

ELISA PÉREZ DE SILES CALVO, CONCEJALA-SECRETARIA DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA.

CERTIFICO: Que en la sesión ordinaria celebrada por la Ilma. Junta de Gobierno Local el día 11 de agosto de 2026 se adoptó acuerdo del siguiente tenor literal:

“PUNTO Nº U-5.- PROPUESTA DE APROBACIÓN INICIAL DEL ESTUDIO DE DETALLE EN LAS PARCELAS 8.2.1 Y 14 DEL SECTOR 3 DEL SUNP-BM.3 BAHÍA DE MÁLAGA (EXPEDIENTE Nº PL 46/2022).

En este punto se propone por la Sra. Concejala Delegada de Urbanismo la inclusión de la siguiente propuesta por razones de urgencia mediante escrito de fecha 7 de agosto de 2026, que se justifica en los siguientes términos:

“Se justifica la urgencia, en base a la necesidad de evitar que la tramitación del expediente se vea demorada como consecuencia del receso de sesiones del órgano competente durante el mes de agosto, circunstancia que se somete a la consideración de la Junta de Gobierno Local.”

Motivada la urgencia en los términos expuestos, conforme al artículo 22.4 del Reglamento Orgánico de Gobierno y Administración del Ayuntamiento de Málaga -ROGA-, resulta aprobada la declaración de la misma por unanimidad de los miembros presentes, procediéndose a la inclusión del asunto.

La Junta de Gobierno Local conoció la Propuesta de la Concejala Delegada de Urbanismo de fecha 7 de agosto de 2026, cuyo texto a la letra es el siguiente:

“Resulta que, con fecha 7 de agosto de 2026, ha sido emitido por el Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento del Departamento de Planeamiento y Gestión informe jurídico-propuesta sobre Aprobación Inicial de Estudio de Detalle en la Parcela 8.2.1 y 14 del sector 3 SUNP-BM.3 Bahía de Málaga, 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 ámbito del Estudio de Detalle se circunscribe a dos parcelas pertenecientes a la Unidad de Ejecución 1 del Sector-3 del Suelo Urbanizable Programado BM-3 “Bahía de Málaga”, incorporado al vigente Plan General de Ordenación Urbana de Málaga como planeamiento aprobado modificado PAM-BM.1(97), y que suman una superficie de 29.222,36 m², concretamente, la Parcela 8.2.1 sita en Calle Clara Schumann nº5 y la Parcela 14 sita en Avenida Enrique Granados nº2, con una extensión superficial de 15.914,36m² y 13.308,00m² (13.419,88m² según medición), respectivamente.

1/16

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local, P.S. El Oficial Mayor,
Fdo.: Juan Ramón Orense Tejada

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	mGnmIFZImdLwzVNbFMLyhg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	21/08/2026 17:27:09
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	21/08/2026 12:07:31
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	18/08/2026 13:17:00
Observaciones		Página	1/16
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/mGnmIFZImdLwzVNbFMLyhg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local, P.S. El Oficial Mayor,
Fdo.: Juan Ramón Orense Tejada



2/16

Objeto

Tiene por objeto el presente instrumento complementario, el trasvase de 1.250,00 m²t de techo edificable desde la parcela 8.2.1 a la parcela 14, siendo ambas parcelas propiedad del promotor; este trasvase posibilita la implantación en la parcela 14, actualmente sin edificar, de actividades terciarias de las consideradas en el apartado 6 "Condiciones de uso" del capítulo 4.4.1 "Zona de Equipamiento Turístico" de las Ordenanzas Particulares del Plan Parcial SUNP BM-3. Con objeto de garantizar el interés público de la actuación, la mercantil manifiesta su disposición a ejecutar en la parcela 14 una superficie de 7.790 m² de espacios públicos, incluyendo plazas de aparcamiento y zonas verdes, y de ceder esta superficie gratuitamente al Excmo. Ayuntamiento de Málaga.

Antecedentes de hecho

Código Seguro De Verificación	mGnmIFZImdLwzVNBfMLyhg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	21/08/2026 17:27:09
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	21/08/2026 12:07:31
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	18/08/2026 13:17:00
Observaciones		Página	2/16
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/mGnmIFZImdLwzVNBfMLyhg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



1º.- Con fecha **3 de noviembre de 2022** tiene entrada por Registro Electrónico solicitud de tramitación de "Estudio de Detalle de las parcelas 8.2.1 y 14 del Sector 3, SUNP BM-3 "BAHIA DE MALAGA"", por parte de la mercantil Urban Incentives S.L.U, actuando en representación D. José Meseguer Basiero, acreditando poder suficiente mediante Escritura.

Junto con la solicitud se aporta Estudio de Detalle conformado por Memoria informativa y justificativa, documentación gráfica y nota simple de la parcela 8.2.1 (código registral único 29045001062515) y de la parcela 14 (código registral único 29045001062546), además de resumen ejecutivo.

2º.- Con fecha **23 de mayo de 2024** se realiza Informe Técnico por parte del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística, considerando la inexistencia de justificación de beneficio público y el interés general de la actuación, requiriendo la justificación de diversos extremos que se recogen en el mismo.

3º.- Con fecha **4 de julio de 2024** se da traslado al promotor del expediente de los requerimientos realizados en el informe técnico y se le solicita también la aportación al expediente de las Certificaciones Registrales de las fincas incluidas en el ámbito.

4º.- Con fecha **17 de julio de 2024** tiene entrada escrito de solicitud de ampliación de plazo por parte del promotor.

5º.- Con fecha **24 de julio de 2024** tiene entrada escrito de alegaciones por parte del promotor esgrimiendo la fundamentación que acredita el beneficio público y el interés general, así como analizando y dando contestación a las distintas cuestiones referidas en el informe técnico de fecha 23 de mayo de 2024, con el objeto de conocer la viabilidad en los términos expuesto para ulteriormente presentar la modificación correspondiente del instrumento urbanístico.

3/16

6º.- Con fecha **7 de abril de 2025** se emite Informe técnico por parte del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística estimando la alegación presentada e interesándole que presente estudio de detalle modificado que incorpore la propuesta alegada, dándole traslado del mismo con fecha de 8 de abril de 2025

7º.- Con fecha **9 de abril de 2025** tiene entrada escrito de solicitud de ampliación de plazo por parte del promotor.

8º.- Con fecha **30 de abril de 2025** tiene entrada escrito de solicitud de ampliación de plazo por parte del promotor.

9º.- Con fecha **22 de mayo de 2025** tiene entrada escrito aportando Estudio de Detalle Modificado "versión mayo 2025" y solicitando la continuación con la tramitación correspondiente del instrumento.

10º.- Con fecha **1 de agosto de 2025** se emite Informe Técnico de la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía, considerando que se reúne los requisitos necesarios para continuar la correspondiente tramitación.

11º.- Con fecha **17 de febrero de 2026** se emite Informe Técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística, requiriendo la aportación de la documentación técnica que solvante las observaciones recogidas en el mismo.

12º.- Con fecha **31 de marzo de 2026** se le da traslado de Informe técnico por parte del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística.

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local, P.S. El Oficial Mayor,
Fdo.: Juan Ramón Orense Tejada

Código Seguro De Verificación	mGnmIFZImdLwzVNBfMLyhg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	21/08/2026 17:27:09
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	21/08/2026 12:07:31
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	18/08/2026 13:17:00
Observaciones		Página	3/16
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/mGnmIFZImdLwzVNBfMLyhg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



13º.- Con fecha 7 de abril de 2026 tiene entrada escrito de solicitud de ampliación de plazo por parte del promotor, la mercantil Urban Incentives S.L.U, actuando en representación D^a. Ana Colonques García – Planas, acreditando poder suficiente mediante Escritura.

14º.- Con fecha 28 de abril de 2026 tiene entrada escrito de solicitud de ampliación de plazo por parte del promotor.

15º.- Con fecha 8 de mayo de 2026 tiene entrada escrito aportando documentación requerida en el informe técnico, en formato vectorial, así como Estudio de Detalle.- Texto Refundido "versión mayo 2026" y Resumen Ejecutivo.

16º.- Con fecha 15 de junio de 2026 se emite Informe Técnico de la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía, considerando adecuada la documentación aportada, y quedando acreditado la diferencia de extensión superficial de la parcela 14 considerando la superficie comprobada en 13.419,88m² en contraposición a la superficie registral de 13.308m².

17º.- Con fecha 19 de junio de 2026 se emite Informe Técnico por parte del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística considerando que el ED se considera completo y explicativo de las actuaciones pretendidas para el trasvase de la edificabilidad, sin perjuicio, de que se deberá adecuar el documento con la "Instrucción 2026/01, de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, sobre la documentación a aportar para la tramitación de determinados instrumentos urbanísticos"

18º.- Con fecha 6 de julio de 2026 se le da traslado al interesado del Informe técnico emitido por parte del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística, a los efectos de ajustarse a las determinaciones de la Instrucción del señor Gerente de Urbanismo 2026/01 y se le requiere nuevamente que aporte las Certificaciones Registrales de las fincas afectadas.

4/16

19º.- Con fecha 9 de julio de 2026 se aporta incorporan de oficio al expediente Certificaciones Catastrales de los inmuebles con referencia catastral 8184001UF6588S0001GJ y 8487701UF6588N0001AO

20º.- Con fecha 16 de julio de 2026 se aportan las Notas Simples de las fincas con código registral único 29045001062515 y 29045001062546, y el Estudio de Detalle adaptado a la Normas Directoras para la Documentación Electrónica de los Instrumentos de Ordenación Urbanística de Andalucía (NNDDDEIOU) y de la Instrucción 2026/01 de 8 de abril de 2026 de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras.

21º.- Con fecha 29 de julio de 2026 se aportan las Certificaciones Registrales de las fincas con código registral único 29045001062515 y 29045001062546

22º.- Con fecha 6 de agosto de 2026 se emite Informe Técnico por parte del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística considerando que el ED de las parcelas 8.2.1 y 14 SUNP-BM.3 Bahía de Málaga presentado el 16 de julio de 2026 atiende a la nomenclatura de archivos de la Instrucción 2026/01 de la GMU y de las Normas Directoras de documentación electrónica de la Junta de Andalucía, siendo idéntica a la documentación informada favorable anteriormente en el informe de fecha 19 de junio de 2026, proponiendo la aprobación inicial de la misma.

Fundamentos jurídicos

- Requisitos sustanciales o de fondo:

 CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local, P.S. El Oficial Mayor,
Fdo.: Juan Ramón Orense Tejada

Código Seguro De Verificación	mGnmIFZImdLwzVNBfMLyhg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	21/08/2026 17:27:09
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	21/08/2026 12:07:31
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	18/08/2026 13:17:00
Observaciones		Página	4/16
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/mGnmIFZImdLwzVNBfMLyhg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



1º.- Normativa urbanística de aplicación:

La entrada en vigor de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante LISTA) el 23 de diciembre de 2021, así como la entrada en vigor, el 22 de diciembre de 2022, del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA (en adelante RG), determinan la aplicación íntegra, inmediata y directa de sus determinaciones al presente instrumento en los términos de la Disposición Transitoria Primera de esta Ley; si bien el punto 1 de su Disposición Transitoria Segunda establece que:

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

Conforme al vigente PGOU-2011 y tras el correspondiente proceso urbanizador, el suelo al que se refiere este Estudio de Detalle ha alcanzado la condición de suelo urbano consolidado y el planeamiento preciso de aplicación al ámbito, es el Plan Parcial del Sector-3 del Suelo Urbanizable Programado BM-3 “Bahía de Málaga” –incorporado al PGOU-2011 como PAM-BM.1(97)- con las correspondientes Modificaciones del Plan Parcial aprobadas definitivamente con fecha de 28/01/2005 y 26/11/2010, y los Estudios de Detalle con aprobación definitiva el 26 de diciembre de 2012 (PL30/2011) y el 23 de febrero de 2018 (PL46/2016). Así mismo cabe reseñar que, con fecha 28 de abril de 2016, fue aprobada una Modificación de Elementos del Plan General (PL 46/2014), en la que la parcela 14 quedó calificada como Gran Superficie Minorista.

5/16

2º.- Tipo de actuación urbanística:

Ya hemos concretado que nos encontramos ante un suelo urbano consolidado, para definir ahora el **tipo de actuación urbanística** que se plantea debemos traer a colación el Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLSRU) que en su artículo 7.2, considera que, cuando no concurren las circunstancias para que una actuación deba ser calificada como de transformación urbanística (según lo preceptuado en el apartado 1 del artículo), las obras de nueva edificación y de sustitución de la edificación existente han de ser consideradas como **actuaciones edificatorias**, incluso cuando requieran obras complementarias de urbanización. En línea con la normativa estatal indica la LISTA en el artículo 24:

“Artículo 24 Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones urbanísticas

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

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

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

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

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local, P.S. El Oficial Mayor,
Fdo.: Juan Ramón Orense Tejada

Código Seguro De Verificación	mGnmIFZImdLwzVNBfMLyhg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	21/08/2026 17:27:09
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	21/08/2026 12:07:31
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	18/08/2026 13:17:00
Observaciones		Página	5/16
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/mGnmIFZImdLwzVNBfMLyhg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



las actuaciones de edificación recogidas en el título VI.”

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

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

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

1. Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en el presente Plan o en los instrumentos de planeamiento y desarrollo del Plan General, 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.

La Modificación del Plan Parcial del Sector 3 del SUNP BM3 “BAHIA DE MALAGA” aprobada el 26 de noviembre de 2010, en el que se incluía la ordenanza modificada del punto 10 del capítulo 4.4., con el siguiente texto:

“No obstante lo establecido en los punto 1 (Parcelación), 2 (Edificabilidad) y 3 (Ocupación de parcela), sus determinaciones podrán ser objeto de modificación mediante la tramitación y aprobación del correspondiente ESTUDIO DE DETALLE, dentro de las determinaciones del artículo 15 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Dicho Estudio de Detalle deberá acreditar la no alteración de las condiciones volumétricas y de ordenación generales”.

6/16

El Criterio de Interpretación 1/2025 aprobado con fecha de 22 de enero de 2025 en Sesión Ordinaria por el Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, recoge que:

“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.”

De conformidad a la posibilidad contenida en la normas transcritas, el Estudio de Detalle que nos ocupa persigue el trasvase de edificabilidad desde la parcela 8.2.1 a la parcela 14 de 1.250,00m² de techo edificable y una cesión de la denominada parcela 14.2, con superficie aproximada de 7.790m² que albergará nuevos espacios públicos e infraestructuras (con 140 plazas aparcamiento y zonas verdes de carácter obligatorio) suponiendo una mejora significativa del entorno urbano, y que serán cedidos gratuitamente por el promotor una vez ejecutados por este; así, el presente instrumento complementario de la ordenación, se ajusta al objeto definido en el artículo 71 LISTA, con el desarrollo contenido en el art. 94 de su Reglamento.

4º.- Obligaciones de la propiedad:

1.- El TRLSRU señala en el artículo 18.3 que, en las actuaciones edificatorias, serán

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local, P.S. El Oficial Mayor,
Fdo.: Juan Ramón Orense Tejada

Código Seguro De Verificación	mGnmIFZImdLwzVNBfMLyhg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	21/08/2026 17:27:09
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	21/08/2026 12:07:31
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	18/08/2026 13:17:00
Observaciones		Página	6/16
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/mGnmIFZImdLwzVNBfMLyhg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



exigibles, de conformidad con su naturaleza y alcance, los deberes referidos en las letras e) y f) del apartado 1 del artículo, así como el de completar la urbanización de los terrenos con los requisitos y condiciones establecidos para su edificación. Ambas normas son de carácter básico conforme a lo dispuesto en la Disposición Final Segunda, apartado uno, del TRLSRU.

Por su parte la LISTA, en consonancia con la normativa estatal, indica que en las actuaciones urbanísticas edificatorias el propietario del suelo habrá de cumplir con una serie de deberes para poder materializar su derecho a edificar. De entre esos deberes se distinguen, por un lado, el de ejecutar la urbanización complementaria a la edificación necesaria para que los terrenos alcancen o recuperen la condición de solar y, por otro, el de realizar la edificación en los plazos y condiciones fijados por la ordenación urbanística una vez que el suelo tenga la citada condición de solar (artículo 18); es decir, el propietario tiene el deber, por una parte, de que su parcela alcance la condición de solar conforme a la ordenación prevista en el planeamiento y, por otro, el de edificarla en los plazos previstos en la normativa.

2.- Independientemente del cumplimiento de las obligaciones legales que le corresponden al promotor de la actuación, con objeto de garantizar el interés público de la actuación, la mercantil manifiesta su disposición a ejecutar en la parcela 14 una superficie de 7.790 m² de espacios públicos, incluyendo plazas de aparcamiento y zonas verdes, y de ceder esta superficie gratuitamente al Excmo. Ayuntamiento de Málaga. En relación con las determinaciones de gestión, se precisa en la Memoria el calendario y secuencia de actuaciones relativas a la cesión voluntaria, la ejecución del aparcamiento y su posterior recepción, así como las mejoras previstas en la parcela 8-2.1. A tal efecto, ha establecido expresamente en el Estudio de Detalle que:

- La cesión voluntaria se formalizará en el momento de la concesión de la licencia.
- La ejecución del aparcamiento y su recepción quedarán condicionadas a la obtención de la licencia de primera ocupación de la edificación prevista en el ED para la parcela 14, siendo obligación del promotor del mismo.
- Las actuaciones de mejora y adecuación medioambiental y paisajística de la parcela 8-2.1 quedarán vinculadas a la aprobación definitiva del ED, siendo una obligación del promotor

7/16

5º.- La adecuación del documento a la normativa urbanística:

Ha sido valorada en los siguientes informes emitidos por los Servicios del Departamento de Planeamiento y Gestión;

- A) En el **informe emitido por el Servicio de Planificación y Ordenación urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión de fecha de 19 de junio de 2026**, en el que se indica y propone:

"1.4.2. Determinaciones del PGOU vigente.

Los terrenos iniciaron su desarrollo mediante el PAU SUNP-BM.3 "Centro Integral Servicios Turísticos" con aprobación definitiva 11/05/1999. Posteriormente se han tramitado diversos instrumentos en el ámbito:

- PPO SUNP BM3 Sector 3 PPO 2000/112 Aprobación Definitiva 21/12/2001;
- Modificación PPO Aprobación Definitiva 28/01/2005;
- Modificación PPO Aprobación Definitiva 26/11/2010;

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local, P.S. El Oficial Mayor,
Fdo.: Juan Ramón Orense Tejada

Código Seguro De Verificación	mGnmIFZImdLwzVNBfMLyhg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	21/08/2026 17:27:09
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	21/08/2026 12:07:31
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	18/08/2026 13:17:00
Observaciones		Página	7/16
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/mGnmIFZImdLwzVNBfMLyhg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- ED PL 2011/30 Aprobación Definitiva 26/12/2012;
- ED PL 2016/46 Aprobación Definitiva 23/02/2018.

Se debe hacer constar que, posteriormente, el pleno municipal acordó la aprobación de la Modificación del PGOU en la que se cambia la calificación de la parcela 8.2.1 a Gran Superficie Minorista (GSM), manteniendo la calificación Terciario Comercial (TC) para la parcela 14. En dicha documentación aparece la calle que divide la parcela 14 en dos, por entenderse coherente en mantener la continuidad con la trama viaria prevista en el Sector colindante SUS-G.1. Cabe señalar al respecto que este sector ha sido aprobado definitivamente en 2024 eliminando dicho viario por lo que su continuidad ha quedado obsoleta.

1.5. AFECIONES SECTORIALES

Tras la aprobación inicial del ED deberá informar la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana por encontrarse la propuesta en el ámbito afectado por las Servidumbres Aeronáuticas previstas en el Plan Director del Aeropuerto de Málaga. No se conocen otras afecciones relevantes. Aunque colinda aparentemente con una carretera estatal, la naturaleza del ED y las conexiones de la parcela con aquella, no tiene relación directa con dicha carretera.

1.6. VALORACIÓN DE LA PROPUESTA PRESENTADA

El informe de este Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística fechado el 07/04/2025 estima la alegación presentada por el interesado, considerando que:

- *Existe un remanente de edificabilidad no consumida en la parcela 8.2.1 que puede ser trasvasada mediante ED a la parcela 14, cuya edificabilidad y uso es viable en virtud del planeamiento vigente (Plan Parcial y Modificación del PGOU)*
- *El trasvase de edificabilidad no produce un incremento de aprovechamiento.*
- *No se produce minoración de la dotación de aparcamientos en el interior de las parcelas y que la nueva propuesta produciría un incremento de las plazas públicas en el ámbito del Plan Parcial.*
- *La apertura del vial no se considera necesaria en virtud de la ordenación definitivamente aprobada en el SUS-G.1 en 2024.*
- *La parcela 14 no queda inedificable, pues lo que se produce es una cesión de parte de ella, siendo el resto edificable en virtud de la propuesta del ED y lo previsto en origen por el PPO.*
- *Además del derecho que asiste al interesado como propietario de ambas parcelas en redactar el ED, queda suficientemente justificado el interés público para la aprobación del ED en el beneficio de la comunidad y mejora de la calidad del entorno urbano, tanto en la parcela 14 (objeto principal del ED) como en la parcela 8-2.1, con la mejora medioambiental y paisajística planteada.*

8/16

Junto con lo anterior, el informe mencionado solicita una serie de mejoras que pasamos a analizar teniendo en cuenta la documentación presentada el 22/05/2025:

- *Ha incluido la propuesta de ordenación detallada para la parcela 14 indicada en las alegaciones aportadas con fecha 24/07/2024.*
- *El PPO aprobado no define la dotación mínima de aparcamientos en el interior de las parcelas, por lo que el ED aportado la justifica en función del Art. 12.15.4 del PGOU vigente 2011 para*

 CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local, P.S. El Oficial Mayor,
Fdo.: Juan Ramón Orense Tejada

Código Seguro De Verificación	mGnmIFZImdLwzVNBfMLyhg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	21/08/2026 17:27:09
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	21/08/2026 12:07:31
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	18/08/2026 13:17:00
Observaciones		Página	8/16
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/mGnmIFZImdLwzVNBfMLyhg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Zonas de Gran Superficie Minorista. Para ello ha dibujado en el plano O.03 una dotación de 120 plazas de aparcamientos en superficie para la parcela 8.2.1, y en el plano O.02 ha dibujado una dotación de 52 plazas de aparcamientos en superficie para la parcela 14. Estos aparcamientos cumplen la dotación mínima exigible.

- *Se ha incluido un Plano Topográfico en formato digital editable para su comprobación por el Negociado de Cartografía y Topografía de esta Gerencia (referenciado a coordenadas UTM-ETS89) en formato DWG o DGN.*
- *Ha incluido un Anexo de justificación del cumplimiento de la normativa de Accesibilidad.*
- *Ha incluido una Memoria de viabilidad económica.*
- *En relación con las determinaciones de gestión, se precisa en la Memoria el calendario y secuencia de actuaciones relativas a la cesión voluntaria, la ejecución del aparcamiento y su posterior recepción, así como las mejoras previstas en la parcela 8-2.1. A tal efecto, ha establecido expresamente que:*
 - a. *La cesión voluntaria se formalizará en el momento de la concesión de la licencia.*
 - b. *La ejecución del aparcamiento y su recepción quedarán condicionadas a la obtención de la licencia de primera ocupación de la edificación prevista en el ED para la parcela 14, siendo obligación del promotor del mismo.*
 - c. *Las actuaciones de mejora y adecuación medioambiental y paisajística de la parcela 8-2.1 quedarán vinculadas a la aprobación definitiva del ED, siendo una obligación del promotor.*
- *Ha incluido un Plano P2.12 “Zonificación Acústica” del PGOU vigente 2011 de conformidad con lo exigido en el artículo 13 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, sobre zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.*
- *En relación a las Servidumbres aeronáuticas, el documento de ED ha incluido plano de Afecciones del PGOU 2011 de Málaga, y Plano de Servidumbres Aeronáuticas (de aeródromo y radioeléctricas) correspondiente al Plan Director del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol, además de justificación escrita en la memoria con el texto que solicita la Dirección de Aviación Civil.*
- *Se requirió que el ED debía incluir un apartado que describa y justifique como se va a desarrollar la urbanización. Al respecto se ha incluido un Anexo V. PROYECTO BÁSICO DE APARCAMIENTO EN SUPERFICIE EN LA PARCELA DE CESIÓN VOLUNTARIA DESTINADA A RED VIARIA PÚBLICA, PROCEDENTE DE LA PARCELA 14.*
- *En la parcela de cesión voluntaria se han detallado los recorridos peatonales y dimensiones de las plazas previstas, y justificado las determinaciones del Art. 8.3.5. Actuaciones sobre áreas de aparcamiento del PGOU vigente, determinándose el sombreado de al menos el 50% de las zonas de aparcamiento, obligándose a solución de parterres continuos, islas verdes, pavicésped y similares, de manera que se eviten alcorques de carácter discontinuo que no garantizan la suficiente superficie de suelo permeable para el mantenimiento de las especies vegetales.*
- *Se constata que la parcela 8.2-1, describe gráficamente la inclusión de arbolado en las zonas destinada a aparcamientos, y cuenta el arbolado exigido por el artículo 8.3.5 del PGOU, de manera que no interfieren funcionalmente con la circulación y el estacionamiento de vehículos,*

9/16

 CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local, P.S. El Oficial Mayor,
Fdo.: Juan Ramón Orense Tejada

Código Seguro De Verificación	mGnmIFZImdLwzVNBfMLyhg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	21/08/2026 17:27:09
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	21/08/2026 12:07:31
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	18/08/2026 13:17:00
Observaciones		Página	9/16
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/mGnmIFZImdLwzVNBfMLyhg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



garantizando al menos un 50 % de superficie sombreada y contribuyendo a la mejora paisajística y ambiental del entorno de la edificación.

Parcela 8.2.1. Cuadro comparativo entre la normativa vigente y propuesta en el ED.

	Vigente	Propuesta
Ordenanza	Gran Superficie Minorista (Art. 12.15.1 siguientes del PGOU)	Gran Superficie Minorista (Art. 12.15.1 siguientes del PGOU)
Parcela	15.914,36 m ² s	15.914,36 m ² s
Techo edificable máx.	6.284,58 m ² t	5.035,48 m ² t
Altura máxima	12 m (PB+1)	12 m (PB+1)
Ocupación máx. de parcela	60 % sobre rasante 100 % bajo rasante	60 % sobre rasante 100 % bajo rasante
Separación mínima a lindero público	5 m	5 m
Separación mínima a lindero privado	5 m	5 m
Separación entre edificios	1,7 altura a fachada opuesta según Arco Solar III	1,7 altura a fachada opuesta según Arco Solar III
Uso característico	Gran Superficie Minorista	Gran Superficie Minorista
Usos compatibles	Empresarial y Servicios Terciarios, cumpliendo las condiciones de los Capítulos 3º y 4º del Título VI del PGOU 2011, equipamiento comunitario (excepto cementerios, tanatorios y crematorios), uso productivo de lavado y engrase de vehículos a motor, estación de suministro de carburantes y aparcamientos,	Empresarial y Servicios Terciarios, cumpliendo las condiciones de los Capítulos 3º y 4º del Título VI del PGOU 2011, equipamiento comunitario (excepto cementerios, tanatorios y crematorios), uso productivo de lavado y engrase de vehículos a motor, estación de suministro de carburantes y aparcamientos,
Usos alternativos	-	-
Plazas mínimas de aparcamientos	1 plaza por cada 20 m ² de superficie útil para la exposición y venta al público 1 plaza por cada 25m ² de superficie construida	120

10/16

Parcela 14. Cuadro comparativo entre la normativa vigente y propuesta en el ED.

	Vigente	Propuesta
Ordenanza	Equipamiento Turístico (Capítulo 4.4 del PPO Sector 3, SUNP BM-3)	Equipamiento Turístico (Capítulo 4.4 del PPO Sector 3, SUNP BM-3)
Parcela	13.308 m ² s	Parcela 14.1. 5.629,16 m ² s Parcela 14.2. 7.678,82 m ² s
Techo edificable máx.	0 m ² t	1.250 m ² t
Altura máxima	15 m	15 m
Ocupación máxima de parcela	50 % sobre manzana 90 % sobre parcela neta (si segregadas)	Según área de movimiento de edificación definida en ED aportado

Código Seguro De Verificación	mGnmIFZImdLwzVNbFMLyhg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	21/08/2026 17:27:09
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	21/08/2026 12:07:31
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	18/08/2026 13:17:00
Observaciones		Página	10/16
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/mGnmIFZImdLwzVNbFMLyhg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Separación mín. a eje del vial en función de la altura de la edificación	7 m de altura máxima	> 6 m a eje vial	Según área de movimiento de edificación definida en ED aportado
	10 m de altura máxima	> 7 m a eje vial	
	13 m de altura máxima	> 8 m a eje vial	
Separación entre edificios en una misma parcela o manzana	Adosado ó > ½ altura mayor de los edificios		Adosado ó > ½ altura mayor de los edificios
Vuelos	No se permite en vía pública Sin límite en el interior de la parcela		No se permite en vía pública Sin límite en el interior de la parcela
Uso característico	Terciario Comercio		Terciario Comercio
Usos compatibles	Hoteles, Instalación de Suministro de Carburantes (con Plan Especial), Oficinas, Camping, Hotelero, Recreativo, Educativo.		Hoteles, Instalación de Suministro de Carburantes (con Plan Especial), Oficinas, Camping, Hotelero, Recreativo, Educativo.
Usos alternativos	-		-
Plazas mínimas de aparcamientos	1 plaza por cada 25m ² de superficie construida		52

2. CONCLUSIONES

1ª. La documentación del ED presentado se considera completa y explicativa de las actuaciones que se pretenden para el trasvase de la edificabilidad y definición de las condiciones de volumetría y urbanización, todo ello en coherencia con el objeto e informes previos emitidos por este Servicio.

2ª. El Anexo V " PROYECTO BÁSICO DE APARCAMIENTO EN SUPERFICIE EN LA PARCELA DE CESIÓN VOLUNTARIA DESTINADA A RED VIARIA PÚBLICA, PROCEDENTE DE LA PARCELA 14", se definen correctamente las obras en la parcela de cesión voluntaria destinada a red viaria pública de manera que la separata de obras de urbanización que se aporte con la licencia de obras la desarrollará técnicamente.

3ª. Con fecha 15/06/2026 la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía de este Departamento considera "adecuadamente justificada la delimitación de la parcela objeto de segregación y las superficies resultantes de la porción destinada a cesión y de la parcela resto, quedando aclaradas las discrepancias planteadas en el informe de fecha 30 de junio de 2025".

4ª. Si bien se considera que el ED reúne las condiciones para ser aprobado inicialmente, se requiere cumplir con las determinaciones de la Instrucción 2026/01 aprobada recientemente por esta Gerencia (que ha sido publicada el 08/04/2026), previo a la propuesta de la aprobación inicial deberá estructurarse su contenido cumpliendo con la estructura de archivos propuesto en el ANEXO VII-A. CONTENIDO DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE (seguir enlace de publicación en la web indicado en el apartado 1.1 de este informe)

3. PROPUESTA

Dar Traslado del presente informe al interesado para que aporte la documentación del ED (sustituyendo la presentada recientemente) en los términos descritos en el punto 4º del Apartado CONCLUSIONES de este informe.

Tras la aprobación inicial, se debe requerir informe a la Dirección General de Aviación

11/16

Código Seguro De Verificación	mGnmIFZImdLwzVNBfMLyhg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	21/08/2026 17:27:09
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	21/08/2026 12:07:31
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	18/08/2026 13:17:00
Observaciones		Página	11/16
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/mGnmIFZImdLwzVNBfMLyhg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Civil del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana.

El acuerdo de aprobación definitiva del ED deberá recoger las condiciones y obligaciones del promotor en relación a la cesión voluntaria, ejecución de la urbanización y mejoras medioambientales y paisajísticas previstas en el ED.”

- B) En el informe emitido por el Servicio de Planificación y Ordenación urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión de fecha de 6 de agosto de 2026, en el que se indica y propone:

1. INFORME

En el informe de este Servicio de fecha 19/06/2026, favorable a la aprobación inicial, se puso como condición previa la siguiente:

Si bien se considera que el ED reúne las condiciones para ser aprobado inicialmente, se requiere cumplir con las determinaciones de la Instrucción 2026/01 aprobada recientemente por esta Gerencia (que ha sido publicada el 08/04/2026), previo a la propuesta de la aprobación inicial deberá estructurarse su contenido cumpliendo con la estructura de archivos propuesto en el ANEXO VII-A. CONTENIDO DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE

Examinada la documentación presentada el 16/07/2026 se comprueba que:

- Su contenido es idéntico al de la documentación informada favorablemente.
- Se atiende, en cuanto a la nomenclatura de archivos, a lo indicado en la Instrucción 2026/01 de la GMU que refleja a su vez los requerimientos de las Normas Directoras de documentación electrónica de la Junta de Andalucía, aprobadas el 18/02/2026.
- En cuanto a la distribución en carpetas y su nomenclatura, se ha realizado por este Servicio conforme a las Normas mencionadas, al haberse descargado sólo los archivos individuales.

12/16

2. PROPUESTA

Aprobar inicialmente, en los términos del informe de fecha 19/06/2026, la documentación de ED en las parcelas 8.2.1 y 14 SUNP-BM.3 Bahía de Málaga presentada el 16/07/2026.

- Requisitos materiales o formales:

1º.- Iniciativa para proponer la ordenación:

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

Según la Certificación Registral del Registro de la Propiedad de Málaga nº10 de fecha 29 de julio de 2026 y la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica obtenida por esta Administración el 9 de julio de 2026 los terrenos incluidos en el ámbito pertenecen a Urban Incentives S.L.

Habida cuenta de que la iniciativa para la tramitación del Estudio de Detalle ha

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local, P.S. El Oficial Mayor,
Fdo.: Juan Ramón Orense Tejada

Código Seguro De Verificación	mGnmIFZImdLwzVNbFMLyhg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	21/08/2026 17:27:09
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	21/08/2026 12:07:31
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	18/08/2026 13:17:00
Observaciones		Página	12/16
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/mGnmIFZImdLwzVNbFMLyhg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



partido de la propiedad del suelo Urban Incentives S.L., representada por D. José Meseguer Basiero y posteriormente, D^a. Ana Colonques García-Planas, según se acredita en el expediente, se cumplen con los requisitos sobre capacidad de obrar, legitimación y representación a que se refieren los artículos 4 y 5 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas para actuar como interesado y representante respectivamente.

2º.- En relación al procedimiento:

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

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

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

13/16

3º.- Contenido documental:

Según consta en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanista del Departamento de Planeamiento y Gestión, la documentación técnica presentada el 16 de julio de 2026 que se somete a aprobación inicial, está integrada por toda la documentación exigida por la normativa, en concreto, por lo exigido en el artículo 62 de la LISTA, en los artículos 85 y 94 del Reglamento que la desarrolla.

4º.- Órgano competente para la aprobación inicial:

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

5º.- Impugnación:

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

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local, P.S. El Oficial Mayor,
Fdo.: Juan Ramón Orense Tejada

Código Seguro De Verificación	mGnmIFZImdLwzVNbFMLyhg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	21/08/2026 17:27:09
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	21/08/2026 12:07:31
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	18/08/2026 13:17:00
Observaciones		Página	13/16
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/mGnmIFZImdLwzVNbFMLyhg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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

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

PRIMERO.- Aprobar inicialmente el Estudio de Detalle en las Parcelas 8.2.1 y 14 del Sector 3 del SUNP-BM.3 promovido por Urban Incentives S.L. r/p D^a. Ana Colonques García – Planas, según documentación presentada el 16 de julio de 2026, todo ello, de conformidad con el informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 19 de junio y 6 de agosto de 2026 y con lo dispuesto en los artículos 75, 78 y 81 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), puestos en relación con los artículos 94 y 102 y ss del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre que aprueba el Reglamento General de la LISTA (RG).

SEGUNDO.- Someter el expediente al trámite de información pública durante 20 días hábiles mediante inserción de anuncios en el BOP de la provincia; en el tablón de anuncios de la Gerencia de Urbanismo así como publicación en página web de este organismo y llamamiento personal a los **propietarios que resultan de las Certificaciones Registrales y Catastrales** que constan en el expediente ; todo ello, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 78.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, y art. 112.1 b) y 104 del Reglamento de LISTA, significando que el expediente estará a disposición del público durante el citado plazo, en el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de esta Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, de lunes a viernes en horario de 9:30 a 13:30 horas, sito en Paseo Antonio Machado, n° 12 y podrá consultarse el acuerdo de aprobación inicial y documentación técnica en la página web de esta Gerencia.

14/16

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

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

- A la Dirección General de Aviación Civil, de acuerdo con la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 y con el art. 27 del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo que regula las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4-12-1998, sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local, P.S. El Oficial Mayor,
Fdo.: Juan Ramón Orense Tejada

Código Seguro De Verificación	mGnmIFZImdLwzVNBfMLyhg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	21/08/2026 17:27:09
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	21/08/2026 12:07:31
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	18/08/2026 13:17:00
Observaciones		Página	14/16
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/mGnmIFZImdLwzVNBfMLyhg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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

QUINTO.- Significar al promotor que son obligaciones del propietario del suelo urbano, por una parte, ejecutar la urbanización complementaria a la edificación necesaria para que los terrenos alcancen o recuperen la condición de solar y, por otra, realizar la edificación en los plazos y condiciones fijados por la ordenación urbanística una vez que el suelo tenga la citada condición de solar, o bien, simultanear ambas obligaciones previa presentación de las garantías correspondientes.

Así mismo, son obligaciones del propietario del suelo las de cesión y urbanización de los 7.678,82 m²s de la parcela 14 destinados a zona de aparcamientos y espacios libres según el Estudio de Detalle, y que justifican el interés general del trasvase de edificabilidad y la ordenación propuesta en el citado instrumento.

Consecuentemente con carácter previo a la expedición de la licencia de obras que se conceda para construir en la finca que nos ocupa, deberá quedar garantizada la obligación del promotor de urbanizar y poner a disposición de la Administración los espacios que pasan a constituir la dotación de aparcamientos y espacios libres según el presente Estudio de Detalle y el proyecto ordinario de obras de urbanización que deberá aprobarse, como instrumento de ejecución material de dichas obras según lo dispuesto en los artículos 136.3 b), puesto en relación con el 188.2 b) del Reglamento General de la LISTA.

SEXTO.- Disponer que tras la aprobación definitiva del Estudio de Detalle y de conformidad con lo previsto en el artículo 26.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, está Administración municipal notificará el acuerdo plenario correspondiente al Registro de la Propiedad nº 10 de Málaga para que se haga constar en las fincas registrales número 33980/B (código registral único 29045001062546) y número 33974/B (código registral único 29045001062515), la edificabilidad consumida en cada una de ellas y la circunstancia de que la misma está agotada.

15/16

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

OCTAVO.- Dar traslado del presente acuerdo:

- Al Servicio Jurídico-Administrativo de Licencias y Declaraciones Responsables del Departamento de Licencias y Protección Urbanística.
- Al Servicio de Patrimonio, Registro de Solares, Colaboración Público-Privada y Garantías del Departamento de Gestión Económica y Recursos Humanos.
- Al promotor del expediente.
- A los titulares registrales y catastrales.
- A la Junta Municipal de Distrito nº 8 – Churriana”

 CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local, P.S. El Oficial Mayor,
Fdo.: Juan Ramón Orense Tejada

Código Seguro De Verificación	mGnmIFZImdLwzVNBfMLyhg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	21/08/2026 17:27:09
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	21/08/2026 12:07:31
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	18/08/2026 13:17:00
Observaciones		Página	15/16
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/mGnmIFZImdLwzVNBfMLyhg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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.”

Y para que conste y surta sus efectos donde proceda, haciendo notar, de conformidad con lo establecido en el art. 24.4 del Reglamento Orgánico de Gobierno y Administración del Ayuntamiento de Málaga -ROGA-, que el acta de la mencionada sesión no ha sido aún aprobada, y que, por ello, la presente certificación se extiende a reserva de los términos que resulten de su aprobación, expido la presente certificación de orden y con el visto bueno del Alcalde-Presidente, en Málaga, a la fecha de la firma electrónica.

Vº Bº
EL ALCALDE-PRESIDENTE,
Francisco de la Torre Prados.

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local, P.S. El Oficial Mayor,
Fdo.: Juan Ramón Orense Tejada

Código Seguro De Verificación	mGnmIFZImdLwzVNBfMLyhg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	21/08/2026 17:27:09
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	21/08/2026 12:07:31
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	18/08/2026 13:17:00
Observaciones		Página	16/16
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/mGnmIFZImdLwzVNBfMLyhg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

