

## ACUERDO ADOPTADO POR LA ILMA. JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 9 DE MAYO DE 2025 EN RELACIÓN CON EL PUNTO SIGUIENTE:

### PUNTO Nº 9.- PROPUESTA DE APROBACIÓN INICIAL DEL 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).

La Junta de Gobierno Local conoció la Propuesta de la Concejala Delegada de Urbanismo de fecha 2 de mayo de 2025, cuyo texto a la letra es el siguiente:

*“Resulta que, con fecha 28 de abril 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 sobre propuesta de aprobación inicial de Estudio de Detalle conforme a los antecedentes de hecho y fundamentos jurídicos siguientes:*

#### Ámbito

*El presente instrumento se circunscribe 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, 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*

1/10

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

**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	e j8AjYaxpB2NvQYJMjGTgA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	09/05/2025 11:38:46
Observaciones	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	09/05/2025 10:59:37
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e j8AjYaxpB2NvQYJMjGTgA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



*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.*

**Antecedentes de hecho**

**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 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

**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.

**Fundamentos jurídicos**

● **Requisitos sustanciales o de fondo:**

**1.-** 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 24 de diciembre de 2021, así como la entrada en vigor, el 23 de diciembre de 2022, del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA (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.

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

<b>Código Seguro De Verificación</b>	e j8AjYaxpB2NvQYJMjGTgA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	09/05/2025 11:38:46
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	09/05/2025 10:59:37
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	2/10
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ej8AjYaxpB2NvQYJMjGTgA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ej8AjYaxpB2NvQYJMjGTgA==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



b) Fijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, sin que de ello pueda derivarse la reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos.

**c) Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.**

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

**2.-** También resultan de aplicación las normas contenidas en los instrumentos de planeamiento general y restantes instrumentos aprobados para su desarrollo, 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 incorpora 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 Guadaljare Industrial ", con aprobación definitiva el 31 de marzo de 1989.

**3.-** 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:

*"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 delimite 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.

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

<b>Código Seguro De Verificación</b>	e j8AjYaxpB2NvQYJMjGTgA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	09/05/2025 11:38:46
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	09/05/2025 10:59:37
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	3/10
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ej8AjYaxpB2NvQYJMjGTgA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ej8AjYaxpB2NvQYJMjGTgA==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



*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.*

**4.-** *La adecuación del presente Estudio de Detalle a la normativa urbanística de aplicación, así como la justificación de la altura máxima autorizada en el Plan Parcial y el trasvase de edificabilidad entre parcelas incluidas en el ámbito, han sido analizadas en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de **11 de marzo de 2025**, de acuerdo con la valoración y conclusiones que a continuación se transcriben:*

**“6. VALORACIÓN DE LA PROPUESTA PRESENTADA**

*Respecto las observaciones realizadas por este Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística en informe fechado el 24/05/2023, se informa:*

- *Se ha delimitado el ámbito del ED incluyendo las parcelas P1,P2/P3, y considerando el límite de sus Acerados y la parte de la avenida Isaac Peral existente entre estas parcelas, de forma que la delimitación es continua e incluye superficies de suelo público en los que complementar el objeto del ED aplicando los criterios de sostenibilidad en la ordenación urbanística del suelo urbano previsto en la Disposición Transitoria Tercera del RGLISTA y, en particular, algunas de las cuestiones referidas a la ordenación del espacio público y espacio verde referidas en el art. 80 del RGLISTA.*
- *De acuerdo a lo previsto en el apartado 1º del art. 2.3.10 de la normativa del PGOU, se fundamenta el interés público de la actuación 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.*
- *La propuesta no supone aumento de alturas máximas previstas en el Plan ni cambio de uso, entendiéndose referido al ámbito del ED y no a la altura y edificabilidad de cada una de las parcelas concretas en consonancia con el criterio de interpretación aprobado el 22/01/2025, referente a la condición establecida en el apartado 6 del artículo 2.3.10 de la normativa urbanística del PGOU 2011.*
- *La parcela P2/P3 define un chaflán en planta baja para favorecer la transición peatonal entre aceras de calles Horacio Quiroga y Leo Delibes.*
- *Respecto la edificabilidad, la memoria incluye información completa sobre el PE de implantación de la estación de servicio que afecta a la parcela P1, aprobado definitivamente el 04/03/1999, en virtud de lo cual aparece hoy calificada parte de dicha parcela como sistema técnico (ST) en el vigente PGOU-2011. Respecto de la edificabilidad actualmente consumida en la parcela P-1.2 se justifica su ubicación y propone la delimitación de un área de movimiento de la edificación en dicha parcela.*
- *Para justificar los criterios de sostenibilidad en la ordenación urbanística del ED (apartado 1.a de la Disposición Transitoria Tercera del RGLISTA), se han seguido los criterios de ordenación del espacio público y dotaciones regulados en el art. 80 y 81.a del RGLISTA y,*

4/10

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	e j8AjYaxpB2NvQYJMjGTgA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	09/05/2025 11:38:46
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	09/05/2025 10:59:37
Observaciones		Página	4/10
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ej8AjYaxpB2NvQYJMjGTgA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ej8AjYaxpB2NvQYJMjGTgA==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



de conformidad al art. 61.2 de la LISTA, se incorpora un apartado específico de la memoria y un plano descriptivo de las actuaciones que justifican las mejoras complementarias referidas a la sostenibilidad ambiental en el ámbito en el que se modifica la ordenación detallada por este ED. Por tanto, se describen las mejoras de reurbanización del espacio público incluido dentro del ámbito de actuación, mediante 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.

- El ED justifica la dotación de aparcamientos en aplicación del art. 6.7.4.2 y del art. 12.11.3 del PGOU vigente, considerando el uso empresarial como alternativo del uso pormenorizado en el Productivo 4 y teniendo en cuenta que el PPO SUP-I5 Guadaljaira Industrial establece el uso Industrial como uso global del Sector.
- Se incluye justificación del cumplimiento de la normativa del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, al contemplarse reurbanización de los espacios públicos existentes.
- Se incluye un apartado justificando los usos previstos según el PPO vigente, y pudiendo considerar admisibles los previstos en el art. 12.11.3 de la normativa del PGOU para uso PROD-4 (áreas industriales existentes del planeamiento anterior), donde se contempla el uso empresarial y comercial como alternativos del uso pormenorizado (industrial y logístico) según la regulación de los usos definidos en el art. 6.3.1 de la normativa del PGOU, todo ello de conformidad con la aplicación subsidiaria y complementaria establecida en el Régimen Transitorio (art. 15.2.2 del PGOU-2011).

5/10

**Plan Parcial de Ordenación SUP-I.5 “Guadaljaira 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
<b>TOTAL</b>	<b>6.440,00</b>	<b>-</b>	<b>7.710,00</b>	<b>482,81</b>	<b>7.227,19</b>

**Estudio de Detalle. Parcelas P1, P2 y P3.**

(Traspaso de 1.750 m<sup>2</sup> 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	<b>812,00</b>	132,10	<b>679,90</b>
P2/P3	3.272,35	2,00	<b>6.547,00</b>	0,00	<b>6.547,00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>6.272,35</b>	<b>-</b>	<b>7.710,00</b>	<b>482,81</b>	<b>7.227,19</b>

**CONCLUSIONES**

La propuesta procede tramitarse mediante ED en consonancia con lo dispuesto en el Apartado c del art. 94.2 del RGLISTA, y se ha aprobado el Criterio de Interpretación necesario

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

<b>Código Seguro De Verificación</b>	e j8AjYaxpB2NvQYJMjGTgA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	09/05/2025 11:38:46
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	09/05/2025 10:59:37
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	5/10
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ej8AjYaxpB2NvQYJMjGTgA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ej8AjYaxpB2NvQYJMjGTgA==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



para aclarar la condición establecida en el apartado 6 del artículo 2.3.10 de la normativa urbanística del PGOU 2011 referente a la ordenación de volúmenes de los ED en parcelas de suelo urbano.

La transferencia de edificabilidad entre parcelas y el cumplimiento de la normativa de aplicación en el total del ámbito del ED se realiza de forma coherente y proporcional.

El aumento de altura máxima edificable en la parcela P2/P3 está suficientemente justificada porque se ha aportado alzado del frente a la autovía de circunvalación de Málaga, el cual se adapta a la escala del entorno circundante y del potente viario al que se muestra, y de acuerdo a la condición excepcional establecida en el Plan Parcial de 20 m. (art. 4.3.3.5)

Se fundamenta suficientemente el interés público de la actuación en las circunstancias urbanísticas del emplazamiento, aportando, además, mejoras de reurbanización del espacio público

### PROPUESTA

Aprobar inicialmente el Estudio de Detalle según documentación técnica presentada el 24/01/2024.

Tras la aprobación inicial, requerir informe a la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana y al órgano competente en materia de la legislación de carreteras.

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.”

**5.-** Como se hace constar en el informe técnico anterior, 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:

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

6/10

Código Seguro De Verificación	e j8AjYaxpB2NvQYJMjGTgA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	09/05/2025 11:38:46
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	09/05/2025 10:59:37
Observaciones		Página	6/10
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ej8AjYaxpB2NvQYJMjGTgA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ej8AjYaxpB2NvQYJMjGTgA==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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.

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:**

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 (TRLSPRU) 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 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.

7/10

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 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 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:

Código Seguro De Verificación	e j8AjYaxpB2NvQYJMjGTgA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	09/05/2025 11:38:46
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	09/05/2025 10:59:37
Observaciones		Página	7/10
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ej8AjYaxpB2NvQYJMjGTgA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ej8AjYaxpB2NvQYJMjGTgA==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- 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.
  
- 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 deberán recabarse los siguientes informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos:

- Informe de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transporte y Movilidad Sostenible, 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.

8/10

- 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, significando que, transcurridos tres meses desde la recepción del expediente sin que aquél se hubiera emitido, se entenderá su conformidad con el presente instrumento, siguiéndose las actuaciones por sus trámites reglamentarios, según lo dispuesto en el apartado 5 del mencionado art. 80.4 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Por otra parte, previamente a la resolución del expediente deberá recabarse informe del Servicio de Patrimonio Municipal, Departamento de Gestión Económica y Recursos Humanos en relación al suelo público incluido en el ámbito del presente Estudio de Detalle.

**3.-** En cuanto al contenido documental del presente instrumento, se hace constar en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de **11 de marzo de 2025**, que el documento que se somete a aprobación inicial cumple en lo sustantivo 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.

Código Seguro De Verificación	e j8AjYaxpB2NvQYJMjGTgA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	09/05/2025 11:38:46
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	09/05/2025 10:59:37
Observaciones		Página	8/10
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ej8AjYaxpB2NvQYJMjGTgA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ej8AjYaxpB2NvQYJMjGTgA==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Documentación técnica presentada). Así mismo se recoge el cumplimiento y justificación de las observaciones planteadas en informe técnico de 19-07-24.

**4.-** Respecto del órgano competente para la aprobación inicial, conforme el 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.”

**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 de las Parcelas P1, P2 y P3 del Plan Parcial de Ordenación SUP-I.5 Guadaljair Industrial (PA-LO.6 (83)M) promovido por LOZA S.L. según documentación técnica presentada el 24 de enero de 2024. Todo ello de conformidad con el informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 11 de marzo 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.-** 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; con audiencia a los propietarios que constan en las certificaciones registrales y catastrales incorporadas al 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.

9/10

**TERCERO.-** Señalar a la entidad promotora que el anuncio para poder 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.-** 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 del Ministerio de Transporte y Movilidad

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	e j8AjYaxpB2NvQYJMjGTgA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	09/05/2025 11:38:46
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	09/05/2025 10:59:37
Observaciones		Página	9/10
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ej8AjYaxpB2NvQYJMjGTgA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ej8AjYaxpB2NvQYJMjGTgA==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



*Sostenible, en relación a las servidumbres aeronáuticas; de conformidad con lo previsto en 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.*

*- 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; 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.*

**QUINTO.-** *Significar que previamente a la aprobación definitiva del expediente deberá recabarse informe del Servicio de Patrimonio Municipal, Departamento de Gestión Económica y Recursos Humanos respecto al suelo público incluido en el ámbito del Estudio de Detalle.*

**SEXTO.-** *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.*

**SÉPTIMO.-** *Significar que 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.*

10/10

**OCTAVO.-** *Dar traslado del presente acuerdo:*

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

*- 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.”*

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	e j8AjYaxpB2NvQYJMjGTgA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	09/05/2025 11:38:46
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	09/05/2025 10:59:37
Observaciones		Página	10/10
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ej8AjYaxpB2NvQYJMjGTgA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ej8AjYaxpB2NvQYJMjGTgA==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

