Lanzat Díaz	Fdo.: Alberto Ruiz Carmena

3/3

Código Seguro De Verificación	kefNNnAJS2s6c0rb6SBx+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	17/11/2025 13:23:12
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	17/11/2025 13:08:06
	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	17/11/2025 08:47:53
Observaciones		Página	3/3
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kefNNnAJS2s6c0rb6SBx%2Bg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

