

**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 23 de diciembre de 2025 se adoptó acuerdo del siguiente tenor literal:

**"PUNTO N° 10.- PROPUESTA DE APROBACIÓN INICIAL DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS R7; R8; R9 Y R10 DEL SUNC-R-T.1 "CORTIJO MERINO" (EXPEDIENTE N° PL 48/2025).**

*La Junta de Gobierno Local conoció la Propuesta de la Concejala Delegada de Urbanismo de fecha 18 de diciembre de 2025, cuyo texto a la letra es el siguiente:*

*"Resulta que, con fecha 18 de diciembre 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**

1/11

*El ámbito de este Estudio de Detalle se corresponde con las manzanas R-7, R-8, R-9 y R-10 del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUNC-RT-1 Cortijo Merino, aprobado definitivamente en fecha 25 de febrero de 2021 (BOP 13/12/2021). Dichas manzanas están calificadas como "Residencial en régimen de viviendas protección oficial VPO" y tienen las siguientes superficies: Manzana R7: 4.786, 28 m<sup>2</sup>; Manzana R8: 1.954, 66 m<sup>2</sup>; Manzana R9: 13.503, 60 m<sup>2</sup> y Manzana R10 8.334, 44 m<sup>2</sup>; sumando una superficie total de 28.578, 88 m<sup>2</sup>.*

**Objeto**

*El presente Estudio de Detalle tiene por objeto la ordenación conjunta de las manzanas R7, R8, R9 y R10 del ámbito, y propone:*

*1.- Cumplir con la obligatoriedad establecida en el Plan Parcial de realizar un ED para manzanas con superficie mayor a 5.000 m<sup>2</sup>, como es el caso de la parcela R-9.*

*2.- Definir las áreas de movimiento de la edificación, la alineación de fachadas, los vuelos y la ocupación de las cuatro parcelas (R7, R8, R9 y R10) que conformarán la fachada este del vial 8 de la urbanización, mediante una actuación conjunta y uniforme.*

*3.- Redistribuir entre las 4 parcelas el techo edificable y el número máximo de viviendas asignadas por el Plan Parcial.*

*4.- Establecer las alineaciones máximas bajo rasante de la edificación, por encima del 65% de ocupación máxima establecida por el Plan Parcial, con el objeto de evitar la ejecución de dos sótanos.*

Código Seguro De Verificación	PEDFIj7U2R3RsytX9YyeZg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente Elisa Pérez de Siles Calvo Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado Firmado Firmado	30/12/2025 11:50:24 26/12/2025 14:07:06 26/12/2025 13:48:53
Observaciones		Página	1/11
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



**Antecedentes de hecho**

1.- Con fecha **30 de septiembre de 2025** se presenta en el Registro de Entrada de documentos de esta Gerencia solicitud de Luis Sánchez Montero, por encargo de la Fundación Vimpyca, Entidad Benéfica de Construcción, aportando documentación técnica del Estudio de Detalle así como Resumen Ejecutivo.

2.- Con fecha **1 de octubre de 2025**, se aporta documentación técnica corrigiendo ciertos errores respecto de la documentación anteriormente presentada, y se adjunta escrito de la autorización concedida por la citada Fundación a HCP Arquitectos y Urbanistas, SLP, a fin de que actúe en representación de la misma en todo lo relacionado con el presente expediente.

3.- Con fecha **31 de octubre de 2025** se presenta nuevo Documento de Estudio de Detalle, para dar respuesta a las correcciones exigidas verbalmente por el Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística.

4.- Con fecha **6 de noviembre de 2025** se emite informe por parte de la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística, considerando correctas las cotas incluidas en el Estudio de Detalle.

5.- Con fecha **19 de noviembre de 2025** se emite informe favorable por parte del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística proponiendo la aprobación inicial del Estudio de Detalle.

6.- Con fecha **25 de noviembre de 2025** se han aportado por el promotor certificaciones registrales de las parcelas objeto del Estudio de Detalle, constando el dominio de las fincas inscritas a favor de Fundación Vimpyca Entidad Benéfica de Construcción.

2/11

7.- Con fecha **4 de diciembre de 2025** se aporta por el promotor del expediente Resolución de la Dirección General de Justicia Juvenil y Cooperación, de la Consejería de turismo, Regeneración, Justicia y Administración Local, de fecha 7 de julio de 2022 por la que se acuerda la inscripción en el Registro de Fundaciones de Andalucía de los poderes otorgados por la Fundación Vimpyca, Entidad Benéfica de Construcción en favor de D. Luis Sánchez Montero y Resolución de la Dirección General de Justicia Juvenil y Cooperación, de la misma fecha, por la que se acuerda la Inscripción en el registro de fundaciones de Andalucía de la modificación del órgano de gestión de la fundación Vimpyca, Entidad Benéfica de Construcción, en la que se da de alta a D. Luis Sánchez Montero como Director Gerente, así como también se aporta escritura de elevación a público de acuerdos sociales de cese y nombramiento de director gerente, delegación de facultades a patrono electo y apoderamiento otorgada por "Fundación Vimpyca, Entidad Benéfica de Construcción".

8.- A la vista de todos los antecedentes expuestos, el **4 de diciembre de 2025**, se elaboró informe jurídico por el Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento proponiendo la aprobación inicial del Estudio de Detalle a la vista de la documentación técnica presentada el 31 de octubre de 2025 y, en este sentido, fue elaborada propuesta a la Junta de Gobierno Local por la Concejala Delegada de Urbanismo con fecha **5 de diciembre de 2025**.

9.- Con fecha **12 de diciembre de 2025** se presenta documentación técnica por parte del promotor del expediente, la cual sustituye a la presentada en fechas 30/09/2025, 01/10/2025 y 31/10/2025, al haberse detectados errores en la misma.

10.- Consecuentemente con lo anterior, la propuesta de la Concejala Delegada de

Código Seguro De Verificación	PtDFIj7U2R3RsYTX9YyeZg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente Elisa Pérez de Siles Calvo Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado Firmado Firmado	30/12/2025 11:50:24 26/12/2025 14:07:06 26/12/2025 13:48:53
Observaciones			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



*Urbanismo, antes citada, fue retirada del orden del día de la sesión que celebró la indicada Junta el día 16 de diciembre de 2025.*

**11.- Con fecha 15 de diciembre de 2025 se emite informe favorable por parte del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística proponiendo la aprobación inicial del Estudio de Detalle con respecto a la nueva documentación presentada.**

#### 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 23 de diciembre de 2021, así como la entrada en vigor, el 23 de diciembre de 2022, del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA, determinan la aplicación íntegra, inmediata y directa de sus determinaciones al presente instrumento en los términos de la Disposición Transitoria Primera de la Ley.**

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

**Artículo 94: Los Estudios de Detalle**

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

3/11

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

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

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

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

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

*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*

Código Seguro De Verificación	PLDFIj7U2R3RsYTX9YyeZg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente Elisa Pérez de Siles Calvo Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado Firmado Firmado	30/12/2025 11:50:24 26/12/2025 14:07:06 26/12/2025 13:48:53
Observaciones		Página	3/11
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de enero de 2011 (BOJA nº 170 de 30 de agosto de 2011) y, conforme al cual, el ámbito de planeamiento que nos ocupa se encuentra clasificado como suelo urbano no consolidado, y sus determinaciones urbanísticas descritas en la Ficha del SUNC-R-T.1 "Cortijo Merino"; con ordenación pormenorizada detallada en el Plan Parcial de Ordenación aprobado definitivamente con fecha 25 de febrero de 2021 (BOP 13/12/2021). Así, la necesidad de tramitación del presente Estudio de Detalle como instrumento complementario de la ordenación detallada viene establecida en las ordenanzas particulares de las zonas residenciales "Ordenación Abierta" del Plan Parcial para las parcelas superiores a 5000 m<sup>2</sup>.

No obstante, en el presente expediente, la necesidad de tramitar el Estudio de Detalle también viene exigida por lo indicado en el Criterio de Interpretación 1/2025 sobre limitaciones a la ordenación de volúmenes en los Estudios de Detalle en suelo urbano (BOP nº 69 de 10 de abril de 2025); ya que se propone redistribuir la edificabilidad y el número de viviendas correspondientes a las parcelas, de forma diferente a la prevista en el Plan Parcial.

En consecuencia, la tramitación del presente instrumento complementario de la ordenación viene a constituir un presupuesto previo a la ejecución del planeamiento en los términos del art. 2.3.10 PGOU-2011

#### "Artículo 2.3.10 El Estudio de Detalle"

1. Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en el presente Plan o en los instrumentos de planeamiento y desarrollo del Plan General, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta del interesado, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados para el mejor logro de los objetivos y fines del planeamiento.

4/11

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."(...).

**3.- La adecuación del presente Estudio de Detalle a la normativa urbanística de aplicación ha sido analizada en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de **15 de diciembre de 2025**, en el que queda justificada la ordenación propuesta de acuerdo con la valoración que a continuación se transcribe:**

"..."

#### 1.6. VALORACIÓN DE LA PROPUESTA PRESENTADA

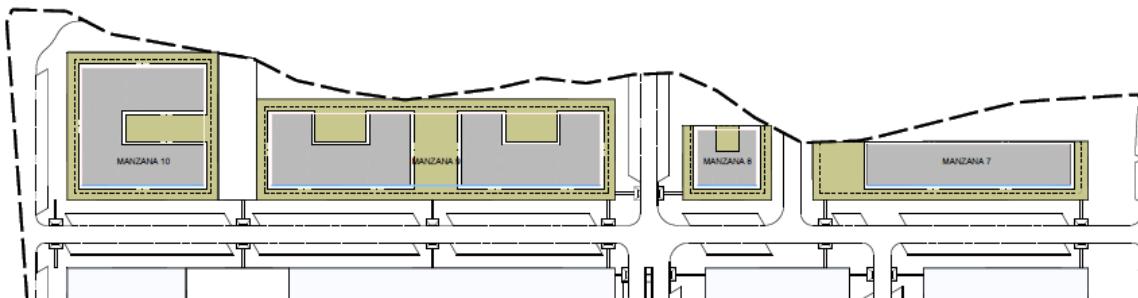
Se modifica la ordenación de volúmenes no vinculante determinada por el PPO en virtud de las competencias que el Apartado c del Art. 94.2 del RGLISTA asigna a los ED, pero manteniendo la tipología de edificación fijada en el artículo 20.2 del PPO: "Edificación residencial exenta en manzanas, en régimen de propiedad horizontal, vivienda plurifamiliar en altura, con espacios ajardinados anexos en el interior de la manzana".

Código Seguro De Verificación	PtDFIj7U2R3RsYTX9YyeZg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente Elisa Pérez de Siles Calvo Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado Firmado Firmado	30/12/2025 11:50:24 26/12/2025 14:07:06 26/12/2025 13:48:53
Observaciones		Página	4/11
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/PtDFIj7U2R3RsYTX9YyeZg%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/PtDFIj7U2R3RsYTX9YyeZg%3D%3D</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Alineaciones máximas y ordenación de volúmenes no vinculante según PPO



Alineaciones máximas y ordenación de volúmenes no vinculante según ED

5/11

La propuesta del ED se explica en tres aspectos básicos:

1. Rectifica las alineaciones sobre rasante de las fachadas al vial 8, estableciendo una alineación obligatoria situada a 6 metros del lindero público con la posibilidad de realizar elementos volados a partir de esta línea, con un máximo de 1,50 m de vuelo. Dicha alineación se mantendrá al menos en el 50% de la fachada.
2. Define las áreas de movimiento de la edificación en cada una de las manzanas, proponiendo como resultado del estudio de estos volúmenes redistribuir los parámetros de techo edificable y número máximo de viviendas asignados por el Plan Parcial a cada una de las parcelas. Así, sin alterar la sumatoria total de ambos parámetros, se redistribuyen en función de la mayor o menor facilidad que presentan los volúmenes en cada manzana para albergar la edificabilidad máxima permitida.
3. Establece las alineaciones máximas bajo rasante de la edificación, por encima del 65% de ocupación máxima establecida por el Plan Parcial, con el objeto de evitar la ejecución de dos sótanos para cumplir con el número mínimo de plazas de aparcamiento por ordenanza, al tratarse de viviendas de Protección Oficial en el régimen Especial.

Se trata de una actuación unitaria que proporcionará al sector de una fachada uniforme. La ordenación de volúmenes de este ED, al igual que la sugerida por la ordenación de volúmenes del Plan Parcial, alinea los volúmenes al vial 8 y diseña espacios no ocupados por la edificación en el interior de las parcelas que permiten vistas hacia el sector colindante a desarrollar

Código Seguro De Verificación	PtDFIj7U2R3RsYTx9YyeZg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente Elisa Pérez de Siles Calvo Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado Firmado Firmado	30/12/2025 11:50:24 26/12/2025 14:07:06 26/12/2025 13:48:53
Observaciones		Página	5/11
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



y hacia el Área Libre que discurre anexo al arroyo innombrado, el cual se encuentra canalizado y es el límite del sector.

La redistribución de techo edificable entre parcelas en el mismo ámbito del ED es posible con sujeción al Criterio de Interpretación 1/2025 aprobado por el Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, celebrado el día 22/01/2025.

Respecto los parámetros urbanísticos de aplicación determinados en el Apartado 20. Ordenanza particular de las zonas residenciales - OA de la memoria del PPO aprobado, se proponen modificaciones que se reflejan en el siguiente cuadro comparativo entre las ordenanzas del PPO y las propuestas por este ED:

		PPO Sector SUINC-RT-1 "Cortijo Merino"	Estudio de Detalle
<i>Uso característico</i>		Residencial plurifamiliar	
<i>Usos compatibles y alternativos</i>		Las Edificaciones Residenciales acogidas al Régimen de Protección Oficial no pueden tener usos compatibles y/o alternativos.	
<i>Nº máximo de viviendas</i>	R7 R8 R9 R10 TOTAL	47 19 133 82 <b>281</b>	57 21 120 83 <b>281</b>
<i>Techo máximo edificable</i>	R7 R8 R9 R10 TOTAL	4.786,28 m <sup>2</sup> t 1.954,66 m <sup>2</sup> t 13.503,60 m <sup>2</sup> t 8.334,44 m <sup>2</sup> t <b>28.578,99 m<sup>2</sup>t</b>	5.806,29 m <sup>2</sup> t 2.171,84 m <sup>2</sup> t 12.142,63 m <sup>2</sup> t 8.458,22 m <sup>2</sup> t <b>28.578,99 m<sup>2</sup>t</b>
<i>Altura máxima edificable</i>	PB + 4 plantas (18,20 m)		
<i>Ocupación máxima de parcela</i>	65% 65 %+25% en sótano para garaje		
<i>Separación a lindero público</i>	6 m (plano nº11 del PPO)		
<i>Separación a lindero privado</i>	¼ altura del edificio		
<i>Separación entre edificios en manzana</i>	30 m		
<i>Vuelos máximos</i>	Respetando las alineaciones a linderos y el porcentaje de ocupación		
<i>Plazas mínimas de aparcamientos</i>	R7 R8 R9 R10 TOTAL	1/100 m <sup>2</sup> t edificado en régimen de protección oficial son <b>286 plazas</b>	
		58 22 121 85 <b>286</b>	

6/11

El Art. 20.11 del PPO aprobado permite todo tipo de vuelos en el interior de la manzana, respetando alineaciones a linderos. Los vuelos propuestos en el ED invaden la separación mínima a lindero público fijada en 6 m, por lo que podría interpretarse de ello que se incumple el citado Art. del PPO. Esta circunstancia es permisible, en coherencia con las ordenaciones en detalle aprobadas en las parcelas R1, R2, R3, R4 y R5 porque no se invade la separación mínima de 3 m determinada por la ordenanza OA-1 de referencia. Esta excepción de la norma es autorizable en virtud de las competencias que a los ED asigna el Art. 94 de RG LISTA, por lo que de ello no se deriva ningún incumplimiento.

Si bien no se ha aportado ordenación orientativa del edificio a construir, se han ajustado las áreas de movimiento en planta y sección de manera que se reflejan vuelos y espacios

Código Seguro De Verificación	PEDFIj7U2R3RsYTX9YyeZg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente Elisa Pérez de Siles Calvo Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado Firmado Firmado	30/12/2025 11:50:24 26/12/2025 14:07:06 26/12/2025 13:48:53
Observaciones		Página	6/11
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/PtDFIj7U2R3RsYTX9YyeZg%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/PtDFIj7U2R3RsYTX9YyeZg%3D%3D</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



*no ocupados por la edificación que da idea de la ordenación pretendida. Se comprueba que el esquema volumétrico permite libertad compositiva para el diseño del edificio, pues no agota el techo máximo edificable.*

*La ordenación de volúmenes no vinculante aportada define un solo edificio para la manzana 7. La diferencia de cota entre la esquina norte y la esquina sur de la fachada al vial 8 es superior a 1,5 m, por lo que este volumen deberá dividirse en dos o escalonarse en dos partes para ajustarse a la normativa de edificación.*

*Los planos ED.05 y ED.06 contienen un error en los cuadros de superficie en la superficie de la parcela 9 (3.138) que como se expresa en la memoria debe ser 6.138, y que deberá ser corregido previamente a la aprobación definitiva.*

## 2. CONCLUSIONES

1. El documento tiene un grado de definición suficiente y ordena el volumen edificatorio resultante de forma coherente y racional, conforme a las previsiones del PPO y las exigencias y necesidades funcionales de los residentes.
2. El ED presentado no presenta deficiencias de carácter documental.
3. El informe de la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía de este Departamento fechado el 06/11/20205 verifica que los límites de parcelas propuestos por el ED son coincidentes con el Proyecto de Urbanización del SUNC-R-T.1 "Cortijo Merino" aprobado en mayo de 2022 y no son coincidentes con el Proyecto de Reparcelación del SUNC-R-T.1 "Cortijo Merino" aprobado en diciembre de 2021, si bien las superficies sí coinciden. Este ajuste de alineaciones es competencia de este ED según Art. 94 de RGLISTA, que permite fijar o reajustar las alineaciones y rasante de cualquier viario.

7/11

## 3. PROPUESTA

Someter a consideración **la aprobación inicial del ED** en base a la documentación aportada con fecha con fecha 12/12/2025 fechada a diciembre 2025 y separata justificativa de cumplimiento de Servidumbres Aeronáuticas presentada el 31/10/2025 y el formulario anexo\_AESA.

Tras la aprobación inicial, se debe requerir informe a:

- La Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana.
- La Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico, de conformidad con lo estipulado en el artículo 29.4 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, al estar el sector afectado por protección arqueológica según se especifica en el Plano P.1.4 del PGOU y en el Catálogo de Arqueología, ficha nº 50.

Antes de la aprobación definitiva deberá ser corregido el error tipográfico detectado en los planos ED.05 y ED.06 del ED"

- **Requisitos materiales o formales:**

- 1.- En relación a la iniciativa para proponer la ordenación

Código Seguro De Verificación	PEDFIj7U2R3RsYTX9YyeZg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente Elisa Pérez de Siles Calvo Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado Firmado Firmado	30/12/2025 11:50:24 26/12/2025 14:07:06 26/12/2025 13:48:53
Observaciones			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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

*Según la Certificaciones Registrales del Registro de la Propiedad nº 8 de Málaga aportadas al expediente, de fecha 25 de noviembre de 2025, el dominio de las fincas registrales nº 66704, 66706, 66708 y 66710, objeto del presente Estudio de Detalle, figuran inscritas a nombre de la Fundación Vimpycá, Entidad Benéfica de Construcción, representada por D. Luis Sánchez Montero, según consta acreditado con los poderes aportados en fecha 4 de diciembre de 2025 y reseñados en los antecedentes de este informe.*

*Por lo tanto, se dan los requisitos exigidos por los artículos 4 y 5 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas para actuar como interesado y como representante en un procedimiento, respectivamente.*

## **2.-En relación al procedimiento de tramitación**

*Conforme al art. 112 del Reglamento -al que se remite el art. 81 LISTA- y 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 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.*

8/11

*Así mismo en los términos del art. 78.4 LISTA y 105 y 112.1 b) del Reglamento, durante la información pública deberán recabarse los siguientes informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos:*

*- Informe 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 evaucarse en el plazo de seis meses, entendiéndose éste desfavorable si no se emite en dicho plazo de conformidad con su normativa específica.*

*- Informe de la Delegación Territorial de Cultura en virtud de haberse constatado en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de **19 de noviembre de 2025**, la incidencia del Estudio de Detalle en Zona de Protección Arqueológica (ficha 050 "Antiguo Camino de Cártama" del Catálogo de Protección Arqueológica del PGOU) procediendo en consecuencia la solicitud de dictamen de la Administración competente en esta materia de conformidad con lo estipulado en el artículo 29.4 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía; significando que transcurridos tres meses sin que aquél se hubiera evacuado, se entenderá éste como favorable y se seguirán las actuaciones por sus*

Código Seguro De Verificación	PtDFIj7U2R3RsYTX9YyeZg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente Elisa Pérez de Siles Calvo Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado Firmado Firmado	30/12/2025 11:50:24 26/12/2025 14:07:06 26/12/2025 13:48:53
Observaciones		Página	8/11
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



trámites reglamentarios, todo ello en base a lo establecido en el mencionado artículo 29.4 en concordancia con los artículos en concordancia con el artículo 78.4 LISTA Y 106.4 del Reglamento General.

Debe añadirse en este punto que el citado informe técnico señala, con relación a la posible afectación de la actuación a la red de carreteras andaluzas que:

*"Con fecha 30 de Junio de 2008 se ha formalizado el Convenio Urbanístico entre la Propiedad y el Ayuntamiento, para la ejecución del Proyecto de Adaptación del trazado de la travesía de la carretera A-7054 (antes MA-401) de acceso a Campanillas, en el tramo situado entre la Glorieta de María Zambrano y MERCAMALAGA. Esta adaptación se ha ejecutado parcialmente, y ha alcanzado la glorieta de intersección con la carretera de la Azucarera que es anexa a la parcela R6, por lo que no es necesario informe de la Dirección General de Carreteras de la Junta de Andalucía."*

En consecuencia, no se precisa la emisión de informe en materia de carreteras por parte de la Administración Autonómica.

### 3.- En relación al contenido documental del presente instrumento

Consta acreditado en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de **15 de diciembre 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.

### 4.- En relación al órgano competente para la aprobación inicial

9/11

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

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

#### ACUERDOS:

**PRIMERO.-** Aprobar inicialmente el Estudio de Detalle de las Parcelas R7; R8; R9 y R10 del SUNC-R-T.1 “Cortijo Merino” del PGOU-2011, calificadas con el uso residencial protegido, promovido por la Fundación Vimpyca, Entidad Benéfica de Construcción r/p D.Luis Sánchez Montero, según documentación técnica presentada con fecha 12/12/2025 fechada a diciembre 2025, separata justificativa de cumplimiento de Servidumbres Aeronáuticas presentada el 31/10/2025 y el formulario anexo\_AESA. Todo ello de conformidad con el informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión de fecha 15 de diciembre 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

Código Seguro De Verificación	PtDFIj7U2R3RsYTX9YyeZg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente Elisa Pérez de Siles Calvo Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado Firmado Firmado	30/12/2025 11:50:24 26/12/2025 14:07:06 26/12/2025 13:48:53
Observaciones		Página	9/11
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



*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.*

**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.-** 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 del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana, 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.

10/11

- La Delegación Territorial de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte, de conformidad con lo estipulado en el artículo 29.4 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía; significando que transcurridos tres meses sin que aquél se hubiera evacuado, se entenderá éste como favorable y se seguirán las actuaciones por sus trámites reglamentarios, todo ello, en base a lo establecido en el mencionado artículo 29.4, en concordancia con en los artículos 78.4 LISTA y 106.4 del Reglamento General.

**QUINTO.-** Disponer que el documento que se someta a aprobación definitiva deberá contener las determinaciones que en su caso señale la Administración sectorial, así como ajustar el volumen de la Manzana R-7, de forma que quede dividido en dos o se escalone en dos partes para adecuarse a la normativa de aplicación, dada la diferencia de cota entre la esquina norte y la esquina sur de la fachada al vial 8, que es superior a 1,5 metros.

**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.

Código Seguro De Verificación	PtDFIj7U2R3RsYTX9YyeZg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente Elisa Pérez de Siles Calvo Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado Firmado Firmado	30/12/2025 11:50:24 26/12/2025 14:07:06 26/12/2025 13:48:53
Observaciones		Página	10/11
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



**SÉPTIMO.-** Significar al promotor del expediente que conforme a lo dispuesto en el informe técnico de fecha 15 de diciembre de 2025, antes de la aprobación definitiva, deberá ser corregido el error tipográfico detectado en los planos ED.05 y ED.06 del Estudio de Detalle.

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

- Al Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Licencias y Protección Urbanística.
- Al Servicio de Conservación y Arqueología de esta GMU.
- Al Servicio de Unidad Aceleradora de Proyectos
- A la Junta Mpal. Distrito nº 6. Cruz de Humilladero.
- A los titulares del ámbito y entidad promotora del Estudio de Detalle.
- Al Instituto Municipal de la Vivienda, la Rehabilitación y la Regeneración Urbana.
- A la entidad promotora del expediente."

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.

11/11

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

Código Seguro De Verificación	PtDFIj7U2R3RsytX9YyeZg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente Elisa Pérez de Siles Calvo Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado Firmado Firmado	30/12/2025 11:50:24 26/12/2025 14:07:06 26/12/2025 13:48:53
Observaciones			
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/PtDFIj7U2R3RsytX9YyeZg%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/PtDFIj7U2R3RsytX9YyeZg%3D%3D</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

