



Este Ayuntamiento, al punto que se indica de la reunión que igualmente se detalla, adoptó el siguiente acuerdo.

SESIÓN ORDINARIA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO CELEBRADA EL DÍA 30 DE JULIO DE 2026

PUNTO N° U.2.- PROPUESTA DE LA CONCEJALA DELEGADA DE URBANISMO RELATIVA A LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE EN EL ÁMBITO DE LAS MANZANAS R7 R8 R9 R10 SUNC-R-T.1 "CORTIJO MERINO" DEL PGOU-2011

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, tras declarar por unanimidad la urgencia de este punto, conoció la Propuesta referenciada, de fecha 28 de julio de 2026, cuyo texto a la letra es el siguiente:

"Departamento: Planeamiento y Gestión Urbanística

Servicio: Jurídico-Administrativo de Planeamiento

Expediente: Estudio de Detalle Parcela R7 R8 R9 R10 SUNC-R-T.1 "Cortijo Merino" PL 48-2025 para viviendas protegidas.

Interesado: Fundación Vimpyca, Entidad Benéfica de Construcción.

Representante: Luis Sánchez Montero

Situación: Manzanas R7, R8, R9 y R10 SUNC-R-T.1 "Cortijo Merino"

Ref. Catastral: 6736601UF6663N0001UD, 6736603UF6663N0001WD, 6738501UF6663N0001DD y 6738504UF6663N0001JD

Junta de Distrito N°: 6 Cruz de Humilladero.

Asunto: Propuesta de inclusión del expediente para la aprobación definitiva de Estudio de Detalle con carácter urgente, en el orden del día de la sesión que celebre el próximo día 30 de julio de 2026 el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Málaga.

1/12

PROPOSICIÓN DE CARÁCTER URGENTE QUE FORMULA LA CONCEJALA DELEGADA DE URBANISMO, EN RELACIÓN AL EXPEDIENTE REFERENCIADO PARA SOMETERLO A LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLENO MUNICIPAL.

Resulta que con fecha 8 de julio de 2026 ha sido emitido informe-propuesta por el Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento del Departamento de Planeamiento y Gestión del siguiente tenor literal:

"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 definitiva de Estudio de Detalle conforme a los antecedentes de hecho y fundamentos jurídicos siguientes:

Ámbito

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

Ayuntamiento de Málaga

Casa Consistorial. Av. Cervantes, 4.
29016 Málaga

+34 951 926 010

registrodepleno@malaga.eu
www.malaga.eu

Código Seguro De Verificación	HCReyYmSBHifLaT4kNku8Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	03/08/2026 12:28:34
Observaciones		Página	1/12
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/HCReyYmSBHifLaT4kNku8Q%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





"Residencial en régimen de viviendas protección oficial VPO" y tienen la siguientes superficies: Manzana R7: 4.786, 28 m²; Manzana R8: 1.954, 66 m²; Manzana R9: 13.503, 60 m² y Manzana R10 8.334, 44 m²; sumando una superficie total de 28.578, 88 m².

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 m², 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.

Antecedentes de hecho

2/12

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.

2º.- Con fecha **23 de diciembre de 2025** se adopta acuerdo por parte de la Ilma. Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria, por la que se aprueba inicialmente Estudio de Detalle para las Manz. R7 R8 R9 R10 SUNC-R-T.1 del SUNC-R.t.1 "Cortijo Merino".

3º.- Con fecha **15 de enero de 2026** se dicta Providencia por parte del Servicio Jurídico Administrativo de Planeamiento del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística para que se exponga el anuncio de aprobación inicial del Estudio de Detalle en el tablón de anuncios y edictos del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, durante el plazo de 20 días.

4º.- Con fecha **10 de febrero de 2026** se publica en el BOP el acuerdo de aprobación inicial del Estudio de Detalle de fecha 23 de diciembre de 2025.

5º.- Con fecha **19 de febrero de 2026** se extiende Diligencia por parte de la Secretaría General Técnica de la Junta de Gobierno Local para hacer constar que el edicto que recoge la aprobación inicial del Estudio de Detalle ha estado expuesto al público en el tablón de anuncios y edictos del Ayuntamiento desde el 20 de enero al 16 de febrero de 2026.

6º.- Con fecha **25 de marzo de 2026** se dicta Providencia por parte del Servicio Jurídico Administrativo de Planeamiento para que se informe por parte del Encargado del Registro

Código Seguro De Verificación	HCReYmSBHifLaT4kNku8Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	03/08/2026 12:28:34
Observaciones		Página	2/12
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/HCReYmSBHifLaT4kNku8Q%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





General de Documentos del Excmo. Ayuntamiento de Málaga si durante el plazo comprendido entre el 12 de enero y el 10 de marzo de 2026, ambos inclusive, computados a efectos de información pública, ha tenido entrada alegación alguna en el presente expediente.

7º.- Con fecha **6 de abril de 2026** se certifica por parte del órgano de apoyo de la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Málaga que en el plazo comprendido entre el 12 de enero y 10 de marzo de 2026, ambos inclusive, no ha tenido entada alegación alguna.

8º.- Con fecha **13 de abril de 2026**, se emite informe favorable por parte de la Delegación Territorial de la Consejería de Cultura y Deporte de la Junta de Andalucía acerca del Estudio de Detalle para las Manz. R7 R8 R9 R10 SUNC-R-T.1 del SUNC-R.T.1 "Cortijo Merino".

9º.- Con fecha **11 de mayo de 2026** se emite informe favorable por parte de la Dirección General de Aviación Civil en relación al presente Estudio de Detalle, pero requiriendo se aporte plano con las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Málaga – Costa del Sol con observaciones.

10º.- Con fecha **21 de mayo de 2026** se emite informe favorable para la aprobación definitiva del Estudio de Detalle por parte del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística.

11º.- Con fecha **24 de junio de 2026** se aporta nueva documentación técnica por parte del promotor del expediente, que es sustancialmente idéntica a la aprobada inicialmente, pero que incluye las modificaciones requeridas por el informe de la Dirección General de Aviación Civil de fecha 11 de mayo de 2026, así como el cumplimiento de las Normas Directoras de la Junta de Andalucía

3/12

12º.- Con fecha **1 de julio de 2026** se emite informe complementario por parte del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística.

Fundamentos jurídicos

• Requisitos sustanciales o de fondo:

1º.- Normativa urbanística de aplicación:

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.

Código Seguro De Verificación	HCReYmSBHifLaT4kNku8Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	03/08/2026 12:28:34
Observaciones		Página	3/12
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/HCReYmSBHifLaT4kNku8Q%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





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. (...)

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) 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).

4/12

2º.- Tipo de actuación urbanística:

Ya hemos concretado que nos encontramos ante un suelo consolidado, ordenado por el instrumento de desarrollo, Plan Parcial de Ordenación del Sector SUNC RT.1 Cortijo Merino, 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 del 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 sr calificada como de transformación urbanística (según lo preceptuado en el apartado 1 del artículo-9, 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 las actuaciones de edificación recogidas en el título VI.

Código Seguro De Verificación	HCReYmSBHifLaT4kNKu8Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	03/08/2026 12:28:34
Observaciones		Página	4/12
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/HCReYmSBHifLaT4kNKu8Q%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





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 de desarrollo aprobado, en las correspondientes parcelas o solares, mediante la realización de obras de edificación precisas para 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 la Manzana R7, R8, R9 y R10 del SUNC-R-T-1 "Cortijo Merino":

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 m².

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

5/12

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." (...).

4º.- Obligaciones de la propiedad:

El TRLSRU señala en el artículo 18.3 que, en las actuaciones edificatorias, serán exigibles, de conformidad con su naturaleza y alcance, los deberes referidos en las letras e) y f) del apartado 1 del artículo, así como el de completar la urbanización de los terrenos con los requisitos y condiciones establecidos para su edificación. Ambas normas son de carácter básico conforme a lo dispuesto en la Disposición Final Segunda, apartado uno, del TRLSRU.

Por su parte la LISTA, en 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.

Código Seguro De Verificación	HCReYmSBHifLaT4kNKu8Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	03/08/2026 12:28:34
Observaciones		Página	5/12
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/HCReYmSBHifLaT4kNKu8Q%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





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

Ha sido valorada en el informe emitido por el Servicio de Planificación y Ordenación urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión de fecha **21 de mayo de 2026**, en el que se indica y propone:

"(...)

"1. INFORME

Los informes de la Delegación Territorial de la Consejería de Cultura y Deporte y la Dirección General de Aviación Civil son favorables a la documentación aprobada inicialmente, por lo que **la documentación que se propone elevar para su aprobación definitiva es la misma que la que recibió aprobación inicial por la Junta de Gobierno Local.**

RESUMEN DE DETERMINACIONES DEL ED QUE SE LLEVA APROBACIÓN DEFINITIVA

Al objeto de comprender la justificación del sometimiento de este expediente a la aprobación definitiva se incluye, al igual que lo contuvo el informe técnico de aprobación inicial, un resumen de las determinaciones y valoración del ED:

1ª. Según se recoge en la memoria del ED, su redacción tiene los siguientes objetivos:

- Cumplir con la obligatoriedad establecida en el PPO de realizar un ED para manzanas con superficie mayor a 5.000 m², como es el caso de la parcela R-9.
- Definir las áreas de movimiento de la edificación, la alineación de fachadas, los vuelos y la ocupación de las cuatro parcelas (R7 a R10) que conformarán la fachada Este del vial 8 de la urbanización, mediante una actuación conjunta y uniforme.
- Redistribuir entre las 4 parcelas el techo edificable y el número máximo de viviendas asignadas por el Plan Parcial.
- 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.

6/12

2ª. Se modifica la ordenación de volúmenes no vinculante determinada por el PPO, 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".

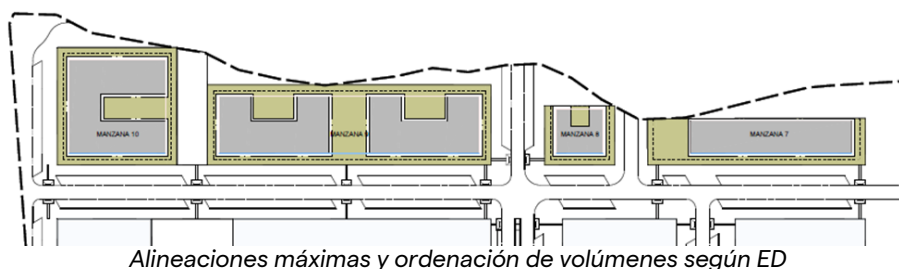
3ª. El Art. 20.11 del PPO aprobado permite todo tipo de vuelos en el interior de la manzana, respetando alineaciones a linderos. Los vuelos propuestos en el ED invaden la separación mínima a lindero público fijada en 6 m, lo que es autorizable porque no se invade la separación mínima de 3 m determinada 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.



Alineaciones máximas y ordenación de volúmenes no vinculante según PPO

Código Seguro De Verificación	HCReYmSBHifLaT4kNKu8Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	03/08/2026 12:28:34
Observaciones		Página	6/12
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/HCReYmSBHifLaT4kNKu8Q%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





2. PROPUESTA

De acuerdo a lo manifestado en el presente informe, procede **proponer la aprobación definitiva del ED, conforme a la documentación técnica del ED aprobada inicialmente.**

Posteriormente, en fecha **1 de julio de 2026**, se emite informe complementario por parte del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística, en el que se indica:

“(…)

1. INFORME

Con fecha 24/06/2026 el interesado aporta nueva documentación técnica del ED, que sustituye a la anteriormente presentada, incorpora entre su documentación gráfica con eficacia normativa el plano con las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol según solicita la Dirección General de Aviación Civil, y es sustancialmente idéntica a la que recibió aprobación inicial por la Junta de Gobierno Local.

7/12

RESUMEN DE DETERMINACIONES DEL ED QUE SE LLEVA APROBACIÓN DEFINITIVA

Al objeto de comprender la justificación del sometimiento de este expediente a la aprobación definitiva se incluye, al igual que lo contuvo el informe técnico de aprobación inicial, un resumen de las determinaciones y valoración del ED:

1ª. Según se recoge en la memoria del ED, su redacción tiene los siguientes objetivos:

- Cumplir con la obligatoriedad establecida en el PPO de realizar un ED para manzanas con superficie mayor a 5.000 m², como es el caso de la parcela R-9.
- Definir las áreas de movimiento de la edificación, la alineación de fachadas, los vuelos y la ocupación de las cuatro parcelas (R7 a R10) que conformarán la fachada Este del vial 8 de la urbanización, mediante una actuación conjunta y uniforme.
- Redistribuir entre las 4 parcelas el techo edificable y el número máximo de viviendas asignadas por el Plan Parcial.
- 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.

2ª. Se modifica la ordenación de volúmenes no vinculante determinada por el PPO, 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”.

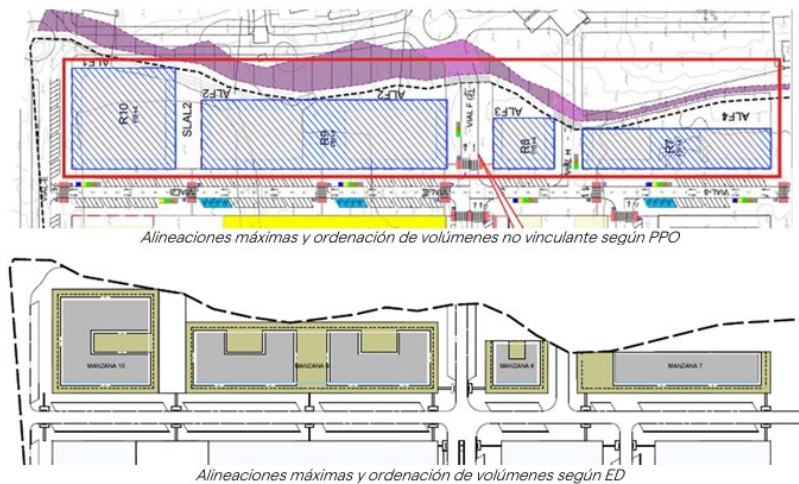
3ª. El Art. 20.11 del PPO aprobado permite todo tipo de vuelos en el interior de la manzana, respetando alineaciones a linderos. Los vuelos propuestos en el ED invaden la separación mínima a lindero público fijada en 6 m, lo que es autorizable porque no se invade la separación mínima de 3 m determinada por la

Código Seguro De Verificación	HCReYmSBHifLaT4kNku8Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	03/08/2026 12:28:34
Observaciones		Página	7/12
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/HCReYmSBHifLaT4kNku8Q%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





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 otro lado, el contenido de la documentación se ha adaptado a la Orden de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de 18 de febrero de 2026 (BOJA 24/02/2026 con entrada en vigor a los dos meses de su publicación) de las Normas Directoras de la documentación y la Instrucción 2026/01 de esta Gerencia.

En el punto QUINTO del ACUERDO de Aprobación Inicial del ED se dispone que...

8/12

el documento que se someta a aprobación definitiva deberá: [...] 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,

Esta disposición no es objeto de cumplimiento para la aprobación definitiva del ED, pues debe entenderse como una condición a cumplimentar por el proyecto de edificación previo a obtener la licencia de obra correspondiente.

2. PROPUESTA

De acuerdo a lo manifestado en el presente informe, procede **proponer la aprobación definitiva del ED, conforme a la documentación técnica del ED aportada el 24/06/2026.**

• Requisitos materiales o formales:

1º.- Iniciativa para proponer la ordenación:

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

Código Seguro De Verificación	HCReYmSBHifLaT4kNKu8Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	03/08/2026 12:28:34
Observaciones		Página	8/12
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/HCReYmSBHifLaT4kNKu8Q%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





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 Vimpyca, 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 este 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 interesado y como representante en un procedimiento, respectivamente.

2º.- En relación al procedimiento:

A) Información pública: conforme al art. 112 del Reglamento -al que se remite el art. 81 LISTA- y tras el acuerdo de aprobación inicial, el instrumento se ha sometido a información pública por plazo no inferior a 20 días, con publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal de la Administración urbanística con el contenido mínimo que establece el art. 8 del Reglamento; con llamamiento personal a los 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. Durante el periodo de información pública no han sido presentada alegaciones.

B) Informes Sectoriales: así mismo, conforme a lo establecido en los artículos 78.4 LISTA y 105 y 112.1 b) del Reglamento General que la desarrolla, durante la información pública se ha solicitado y obtenido informe preceptivo y vinculante a:

9/12

- 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.

- De la Delegación Territorial de la Consejería Cultura y Deporte de la Junta de Andalucía, de conformidad con lo estipulado en el artículo 29.4 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía y ello en virtud de la afección del presente instrumento sobre bienes que se encuentran incluidos en el Conjunto Histórico de Málaga inscrito en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz (incoado por Resolución el 18 de julio de 1985 de la Dirección General de Bellas Artes y declarado Bien de Interés Cultural (BIC) por Decreto 88/2012 de 17 de abril de 2012).

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 **24 de junio de 2026**, que se somete a aprobación definitiva, es sustancialmente igual a la que fue objeto de aprobación inicial, y está integrada por toda la documentación exigida por la normativa, en concreto, por lo requerido en el artículo 62 de la LISTA y en los artículos 85 y 94 del Reglamento que la desarrolla.

Código Seguro De Verificación	HCReYmSBHifLaT4kNKu8Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	03/08/2026 12:28:34
Observaciones		Página	9/12
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/HCReYmSBHifLaT4kNKu8Q%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





4º.- Órgano competente para la aprobación definitiva:

Respecto del órgano competente para la aprobación definitiva, corresponde a esta Administración Municipal, tal y como se indica en el artículo 75.1 de la LISTA, siendo el órgano legitimado para ello el Pleno del Excmo. Ayuntamiento, en virtud de lo establecido en el artículo 123.1.i) de la Ley 7/1985 de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, y necesaria una mayoría simple según lo indicado en el apartado 2 del citado artículo 123.

No obstante lo anterior, con carácter previo a la remisión del expediente a la Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad, la Secretaría General del Pleno deberá emitir informe preceptivo, de conformidad con lo previsto en los artículos 57 y 58 del Reglamento Orgánico del Pleno del Ayuntamiento de Málaga, puesto en relación con el artículo 3.3 del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de la Administración Local con habilitación del carácter nacional.

5º.- Impugnación:

Finalmente añadir, que el acuerdo de aprobación definitiva que se adopte tiene naturaleza de disposición de carácter general y pone fin a la vía administrativa, por ello, podrá interponerse contra el mismo, recurso contencioso-administrativo ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia en el plazo de dos meses, contados partir del día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, conforme a lo dispuesto en los artículos 25 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.”

CONCLUSIONES Y PROPUESTAS:

10/12

A la vista de lo que antecede, en cuanto a los aspectos técnicos y jurídicos estudiados, este Departamento considera que, una vez se emita informe por parte de la Secretaría General del Pleno, el presente expediente estará concluso y listo para ser incluido en la próxima sesión que celebre la Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad a fin de que ésta, en función de las competencias que tiene asignadas, eleve propuesta al Excmo. Ayuntamiento-Pleno para la adopción de los siguientes

ACUERDOS:

PRIMERO.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle en el ámbito de las Manzanas R7 R8 R9 R10 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 aportada con fecha 24 de junio de 2026. Todo ello de conformidad con el informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de fecha 21 de mayo de 2026 y 1 de julio 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.- Depositar el instrumento aprobado definitivamente en el Archivo de documentación ubicado en el «Archivo de expedientes de planeamiento» donde se contienen los documentos técnicos del referido instrumento urbanístico, así como los actos, resoluciones y acuerdos producidos en relación con el mismo que deban formar parte de la Unidad Registral de «Instrumentos de Planeamiento y de Bienes y Espacios Catalogados», ubicados ambos en las dependencias del Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Planeamiento y Gestión de esta Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura. Procediéndose a la publicación del

Código Seguro De Verificación	HCReYmSBHifLaT4kNKu8Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	03/08/2026 12:28:34
Observaciones		Página	10/12
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/HCReYmSBHifLaT4kNKu8Q%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





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

TERCERO.- Remitir el documento completo, junto con certificado del acuerdo de aprobación definitiva a la Delegación Territorial en Málaga de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, a fin de que se proceda a su depósito en el Registro correspondiente, según se recoge en el artículo 82 de la LISTA y art. 19 del Decreto 2/2004, de 7 de enero.

CUARTO.- Una vez cumplimentado lo anterior, con emisión de la correspondiente Certificación registral en los términos recogidos en los artículos 20 y 22 del Decreto 2/2004 de 7 de enero, **publicar** el referido acuerdo de aprobación definitiva, y en su caso, sus ordenanzas o normativa específica, en el Boletín Oficial de la Provincia, según se señala en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril Reguladora de las Bases del Régimen Local al que remite el 83 de la LISTA, con la indicación de haberse procedido previamente al depósito y remisión, respectivamente, en el citado Registro.

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

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.

11/12

SÉPTIMO.- Significar al interesado que en el proyecto que se presente para solicitar la licencia de obras **deberá ajustar el volumen de la Manzana R-7**, de forma que quede dividido en dos o se escale 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.

OCTAVO.- Significar al interesado que conforme a lo dispuesto en el informe emitido por la Delegación territorial de la Consejería de Cultura y Deporte de la Junta de Andalucía, de fecha 13 de abril de 2026, **durante la ejecución de las obras, deberá contemplarse la realización de una actividad arqueológica preventiva** mediante control arqueológico de movimiento de tierras.

NOVENO.- Significar expresamente, que 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 vía pública según el presente Estudio de Detalle.

DÉCIMO.- Dar traslado del presente acuerdo a la **Dirección General de Aviación Civil**, adjuntando el instrumento complementario de la ordenación aprobado definitivamente, acompañado de certificación del acto de aprobación definitiva a los efectos de lo dispuesto en el art. 27.9 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.

Código Seguro De Verificación	HCReYmSBHifLaT4kNKu8Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	03/08/2026 12:28:34
Observaciones		Página	11/12
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/HCReYmSBHifLaT4kNKu8Q%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





DECIMOPRIMERO.- 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."

VOTACIÓN

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, por **19 votos a favor** (17 del Grupo Municipal Popular y 2 del Grupo Municipal Vox) y **12 abstenciones** (10 del Grupo Municipal Socialista y 2 del Grupo Municipal Con Málaga), dio su **aprobación** a la Propuesta cuyo texto ha sido transcrito y, consecuentemente, adoptó los acuerdos formulados en la misma.

Del presente acuerdo plenario se dará cuenta en la próxima sesión ordinaria que se celebre de la Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad del Excmo. Ayuntamiento de Málaga.

12/12

**A la fecha de la firma electrónica
LA SECRETARIA GENERAL DEL PLENO,
Alicia E. García Avilés**

Código Seguro De Verificación	HCreYmSBHifLaT4kNKu8Q==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles			Firmado	03/08/2026 12:28:34
Observaciones				Página	12/12
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/HCreYmSBHifLaT4kNKu8Q%3D%3D				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				

