

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

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

“PUNTO Nº U-6.-PROPUESTA DE APROBACIÓN INICIAL DEL ESTUDIO DE DETALLE EN AVENIDA DOCTOR MARAÑÓN Nº 46 Y 50 (EXPEDIENTE Nº PL 49/2025).

En este punto se propone por la Sra. Concejala Delegada de Urbanismo la inclusión de la siguiente propuesta por razones de urgencia mediante escrito de fecha 10 de agosto de 2026, que se justifica en los siguientes términos:

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

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

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

“Resulta que, con fecha 7 de agosto de 2026, ha sido emitido por el Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento del Departamento de Planeamiento y Gestión informe jurídico-propuesta sobre aprobación inicial de Estudio de Detalle en Avenida Doctor Marañón nº 46 y 50, en base a los siguientes antecedentes y fundamentos jurídicos:

“En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 172, 173 y 175 del Real Decreto núm. 2568/1986 de 28 de noviembre aprobatorio del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales y con respecto al expediente de referencia, se emite el siguiente informe jurídico sobre propuesta de aprobación inicial de Estudio de Detalle conforme a los antecedentes de hecho y fundamentos jurídicos siguientes:

Ámbito

El ámbito de este Estudio de Detalle está clasificado como suelo urbano y comprende una superficie total de 5.178,71 m², integrada por las siguientes parcelas:

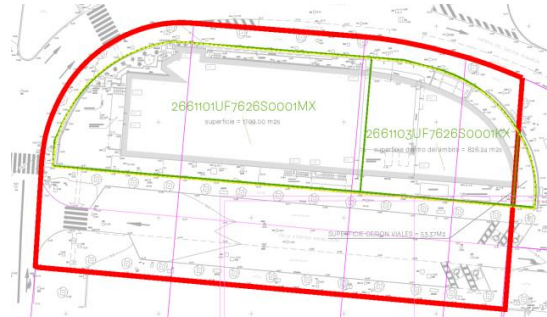
- Parcela en Av. Doctor Marañón nº 46 (ref. catastral 2661101UF7626S0001MX) con una superficie 1.724,54 m² y calificada con la ordenanza Productivo 5.
- Parte de la parcela sita en Avda. Doctor Marañón nº 50 (ref. catastral 2661103UF7626S0001KX) con una superficie de 883,71 m² calificada con la ordenanza Productivo 5.
- 2.623,83 m² de viales públicos colindantes.

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	JM4SodMUaZhygFnMwIjq4Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	21/08/2026 17:27:10
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	21/08/2026 12:07:32
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	18/08/2026 13:17:01
Observaciones		Página	1/17
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JM4SodMUaZhygFnMwIjq4Q%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Objeto

El objeto del presente ED es la ordenación de volúmenes, definición de alineaciones y rasantes, así como la adecuación de la implantación edificatoria en el ámbito definido, con el fin de posibilitar **la implantación de un equipamiento sanitario privado (hospital)**, completando la ordenación pormenorizada prevista por el planeamiento general vigente, teniendo en cuenta que, dada la calificación de las parcelas privadas con la Ordenanza Productivo 5, debemos estar a las ordenanzas de referencia del entorno que, en el caso que nos ocupa, es la de Ordenación Abierta Subzona 2 (OA-2). Así se pretende:

- Ajustar la implantación volumétrica del edificio a las condiciones del entorno urbano consolidado.
- Definir las alineaciones obligatorias y rasantes del ámbito.
- Justificar la altura edificatoria conforme a las determinaciones del PGOU, en aplicación del régimen excepcional previsto mediante ED, así como la altura entre plantas.
- Mejorar la relación del edificio con el viario público y el espacio urbano colindante.
- Agregación de las dos parcelas que conforman el ámbito.
- Ocupación bajo rasante de la vía pública para uso de aparcamientos.

2/17

El ED no modifica el uso urbanístico asignado, no incrementa la edificabilidad, ni altera el aprovechamiento urbanístico previsto por el PGOU vigente, limitándose a completar y precisar la ordenación de volúmenes, alineaciones y rasantes en el ámbito propuesto.

Antecedentes de hecho

1º.- Con fecha **5 de octubre de 2025**, se presenta documentación técnica de Estudio de Detalle por parte de D. Fernando Pérez del Pulgar Mancebo e/r de Sancha Proyectos S.L.

2º.- El **12 de noviembre de 2025** se emitió informe por parte del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión, en el que se indicaban determinados aspectos que debían ser subsanados.

3º.- Con fecha **18 de noviembre de 2025**, el interesado es requerido conforme a lo indicado en el informe antes referido y, además, a fin de que se acredite la representación del señor Pérez del Pulgar Mancebo y se aportasen certificaciones registrales de las fincas incluidas en el ámbito del Estudio de Detalle.

Código Seguro De Verificación	JM4SodMUaZhygFnMwIjq4Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	21/08/2026 17:27:10
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	21/08/2026 12:07:32
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	18/08/2026 13:17:01
Observaciones		Página	2/17
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JM4SodMUaZhygFnMwIjq4Q%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



4º.- El 23 de diciembre de 2025 se presenta nueva documentación técnica por parte del promotor del expediente, acompañándose de un justificante del Registro electrónico de apoderamientos de 15 de diciembre de 2025, de aceptación de apoderamiento otorgado por la mercantil Sancha Proyectos S.L., a favor de D. Fernando Pérez del Pulgar Mancebo. Así mismo, el **23 de enero de 2026**, se aporta documentación en archivos DWG.

5º.- El Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística emite informe el **17 de febrero de 2026**, proponiendo que informe, a su vez, el Servicio de Urbanización e Infraestructuras del Departamento de Planeamiento y Gestión.

6º.- En la misma fecha de 17 de febrero de 2026, la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía informa favorablemente la documentación presentada en cuanto a los aspectos de su competencia.

7º.- El 20 de febrero de 2026, el Servicio de Urbanización e Infraestructuras informa sobre la necesidad de que el Área de Movilidad del Excmo. Ayuntamiento se pronuncie sobre el Estudio de Detalle, habida cuenta de que lo propuesto en este, incide directamente sobre el funcionamiento del viario urbano.

8º.- Con fecha 6 de marzo de 2026, el Director General de Movilidad comunica a esta Gerencia que es necesario para poder emitir un informe que el Estudio de Detalle acompañe como anexo un estudio de tráfico y movilidad.

9º.- El 9 de marzo de 2026, la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía elabora nuevo informe a petición del Servicio de Urbanización e Infraestructuras, dada la necesidad de definir adecuadamente los dominios públicos existentes y la delimitación exacta del ámbito.

3/17

10º.- A la vista de todo lo anterior, el **11 de marzo de 2026** el Servicio de Urbanización e Infraestructuras informa el Estudio de Detalle y propone dar cuenta del citado informe al promotor del expediente y al Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística; emitiéndose informe por dicho Servicio el **27 de marzo de 2026**, proponiéndose requerir la subsanación de la documentación presentada en el sentido indicado en los informes emitidos.

11º.- Con fecha 20 de abril de 2026 se le remiten al promotor copia de todos y cada uno de los informes emitidos, a fin de que corrigiese la documentación técnica aportada.

12º.- El 6 de mayo de 2026 se presenta nuevo documento técnico, así como notas simples registrales de las fincas incluidas en el ámbito y escritura pública de compraventa de los terrenos del promotor.

13º.- El 28 de mayo de 2026, se emite nuevo informe técnico por parte del Servicio de Urbanización e Infraestructuras en el que se indica que se considera necesario recabar informe del Servicio de Patrimonio, Registro de Solares, Colaboración Público Privada y Garantías del Departamento de Gestión Económica y Recursos Humanos sobre la viabilidad de destinar al uso privado del nuevo edificio que se construya, una superficie de 514,29 m² de suelo calificado como viario público.

14º.- Por otro lado, el **3 de junio de 2026** se presenta nuevo documento de Estudio de Detalle y, el **15 de junio de 2026**, Estudio de Movilidad; indicando el Servicio de Urbanización e Infraestructuras el **23 de junio de 2026** que, esta última documentación, debe ser informada por el Área de Movilidad del Excmo. Ayuntamiento, remitiéndose la misma a dicha Área el **24 de junio de**

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

Código Seguro De Verificación	JM4SodMUaZhygFnMwIjq4Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	21/08/2026 17:27:10
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	21/08/2026 12:07:32
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	18/08/2026 13:17:01
Observaciones		Página	3/17
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JM4SodMUaZhygFnMwIjq4Q%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2024.

15º.- Con fechas **17 y 22 de julio de 2026**, el promotor aporta la Memoria Económica del Estudio de Detalle y un nuevo documento técnico del mismo, respectivamente.

16º.- El **23 de julio de 2025** se emiten informes por parte de la Sección de Información Geográfica, Topografía y Cartografía y por los Servicios de Urbanización e Infraestructura y de Planificación y Ordenación Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión; proponiéndose en todos ellos requerir al interesado para que corrija la documentación presentada.

17º.- Con fechas **27 y 29 de julio de 2026**, el promotor del expediente aporta nueva documentación, recepcionada los días **28 y 30 de julio de 2026**, respectivamente.

18.- El **30 de julio de 2026** se elabora informe técnico favorable por parte del Servicio de Urbanización e Infraestructuras y, con fecha **31 de julio de 2026**, por parte de la Sección de Información Geográfica, Topografía y Cartografía.

19º.- El **3 de agosto de 2026**, el promotor ha incorporado al expediente las certificaciones registrales de las fincas de su propiedad incluida en el ámbito, fechada el 31 de julio de 2026.

20º.- El Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística con fecha **4 de agosto de 2026** ha informado favorablemente la última documentación presentada, proponiéndose la aprobación inicial del Estudio de Detalle.

21º.- Finalmente, el **6 de agosto de 2026**, se han incluido en el expediente las certificaciones catastrales descriptivas y graficas del promotor del expediente, obtenidas de oficio por esta Administración municipal.

4/17

Fundamentos jurídicos

- **Requisitos sustanciales o de fondo:**

1º.- Normativa urbanística de aplicación:

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

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

Conforme al vigente PGOU-2011 el suelo al que se refiere este Estudio de Detalle está clasificado como **urbano consolidado** y el planeamiento preciso de aplicación al ámbito, es el PGOU-2011, que, tal y como ya se ha dicho, califica las parcelas privadas con la **Ordenanza Productivo 5** y, por lo tanto, debemos estar a las ordenanzas de referencia del entorno que, en el

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

Código Seguro De Verificación	JM4SodMUaZhygFnMwIjq4Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	21/08/2026 17:27:10
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	21/08/2026 12:07:32
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	18/08/2026 13:17:01
Observaciones		Página	4/17
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JM4SodMUaZhygFnMwIjq4Q%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



caso que nos ocupa, es la de **Ordenación Abierta Subzona 2 (OA-2)**.

2º.- Tipo de actuación urbanística:

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

“Artículo 24 Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones urbanísticas

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

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

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

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

5/17

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

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

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

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

De conformidad la posibilidad contenida en la norma transcrita, el Estudio de Detalle se redacta para dar cumplimiento a lo previsto en los artículos 12.11.2 y 12.14.2 del vigente PGOU-2011, así como al artículo 6.8.3 del mismo Plan, sobre la posibilidad de ocupar el subsuelo público con el uso de aparcamientos; así, el presente instrumento complementario de la ordenación, se ajusta al objeto definido en el artículo 71 LISTA, con el desarrollo contenido en el art. 94 de su

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

Código Seguro De Verificación	JM4SodMUaZhygFnMwIjq4Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	21/08/2026 17:27:10
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	21/08/2026 12:07:32
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	18/08/2026 13:17:01
Observaciones		Página	5/17
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JM4SodMUaZhygFnMwIjq4Q%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Reglamento.

4º.- Obligaciones de la propiedad y constitución de un complejo inmobiliario:

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.

En el presente documento el propietario se compromete a poner a disposición de esta Administración 53,37 m² de suelo situado fuera del ámbito para su destino a vía pública conforme al planeamiento, así como de 877,31 m² de suelo, situados dentro del ámbito, con el mismo destino.

En todo caso, tal y como permite el artículo 6.8.3 del vigente PGOU-2011, también se prevé la ocupación del parte del subsuelo público para el uso de aparcamientos, debiéndose crear el correspondiente complejo inmobiliario con carácter previo a la concesión de la licencia de obras. En este sentido, indica el apartado 6 del artículo 61 de la LISTA que:

"6 Los instrumentos de ordenación urbanística podrán destinar el subsuelo de las dotaciones públicas de los municipios a usos lucrativos privados, aparcamientos u otro tipo de dotaciones privadas siempre que se acredite un mejor funcionamiento en términos sociales y económicos de las dotaciones públicas del municipio y se garantice la protección del bien de dominio público en su integridad, así como la correcta funcionalidad y mantenimiento del uso o servicio público implantado en la superficie.

A tal fin, podrán utilizarse, en su caso, fórmulas de colaboración público - privadas, pudiendo además desafectarse el subsuelo de conformidad con lo previsto en la normativa patrimonial que resulte de aplicación, siendo inscribibles las fincas resultantes en el Registro de la Propiedad en los términos previstos en la legislación hipotecaria.

En consecuencia, como operación jurídica a través de la cual puede ejecutarse la previsión contenida en el Estudio de Detalle de ocupación del subsuelo público, deberá constituirse **un complejo inmobiliario** en los términos del artículo 136.2 a) del Reglamento General de la LISTA y de conformidad con la legislación estatal: artículo 24.2.b) de la Ley 49/1960 de de 21 de julio, de Propiedad Horizontal y artículo 26.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. Por lo que con carácter previo a la concesión de la licencia de obras que se conceda, deberá quedar garantizada la constitución de dicho régimen especial de propiedad que regulará la convivencia en el plano vertical de la propiedad privada y de la propiedad pública según las condiciones que determine el

6/17

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

Código Seguro De Verificación	JM4SodMUaZhygFnMwIjq4Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	21/08/2026 17:27:10
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	21/08/2026 12:07:32
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	18/08/2026 13:17:01
Observaciones		Página	6/17
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JM4SodMUaZhygFnMwIjq4Q%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Servicio de Patrimonio, Registro de Solares, Colaboración Público-Privada y Garantías y lo expuesto en el art. 6.8.3 del PGOU.

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

El documento de Estudio de Detalle presentado por el promotor con fecha 29 de julio de 2026 y recepcionado el día 30 siguiente, ha sido valorado por el Departamento de Planeamiento y Gestión, conforme a los siguientes informes:

(A) Informe de 30 de julio de 2026 del Servicio de Urbanización e Infraestructura:

“...

El presente informe tiene por objeto verificar la subsanación de las observaciones contenidas en el informe precedente, emitido por este Servicio, a la vista de la nueva documentación incorporada al expediente.

En consecuencia, el análisis se limita a comprobar el adecuado cumplimiento de los requerimientos efectuados, manteniéndose íntegramente las consideraciones del informe técnico anterior respecto de aquellos extremos que no hayan sido objeto de modificación.

1. Respecto a la necesidad de nuevas infraestructuras de servicios urbanos, se requirió incorporar una referencia expresa a la existencia del centro de transformación que da servicio al equipamiento, identificando su ubicación de forma orientativa en la documentación gráfica y haciendo constar, en su caso, los condicionantes urbanísticos que pudieran derivarse de su implantación.

El apartado A.1.3.2 de la Memoria de Información incorpora una referencia expresa, indicándose que el edificio dispone actualmente de un centro de transformación autorizado por la compañía distribuidora, cuya potencia instalada resulta suficiente para atender las necesidades del nuevo equipamiento. Asimismo, se hace constar que el nuevo edificio albergará una infraestructura de similares características.

7/17

En consecuencia, queda acreditada la disponibilidad de la infraestructura eléctrica necesaria para el suministro en MT al equipamiento proyectado, considerándose adecuadamente cumplimentada la observación formulada en el informe técnico precedente.

2. Respecto a la afección a las infraestructuras urbanas existentes, se requirió completar la justificación relativa a la viabilidad de la reposición de las redes afectadas bajo la calle Escritor Rafael León, dejando constancia de que aquellas infraestructuras que, por su profundidad, no puedan alojarse en la reserva prevista bajo el vial, se dispondrán en la franja de viario que permanece libre de ocupación en toda su altura y ajena al complejo inmobiliario.

La documentación aportada da cumplimiento al requerimiento formulado. En concreto, en la página 40 de la Memoria de Ordenación, dentro del apartado A.3.4.8. Ocupación del subsuelo y planteamiento de su admisible desafectación siguiendo el procedimiento normado, se incorpora expresamente la previsión de que aquellas infraestructuras urbanas que, por su profundidad, no puedan ser repuestas dentro de la reserva prevista bajo la calle Escritor Rafael León, se dispondrán en la franja de viario que permanece libre de ocupación en toda su altura y ajena al complejo inmobiliario, garantizando así la viabilidad de su reposición.

3. Respecto a la delimitación gráfica de las actuaciones de urbanización, se requirió

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

Código Seguro De Verificación	JM4SodMUaZhygFnMwIjq4Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	21/08/2026 17:27:10
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	21/08/2026 12:07:32
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	18/08/2026 13:17:01
Observaciones		Página	7/17
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JM4SodMUaZhygFnMwIjq4Q%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



incorporar expresamente en la documentación gráfica la delimitación del ámbito del Estudio de Detalle y del ámbito de las actuaciones de urbanización, identificando de forma diferenciada la extensión de las obras sobre el espacio público.

La documentación aportada da cumplimiento al requerimiento formulado mediante la incorporación del plano O15, en el que se delimita expresamente el ámbito de las actuaciones de urbanización mediante un sombreado diferenciado en color verde. La delimitación se considera adecuada, al comprender la totalidad de los espacios afectados hasta límites funcionales, permitiendo identificar con claridad el ámbito de las obras de urbanización vinculadas a la actuación.

4. Respecto al régimen de ejecución de las actuaciones urbanísticas, se requirió incorporar las determinaciones relativas a la ordenación, ejecución y programación urbanísticas que establecen el régimen aplicable a las actuaciones previstas sobre el dominio público y que figuraban expresamente en la versión anterior del documento.

La documentación aportada da cumplimiento al requerimiento formulado. En concreto, dentro del apartado B.2.5. Previsiones de ejecución y programación urbanística, incorporado en la Normativa Urbanística, se establece expresamente la secuencia de actuaciones prevista tras la aprobación definitiva del Estudio de Detalle, contemplando la cesión del suelo destinado a ampliación del viario público, la tramitación y aprobación de un Proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización que integre la totalidad de las actuaciones sobre el dominio público, incluidas las derivadas de la implantación del complejo inmobiliario, y, finalmente, el inicio del proceso edificatorio una vez recepcionadas las obras de urbanización.

En consecuencia, queda expresamente definido el régimen de ejecución de las actuaciones urbanísticas vinculadas al desarrollo del Estudio de Detalle, garantizando que todas las intervenciones sobre el dominio público queden integradas en un único proyecto, lo que permitirá su adecuada definición técnica, su tramitación administrativa y el correspondiente control y supervisión municipal.

8/17

5. Respecto a la previsión de ocupación privativa del viario público para el funcionamiento del equipamiento, se indicó que dicha determinación excedía del contenido propio de un Estudio de Detalle, requiriéndose su supresión de la documentación escrita y gráfica del instrumento de planeamiento, sin perjuicio de la tramitación que, en su caso, pudiera corresponder conforme a la normativa reguladora del dominio público.

La documentación aportada da cumplimiento a las observaciones formuladas por los Servicios de Planificación y Ordenación Urbanística y de Urbanización e Infraestructuras. En concreto, se ha eliminado del contenido del Estudio de Detalle la previsión expresa de ocupación privativa del viario público, suprimiéndose igualmente el plano O13, en el que se delimitaba el ámbito destinado a tal fin.

Asimismo, el apartado A.3.4.10 de la Memoria de Ordenación, relativo a la justificación de los accesos rodados al edificio y la movilidad del entorno, limita su contenido a justificar, desde un punto de vista funcional, la necesidad de disponer de un espacio para las operaciones de subida y bajada de pacientes y el acceso de ambulancias al servicio de Urgencias, sin establecer determinaciones urbanísticas relativas al régimen de utilización del dominio público ni delimitar ámbitos destinados a una ocupación privativa.

En consecuencia, el documento adecúa su contenido al objeto propio del Estudio

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

Código Seguro De Verificación	JM4SodMUaZhygFnMwIjq4Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	21/08/2026 17:27:10
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	21/08/2026 12:07:32
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	18/08/2026 13:17:01
Observaciones		Página	8/17
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JM4SodMUaZhygFnMwIjq4Q%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



de Detalle, quedando las eventuales autorizaciones o títulos habilitantes que pudieran resultar necesarios para la utilización del dominio público diferidos al procedimiento administrativo que, en su caso, resulte de aplicación conforme a su legislación específica.

CONCLUSIONES

A la vista de la documentación aportada y de las consideraciones contenidas en el presente informe, se concluye que, en el ámbito de las competencias de este Servicio, el Estudio de Detalle incorpora las cuestiones esenciales para definir adecuadamente la actuación.

En lo que respecta a la ubicación y operatividad de los accesos al equipamiento, en el informe técnico precedente ya se indicó que su valoración habría de completarse durante la tramitación del expediente, una vez se incorporase el informe del Área de Movilidad, aún pendiente de emisión, y pudiesen valorarse las determinaciones que, en su caso se formulen.

PROPUESTA

Procede dar traslado del presente informe al Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística, a los efectos oportunos, para continuar la tramitación del expediente."

(B) Informe de 31 de julio de 2026 de la Sección de Información Geográfica, Topografía y Cartografía.

En este informe se hacen observaciones que deberán ser tenidas en cuenta en el documento que se someta a aprobación definitiva.

(C) Informe de 4 de agosto de 2026 del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística:

"...

2.1. DOCUMENTACIÓN TÉCNICA PRESENTADA.

El último documento presentado con fecha 29/07/2026 incluye la documentación exigida para los ED conforme a lo dispuesto en los artículos 62 de la LISTA y 85 y 94 del Reglamento General de la LISTA, y se adapta a las normas de presentación indicadas las (NNDDDEIOU y a la Instrucción 2026/01 de esta Gerencia Municipal de Urbanismo (ficha ANEXO VII-B).

Al respecto de la documentación, y de requerimientos anteriores se observa lo siguiente:

- Se ha corregido la duplicidad de información de los archivos de la memoria de ordenación y la memoria económica, quedando subsanada esta cuestión.
- El Resumen Ejecutivo incluye un plano de situación que permite ubicar la parcela en la ciudad, quedando subsanada esta cuestión.
- La justificación del cumplimiento de servidumbres (A.3.9 de la Memoria de Ordenación) incluye el párrafo requerido, quedando subsanada esta cuestión.
- El anexo D.4 incluye justificación del cumplimiento de la normativa de accesibilidad en las infraestructuras y el urbanismo, tal como se requirió, quedando subsanada esta cuestión.
- En el documento aportado se ha eliminado la referencia de "ocupación privativa" que definía la superficie de viario público definida en el ED, quedando subsanada esta

9/17

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

Código Seguro De Verificación	JM4SodMUaZhygFnMwIjq4Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	21/08/2026 17:27:10
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	21/08/2026 12:07:32
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	18/08/2026 13:17:01
Observaciones		Página	9/17
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JM4SodMUaZhygFnMwIjq4Q%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



cuestión.

- Se ha aportado documentación gráfica en formato vectorial (dwg o similar) que ha podido valorarse favorablemente por la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía de este Departamento, quedando subsanada esta cuestión.

2.2. VALORACIÓN DE LA NUEVA DOCUMENTACIÓN POR OTROS INFORMES DE ESTE DEPARTAMENTO.

2.2.1 Informe de la Sección de Información Geográfica

El informe de valoración de la documentación grafica emitido el 31/07/2026 por la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía de este Departamento considera que las principales determinaciones graficas son correctas (base topográfica empleada, delimitación del ámbito, superficie de viario público, delimitada, superficies delimitadas en por el ED, etc...), exponiendo que en la tramitación del expediente (antes de la aprobación definitiva se corrijan otras cuestiones menores, como las diferencias de geometrías de propiedad con el catastro y la coherencia del texto de acotado de separación a linderos. Ambos aspectos, relativo a la coherencia grafica de lo dibujado, deberán quedar justificados antes de la aprobación definitiva del ED.

2.2.2 Informe del Servicio de Urbanización e Infraestructuras

El informe emitido el 30/07/2026 por el Servicio de Urbanización e Infraestructuras, cuyo objeto es verificar la subsanación de las observaciones formuladas en su informe precedente, concluye que, a la vista de la documentación aportada y de las consideraciones contenidas en el mismo, el ED incorpora, en el ámbito de las competencias de dicho Servicio, las determinaciones esenciales para definir adecuadamente la actuación.

10/17

En relación con la ubicación y operatividad de los accesos al equipamiento, el citado informe recuerda que su valoración deberá completarse durante la tramitación del expediente, una vez se incorpore el informe del Área de Movilidad, actualmente pendiente de emisión, y puedan analizarse las determinaciones que, en su caso, se formulen. En consecuencia, se considera procedente continuar la tramitación del expediente y someter el ED a aprobación inicial, sin perjuicio de que el informe del Área de Movilidad, relativo a la ubicación y operatividad de los accesos al equipamiento, se incorpore al expediente una vez emitido y sus determinaciones sean valoradas e integradas, en su caso, en el documento con carácter previo a su aprobación definitiva.

2.3 RESUMEN DE DETERMINACIONES DEL ED

Teniendo en cuenta que este informe es el que servirá para realizar la propuesta de aprobación inicial, se resume a continuación las determinaciones sustanciales de este ED.

- El ámbito del ED se sitúa en la Avenida Doctor Marañón nº 46 y 50, distrito Palma Palmilla de Málaga, en un entorno urbano consolidado, con presencia de equipamientos, viario estructurante y edificación residencial en ordenación abierta. La superficie delimitada en el ámbito del ED, a efectos de ordenación, comprende una superficie total de 5.178,71 m², integrada por la parcela catastral 2661101UF7626S0001MX, (superficie 1.724,54 m²) y la catastral 2661103UF7626S0001KX, con una superficie incluida de 883,71 m². y 2.623,83 m² de viales públicos circundantes.
- La parcela objeto de ordenación de volúmenes se encuentra calificada como Productivo 5, si bien carece de parámetros edificatorios específicos concretos pues se remite, conforme a los

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

Código Seguro De Verificación	JM4SodMUaZhygFnMwIjq4Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	21/08/2026 17:27:10
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	21/08/2026 12:07:32
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	18/08/2026 13:17:01
Observaciones		Página	10/17
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JM4SodMUaZhygFnMwIjq4Q%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



artículos 12.11.2 (uso productivo) y 12.14.2 (zona de equipamiento) del PGOU, a las ordenanzas del entorno más próximo con condiciones edificatorias definidas. La Parcela PGOU actualmente calificada como PROD.5 es de 1.677,58 m² y la propuesta en el ED (fruto del ajuste de alineaciones en el ED) es la misma, 1.677,57 m².

- El objeto del ED, no delimitado expresamente en el PGOU 2011 vigente, es la ordenación de volúmenes, definición de alineaciones y rasantes, así como la adecuación de la implantación edificatoria en el ámbito definido, con el fin de posibilitar la implantación de un equipamiento sanitario privado (hospital), completando la ordenación pormenorizada prevista por el planeamiento general vigente, definiendo específicamente:
 - ✓ Ajustar la implantación volumétrica del edificio a las condiciones del entorno urbano consolidado.
 - ✓ Definir las alineaciones obligatorias y rasantes del ámbito.
 - ✓ Justificar la altura edificatoria conforme a las determinaciones del PGOU, en aplicación del régimen
 - ✓ excepcional previsto mediante ED, así como la altura entre plantas.
 - ✓ Mejorar la relación del edificio con el viario público y el espacio urbano colindante.
 - ✓ Agregación de las dos parcelas que conforman el ámbito.
 - ✓ Ocupación bajo rasante de la vía pública para uso de aparcamientos.
- La altura de referencia para la parcela de PROD 5 remite a la ordenanza de referencia en el entorno que es la Ordenación Abierta Subzona 2 (OA-2), correspondiente a las parcelas residenciales colindantes al oeste del ámbito. El ED establece una altura de PB+9 +casetón (máximo 40,42 m.), siendo la altura máxima de edificaciones colindantes sobre rasante PB + 14 + Casetón.
- La superficie construida sobre rasante prevista conforme a las determinaciones del ED es de 15.203,16 m², siendo menor la justificada según PGOU (15.265,97 m²):
- Se propone una cesión para viario público de 53, 37 m² fuera del ámbito del ED y de 877,31 m² dentro del ámbito del ED.
- Se propone una ocupación de subsuelo público en virtud de lo previsto en el art 6.8.3 del PGOU de unos 2.329,51 m² de suelo de viario público (en régimen de complejo inmobiliario), que se justifica para la ejecución en su subsuelo del sótano privado que se proyecta sobre la huella de implantación de este hospital dando cobertura a las necesidades de plazas de aparcamiento obligatoria y servicio de radioterapia.
- Se ha previsto una reserva mínima de 304 plazas aparcamientos.
- El ED no modifica el uso urbanístico asignado, no incrementa la edificabilidad, ni altera el aprovechamiento urbanístico previsto por el PGOU vigente, limitándose a completar y precisar la ordenación de volúmenes, alineaciones y rasantes en el ámbito propuesto.

11/17

Comparativa de Parámetros resultantes de la propuesta:

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

Código Seguro De Verificación	JM4SodMUaZhygFnMwIjq4Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	21/08/2026 17:27:10
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	21/08/2026 12:07:32
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	18/08/2026 13:17:01
Observaciones		Página	11/17
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JM4SodMUaZhygFnMwIjq4Q%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Concepto	PGOU 2011	ED propuesto
Parcela mínima	No se establece	parcela delimitada por alineaciones
Uso	Productivo / Equipamiento	Equipamiento sanitario privado
Ordenanza	OA-2 (referencia)	OA-2 (adaptada alineaciones por ED)
Edificabilidad	$\leq 15.265,97 \text{ m}^2\text{t}$	$15.203,16 \text{ m}^2\text{t}$
Altura máxima	PB+9 (caso excepcional)	PB+9 + casetón

TABLA RESUMEN PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
CLASIFICACIÓN DEL SUELO			URBANO PGOU 2011
ZONIFICACIÓN			PROD 5 (OA-2)
CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN			ED
Parcela	Superficie mínima	m^2	$1.677,58 \text{ m}^2 > 300 \text{ m}^2$
	Longitud fachada mínima	m	88 m. $> 7 \text{ m.}$
	Fondo parcela mínima	m	17 m. $> 9 \text{ m.}$
Edificabilidad neta			$15.203,16 \text{ m}^2\text{t}$ (máxima)
Separación a Linderos	Públicos	m	--
	Privados	m	--
Ocupación total Bajo Rasante			$4.007,08 \text{ m}^2$
S/ Rasante Planta Baja			100% ($1677,57 \text{ m}^2$)
S/ Rasante Plantas Altas			90% ($1508,87 \text{ m}^2$)
Altura máxima edificable			40,42
Nº Máximo de plantas			10 PB+9 + casetón
Altura máxima cubrera / Casetón			2,75-ASCENSOR
Altura mínima interior de plantas	Sótano	m	$> 2,3 \text{ m.}$
	P. Baja	m	$> 3,5 \text{ m.}$
	P. Alta	m	$> 2,70 \text{ m.}$
Dotación de aparcamientos locales / oficinas			304 (**) $> 50 \text{ m}^2/\text{plaza}$

12/17

CONCLUSIONES

- 1ª. La documentación aportada es completa, clara, ordenada y explicativa de la ordenación que se pretende y se ajusta al objeto específico de este instrumento de planeamiento según lo exigido por el Art. 94 de RG LISTA.
- 2ª. La estructura de contenidos de la documentación aportada el 29/07/2026 cumple con en las Normas Directoras de la documentación electrónica de los instrumentos de ordenación urbanística de Andalucía (NNDDDEIOU), y a la Instrucción 2026/01 de esta Gerencia Municipal de Urbanismo publicada el 08/04/2026. Se detecta que la memoria de Participación se incluye en la memoria de Información, debiendo estar separada, cuestión que deberá subsanarse antes de la aprobación definitiva del ED.
- 3ª. La ordenación de volúmenes propuesta resulta coherente con el entorno urbano existente y se ajusta a las condiciones edificatorias derivadas de la ordenanza de referencia Ordenación

Código Seguro De Verificación	JM4SodMUaZhygFnMwIjq4Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	21/08/2026 17:27:10
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	21/08/2026 12:07:32
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	18/08/2026 13:17:01
Observaciones		Página	12/17
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JM4SodMUaZhygFnMwIjq4Q%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Abierta Subzona 2 (OA-2), adoptada conforme a los criterios establecidos por el propio PGOU 2011.

- 4ª. La altura edificatoria propuesta, PB+9 plantas más casetón de instalaciones, se encuentra debidamente justificada en aplicación del régimen excepcional previsto en el artículo 12.6.4 del PGOU, así como a la Información Urbanística de fecha 16/09/2025, no superando en ningún caso las alturas de referencia del entorno.*
- 5ª. La superficie construida total propuesta (15.203,16 m²) es inferior a la edificabilidad máxima admisible según el PGOU para la parcela de referencia, cifrada en 15.265,97 m², por lo que se cumple estrictamente el límite urbanístico.*
- 6ª. La ocupación bajo rasante (12.329,51 m²) de la vía pública se considera justificada en virtud de lo previsto en el art. 6.8.3 del PGOU 2011.*
- 7ª. El ED contempla que el promotor asumirá los costes de ejecución de las cesiones establecidas de forma previa o simultáneamente a la ejecución de las edificaciones propuestas. Se tramitará la ejecución de los suelos destinados a la ampliación del viario existente mediante un proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización definido en el art. 188 y 193 del RGLISTA.*
- 8ª. Los restantes parámetros urbanísticos (ocupación, alineaciones, rasantes y volumetría) se consideran adecuados y compatibles con la normativa urbanística vigente.*
- 9ª. La ordenación interior propuesta para el edificio hospitalario, a los efectos del ED no es vinculante ni objeto de esta aprobación y deberá ser comprobada por el Servicio de Licencias de esta Gerencia cuando se solicite la licencia de obras correspondiente.*
- 10ª. El ED justifica el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad universal, de Servidumbres aeronáuticas, la no afección al dominio público hidráulico y el cumplimiento de los criterios de sostenibilidad*

13/17

PROPUESTA

*A la vista del contenido de este informe, procede proponer la **aprobación inicial del Estudio de Detalle** en la Avenida Doctor Marañón 46-50, según la documentación presentada el 29/07/2026.*

Tras la aprobación inicial se solicitará informe al órgano competente en materia de Servidumbres Aeronáuticas.

Con carácter previo a la aprobación definitiva deberá incluirse la Memoria de Participación en archivo independiente, integrarse en la documentación la corrección de los aspectos de coherencia grafica indicados en el informe de la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía y, emitido el informe del Área de Movilidad (relativo a la ubicación y operatividad de los accesos al equipamiento) la integración de las sugerencias que de este se deriven de este informe."

- **Requisitos materiales o formales:**

1º.- Iniciativa para proponer la ordenación:

Establece el artículo 8 del TRLSRU que la iniciativa podrá partir de las Administraciones Públicas, las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas y, en las condiciones dispuestas en la ley aplicable, de los propietarios. En consonancia con esta norma

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

Código Seguro De Verificación	JM4SodMUaZhygFnMwIjq4Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	21/08/2026 17:27:10
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	21/08/2026 12:07:32
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	18/08/2026 13:17:01
Observaciones		Página	13/17
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JM4SodMUaZhygFnMwIjq4Q%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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 las Certificaciones Registrales del Registro de la Propiedad de Málaga nº 6, de fecha 31 de julio de 2026, y las Certificaciones Catastrales Descriptiva y Gráfica obtenida por esta Administración el 6 de agosto de 2026, los terrenos incluidos en el ámbito pertenecen al promotor del expediente, la mercantil Sancha Proyectos S.L.

Habida cuenta de que la iniciativa para la tramitación del Estudio de Detalle ha partido de la propiedad del suelo, representada por D. Fernando Pérez del Pulgar Mancebo, según se acredita en el expediente, se cumplen con los requisitos sobre capacidad de obrar, legitimación y representación a que se refieren los artículos 4 y 5 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas para actuar como interesado y representante respectivamente.

2º.- En relación al procedimiento:

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

14/17

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

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

Así mismo, tras la aprobación inicial se reiterará al Área de Movilidad de este Ayuntamiento, la emisión de informe sobre el Estudio de Movilidad remitido el 24 de junio de 2026.

3º.- Contenido documental:

Según consta en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanista del Departamento de Planeamiento y Gestión de 4 de agosto de 2026, la documentación técnica presentada el 29 de julio de 2026 que se somete a aprobación inicial, está integrada por toda la documentación exigida por la normativa, en concreto, por lo exigido en el artículo 62 de la LISTA y en los artículos 85 y 94 del Reglamento que la desarrolla.

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

Código Seguro De Verificación	JM4SodMUaZhygFnMwIjq4Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	21/08/2026 17:27:10
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	21/08/2026 12:07:32
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	18/08/2026 13:17:01
Observaciones		Página	14/17
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JM4SodMUaZhygFnMwIjq4Q%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 inicial:

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

5º.- Impugnación:

Finalmente añadir que el acuerdo de aprobación inicial que se adopte, es un acto de trámite, por lo que no es susceptible de impugnación a la luz de lo dispuesto en el artículo 112.1 de Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, ello sin perjuicio de que la oposición a dicho acuerdo pueda alegarse por los interesados para su consideración en la resolución que ponga fin al procedimiento. Según reitera la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo dentro de los diferentes actos que integran la compleja operación urbanística de la formación de los instrumentos de planeamiento, sólo cabe atribuir la condición de acto definitivo a aquel por el cual se efectúe la aprobación definitiva por el órgano competente, de tal manera que éste es el único susceptible de impugnación jurisdiccional, y a su través la impugnación del resto de los actos antecedentes -Sentencias del Tribunal Supremo de 24 de julio de 1989 (RJ 1989\6105); de 10 marzo 1992 (RJ 1992\3260); y 27 de marzo de 1996 (RJ 1996\2220) entre otras-."

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

PRIMERO.- Aprobar inicialmente el Estudio de Detalle en Avenida Doctor Marañón nº 46 y 50, promovido por Sancha Proyectos S.L, r/p D. Fernando Pérez del Pulgar Mancebo, según documentación presentada el 29 de julio de 2028; todo ello, de conformidad con los informes de los Servicios de Urbanización e Infraestructura y de Planificación y Ordenación Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión de 30 de julio y 4 de agosto de 2026, respectivamente, y del informe de la Sección de Información Geográfica, Topografía y Cartografía de 31 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).

15/17

SEGUNDO.- Someter el expediente al trámite de información pública durante 20 días hábiles mediante inserción de anuncios en el BOP de la provincia; en el tablón de anuncios de la Gerencia de Urbanismo así como publicación en página web de este organismo y llamamiento personal a los propietarios que resultan de las Certificaciones Registrales y Catastrales que constan en el expediente ; todo ello, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 78.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, y art. 112.1 b) y 104 del Reglamento de LISTA, significando que el expediente estará a disposición del público durante el citado plazo, en el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de esta Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, de lunes a viernes en horario de 9:30 a 13:30 horas, sito en Paseo Antonio Machado, nº 12 y podrá consultarse el acuerdo de aprobación inicial y documentación técnica en la página web de esta Gerencia.

TERCERO.- Advertir a la entidad promotora que el anuncio para proceder a la publicación de la apertura del trámite de información pública en el BOP se pondrá a su disposición por el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística a los efectos de que realice dicha

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

Código Seguro De Verificación	JM4SodMUaZhygFnMwIjq4Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	21/08/2026 17:27:10
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	21/08/2026 12:07:32
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	18/08/2026 13:17:01
Observaciones		Página	15/17
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JM4SodMUaZhygFnMwIjq4Q%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



publicación, por correr este trámite de su cuenta a tenor de lo previsto en el artículo 95 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre en relación con el art. 189.1 b) y c) del Reglamento de LISTA; haciendo advertencia expresa de que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 95 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, transcurrido tres meses desde la retirada del anuncio sin que éste se haya publicado, se habrá producido la caducidad del procedimiento administrativo al haberse paralizado éste por causa imputable al interesado, todo ello, sin perjuicio de la Resolución que deba dictarse declarando la caducidad y el archivo de las actuaciones.

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

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

QUINTO.- Así mismo, Tras la aprobación inicial se reiterará la emisión de informe por parte del **Área de Movilidad**, de conformidad con el Estudio de Movilidad que le fue remitido el 24 de junio de 2026.

16/17

SEXTO.- Significar expresamente al promotor:

-Que son **obligaciones del propietario del suelo urbano**, por una parte, ejecutar la **urbanización complementaria** a la edificación necesaria para que los terrenos alcancen o recuperen la condición de solar conforme al proyecto ordinarios de obras de urbanización que deberá redactarse y, por otra, realizar la edificación en los **plazos y condiciones** fijados por la ordenación urbanística una vez que el suelo tenga la citada condición de solar, o bien, simultanear ambas obligaciones previa presentación de las **garantías** correspondientes, y en los términos establecidos en el Estudio de Detalle.

-Que **con carácter previo a la concesión de la licencia de obras** deberá materializarse la obligación asumida por la propiedad de **poner a disposición de esta Administración** 53,37 m² de suelo situado fuera del ámbito para su destino a vía pública conforme al planeamiento, así como de 877,31 m² de suelo, situados dentro del ámbito, con el mismo destino. Así mismo en dicho momento deberá quedar constituido el **complejo inmobiliario** que permita la convivencia en el plano vertical de propiedades públicas y privadas.

-Que una hipotética **ocupación privativa del viario público** para el funcionamiento del equipamiento hospitalario, deberá ser objeto de solicitud expresa y del otorgamiento de la autorización o concesión administrativa correspondiente, previa la incoación e instrucción del procedimiento que legalmente proceda, una vez alcance aprobación definitiva el Estudio de Detalle.

-Que el **documento que se presente para la aprobación definitiva** deberá ajustarse a lo indicado en el informe de la Sección de Información Geográfica, Topografía y Cartografía de 31

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

Código Seguro De Verificación	JM4SodMUaZhygFnMwIjq4Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	21/08/2026 17:27:10
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	21/08/2026 12:07:32
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	18/08/2026 13:17:01
Observaciones		Página	16/17
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JM4SodMUaZhygFnMwIjq4Q%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



de julio de 2026, del cual se le dará traslado al interesado, así como a lo que indiquen, tanto la Dirección General de Aviación Civil, como el Área de Movilidad del Excmo. Ayuntamiento. Además deberá incorporar la Memoria de Participación en archivo independiente.

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

OCTAVO.- *Dar traslado del presente acuerdo:*

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

- Al Servicio de Patrimonio, Registro de Solares, Colaboración Público Privada y Garantías del Departamento de Gestión Económica y Recursos Humanos.

- Al promotor del expediente.

- A los titulares registrales y catastrales.

- A la Junta Municipal de Distrito nº: 5-Palma-Palmilla."

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.

17/17

Vº Bº

EL ALCALDE-PRESIDENTE,
Francisco de la Torre Prados.

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

Código Seguro De Verificación	JM4SodMUaZhygFnMwIjq4Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	21/08/2026 17:27:10
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	21/08/2026 12:07:32
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	18/08/2026 13:17:01
Observaciones		Página	17/17
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JM4SodMUaZhygFnMwIjq4Q%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

