

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 30 DE ENERO DE 2026

PUNTO N° 09.- DICTAMEN RELATIVO A PROPUESTA DE LA CONCEJALA DELEGADA DE URBANISMO RELATIVA A LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PACELAS P1, P2 Y P3 DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SUP-1.5 GUADALJAIRE INDUSTRIAL (PA-LO.6 -83-M).

El Excmo. Ayuntamiento Pleno conoció el Dictamen de la Comisión de Urbanismo, Movilidad y Seguridad, de fecha 26 de enero de 2026, cuyo texto a la letra es el siguiente:

"En relación con este asunto, la Comisión del Pleno conoció la Propuesta referenciada de 10 de diciembre de 2025, cuyo texto se transcribe a continuación:

"P- AD ED P.I. Guadaljaire - PL 45-2023

Departamento: Planeamiento y Gestión Urbanística

Servicio: Jurídico Administrativo de Planeamiento

1/14

Negociado: Tramitación Urbanística

Expediente: PL 45/2023 Estudio de Detalle

Interesado: LOZA S.L.

Representante: Daniel Ruiz Álvarez

Situación: Parcelas P1, P2 y P3 del P.P.O. SUP-I.5 Guadaljaire Industrial (PA-LO.6 (83)M)

Ref. Catastral: 9719102UF6691N0001EF; 9719101UF6691N0001JF; 9719101UF6691N0002KG; 9619501UF6691N0001KF.

Junta Municipal Distrito: 7. Carretera de Cádiz

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.

PROPIUESTA 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 20 de noviembre de 2025, se ha emitido por el Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Planeamiento y Gestión, informe jurídico-propuesta en base a los siguientes antecedentes y fundamentos jurídicos:

"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:

Código Seguro De Verificación	vAhZXMIeT2WLcKRiE+Lrnw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	02/02/2026 12:30:22
Observaciones		Página	1/14
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/vAhZXMIeT2WLcKRiE%2BLrnw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Ámbito

El presente instrumento se circumscribe a un ámbito de suelo urbano formado por las parcelas P1, P2 y P3 del Plan Parcial de Ordenación SUP-I.5 Guadaljaire Industrial (PA-LO.6 (83) M en el PGOU-2011) calificadas por la normativa particular como Industrial 3. Incluyéndose en la delimitación parte de la avenida Isaac Peral existente entre estas parcelas, de forma que la delimitación es continua e incluye superficies de suelo público.

Objeto

El Estudio de Detalle tiene por objeto la ordenación de volúmenes del ámbito, transfiriendo la edificabilidad no consumida de la parcela P1, al conjunto formado por las otras dos parcelas P2 y P3, ello con el fin de permitir la ejecución de un edificio de uso empresarial de 20 m de altura, de conformidad con la posibilidad recogida en el art. 4.3.3.5 de la Ordenanza del Plan Parcial, y con una superficie construida que, si bien excede de la edificabilidad asignada a las dos parcelas, no supone aumento de los volúmenes máximos edificables previstos en el Plan, referidos al ámbito del Estudio de Detalle. Todo ello de acuerdo con las determinaciones del art. 94.2 del Decreto 550/2022 por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021 de impulso para la sostenibilidad del territorio en Andalucía y a lo dispuesto en el apartado 3.7 del artículo 1.2.2 del PGOU, en aplicación del Criterio de Interpretación 1/2025 aprobado por el Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras de 22 de enero de 2025 (BOP 10-4-25).

De conformidad con el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de **11 de marzo de 2025**, que sirvió de base para la aprobación inicial del presente Estudio de Detalle, el interés público de la actuación se fundamenta en las circunstancias urbanísticas del emplazamiento, pues se genera una mejora del espacio construido y su espacio público colindante, significando el carácter de singularidad de ubicación de la parcela P2/3 en el entramado urbano, y destacando que la demolición del edificio existente y la reedificación de la parcela P2/P3 contribuirá significativamente a mejorar la pobre imagen urbana que deriva de la situación actual, así como las mejoras complementarias previstas en el entorno de las nuevas edificaciones en aplicación de los criterios de sostenibilidad ambiental y cualificación de los espacios públicos colindantes.

2/14

Antecedentes

1.- Con fecha **3 de noviembre de 2023** se presenta en el Registro de Entrada de documentos de esta Gerencia, solicitud de Daniel Ruiz Alvarez, actuando en representación de la entidad Loza SL, aportando documentación técnica del Estudio de Detalle.

2.- Con fecha **19 de julio de 2024**, se emite informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística requiriéndose la subsanación de la documentación técnica a los efectos de continuar la tramitación del expediente.

3.- Mediante sucesivas instancias de fechas **24 de enero y 21 de febrero de 2025** el promotor presenta nueva documentación técnica a los efectos de dar cumplimiento al informe anterior. Así mismo se acompañan justificantes de la representación para actuar y certificaciones registrales de las fincas incluidas en el ámbito

Código Seguro De Verificación	vAhZXMIeT2WLcKRiE+Lrnw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	02/02/2026 12:30:22
Observaciones		Página	2/14
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/vAhZXMIeT2WLcKRiE%2BLrnw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



4.- Con fecha 11 de marzo de 2025 se emite informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística con propuesta de aprobación inicial del Estudio de Detalle.

5.- Con fecha 9 de mayo de 2025 se acuerda por parte de la Junta de Gobierno Local aprobar inicialmente el Estudio de Detalle de las Parcelas P1, P2 y P3 del Plan Parcial de Ordenación SUP-I.5 Guadaljaire Industrial (PA-LO.6 (83) M) (Expediente nº 45/2023).

6.- Con fecha 30 de mayo de 2025 se solicita por parte del Servicio Jurídico Administrativo de Planeamiento, conforme a lo dispuesto en el Acuerdo de fecha 9 de mayo de 2025, informe preceptivo y vinculante en relación a servidumbres aeronáuticas y a la posible afección a la Autovía de circunvalación de Málaga, de titularidad estatal.

7.- Con fecha 17 de junio de 2025 se publica en el BOP acuerdo adoptado en fecha 9 de mayo de 2025 por parte de la Junta de Gobierno Local.

8.- Con fecha 23 de julio de 2024 se realiza requerimiento por parte del Servicio Jurídico Administrativo del Departamento de Planeamiento al promotor del expediente para que aporte al expediente certificaciones registrales y acreditación de representación.

9.- Con fecha 15 de septiembre de 2025 se emite informe favorable al Estudio de Detalle de las Parcelas P1, P2 y P- PPO SUP-I.5 "Guadaljaire Industrial" por parte de la Dirección General de Aviación Civil.

10.- Con fecha 24 de septiembre de 2025 se emite Certificado por parte del Titular del Órgano de apoyo del Excmo Ayuntamiento de Málaga, que afirma que entre las fechas 2 de junio y 2 de septiembre de 2025 no ha tenido entrada a través de registro escrito alguno emitido por la Demarcación de Carreteras del Estado.

3/14

11.- Con fecha 24 de septiembre de 2025 se emite Certificado por parte del Titular del Órgano de apoyo del Excmo Ayuntamiento de Málaga, que afirma que entre las fechas 23 de mayo a 15 de julio de 2025, plazo de exposición pública de la aprobación inicial del Estudio de Detalle del presente expediente, no ha tenido entrada a través de registro escrito alguno de alegaciones.

12.- Con fecha 8 de octubre de 2025 se presenta nueva documentación por parte del promotor del expediente, en respuesta al requerimiento de fecha 23 de julio de 2025.

13.- Con fecha 6 de noviembre de 2025 se emite informe por parte de la Sección Técnica de Patrimonio, Registro Municipal de Solares, Colaboración Público – Privada y Garantías, del Departamento de Gestión Económica y Recursos Humanos, en el que se señala que dentro del ámbito de actuación del Estudio de Detalle se encuentra una parcela de dominio público de 3.835, 50 m (Finca Registral RP.2 : 7450-A).

14.- Con fecha 17 de noviembre de 2025 se emite informe por parte del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística proponiendo la aprobación definitiva el Estudio de Detalle.

Fundamentos jurídicos

1.- Requisitos sustanciales o de fondo:

Código Seguro De Verificación	vAhZXM1eT2WLcKRiE+Lrnw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	02/02/2026 12:30:22
Observaciones		Página	3/14
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/vAhZXM1eT2WLcKRiE%2BLrnw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



I.- 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 23 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 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.

Los cambios en la calificación del suelo que sean consecuencia de las operaciones descritas en las letras a) y b) no serán considerados modificación del uso urbanístico del suelo a efectos de lo establecido en este apartado. (...)

II.- También resultan de aplicación las normas contenidas en los instrumentos de planeamiento general y restantes instrumentos aprobados para su desarrollo, 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. 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) que incopora las determinaciones del planeamiento aprobado PA-LO.6 (83) M) asumiendo las determinaciones del planeamiento de desarrollo aprobado con anterioridad a su entrada en vigor: "P.P.O. SUP-I.5 Guadaljaire Industrial", con aprobación definitiva el 31 de marzo de 1989.

III.- La necesidad de tramitación del presente instrumento complementario deriva de lo dispuesto en los arts. 4.2.2 y 4.3.3.5 de las Ordenanzas Particulares del Plan Parcial de Ordenación que determinan la necesidad de justificar el aumento de la altura que se plantea, así como de lo dispuesto en el art. 2.3.10 PGOU-2011:

4/14

Código Seguro De Verificación	vAhZXMIEt2WLcKRiE+Lrnw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	02/02/2026 12:30:22
Observaciones		Página	4/14
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/vAhZXMIEt2WLcKRiE%2BLrnw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



"Artículo 2.3.10 El Estudio de Detalle"

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.

Considerando en relación al apartado 6 de esta norma, el Criterio de interpretación del PGOU nº 1/2025, relativo a la ordenación de volúmenes de los Estudios de Detalle en parcelas de suelo urbano, aprobado por el Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras de 22 de enero de 2025 (BOP 10-4-25), que establece lo siguiente:

"La condición establecida en el apartado 6 del artículo 2.3.10 de la normativa urbanística del PGOU 2011 relativa, a que la ordenación de volúmenes prevista en un Estudio de Detalle "no podrá suponer aumento de las alturas máximas y de los volúmenes máximos edificables previstos en el Plan", debe entenderse referida al ámbito que delimita el propio Estudio de Detalle y no a la altura y edificabilidad de cada una de las parcelas concretas que se hubieran incluido en el mismo.

En consecuencia, podrá admitirse, mediante Estudio de Detalle, la modificación de la ordenación de volúmenes establecida en los instrumentos de ordenación, para una o varias parcelas de suelo urbano, siempre y cuando no se supere la edificabilidad máxima y altura previstas por los citados instrumentos en el conjunto del ámbito delimitado por el Estudio de Detalle.

5/14

La delimitación del Estudio de Detalle que integre dichas parcelas deberá ser continua, integrando el viario público interior y estar fundamentada en el logro de una mejor ordenación urbana.

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

I.- La justificación del contenido del instrumento y su adecuación a la normativa urbanística, fue valorada en el informe de fecha **11 de marzo de 2025** emitido por el Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística, y que sirvió de base para la propuesta de aprobación inicial del presente Estudio de Detalle y posteriormente han sido analizadas por el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística en los informes técnicos que constan en el expediente:

a) Informe de la Sección Técnica de Patrimonio, Registro Municipal de Solares, Colaboración Público – Privada y Garantías, de fecha 6 de noviembre de 2025:

"ANTECEDENTES"

Por el Departamento de Planeamiento y Gestión, con fecha 12/09/2025, se remite a este Servicio de Patrimonio Municipal solicitud de informe sobre propiedades municipales y suelos de dominio público en el ámbito del sector del ED Parcelas P1, P2 Y P3 del PPO SUP-I.5 Guadaljare Industrial PA-LO.6 (83) M, ello con carácter previo a la aprobación definitiva del Estudio de Detalle, tal y como se refleja en el acuerdo Quinto de la Aprobación Inicial, según el Acuerdo tomado por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 9 de mayo de 2025, punto nº 9.

Código Seguro De Verificación	vAhZXMIeT2WLcKRiE+Lrnw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	02/02/2026 12:30:22
Observaciones		Página	5/14
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/vAhZXMIeT2WLcKRiE%2BLrnw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

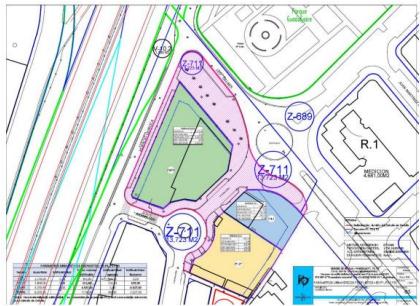


INFORME:

En relación a solicitud de información, consultados los antecedentes obrantes en este Servicio de Patrimonio, dentro del ámbito de actuación, se incluyen terrenos obtenidos mediante el Proyecto de Compensación aprobado por Acuerdo de Consejo de Administración el día 23 de septiembre de 1991, así como de la Revisión-Aprobación del PGOU-2011, por el que se modifica el límite del sector al estar afectado para la nueva delimitación de la Ronda Oeste, en previsión de una nueva vía de servicio e incorporación urbana, siendo que el ámbito del sector se redujo a 30.426 m²s, por lo que dentro del ámbito del Estudio de Detalle se encuentra la siguiente parcela de dominio público:

Parcela	Ref. Archivo	Sup. Incluida en el ED	Finca Registral RP. 2	UTM
1	Z-711	3.835,50 m ²	7450-A	Sin catastrar

Dicha superficie, grafiada en imagen adjunta en rayado de color rosa, ha sido medida realizando una superposición del plano del ámbito propuesto en formato pdf, a los archivos grafiados en microstation sobre parcelas municipales y con cartografía municipal 2014."



6/14

b) Informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de fecha 17 de noviembre de 2025, que fundamenta la aprobación definitiva del Estudio de Detalle, al considerar que la ordenación propuesta está debidamente justificada:

"(...)"

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:

Código Seguro De Verificación	vAhZXMIeT2WLcKRiE+Lrnw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	02/02/2026 12:30:22
Observaciones		Página	6/14
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/vAhZXMIeT2WLcKRiE%2BLrnw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

- 1º. 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.
- 2º. 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.
- 3º. 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 a 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.
- 4º. 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).

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

7/14

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

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 Guadaljaire Industrial (PA-LO.6 (83)M), conforme a la documentación presentada con fecha 08/10/2025.”

II.- Como se hace constar en el informe técnico de **fecha 11 de marzo de 2025**, el Estudio de Detalle contempla mejoras complementarias de la urbanización en el ámbito, como es la dotación en el acerado de la avenida Leo Delibes de nueva vegetación incrementando el suelo permeable, más arbolado de sombra, mobiliario urbano, bancos, iluminación, etc... así como la incorporación de arbolado en el viario perimetral a las parcelas implicadas. Todo ello siguiendo los criterios de ordenación del espacio público y dotaciones regulados en el art. 80 y 81.a del RGLISTA. Tratándose de deberes que incumben a los promotores de la actuación urbanística de conformidad con las siguientes normas de aplicación:

Código Seguro De Verificación	vAhZXMIeT2WLcKRiE+Lrnw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	02/02/2026 12:30:22
Observaciones		Página	7/14
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/vAhZXMIeT2WLcKRiE%2BLrnw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- En primer lugar, el Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLSRU) en su artículo 7.2, indica que cuando no concurren las circunstancias para que una actuación deba ser calificada como de transformación urbanística (según lo preceptuado en el apartado 1 del artículo), las obras de nueva edificación y de sustitución de la edificación existente han de ser consideradas como actuaciones edificatorias, **incluso cuando requieran obras complementarias de urbanización**; añadiendo el artículo 18.3 que, en estos casos, serán exigibles, de conformidad con su naturaleza y alcance, los deberes referidos en las letras e) y f) del apartado 1 del artículo, así como el de completar la urbanización de los terrenos con los requisitos y condiciones establecidos para su edificación. Ambas normas son de carácter básico conforme a lo dispuesto en la Disposición Final Segunda, apartado uno, del TRLSRU.

- Por su parte, la LISTA en su art. 24.2 define las actuaciones urbanísticas como aquellas que no se ajustan al concepto de actuaciones de transformación urbanística del apartado 1 del art. 24, y que tienen por objeto la realización de actuaciones 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.

Resultando por lo tanto, que tras la aprobación definitiva del presente instrumento, la actividad de ejecución, o materialización del contenido del mismo, habrá de comprender la ejecución material para la realización de las obras de mejora de la urbanización previstas en el Estudio de Detalle, concretamente la reurbanización del espacio público, previa o simultáneamente a la edificación en los términos del art. 88.1 b) de la LISTA y 123 b) del Reglamento General en relación con los arts. 90.4 LISTA y 125.6 del Reglamento General.

8/14

Señalándose que para la ejecución de las citadas obras de urbanización resulta de aplicación el art. 188.2 c) del Reglamento General, que desarrolla el art. 96.5 LISTA, requiriéndose en función de la actuación que se lleva a cabo, la tramitación de proyecto de obras de urbanización complementarias a la edificación; ello en virtud de tratarse de suelo urbano no sometido a actuación de transformación en el que son necesarias obras de urbanización para la edificación de los solares que consisten en la mera reparación o mejora en obras o servicios ya existentes. En todo caso, la definición de los detalles técnicos de las mismas para su autorización podrá integrarse en el proyecto de edificación como obras complementarias. Se entenderán autorizadas con el otorgamiento de la preceptiva licencia urbanística de edificación según lo previsto en el Capítulo II del Título VI del Reglamento.

Requisitos materiales o formales:

1º.- En relación al procedimiento:

1.- En relación a la iniciativa para proponer la ordenación, establece el artículo 8 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU) 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. 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, podrán impulsar la aprobación de los instrumentos de ordenación. Y en el mismo sentido el art. 112 del Reglamento General, al que remite el 81 de la

Código Seguro De Verificación	vAhZXMIeT2WLcKRiE+Lrnw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	02/02/2026 12:30:22
Observaciones		Página	8/14
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/vAhZXMIeT2WLcKRiE%2BLrnw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



LISTA señala que los Estudios de Detalle podrán iniciarse a solicitud de los particulares acompañada del correspondiente instrumento completo en su contenido sustantivo y documental.

De esta forma, el procedimiento para la aprobación de Estudio de Detalle que nos ocupa ha sido promovido por la entidad LOZA S.L., representada a los efectos de la tramitación del presente expediente, por Daniel Ruiz Álvarez. Por lo tanto, se dan los requisitos exigidos por 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 en un procedimiento, respectivamente.

2.- En relación al procedimiento de tramitación, señalar que conforme al art. 112 del Reglamento –al que se remite el art. 81 LISTA-, tras el acuerdo de aprobación inicial, el instrumento ha sido sometido 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 a los siguientes propietarios 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:

- Certificaciones del Registro de la Propiedad nº 1 de Málaga:

- Finca Registral 12564: Inscripción a nombre de LOZA SL.
- Finca Registral 16902: Inscripción a nombre de LOZA SL.
- Finca Registral 1853-B: Inscripción a favor de la entidad Autolimper SL
- Finca Registral 16900: Inscripción a nombre de LOZA SL.

9/14

- Certificaciones Catastrales descriptivas gráficas:

- UTM 9719102UF6691N0001EF; titularidad de Autolimper SL
- UTM 9719101UF6691N0001JF; LOZA SL
- UTM 9719101UF6691N0002KG; LOZA SL
- UTM 9619501UF6691N0001KF; LOZA SL

Así mismo en los términos del art. 78.4 LISTA, así como 105 y 112.1 b) del Reglamento General, durante la información pública se han solicitado los siguientes informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos, con el consiguiente resultado:

- **Informe de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transporte y Movilidad Sostenible**, de fecha 15 de septiembre de 2025, 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 de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Transporte y Movilidad Sostenible, en materia de carreteras del Estado**, en relación a la posible afección a la Autovía de circunvalación de Málaga, de titularidad estatal, ello de conformidad con lo establecido en el artículo 16.6 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras y en el RD 1812/1994, de 2 de septiembre, aprobatorio de su Reglamento.

Código Seguro De Verificación	vAhZXMIeT2WLcKRiE+Lrnw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	02/02/2026 12:30:22
Observaciones		Página	9/14
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/vAhZXMIeT2WLcKRiE%2BLrnw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Significamos que a pesar de no haberse recibido respuesta por parte de la Dirección General de Carreteras, consta en el expediente Certificado de fecha 24 de septiembre de 2025 emitido por el órgano de apoyo del Ayuntamiento de Málaga, que asevera que han transcurrido tres meses desde la solicitud de informe sin que se haya emitido informe por parte del mencionado organismo, por lo que, conforme a lo dispuesto en el art. 80.4 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas en relación con el art. 16.6 de la mencionada Ley 37/2015, se entiende su conformidad con el presente instrumento, siguiéndose las actuaciones por sus trámites reglamentarios.

3.- 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.

Habiéndose requerido los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos en los términos recogidos en el apartado 8º y 9º de los Antecedentes de Hecho.

2.- Contenido formal del Estudio de Detalle:

En cuanto al contenido documental del presente instrumento, se hace constar en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de **17 de noviembre de 2025**, que el documento que se somete a aprobación definitiva cumple en lo sustancial con lo dispuesto en el artículo 62 de la LISTA y arts. 85 y 94.4 de Decreto 550/2022, de 29 de noviembre que aprueba el Reglamento General de la LISTA y disposiciones concordantes del vigente PGOU-11. (Apartado 1. Documentación técnica presentada)..

10/14

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.

Concluidas las actuaciones, 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.

CONCLUSIONES Y PROPUESTAS:

Código Seguro De Verificación	vAhZXMIeT2WLcKRiE+Lrnw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	02/02/2026 12:30:22
Observaciones		Página	10/14
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/vAhZXMIeT2WLcKRiE%2BLrnw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



A la vista de lo 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 de las Parcelas P1, P2 y P3 del Plan Parcial de Ordenación SUP-I.5 Guadaljaire Industrial (PA-LO.6 (83)M) promovido por LOZA S.L. según documentación técnica presentada el 8 de octubre de 2025. Todo ello de conformidad con el informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 17 de noviembre 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, 102, 112 y cc. 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.

11/14

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.- Significar que es condición del Estudio de Detalle que la separata de obras de urbanización complementarias a la edificación que se presente con la solicitud de licencia de obras incluya las actuaciones de reurbanización del espacio público descritas en el apartado 2.4. REURBANIZACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO del ED presentado. Ello de conformidad con el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 11 de marzo de 2025 y lo dispuesto en los arts. 24.2, 88.1 b) y 90.4 de la LISTA, así como art. 188.2 y cc. del Reglamento General.

SEXTO.- Advertir al interesado que el anuncio para proceder a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el BOP, se pondrá a su disposición por el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística para que realice dicha publicación; haciendo advertencia expresa de que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 95 de la Ley 39/2015 del

Código Seguro De Verificación	vAhZXMIeT2WLcKRiE+Lrnw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	02/02/2026 12:30:22
Observaciones		Página	11/14
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/vAhZXMIeT2WLcKRiE%2BLrnw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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.

SEPTIMO.- 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.

OCTAVO.- Dar traslado del presente acuerdo:

- Al Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Licencias y Protección Urbanística.
- A la Sección Técnica de Patrimonio, Registro Municipal de Solares, Colaboración Público Privada y Garantías
- A la Junta Mpal. Distrito N°: 7. Carretera de Cádiz
- Al promotor del Estudio de Detalle.
- A los titulares registrales y catastrales del ámbito en los términos del apartado Segundo."

VOTACIÓN

La Comisión del Pleno acordó **dictaminar favorablemente** la anterior Propuesta, con los **votos a favor (6)** de los representantes del Grupo Municipal Popular, y las **abstenciones (5)** de los representantes del Grupo Municipal Socialista (3), del Grupo Municipal Vox (1) y del Grupo Municipal Con Málaga (1).

12/14

PROPIUESTA AL PLENO

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

PRIMERO.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de las Parcelas P1, P2 y P3 del Plan Parcial de Ordenación SUP-I.5 Guadaljaire Industrial (PA-LO.6 (83)M) promovido por LOZA S.L. según documentación técnica presentada el 8 de octubre de 2025. Todo ello de conformidad con el informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 17 de noviembre 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, 102, 112 y cc. 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

Código Seguro De Verificación	vAhZXMIeT2WLcKRiE+Lrnw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	02/02/2026 12:30:22
Observaciones		Página	12/14
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/vAhZXMIeT2WLcKRiE%2BLrnw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



publicación del presente acuerdo y del instrumento de ordenación urbanística completo en la sede electrónica del Excmo. Ayuntamiento de Málaga de conformidad con el art. 82.2 de LISTA.

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.- Significar que es condición del Estudio de Detalle que la separata de obras de urbanización complementarias a la edificación que se presente con la solicitud de licencia de obras incluya las actuaciones de reurbanización del espacio público descritas en el apartado 2.4. REURBANIZACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO del ED presentado. Ello de conformidad con el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 11 de marzo de 2025 y lo dispuesto en los arts. 24.2, 88.1 b) y 90.4 de la LISTA, así como art. 188.2 y cc. del Reglamento General.

SEXTO.- Advertir al interesado que el anuncio para proceder a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el BOP, se pondrá a su disposición por el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística para que realice dicha publicación; haciendo advertencia expresa de que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 95 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, transcurrido tres meses desde la retirada del anuncio sin que éste se haya publicado, se habrá producido la caducidad del procedimiento administrativo al haberse paralizado éste por causa imputable al interesado, todo ello, sin perjuicio de la Resolución que deba dictarse declarando la caducidad y el archivo de las actuaciones.

13/14

SÉPTIMO.- 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.

OCTAVO.- Dar traslado del presente acuerdo:

- Al Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Licencias y Protección Urbanística.
- A la Sección Técnica de Patrimonio, Registro Municipal de Solares, Colaboración Público Privada y Garantías
- A la Junta Mpal. Distrito N°. 7. Carretera de Cádiz
- Al promotor del Estudio de Detalle.
- A los titulares registrales y catastrales del ámbito en los términos del apartado Segundo."

VOTACIÓN

El resultado de la votación fue el siguiente:

Código Seguro De Verificación	vAhZXMIeT2WLcKRiE+Lrnw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	02/02/2026 12:30:22
Observaciones		Página	13/14
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/vAhZXMIeT2WLcKRiE%2BLrnw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, por **17 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 transcrita y, consecuentemente, adoptó los acuerdos en el mismo propuestos.

**A la fecha de la firma electrónica
LA SECRETARÍA GENERAL DEL PLENO,
P.S. EL OFICIAL MAYOR
Juan Ramón Orense Tejada**

14/14

Código Seguro De Verificación	vAhZXM1eT2WLcKRiE+Lrnw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	02/02/2026 12:30:22
Observaciones		Página	14/14
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/vAhZXM1eT2WLcKRiE%2BLrnw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		