

ACUERDO ADOPTADO POR LA ILMA. JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 23 DE MAYO DE 2025 EN RELACIÓN CON EL PUNTO SIGUIENTE:

PUNTO Nº 11.- PROPUESTA DE APROBACIÓN INICIAL DEL ESTUDIO DE DETALLE EN CALLE VEGA Nº 5 (EXPEDIENTE Nº PL 48/2023).

La Junta de Gobierno Local conoció la Propuesta de la Concejala Delegada de Urbanismo de fecha 15 de mayo de 2025, cuyo texto a la letra es el siguiente:

“Resulta que, con fecha 13 de mayo 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 la parcela sita en c/ Vega 5, con referencia catastral 5994128UF6559S0001WX. Según documentación técnica aportada, tiene una extensión superficial de 750,00 m2, con frente a vial en una longitud de 20,81 m, fondo máximo de 38,17 m. La parcela se encuentra calificada con la ordenanza CTP-1 según lo establecido en el plano P2.1. Calificación, Usos y Sistemas del PGOU 2011 de Málaga.

Objeto

El Estudio de Detalle tiene por objeto la ordenación de la citada parcela adaptándose a la tipología del entorno y solucionando los problemas compositivos que plantea la misma. Se reajustan las alineaciones, y se completan las determinaciones de la ordenación establecida por el PGOU 2011 vigente, autorizando un fondo edificable superior a 15 m conforme lo dispuesto en el Art. 12.10.3 del PGOU.

El presente instrumento materializa 759,95 m2t del techo edificable máximo aplicable a la parcela (823,29 m2t máximo) conforme el apartado 2 del Art. 12.10.3 del PGOU.

Antecedentes de hecho

1.- Con fecha 23 de octubre de 2023 se presenta en el Registro de Entrada de documentos de esta Gerencia, solicitud de Macarena Caballero Torres, actuando en representación de Manuel Fernández García, por la que se aporta documentación técnica del presente Estudio de Detalle.

2.- Con fecha 8 de mayo de 2024, se emite informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística requiriéndose la subsanación de la mencionada documentación a los

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	wv5UHpjHtRi8sNejAy39uA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	23/05/2025 14:32:17
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	23/05/2025 13:41:45
Observaciones		Página	1/11
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wv5UHpjHtRi8sNejAy39uA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



efectos de continuar la tramitación del expediente.

3.- Con fecha 14 de octubre de 2024 la promotora presenta nueva documentación técnica a los efectos de dar cumplimiento al informe anterior.

4.- Con fecha 12 de febrero de 2025 se emite informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística señalando una serie de observaciones a cumplimentar previamente a la aprobación inicial del Estudio de Detalle.

5.- Con fecha 20 de febrero de 2025 se emite informe favorable de la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía de este Departamento.

6.- Con fecha 25 de marzo de 2025 el promotor presenta nueva documentación técnica, así como acreditación de la representación para actuar a favor de Manuel Fernández García. Se adjunta certificación registral de la finca incluida en el ámbito.

7.- Con fecha 28 de abril de 2025 se emite informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística, con propuesta de aprobación inicial del Estudio de Detalle. Con fecha **12 de mayo de 2025** se emite informe complementario.

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.

2/11

De acuerdo con lo expuesto, el presente instrumento se ajusta al objeto y competencias del art. 71 LISTA, con el desarrollo contenido en el art. 94 de su Reglamento:

Artículo 94: Los Estudios de Detalle

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada en ámbitos de suelo urbano o en ámbitos de suelo rústico sometido a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.

2. En ningún caso pueden modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito. Dentro de su ámbito los Estudios de Detalle podrán:

a) Completar las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas a la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional.

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

c) Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de

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	wv5UHpjHtRi8sNejAy39uA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	23/05/2025 14:32:17
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	23/05/2025 13:41:45
Observaciones		Página	2/11
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wv5UHpjHtRi8sNejAy39uA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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**), conforme el cual, el ámbito que nos ocupa se encuentra clasificado como suelo urbano, calificado bajo la ordenanza CTP-1, encontrándose reguladas las condiciones de ordenación y edificación en el Capítulo Décimo Zona de Ordenación en Colonia y Edificación Tradicional Popular (CTP). Subzona CTP-1, siendo de aplicación las determinaciones contenidas en el art. 12.10.1 y ss. del PGOU-11*

*Debe hacerse constar, asimismo, que en este ámbito fue tramitado, a instancia de la entidad Promociones Surmer XII, S.L., un Estudio de Detalle, cuya aprobación inicial tuvo lugar el **27 de octubre de 2006**, y fue aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en fecha **29 de marzo de 2007** (publicado en el BOP el **27 de junio de 2007**), esto es con anterioridad a la entrada en vigor del PGOU-2011.*

En cuanto a la vigencia del citado instrumento, debe estarse a las normas contenidas en la Disposición Derogatoria Única del PGOU-2011, en relación con lo dispuesto en el Título XV de la Normativa, relativo al Régimen Transitorio, concretamente el artículo 15.2.3 del PGOU, referido a los Estudios de Detalle, que determinan el siguiente régimen de aplicación:

- El Estudio de Detalle aprobado definitivamente el 29 de marzo de 2007 no está expresamente incluido en el PGOU-2011 como "planeamiento aprobado" (PA) en los términos de del art. 15.2.3; aunque sí se encuentra dentro del ámbito de aplicación del apartado 2, segundo párrafo, que admite en principio su vigencia en virtud de la presunción de compatibilidad de los Estudios de Detalle tramitados de forma simultánea con el PGOU-2011 (Toda vez que el documento de Revisión fue aprobado inicialmente el 26 de julio de 2006, previamente a la aprobación inicial del ED; y su tramitación finalizó en 2011, con posterioridad a la entrada en vigor del Estudio de Detalle.)

No obstante, de acuerdo con el último párrafo del apartado 2 del art. 15.2.3 y conforme el criterio adoptado por este Servicio Jurídico-administrativo en procedimientos análogos (ED en c/ Victoria Kent -PL1789/17; Estudio de Detalle en c/ Torremolinos 19-21 PL1736/19, entre otros), debemos precisar que la mencionada presunción de compatibilidad queda desvirtuada en aquellos casos en que las determinaciones del Estudio de Detalle aprobado previamente al PGOU resulten incompatibles con las disposiciones del Plan General vigente. Lo que es consecuencia de la naturaleza normativa de los instrumentos de planeamiento, reconocida tanto por la doctrina como por la jurisprudencia, conforme a la cual éstos se integran en el sistema de fuentes del Derecho urbanístico con categoría reglamentaria, e implica que éstos deben respetar el principio de jerarquía normativa reconocido en el artículo 9.2 de la Constitución Española y en el artículo 128.3 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las

3/11

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	wv5UHpjHtRi8sNejAy39uA==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo			Firmado	23/05/2025 14:32:17
	Francisco Alejandro Merino Cuenca			Firmado	23/05/2025 13:41:45
Observaciones				Página	3/11
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wv5UHpjHtRi8sNejAy39uA==				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				



Administraciones Públicas.

Lo que significa que el Estudio de Detalle como instrumento complementario, no puede infringir o contradecir las determinaciones de planes de rango superior. Así, aún en el supuesto de concurrencia en la tramitación con el PGOU, la Administración no puede admitir la vigencia de aquellos Estudios de Detalle, que no habiendo sido incorporados expresamente como planeamiento aprobado al PGOU, contravienen las disposiciones de aquél, excediéndose del ámbito regulador que le es propio.

*Por lo tanto, en el presente caso, habiéndose acreditado en los informes técnicos emitidos por el Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de **28 de abril de 25** y de **13 de mayo de 2025** que más abajo se transcriben, que la ordenación contenida en el Estudio de Detalle aprobado el 29 de marzo de 2007 no es compatible con el PGOU 2011, debemos concluir que ha quedado desvirtuada la presunción del art. 15.2.3.2, y por lo tanto resulta de aplicación la Disposición Derogatoria Única del PGOU-2011 que determina la derogación del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de de 1997 así como de cuantos instrumentos de planeamiento se hayan aprobado en su desarrollo.*

3.- *De acuerdo con lo expuesto, estamos ante un nuevo instrumento “ex novo”, que se tramita con el objeto de dar cumplimiento a las determinaciones del PGOU, justificando la posibilidad de superar la línea de edificación paralela al vial público de 15 m de profundidad, sin incrementar la edificabilidad máxima permitida; ello en base a lo establecido en el artículo 12.10.3 del vigente PGOU-2011 sobre condiciones de ordenación de la ordenanza CTP, que establece lo siguiente:*

“Art. 12.10.3 Condiciones de la Ordenación. (de la Zona de ordenación en Colonia y Edificación Tradicional Popular (CTP).

4/11

1. Parcelación

*(...) En parcelas superiores a 800 m² será necesario realizar, previo al proyecto de edificación, un **Estudio de Detalle**, donde se recojan alineaciones exteriores e interiores, estudiando la integración del edificio con el entorno.*

Para aquellas parcelas menores de 800 m² en las cuales, una vez trazada una línea paralela al vial público a 15 metros de profundidad, la superficie que quede tras esa línea sea igual o superior a la mitad de la superficie de la parcela, podrá redactarse igualmente Estudio de Detalle que resuelva los objetivos enumerados en el párrafo anterior. (...)

4. Profundidad máxima edificable.

*La profundidad máxima edificable se fija en 15 metros medidos desde la fachada de la edificación hacia el vial. No obstante, cuando alguno de los linderos privados esté configurado por la medianería de un edificio preexistente colindante, a profundidad superior a 15 metros que no esté fuera de ordenación y que por su estado de conservación y antigüedad no sea previsible su sustitución, podrá admitirse el adosamiento de la nueva edificación sobrepasando la profundidad de 15 metros, sin que puedan crearse nuevas medianerías vistas, y sin que se imposibilite la configuración de espacios libres interiores de manzana. En cualquier caso, **las condiciones concretas de la edificación en lo que se refiere a éste parámetro quedarán determinadas en cada caso por el Ayuntamiento, previa propuesta o petición del interesado, cuya resolución responderá a criterios de interpretación basados en estas Normas, teniendo como objetivo el logro de una adecuada recomposición urbana.** Asimismo, en caso de existencia de doble*

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	Wv5UHpjHtRi8sNejAy39uA==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo			Firmado	23/05/2025 14:32:17
	Francisco Alejandro Merino Cuenca			Firmado	23/05/2025 13:41:45
Observaciones				Página	4/11
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Wv5UHpjHtRi8sNejAy39uA==				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				



alineación la profundidad máxima edificable se medirá desde la alineación de fachada de la edificación.

Para los casos en que previa propuesta de edificación se permita sobrepasar la Profundidad máxima edificable, la edificabilidad de la parcela no será superior a la que corresponda aplicando la profundidad de 15 metros y los porcentajes de ocupación correspondientes simultáneamente.”

En consecuencia, la tramitación del presente Estudio de Detalle se configura como un presupuesto previo a la ejecución del planeamiento, conforme a los términos del artículo 2.3.10 del 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.

2. En aquellos supuestos en que se imponga como necesaria la formulación de un Estudio de Detalle, la aprobación de éste constituye un presupuesto a la ejecución del planeamiento.

*4.- La adecuación del presente Estudio de Detalle a la normativa urbanística de aplicación ha sido justificada en los informes técnicos del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de **28 de abril de 2025** e informe complementario de **12 de mayo de 2025** de acuerdo con la valoración y conclusiones que a continuación se transcriben:*

- Informe técnico de 28 de abril de 2025:

“1.6. VALORACIÓN DE LA PROPUESTA PRESENTADA

Se propone la construcción de una única edificación asimétrica en el solar, adosada a medianerías y evitando formar fachadas ciegas, compuesta de planta sótano bajo rasante, baja y primera. La ordenación alinea el cuerpo principal de PB + 1 a la vía pública y propone un cuerpo de PB adosado a la edificación existente en la parcela contigua, también compuesta por una sola planta baja, de manera que ocultan las medianerías vistas y se adapta a la tipología del entorno.

Esta solución se ajusta a la tipología edificatoria correspondiente a la ordenanza denominada Colonia Tradicional Popular, que se define como una edificación medianera, con rigurosa alineación a vial, y un alto porcentaje de ocupación de la parcela.

No se aporta ordenación interior, si bien no se considera necesario ya que se propone una sola vivienda, lo que no supone un problema de composición con el ancho de crujía propuesto.

La propuesta se ajusta a la normativa de aplicación de la ordenanza Colonia Tradicional Popular excepto al fondo máximo edificable, que excede de 15 m autorizables con el objetivo de desarrollar una edificación trasera en planta baja de manera que se tape la medianera existente.

Se ha aportado una ordenación volúmenes orientativa que ajusta las fachadas de la edificación a las alineaciones definidas en el interior de la parcela, y de manera que agota la edificabilidad máxima autorizable. Como resultado, esta ordenación de volúmenes no permite

5/11

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	Wv5UHpjHtRi8sNejAy39uA==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo			Firmado	23/05/2025 14:32:17
	Francisco Alejandro Merino Cuenca			Firmado	23/05/2025 13:41:45
Observaciones				Página	5/11
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Wv5UHpjHtRi8sNejAy39uA==				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				



libertad compositiva para el desarrollo del proyecto de edificación.

Para permitir esta libertad compositiva, que es necesaria para dar soluciones a las posibles exigencias del proyecto de edificación, las alineaciones interiores deben considerarse con carácter de máximo y no obligatorias, y deben permitirse vuelos en el interior de la parcela con un máximo de 0,60 m, es decir, las mismas limitaciones que los vuelos sobre la vía pública.

ORDENANZA	NORMATIVA	ESTUDIO DE DETALLE
Parcela mínima	70 m ²	750 m ²
Alineaciones	Alineada a vial	Alineada
Ocupación máxima:		
Planta sótano	100%	41,50% (311,32 m ²)
Planta baja	100%	59,81% (448,63 m ²)
Planta alta	80%	41,46% (311,32 m ²)
Altura máxima	PB + 1 / 7m.	PB + 1 / 7m.
Edificabilidad:		
Hasta profundidad 15 m.	1,8 m ² /m ² s (560,38m ²)	
Resto de parcela	0,6 m ² /m ² s (263,21m ²)	
Resultante	1,098 m ² /m ² s (823,29m ²)	1,013 m ² /m ² s (759,95m ²)
Separación a linderos privados	Medianera o 2 m. mínimo separación	Medianera o mayor de 2 m.
Vuelos de cuerpos salientes	0,60 m. (calles de 8 m. o más)	A definir en proyecto de edificación
Densidad de viviendas	1/cada 70 m ²	1 sola vivienda

2. CONCLUSIONES

1. *Se ha aportado la documentación exigible según artículo 94.4 de RGLISTA, incluyendo memoria que asegura la viabilidad económica y Resumen Ejecutivo independiente de la memoria.*

2. *El documento tiene un grado de definición suficiente y propone una ordenación que se adapta a la tipología del entorno y soluciona los problemas compositivos que plantea la parcela.*

3. *Las alineaciones interiores se consideran con carácter de máximo y no obligatorias, y se permiten vuelos en el interior de la parcela con un máximo de 0,60 m.*

4. *En los aspectos no regulados por este ED, se estará a lo dispuesto en la normativa general y la normativa correspondiente a la zona CTP-1 del PGOU 2011 vigente.*

3. PROPUESTA

*Someter a consideración la aprobación inicial del Estudio de detalle fechado el 10/03/2025.**

Incluir en los puntos del ACUERDO de aprobación del ED que el proyecto de edificación debe tener en cuenta los puntos 3 y 4 del apartado CONCLUSIONES de este informe.

Tras la aprobación inicial se deberá solicitar informe al órgano competente en materia de servidumbres aeronáuticas."

*1 Tal y como se desprende del apartado 6 de los "Antecedentes de Hecho", se hace constar que la Propuesta del informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 28-4-2005 contiene una errata en la fecha de presentación de la documentación que se somete a Junta de Gobierno Local. Esta errata ha sido corregida en la transcripción realizada; así, cuando en informe técnico dice: "1 Someter a consideración la aprobación inicial del Estudio de detalle fechado el 10/03/2025. Debe decir (y así se ha transcrito correctamente): "1 Someter a consideración la aprobación inicial del Estudio de detalle fechado el 25/03/2025."

Código Seguro De Verificación	Wv5UHpjHtRi8sNejAy39uA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	23/05/2025 14:32:17
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	23/05/2025 13:41:45
Observaciones		Página	6/11
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Wv5UHpjHtRi8sNejAy39uA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- Informe complementario de fecha 12 de mayo de 2025:

“Con fecha 14 de febrero de 2025 se emite informe por parte de este Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística, con propuesta de aprobación inicial del Estudio de Detalle en base a la documentación aportada compuesta por memoria y memoria de resumen ejecutivo aportada con fecha 28/01/2025, planos y planos de resumen ejecutivo aportados con fecha 27/01/2025 y Anexo II. Propuesta para Restauración y Valorización de Servicios Ecosistémicos aportado con fecha 03/05/2024.

La propuesta edificatoria constituye la solución óptima para la disposición de la edificación en la parcela, y respecto la valoración de la propuesta contenida en el citado informe se aclara:

- a. *El inmueble no se ha acogido a las condiciones de composición determinadas por el Artículo 12.2.26. Normas de Edificación en ladera para Edificaciones exentas y Unifamiliares Adosadas del PGOU 2011 vigente, debido a la especial topografía de la parcela, a la preexistencia de especies arbóreas, y a la disposición de las edificaciones del entorno, que tampoco se acogen al citado Artículo 12.2.26. En caso que la propuesta se hubiera acogido a las normas de edificación en ladera, hubiera dado como resultado un muro de hormigón alineado al vial, lo que distorsionaría el carácter natural del terreno, no se ajustaría al carácter unifamiliar de las edificaciones del entorno, y supondría la tala de arbolado.*
- b. *La propuesta no se ha acogido a las condiciones de composición determinadas por el Artículo 12.2.4. Movimientos de Tierra del PGOU 2011 vigente, es decir, se ha alterado la cota del terreno en más de 1,50 m respecto la cota natural del terreno, debido a la especial topografía de la parcela. Estas variaciones respecto la cota teóricamente ejecutable son de escasa entidad porque no superan en ningún caso los 0,50 m de altura según las secciones aportadas. En caso que la propuesta se hubiera acogido a las normas de movimiento de tierra, daría como resultado un mayor escalonamiento del terreno, con la consiguiente ejecución de más plataformas y muros de contención, lo que distorsionaría el carácter natural del terreno, y supondría la tala de arbolado.*

7/11

Las citadas variaciones respecto la normativa general de edificación del PGOU 2011 vigente son autorizables mediante la aprobación de este Estudio de Detalle al amparo del apartado 11 del art. 12.2.26 del PGOU, que establece lo siguiente:: 11. En aquellos casos en los que, bien por las singulares características naturales del terreno, o bien por encontrarse las parcelas contiguas ya edificadas de forma sensiblemente diferente a la que resultaría de estas Normas, podrán autorizarse por el Ayuntamiento, previa tramitación de Estudio de Detalle, otras soluciones distintas cuya resolución responderá a criterios de interpretación y recomposición urbana basados en estas Normas.”

• 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 (TRLSRU) que ésta podrá partir de las Administraciones Públicas, las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas y, en las condiciones dispuestas en la ley aplicable, de los propietarios. En consonancia con esta norma indica el artículo 80 de la LISTA, que aquellas personas que, de conformidad con la normativa básica estatal, puedan

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	wv5UHpjHtRi8sNejAy39uA==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo		Firmado	23/05/2025 14:32:17
	Francisco Alejandro Merino Cuenca		Firmado	23/05/2025 13:41:45
Observaciones			Página	7/11
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wv5UHpjHtRi8sNejAy39uA==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



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.

De esta forma, el procedimiento para la aprobación de Estudio de Detalle que nos ocupa ha sido promovido por Macarena Caballero Torres, representada por Manuel Fernández García según constancias obrantes en el expediente. 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 interesada y como representante, 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:

Certificación del Registro de la Propiedad nº 10 de Málaga Finca 11251/B inscrita a nombre de **Promociones y Obras Málaga Siglo XXI SL**

Certificación Catastral descriptiva gráfica de la finca UTM 5994128UF6559S0001WX, titularidad a nombre de la entidad **Promociones y Obras Málaga Siglo XXI SL**.

- En el mismo trámite deberá notificarse personalmente a los propietarios de las edificaciones colindantes sitas en c/ La Vega 7 y Ps Grice Hutchinson 14, reconociéndose su condición de interesados de acuerdo con lo dispuesto en el art. 4 Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Ello en virtud de ser titulares de derechos que pudieran resultar afectados como consecuencia de la facultad que reconoce el presente instrumento, de adosamiento de la nueva edificación sobrepasando la profundidad de 15 m. Ello de acuerdo

8/11

A estos efectos, se estará a los datos de titularidad de la Relación catastral de parcelas colindantes obrante en el expediente, señalándose que las notificaciones a las Comunidades de Propietarios se realizarán en la persona que ostenta la presidencia de la comunidad, en los términos del art. 13.3 de la Ley 49/1960, de 21 de julio de la Ley de Propiedad Horizontal.

Relación de interesados:

UTM 5994127UF6559S: **Titularidad de comunidad de propietarios de c/ La Vega 7**

UTM 5994107UF6559S0001TX: **Titularidad de Mariano Martínez Codes.**

- 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

Código Seguro De Verificación	wv5UHpjHtRi8sNejAy39uA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	23/05/2025 14:32:17
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	23/05/2025 13:41:45
Observaciones		Página	8/11
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wv5UHpjHtRi8sNejAy39uA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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.

3.- En cuanto al contenido documental del presente instrumento, se hace constar en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de **28 de abril 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. Documentación técnica presentada). Así mismo se recoge el cumplimiento y justificación de las observaciones planteadas en informe técnico de 12 de febrero de 2025.

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

9/11

ACUERDOS:

PRIMERO.- Aprobar inicialmente el Estudio de Detalle en Calle Vega, 5, promovido por Macarena Caballero Torres según documentación técnica presentada el 25 de marzo de 2025. Todo ello de conformidad con los informes del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 28 de abril de 2025 y 12 de mayo 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.

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	wv5UHpjHtRi8sNejAy39uA==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo			Firmado	23/05/2025 14:32:17
	Francisco Alejandro Merino Cuenca			Firmado	23/05/2025 13:41:45
Observaciones				Página	9/11
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wv5UHpjHtRi8sNejAy39uA==				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				



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 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.

QUINTO.- De conformidad con el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 28 de abril de 2025, hacer constar lo siguiente:

- Las alineaciones interiores se consideran con carácter de máximo y no obligatorias, y se permiten vuelos en el interior de la parcela con un máximo de 0,60 m.
- En los aspectos no regulados por este ED, se estará a lo dispuesto en la normativa general y la normativa correspondiente a la zona CTP-1 del PGOU 2011 vigente.

SEXTO.- 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.

SÉPTIMO.- Dar traslado del presente acuerdo:

- Al Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Licencias y Protección Urbanística.
- A la Junta Mpal. Distrito N° 8. Churriana.
- A la promotora del Estudio de Detalle.
- A los titulares registrales y catastrales del ámbito en los términos del apartado Segundo.
- A la entidad Promociones Surmer XII SL, en calidad de interesada.
- A los titulares de las parcelas colindantes sitas en c/ La Vega 7 y Ps Grice Hutchinson 14 dada su condición de interesados en el procedimiento."

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

10/11

Código Seguro De Verificación	Wv5UHpjHtRi8sNejAy39uA==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo		Firmado	23/05/2025 14:32:17
	Francisco Alejandro Merino Cuenca		Firmado	23/05/2025 13:41:45
Observaciones			Página	10/11
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wv5UHpjHtRi8sNejAy39uA==			
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.

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	wv5UHpjHtRi8sNejAy39uA==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo			Firmado	23/05/2025 14:32:17
	Francisco Alejandro Merino Cuenca			Firmado	23/05/2025 13:41:45
Observaciones				Página	11/11
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wv5UHpjHtRi8sNejAy39uA==				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				

