

Ref: I.LED\_PERI-LO.4 Plaza San Fermín\_PL 2025-54 (cld)

Departamento: Planeamiento y Gestión Urbanística/Servicio planificación y ordenación urbanística  
Expediente: PL 2025/54. Estudio de Detalle  
Interesado: PROYECTOS CLYDE DOS IBERICA SL  
Situación: PERI-LO.4 "Plaza San Fermín"  
Ref. Catastral: 1334102UF7613S0001XD  
Junta M. Distrito: 7. Carretera de Cádiz  
Asunto: Informe Técnico para Aprobación Inicial

## 0. ANTECEDENTES

Con fecha 31/10/2025 se presenta documentación de Estudio de Detalle (en adelante ED) en el ámbito del PERI-LO.4 "Plaza San Fermín", un Plan Especial de Reforma Interior (PERI) que se desarrolla según las determinaciones del PGOU-1997 y que fue aprobado definitivamente el 26/07/2007. Este ámbito fue incorporado por el PGOU-2011 como planeamiento aprobado PA-LO.21(97).

En respuesta a la solicitud de tramitación del ED, con fecha 24/11/2025 se emite comunicación por este Servicio sobre la necesidad de presentar documentación complementaria con carácter previo al inicio de su tramitación. A este respecto, con fecha 25/11/2025 el promotor aporta certificaciones catastrales de las parcelas colindantes y el 09/12/2025 se presenta nueva documentación complementaria que incluye certificación registral de la finca, fichas catastrales y plano de Zonificación Acústica.

Con fecha 13/01/2026 se emite un primer informe por la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía.

Tras reunión mantenida en las dependencias municipales el 5/03/2026 con el promotor y técnico responsable de la solicitud, con fecha 01/04/2026 se presenta nueva documentación de ED que incorpora algunas sugerencias de carácter técnico manifestadas en dicha reunión.

1/11

Tras la documentación aportada, con fecha 22/04/2026 se emite un segundo informe por la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía.

Por otro lado, la aprobación por 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 electrónica de los instrumentos de ordenación urbanística de Andalucía (NNDDDEIOU), exige la adaptación del contenido de la documentación a lo estipulado en las mismas, que a su vez han sido completadas con la Instrucción 2026/01, de la gerencia municipal de urbanismo, obras e infraestructuras, sobre la documentación a aportar para la tramitación de determinados instrumentos urbanísticos, específicamente con el ANEXO VII-B. CONTENIDO DOCUMENTAL DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE (Tipo II), que ha sido publicada el 08/04/2026.

## 1. INFORME

### 1.1 DOCUMENTACIÓN TÉCNICA PRESENTADA (01/04/2026).

La documentación presentada el 31/10/2025 se compone de archivos en PDG de MEMORIA y 7 ANEXOS (Octubre 2025.REV 23/03/2026), PLANOS (8 de información y 9 de propuesta), RESUMEN EJECUTIVO (memoria y planos), SEPARATA DE SERVIDUMBRES aeronáuticas (Memoria y planos) y PLANO TOPOGRAFICO en formato PDF y vectorial DWG. Posteriormente, el 09/12/2025 se presenta documentación complementaria que incluye las Fichas catastrales y Plano de Zonificación Acústica solicitado. Los ANEXOS contienen la siguiente información:

- I. PERI: Planos P2 y P3, y publicación de AD y Ordenanzas Reguladoras
- II. Criterio interpretativo 2025/1

Gerencia Municipal de Urbanismo  
Paseo Antonio Machado, 12  
29002 Málaga

+34 951 926 010  
info@malaga.eu  
urbanismo.malaga.eu

| Código Seguro De Verificación | BF88B6h9P6099ghjDS7DMQ==  | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Alberto Jesús Ruiz Carmena  | Firmado | 28/04/2026 14:16:34 |
|                               | José Carlos Lanzat Díaz   | Firmado | 28/04/2026 13:49:46 |
| Observaciones                 |   | Página  | 1/11                |
| Uri De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/BF88B6h9P6099ghjDS7DMQ%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/BF88B6h9P6099ghjDS7DMQ%3D%3D</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                     |         |                     |



- III. INFUSO 2025 / 1836 e INFUSO – 2023 / 1081
- IV. Reportaje fotográfico de estado actual
- V. Proyecto básico ( arquitectónico)
- VI. Cumplimiento de las normas y ordenanza de accesibilidad
- VII. Plano del Levantamiento topográfico sobre ortofoto de estado reciente.
- VIII. Certificación Registral, nota simple y ficha catastral

En cuanto al contenido documental presentado, se observa lo siguiente:

- Contiene la documentación mínima exigible según artículo 94.4 del Reglamento General de la Ley 7/2021 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante RGLISTA).
- El Resumen Ejecutivo se aporta en archivo independiente para facilitar el trámite de Información Pública y Publicación, conteniendo la documentación gráfica mínima exigible por normativa estatal y autonómica (plano de situación, planeamiento vigente y determinaciones del ED).
- Incluye la justificación económica suficiente coherente con la naturaleza de las determinaciones del ED, y justifica los costes de urbanización (253.811 €). Cabe recordar que la programación de la apertura viaria quedó establecida en el PERI.
- Se justifica el Decreto 369/2023, de 16 de mayo, por encontrarse la propuesta en el ámbito afectado por las Servidumbres Aeronáuticas previstas en el Plan Director del Aeropuerto de Málaga.
- Se incluye justificación y plano P.2.12. Zonificación Acústica del Plan General de Ordenación Urbanística 2011 vigente (en adelante PGOU 2011), exigible de conformidad con el artículo 13 del RD 1367/2007 sobre zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- Incluye justificación de las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía (Decreto 293/2009, de 7 de julio) Ficha I Infraestructura y Urbanismo (Anexo VI).
- Incluye anteproyecto arquitectónico (Anexo V.- Proyecto Básico), que sin ser vinculante a los efectos y determinaciones del ED, aporta información necesaria justificativa de la coherencia de la volumetría, ubicación de acceso a aparcamientos, viabilidad de la distribución y funcionalidad de las plantas de aparcamiento en sótano y plantas bajas y la obligación de destinar locales comerciales en planta baja.

2/11

### 1.2 ÁMBITO Y SITUACIÓN ACTUAL DE LOS TERRENOS.

El ámbito del ED del PERI-LO.4 "Plaza san Fermín" incluye la parcela catastral 334102UF7613S0001XD de 3.307 m2s y el espacio viario público contiguo de la antigua Plaza de San Fermín de 321 m2s. Actualmente, la parcela privada se encuentra ocupada por la nave de la empresa Maderas Garcia Miña y aledaños.

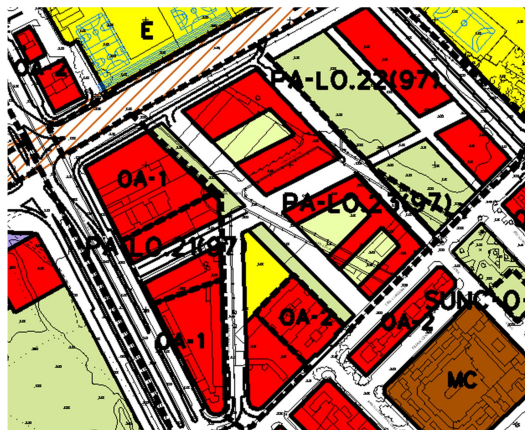


Imagen 1. Plano de calificación PGOU vigente



Imagen 2. Fotografía aérea de la parcela y del entorno (2024)

El informe de 22/04/2026 emitido por la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía de este Departamento considera la documentación gráfica es correcta aunque detecta sin embargo que

|                                      |   |               |                     |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------------|
| <b>Código Seguro De Verificación</b> | BF88B6h9P6099ghjDS7DMQ==  | <b>Estado</b> | <b>Fecha y hora</b> |
| <b>Firmado Por</b>                   | Alberto Jesús Ruiz Carmena  | Firmado       | 28/04/2026 14:16:34 |
| <b>Observaciones</b>                 | José Carlos Lanzat Díaz   | Firmado       | 28/04/2026 13:49:46 |
| <b>Uri De Verificación</b>           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/BF88B6h9P6099ghjDS7DMQ%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/BF88B6h9P6099ghjDS7DMQ%3D%3D</a> |               |                     |
| <b>Normativa</b>                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                     |               |                     |



existe un desfase de ajuste de 0.00 a 0.07 m en la delimitación de la parcela R2 respecto a la delimitación del ámbito en la margen norte. Esto provoca una diferencia de 2.82 m<sup>2</sup>, según se observa en el cuadro de parcelas resultantes, que no tiene consideración sustancial para la aprobación del ED.

### 1.3 OBJETO.

El objeto de este ED es cumplimentar la obligación normativa prevista en el art. 6 del Plan Especial (PERI-LO.4) que insta a redactar Estudio de Detalle para las parcelas residenciales R1 y R2 definidas en el plano de calificación y parcelación.

También se ocupa el ED de adaptar, en su entronque con la calle Sta. Justa, el trazado del viario secundario previsto en el PERI (de 2 carriles) a la solución de un solo carril previsto en el proceso urbanizador del colindante ámbito del PERI-LO.13 "Cl. San Lucas" (PA-LO.23 – 97, del PGOU de Málaga).

En cuanto a otras determinaciones, propias de la competencia de los ED, se adaptan cuestiones como la parcelación mínima, la ordenación de alturas dentro de la máxima permitida, el trasvase de edificabilidad, sin superar el techo máximo permitido en el PERI, y otras cuestiones referidas a los vuelos, casetones, etc.

### 2.4. MARCO URBANISTICO DE REFERENCIA.

#### 2.4.1. Marco Legislativo.

Normativa urbanística general:

- 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.
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba RGLISTA.

Normativa urbanística municipal:

- Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística (en adelante PGOU-2011) de Málaga, aprobado definitivamente de manera parcial, mediante Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda en fecha 21 de enero de 2011 (aprobación definitiva publicada en BOJA número 29 de 10/02/2011 y normativa publicada en BOJA número 170, de 30/08/2011).

3/11

#### 2.4.2. Determinaciones de la normativa vigente (PERI).

La propuesta aprobada en el PERI en 2007 se basa en la apertura de un nuevo viario delimitando a ambos lados dos parcelas de uso residencial : parcela R1, al sur del nuevo vial, con edificación alineada que cierra la manzana residencial existente y oculta medianeras, con alturas entre PB+7 y PB+6 y ocupación total en planta baja que permita el uso comercial y acceso a aparcamientos; y parcela R2, al norte del vial, con previsión de una edificación perpendicular a la Avda. Juan XXIII, similar a las existentes, con alturas PB+7 y PB+6 y ocupación total en planta baja. El nuevo vial incorpora aparcamientos en línea a ambos lados, aceras de 3 m y arbolado de gran porte, configurando un entorno de carácter residencial y ambientalmente cualificado.

La ocupación del sector por usos globales se determina con las superficies y porcentajes siguientes:

- Suelo edificable destinado a Uso residencial 2.376 m<sup>2</sup>s (65,49%)
- Suelo destinado a Áreas Libres Públicas 60 m<sup>2</sup>s (1,66%)
- Suelo destinado a Sistema Viario local 1.192 m<sup>2</sup>s (32,85%)

El total de superficie del sector en el PERI es de 3.628 m<sup>2</sup>s y la superficie máxima edificable de 7.981,60 m<sup>2</sup>t, según se describe en el siguiente cuadro:

| Subzona | parcela | Sup. m <sup>2</sup> s | Ind Edif. m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s | Techo m <sup>2</sup> t | Uso dominante |
|---------|---------|-----------------------|---|------------------------|---------------|
| OA-2    | R-1     | 1.081                 | 2,665                                       | 2.881,60               | Residencial   |
| OA-2    | R-2     | 1.295                 | 3,938                                       | 5.100,00               | Residencial   |
| TOTAL   |         | 2.376                 | 7.981,60                                    |                        |               |

|                                      |   |               |                     |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------------|
| <b>Código Seguro De Verificación</b> | BF88B6h9P6099ghjDS7DMQ==  | <b>Estado</b> | <b>Fecha y hora</b> |
| <b>Firmado Por</b>                   | Alberto Jesús Ruiz Carmena  | Firmado       | 28/04/2026 14:16:34 |
| <b>Observaciones</b>                 | José Carlos Lanzat Díaz   | Firmado       | 28/04/2026 13:49:46 |
| <b>Uri De Verificación</b>           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/BF88B6h9P6099ghjDS7DMQ%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/BF88B6h9P6099ghjDS7DMQ%3D%3D</a> |               |                     |
| <b>Normativa</b>                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                     |               |                     |



Parámetros urbanísticos

La ordenanza es Ordenación Abierta (OA-2) Subzona 2, que establece una superficie mínima de 120 m<sup>2</sup>. longitud mínima de fachada de vial de 4 m. y fondo mínimo de parcela de 9 m. Se especifica en el PERI que no se podrán realizar vuelos sobre la vía pública, salvo las correspondientes a impostas y cornisas de 0,30 m.

La ocupación máxima prevista es de 100% en planta baja y 90% en plantas altas.

El uso pormenorizado es el residencial y se permiten por el PERI los siguientes usos compatibles: Industria de primera categoría en edificio exclusivo, terciario excepto instalaciones de hostelerías con actividad musical (apartado 2.2 del artículo 12.4.9), equipamiento comunitario (excepto cementerios), aparcamientos, y servicios técnicos e Infraestructuras urbanas. A este respecto se considera usos compatibles del PGOU-1997 también como uso alternativo, tras la aprobación del PGOU-2011, siguiendo criterios de interpretación normativa del régimen transitorio manifestados en distintos informes técnicos y jurídicos de este Departamento y del de Licencias, cuestión de la que se hace eco y justifica el propio ED.

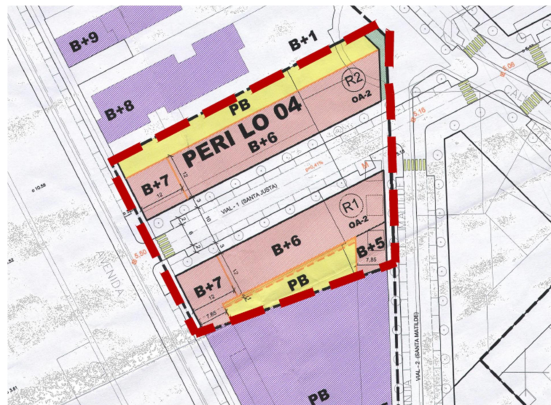


Imagen 3. Ordenación propuesta en el PERI

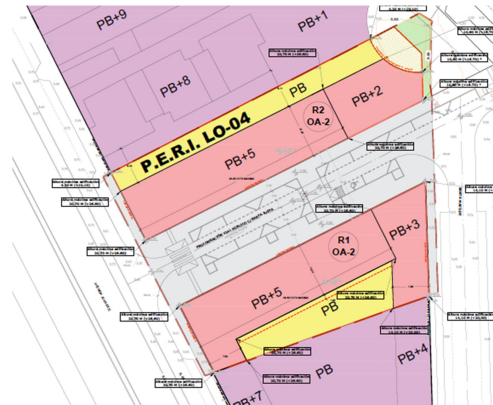


Imagen 4 Ordenación propuesta en el ED

4/11

Se habrá de tener en cuenta en el proyecto que se presente a licencia lo previsto en el art 19 del PERI que expresa que ... *el estilo de las edificaciones que sean objeto de promoción en las diferentes parcelas edificables de uso dominante residencial deberá responder a la utilización de un lenguaje arquitectónico actual, fundado en la arquitectura mediterránea y en el legado cultural del movimiento moderno, alejado pues de las imágenes pseudo tradicionales, que sin criterio compositivo formal ni de materiales, abundan en el paisaje urbano de nuestras ciudades y pueblos, proyectando una imagen urbana de escasa calidad.*

Parcela mínima

Aunque la parcela mínima en el PERI es la prevista en el PGOU-97, como comentaremos mas adelante se considera oportuno que las edificaciones se proyecten y ejecuten de forma unitaria para cada parcela, por cuestiones de ejecución de sótanos y de conformación de la calle. Así, el ED propone para la R-1 una parcela mínima de 1.081 m<sup>2</sup>s y para la Parcela R-2 de 1.295 m<sup>2</sup>s, coherente con la parcelación establecida en el PERI.

Viarío

En cuanto al viario detallado en el PERI , la sección prevista es de un ancho de 16,00 m, con acerado a ambos lados de 3,00 m y aparcamiento en línea a ambos lados con 2,00 m de anchura. En las parcelas de uso dominante residencial, R1 y R2 se contempla una reserva de aparcamientos interiores, de acuerdo con lo previsto en la normativa urbanística del PGOU/98, artículo 12.8.12, según los usos finalmente proyectados. La normativa a tener en cuenta hoy en este asunto es la del PGOU-2011.

Gestión

En cuanto a la Gestión, el PERI establece una distribución de los aprovechamientos homogeneizados del sector es el siguiente:

|                                      |   |               |                     |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------------|
| <b>Código Seguro De Verificación</b> | BF88B6h9P6099ghjDS7DMQ==  | <b>Estado</b> | <b>Fecha y hora</b> |
| <b>Firmado Por</b>                   | Alberto Jesús Ruiz Carmena  | Firmado       | 28/04/2026 14:16:34 |
|                                      | José Carlos Lanzat Díaz   | Firmado       | 28/04/2026 13:49:46 |
| <b>Observaciones</b>                 |   | <b>Página</b> | 4/11                |
| <b>Url De Verificación</b>           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/BF88B6h9P6099ghjDS7DMQ%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/BF88B6h9P6099ghjDS7DMQ%3D%3D</a> |               |                     |
| <b>Normativa</b>                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                     |               |                     |



- Ayuntamiento de Málaga 0,10 x 7.981,60 UA = 798,16 UA
- Propietarios privados sector: Maderas García Miña s.l.  
0,90 x 2,20 UA /m2s x 3.307 m2s (superf.aportada) = 6.547,86 UA  
Subtotal 7.346,02 UA
- Unidades de aprovechamiento totales del ámbito 7.981,60 UA
- Al resto del aprovechamiento hasta alcanzar el aprovechamiento objetivo del sector que supone 635,58 UA se le aplicará lo previsto en el Art. 112 de la legislación del suelo de Andalucía, LOUA 7/2002

Condicionantes posteriores a la aprobación del PERI a tener en cuenta en el ED

Sobre la base de ordenación del PERI aprobado en 2007, indicada en los párrafos anteriores, se presentan hoy algunas novedades que son determinantes para la propuesta de este ED:

1. La determinación del Área de Movilidad que en relación al proyecto de urbanización de los sectores colindantes, determinó la disminución de un carril de circulación (de dos a un solo carril) en la calle Santa Justa, que ya se encuentra ejecutada con dicho criterio.
2. La evidente descompensación de edificabilidad prevista entre la R1 (2.881,60 m<sup>2</sup>t) y R2 (5.100,00 m<sup>2</sup>t) con similar disponibilidad de suelo (apenas 100 m<sup>2</sup> de diferencia) y alturas previstas (PB+7 y PB+6).
3. La aprobación del Criterio interpretativo 2025/01 de esta Gerencia sobre limitaciones previstas en el apartado 6 del artículo 2.3.10 de la normativa urbanística del PGOU 2011 a la ordenación de volúmenes de los Estudios de Detalle en parcelas de suelo urbano. En dicho criterio, y de conformidad a lo indicado en el artículo 94.2 del Reglamento General de la LISTA, se interpreta que podrá admitirse, mediante Estudio de Detalle, el trasvase de edificabilidad entre parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano con la única limitación de no superar la altura y edificabilidad prevista en dicho ámbito por el planeamiento vigente.
4. La aplicación normativa del régimen transitorio del PGOU-2011 que posibilita considerar uso compatible también como alternativo para los planeamientos de desarrollo que se aprobaron antes de la Modificación del PGOU-97 que introdujo por vez primera la consideración del uso alternativo respecto del pormenorizado.

5/11

2.5. AFECCIONES SECTORIALES.

El ED, y la separata que se presenta anexa, justifica el cumplimiento de la legislación de Servidumbres Aeronáuticas según artículo 27º del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, exigible debido a que la propuesta se encuentra en el ámbito afectado por las Servidumbres Aeronáuticas previstas en el Plan Director del Aeropuerto de Málaga. Esta cuestión deberá ser validada posteriormente a la aprobación inicial del ED mediante informe del órgano sectorial competente.

No se detectan otras afecciones sectoriales.

2.6. VALORACIÓN DE LA PROPUESTA PRESENTADA

Este ED desarrolla las directrices previstas en el PERI, y al respecto se informa:

1. El volumen edificatorio previsto en el PERI (techo edificable máximo por parcela) se ajusta y redistribuye entre parcelas, considerándose esta operación una mejora respecto a la ordenación original, al permitir una distribución más equilibrada de las alturas edificatorias como consecuencia de la optimización del aprovechamiento en función a la superficie de suelo disponible.
2. El ED propone un área de movimiento y alturas de edificación más coherente con el contexto edificado y justifica dar cabida al techo máximo edificable previsto, consecuente con el objeto de este ED.
3. En relación con los usos, el ED, dentro del uso residencial, introduce el uso hotelero como alternativo. A este respecto, se significa que el ED no es el instrumento adecuado para justificar, establecer o modificar el régimen de usos, sino las ordenanzas propuestas en el PERI. Ciertamente es que el PERI no distingue entre las categorías actuales de uso compatible o alternativo, por lo que, a día de hoy resulta incompleta en este aspecto. En consecuencia, y conforme al artículo 15.2.4 del régimen transitorio del PGOU-2011, se aplicará el mismo con carácter subsidiario y complementario para determinar el régimen

|                                      |   |               |                     |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------------|
| <b>Código Seguro De Verificación</b> | BF88B6h9P6099ghjDS7DMQ==  | <b>Estado</b> | <b>Fecha y hora</b> |
| <b>Firmado Por</b>                   | Alberto Jesús Ruiz Carmena  | Firmado       | 28/04/2026 14:16:34 |
|                                      | José Carlos Lanzat Díaz   | Firmado       | 28/04/2026 13:49:46 |
| <b>Observaciones</b>                 |   | <b>Página</b> | 5/11                |
| <b>Url De Verificación</b>           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/BF88B6h9P6099ghjDS7DMQ%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/BF88B6h9P6099ghjDS7DMQ%3D%3D</a> |               |                     |
| <b>Normativa</b>                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                     |               |                     |



de usos en el ámbito que será objeto de autorización en el trámite posterior de solicitud de la Licencia de obras.

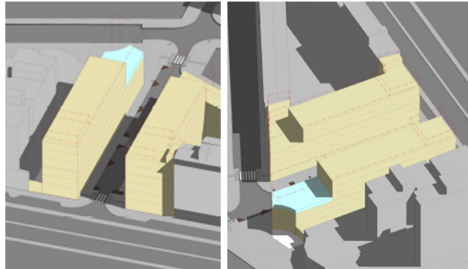


Imagen 5, 6. Ordenación volumétrica propuesta en el ED



Imagen 7. Sección. Alturas sobre y bajo rasante



Imagen 8. Fachada a Juan XXIII

6/11

4. El ED propone una sección y ordenación funcional del viario-calle distinta al PERI. Se justifica esta en los cambios realizados en el proyecto de urbanización de los sectores colindantes y se considera necesidad de adaptación por dicho cambio que aprovecha para mejorar las condiciones de accesibilidad peatonal, justificadas en las determinaciones del art. 80 RGLISTA. Se sustenta dicha mejora en la ampliación de la superficie peatonal por la reducción a un carril de tráfico rodado. Este criterio es compartido por este servicio de Planificación ya que, como se expresa en el apartado 2.7 de la memoria del ED:
  - Si se dispusiesen aparcamientos en batería, apenas se ganan 4 plazas de aparcamiento público, mientras que se devaluaría (cualitativa y cuantitativamente) el espacio a destinar al uso peatonal y la incorporación de espacios estanciales complementarios al uso propuesto, y la incorporación de paisajismo.
  - En la ejecución de la urbanización de los sectores colindantes se ha realizado un incremento de la dotación de plazas de aparcamiento en vía pública respecto de las previstas en los PERI de S. Lucas y Sta. Rufina.
  - La implantación de aparcamientos en batería supondría un incremento muy limitado (en torno a 4 plazas), a costa de una pérdida significativa —tanto cuantitativa como cualitativa— del espacio destinado al uso peatonal, así como de la reducción de áreas estanciales y de la integración de elementos de paisajismo asociados al uso hotelero, arbolado de sombra y jardinería sin interrumpir el itinerario peatonal, cumpliendo anchos mínimos previstos en el PGOU.
  - Por otra parte, en la urbanización de los sectores colindantes se ha producido un incremento de la dotación de plazas de aparcamiento en vía pública respecto a las inicialmente previstas en los PERI de San Lucas y Santa Rufina, lo que contribuye a equilibrar la oferta global de estacionamiento en este ámbito cuyo viario es proporcionalmente a los colindantes, muy escaso.
5. El proyecto básico presentado en el Anexo V, aunque no se considere vinculante en las determinaciones del ED, permite determinar la adecuada integración de las rampas de aparcamiento en el interior de la huella del edificio.

|                                      |   |               |                     |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------------|
| <b>Código Seguro De Verificación</b> | BF88B6h9P6099ghjDS7DMQ==  | <b>Estado</b> | <b>Fecha y hora</b> |
| <b>Firmado Por</b>                   | Alberto Jesús Ruiz Carmena  | Firmado       | 28/04/2026 14:16:34 |
|                                      | José Carlos Lanzat Díaz   | Firmado       | 28/04/2026 13:49:46 |
| <b>Observaciones</b>                 |   | <b>Página</b> | 6/11                |
| <b>Url De Verificación</b>           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/BF88B6h9P6099ghjDS7DMQ%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/BF88B6h9P6099ghjDS7DMQ%3D%3D</a> |               |                     |
| <b>Normativa</b>                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                     |               |                     |



- Se aporta ordenación interior del sótano de aparcamientos para demostrar la viabilidad de la propuesta y que con una plantas de sótano y planta baja, apoyado en la reducción de demanda de aparcamiento previsible dado el uso de hospedaje, en lugar del residencial previsto en PERI. En cuanto a la justificación de las plazas de aparcamiento en el interior de las parcelas, se estará a los usos que finalmente se proyecten y a la aplicación del art. 6.7.4 del PGOU-2011.
- No se aporta esquemas de infraestructuras que deberán ser coherentes con las dotaciones previstas en el PERI y, en su caso, actualizado en el preceptivo proyecto de urbanización del ámbito del PERI.

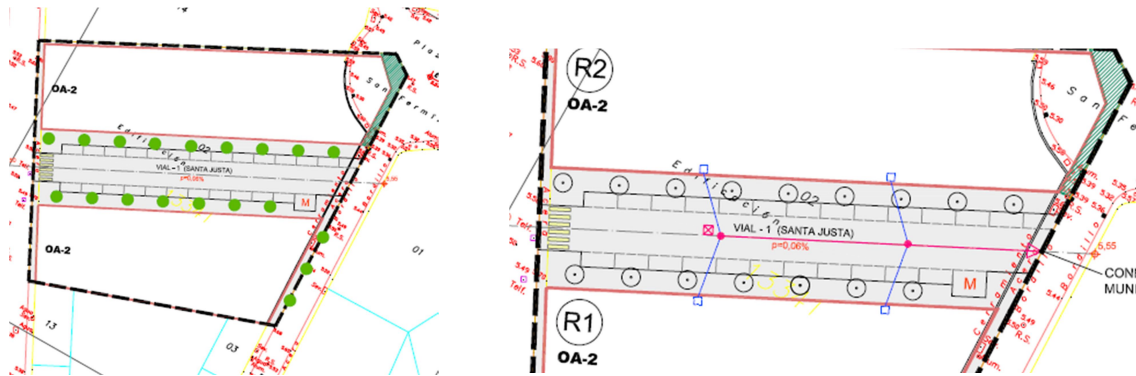


Imagen 9 Ordenación del viario e instalaciones previstas en el PERI

- El ED justifica la ordenación y desarrollo del espacio libre público (ELP) propuesto, tanto del viario previsto, y respetando la zona semicircular de la plaza San Fermín como uso ciudadano (aunque de titularidad privada conforme a las previsiones del PRI), cuestión que se considera una mejora de las determinaciones no previstas en el PERI.
- En relación a las plantas bajas, se justifica en el ED la sustitución del uso comercial indicadas en el PERI (para el uso pormenorizado residencial de la parcela) por espacios comunes del uso hotelero que se vinculen con el espacio público. Dicha cuestión se considera justificada siempre y cuando el uso proyectado sea el hotelero, cuestión que debería ser sustituido por el comercial en el caso de proyectarse viviendas.

7/11

El siguiente cuadro es comparativo entre las determinaciones urbanísticas del PERI y del ED:

|                             | PERI LO.4 vigente                      | ED                                     |
|-----------------------------|--|--|
| Clasificación de Suelo      | Suelo Urbano No Consolidado            | Suelo Urbano No Consolidado            |
| Superficie del ambito       | 3.628,00 m <sup>2</sup> s              | 3.510,00 m <sup>2</sup> s              |
| Suelo Residencial R1        | 1.181,00 m <sup>2</sup> s              | 1.073,20 m <sup>2</sup> s              |
| Suelo Residencial R2        | 1.295,00 m <sup>2</sup> s              | 1.180,66 m <sup>2</sup> s              |
| Espacios libre              | 60,00 m <sup>2</sup> s                 | 60,56 m <sup>2</sup> s                 |
| Viario                      | 1.192,00 m <sup>2</sup> s              | 1.195,59 m <sup>2</sup> s              |
| Edificabilidad global       | 2,20 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s | 2,20 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s |
| Aprovechamiento (uu.aa)     | 7.981,60 uu.aa.                        | 7.981,60 uu.aa.                        |
| Techo máximo edificable     | 7.981,60 m <sup>2</sup> t              | 7.981,60 m <sup>2</sup> t              |
| Suelo Residencial R1        | 2.881,60 m <sup>2</sup> t              | 3.956,49 m <sup>2</sup> t              |
| Suelo Residencial R2        | 5.100,00 m <sup>2</sup> t              | 4.025,11 m <sup>2</sup> t              |
| Uso pormenorizado           | Residencial                            | Residencial                            |
| Uso compatible/ alternativo | Terciario, Equipamiento, aparcamiento  | Terciario Hotelero                     |
| Parcela mínima              | 120 m <sup>2</sup> s                   | Parcela indivisible (*)                |
| Ocupación máxima            | 100 % PB<br>90% P Altas                | 100 % PB<br>90% P Altas                |
| Altura reguladora máxima    | PB+7 y PB+6, PB+5 y PB                 | PB+5, PB+3 y PB+2 y PB                 |

|                               |   |         |                     |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | BF88B6h9P6099ghjDS7DMQ==  | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | Alberto Jesús Ruiz Carmena  | Firmado | 28/04/2026 14:16:34 |
| Observaciones                 | José Carlos Lanzat Díaz   | Firmado | 28/04/2026 13:49:46 |
| Uri De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/BF88B6h9P6099ghjDS7DMQ%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/BF88B6h9P6099ghjDS7DMQ%3D%3D</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                     |         |                     |



| Altura libre de plantas      | Según PGOU-97                     | Según PGOU 2011                   |
|------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Separación a lindero público | Área de movimiento de edificación | Área de movimiento de edificación |
| Separación a lindero privado | Área de movimiento de edificación | Área de movimiento de edificación |
| Vuelo máximo                 | 0,3 m.                            | 1,00 m. (**)                      |
| Plazas de aparcamiento       | Según PGOU -97 (art. 12.8.12)     | (Art. 6.7.4 PGOU 2011)            |
| Planeamiento de desarrollo   | Estudio de Detalle                | Estudio de Detalle                |
| Sistema de actuación         | Compensación                      | Compensación                      |
| Iniciativa de planeamiento   | Privada                           | Privada                           |
| Gestión urbanística          | Única unidad de Ejecución         | Única unidad de Ejecución         |
| Otras condiciones:           | De la estética de la edificación  | Idem.                             |

(\*) Se considera admisible en previsión de la formalización de un proyecto unitario que resuelva la composición de ambas fachadas al viario, entendido este como puerta de entrada desde la Avenida Juan XXIII a los nuevos usos residenciales que fueron objeto de ordenación en los PERI colindantes a este PERI-LO.4 del PGOU-97.

(\*\*) Permitido por las competencias previstas en el ED)

## 2.7. RED VIARIA E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANÍSTICOS BÁSICOS.

El Proyecto de Urbanización que desarrolle las determinaciones del PERI, junto con los ajustes introducidos por el presente Estudio de Detalle en la sección funcional de la apertura viaria, deberá concretar y definir con precisión los aspectos técnicos y constructivos de la urbanización propuesta.

DE conformidad con la LISTA y su desarrollo reglamentario (RGLISTA), corresponde al Proyecto de Urbanización (PU) la definición detallada de las obras de urbanización, incluyendo la sección funcional del viario, materiales, soluciones de drenaje, pavimentación, señalización, accesibilidad, ajardinamiento y demás infraestructuras y servicios urbanos. Asimismo, dicho proyecto deberá ajustarse a las determinaciones del planeamiento aprobado con los ajustes propuestos en este ED, pudiendo adaptar o precisar técnicamente aquellas soluciones que, por su nivel de definición, no correspondan al ED, siempre que no se alteren las condiciones básicas de la ordenación. En particular, el Proyecto de Urbanización deberá resolver de forma integrada los criterios de movilidad, accesibilidad universal, seguridad vial y calidad del espacio público, garantizando la coherencia funcional del viario en relación con el entorno urbano y con los ámbitos colindantes.

8/11

## 2. CONCLUSIONES

- 1ª. El ED cumple con la obligación que establece el art.6 de redactar un Estudio de Detalle para las parcelas incluidas en el ámbito del PERI-LO.4, habilitando modificar la distribución de volúmenes y alturas y alineaciones y rasantes del viario y perfiles.
- 2ª. El ED presenta un grado de definición adecuado, ordenando los volúmenes edificatorios de forma coherente con el contexto urbano y conforme a las determinaciones del PERI, introduciendo las adaptaciones propias de este instrumento en materia de volumetría, alineaciones y rasantes.
- 3ª. El reparto de edificabilidad entre las dos parcelas previstas en el PERI, así como las alturas propuestas (inferiores a las previstas en el PERI), se consideran una mejora de la ordenación respecto a las determinaciones propuestas en el PERI vigente.
- 4ª. En relación con los usos, aunque el hotelero se encuentra entre los usos alternativos, se recuerda que no son objeto de regulación por el ED, por lo que se estará a lo dispuesto en el PERI y en la vigente normativa del PGOU-2011, que deberá ser objeto de autorización en el trámite de licencia, de conformidad con el proyecto que se presente y con el artículo 15.2.4.2 del Régimen Transitorio como planeamiento incorporado PA-LO.21 (97) "S. Fermín" por el PGOU-2011 vigente, en aplicación subsidiaria y complementaria respecto de la ordenanza propia del PERI.
- 5ª. El informe de la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía (13/01/2026) considera adecuada la base topográfica empleada.
- 6ª. Respecto de la superficie de viario de titularidad municipal deberá requerirse informe del Servicio de Patrimonio de esta Gerencia al objeto de determinar la naturaleza que tuvo el origen de su obtención al objeto de determinar el aprovechamiento subjetivo que le corresponde al promotor.

| Código Seguro De Verificación | BF88B6h9P6099ghjDS7DMQ==  | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Alberto Jesús Ruiz Carmena  | Firmado | 28/04/2026 14:16:34 |
|                               | José Carlos Lanzat Díaz   | Firmado | 28/04/2026 13:49:46 |
| Observaciones                 |   | Página  | 8/11                |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/BF88B6h9P6099ghjDS7DMQ%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/BF88B6h9P6099ghjDS7DMQ%3D%3D</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                     |         |                     |



- 7ª. Las determinaciones relativas a la sección funcional del viario propone cambios respecto a la sección funcional establecida en el PERI aprobado. Ello se debe a la distinta consideración que sobre el proyecto de urbanización de sectores colindantes ha tenido el Área de Movilidad, afectando reduciendo a un carril de circulación rodada la sección de calzada prevista en el PERI.  
La solución propuesta en el ED (que se justifica en el apartado 2.1 de la memoria), amplía la anchura del tránsito peatonal y de estancia, considerándose esta opción adecuada y compatible con el entorno recientemente urbanizado sirviendo como puerta de entrada peatonal al nuevo "barrio residencial" y, en todo caso, coherente con el criterio aportado por este Servicio de Planificación en el inicio del trámite de este expediente. Dicho criterio deberá ser desarrollado, y en su caso ajustado, en el proyecto de urbanización del ámbito del PERI.
- 8ª. Las determinaciones del ED relativas a la sección funcional del viario introducen ajustes respecto a la prevista en el PERI aprobado. Dichos cambios responden a la distinta consideración adoptada por el Área de Movilidad en los proyectos de urbanización de los sectores colindantes, que ha conllevado la reducción a un único carril de circulación rodada de la calzada inicialmente prevista en el viario previsto en este ámbito. La solución propuesta en el ED —justificada en el apartado 2.1 de la memoria— incrementa el espacio destinado al tránsito peatonal y a las áreas de estancia, considerándose adecuada y compatible con el entorno recientemente urbanizado, al reforzar su carácter como acceso peatonal al nuevo ámbito residencial. Asimismo, resulta coherente con el criterio previamente manifestado por este Servicio de Planificación al inicio de la tramitación del expediente.  
En todo caso, dicha propuesta deberá ser desarrollada y, en su caso ajustada, en el correspondiente Proyecto de Urbanización del ámbito del PERI, donde se concretarán sus condiciones técnicas y funcionales.

### 3. PROPUESTA

Analizada la documentación presentada y en base a lo recogido en el presente informe, se propone:

- **Aprobar inicialmente** el Estudio de Detalle en el ámbito PERI-LO.4 "Plaza San Fermín", incorporado como planeamiento aprobado PA-LO.21 (97) en el PGOU-2011 y cuyo objeto es dar cumplimiento a la exigencia normativa prevista en el art. 6 del PERI en cuanto a la ordenación del volumen previsto.
- Dar traslado al interesado del informe del Negociado de Cartografía y Topografía para su conocimiento.
- Solicitar informe a patrimonio según lo manifestado en el punto 6º de las conclusiones de este Informe.
- Tras la aprobación inicial se deberá solicitar informe al órgano competente en materia de servidumbres aeronáuticas.
- De cara a la aprobación definitiva se deberá adaptar la nomenclatura de los archivos electrónicos del Estudio de Detalle según lo expuesto en las Normas Directoras de la Junta (Ver anexo y antecedentes de este informe), de acuerdo a la instrucción 2026/01 de esta GMU publicada en la web del ayuntamiento.
- El acuerdo de aprobación inicial deberá incluir que el ED no es competente para justificar los usos que no estén contemplados conforme a la normativa del PERI aprobado y los que deriven del régimen transitorio aplicado en el PGOU-2011 a los planeamientos de desarrollo aprobados e incorporados por el Plan General vigente.
- Dar traslado al Departamento de Arquitectura e Infraestructuras de este informe para su conocimiento y efectos en lo que respecta a las determinaciones del futuro Proyecto de Urbanización.

9/11

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica

El Jefe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística  
Fdo.: Carlos Lanzat Díaz

El Jefe del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística  
Fdo.: Alberto Ruiz Carmena

|                                      |   |               |                     |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------------|
| <b>Código Seguro De Verificación</b> | BF88B6h9P6099ghjDS7DMQ==  | <b>Estado</b> | <b>Fecha y hora</b> |
| <b>Firmado Por</b>                   | Alberto Jesús Ruiz Carmena  | Firmado       | 28/04/2026 14:16:34 |
|                                      | José Carlos Lanzat Díaz   | Firmado       | 28/04/2026 13:49:46 |
| <b>Observaciones</b>                 |   | <b>Página</b> | 9/11                |
| <b>Url De Verificación</b>           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/BF88B6h9P6099ghjDS7DMQ%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/BF88B6h9P6099ghjDS7DMQ%3D%3D</a> |               |                     |
| <b>Normativa</b>                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                     |               |                     |



**ANEXO VII-B. CONTENIDO DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE TIPO II (artículo 71.1 LISTA y artículo 85 RGLISTA)**

| ESTUDIO DE DETALLE TIPO II<br>(Artículo 85 RGLISTA. Afección al viario, ZV o SUNC del PGOU 2011 con ED) |   | 29067_ED_AMB_FT_AAAAMMDD      |
|---|---|-------------------------------|
| 0   | INDICE GENERAL con diligencia   | 29067_ED_AMB_FT_IN_AAAAMMDD   |
| 1   | MEMORIA   | 29067_ED_AMB_FT_M_AAAAMMDD    |
| 1.1   | Memoria de Información  | 29067_ED_AMB_FT_MI_AAAAMMDD   |
|   | Incluirán el contenido que resulte necesario en base al objeto del instrumento de ordenación.   |                               |
| 1.2   | Memoria de participación (1)  | 29067_PPO_AMB_FT_MP_AAAAMMDD  |
|   | Medios técnicos y materiales para el fomento de la participación y el acceso a la información.  |                               |
|   | Documentación que facilite la comprensión de la ordenación propuesta por la ciudadanía (2)  |                               |
|   | Resultado de los procesos participativos (3)  |                               |
|   | Incidencia de los procesos participativos en la propuesta final de ordenación   |                               |
| 1.3   | Memoria de ordenación   | 29067_ED_AMB_FT_MO_AAAAMMDD   |
|   | Deberá justificarse:  |                               |
|   | ✓ Los criterios de sostenibilidad contenidos en el art. 79 RLISTA. En particular, justificación del diseño del espacio público (red viaria, zonas verdes y equipamientos públicos).   |                               |
|   | ✓ El cumplimiento de las determinaciones del art. 8.3.5 PGOU 2011 referido a las actuaciones sobre áreas de aparcamiento, sobre tratamiento de superficies y arbolado como regulador térmico en playas de aparcamiento  |                               |
|   | ✓ Que no se exceden las competencias que para este instrumento establecen la LISTA y su reglamento general.   |                               |
| 1.4   | Memoria económica   | 29067_ED_AMB_FT_ME_AAAAMMDD   |
|   | Estudio económico-financiero  |                               |
|   | Informe de sostenibilidad económica   |                               |
|   | Determinaciones sobre ejecución y equidistribución  |                               |
| 2   | CARTOGRAFIA (4)   | 29067_ED_AMB_FT_CA_AAAAMMDD   |
| 2.1   | Planos de Información   | 29067_ED_AMB_FT_CI_AAAAMMDD   |
|   | Situación (5)   |                               |
|   | Topográfico en formato editable dwg (6)   |                               |
|   | Estado Actual del ámbito sobre base topográfica   |                               |
|   | Calificación, Usos y Sistemas actual (P.2.1 PGOU)   |                               |
|   | Servidumbres Aeronáuticas (7)   |                               |
|   | Zonificación Acústica (P.2.12 PGOU)   |                               |
| 2.2   | Planos de Ordenación  | 29067_ED_AMB_FT_CO_AAAAMMDD   |
|   | Trazado del viario local secundario   |                               |
|   | Delimitación de suelo dotacional público  |                               |
|   | Alineaciones y Rasantes   |                               |
|   | Ordenación de Volúmenes y secciones   |                               |
| 3   | NORMATIVA   | 29067_ED_AMB_FT_NU_AAAAMMDD   |
|   | Normativa Urbanística   | 29067_ED_AMB_FT_NU_AAAAMMDD   |
|   | Condiciones de edificación y urbanización   |                               |
|   | Previsiones de programación y gestión   |                               |
|   | Cargas externas y contribución al Plan Especial de Infraestructuras Básicas (PEIB/PEIS-4)   |                               |
| 4   | RESUMEN EJECUTIVO   | 29067_ED_AMB_FT_RE_AAAAMMDD   |
|   | Resumen ejecutivo (8)   | 29067_ED_AMB_FT_RE_AAAAMMDD   |
|   | Documentación que facilite la comprensión de la ordenación propuesta por la ciudadanía  |                               |
|   | Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración  |                               |
|   | En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión  |                               |
| 5   | ANEXOS  | 29067_ED_AMB_FT_AN_AAAAMMDD   |
| 4.1   | Anexo 01  | 29067_ED_AMB_FT_AN01_AAAAMMDD |
|   | Datos protegidos (9) Incluirá aquellos datos que deben ser objeto de protección por la legislación aplicable. Ninguno de dichos datos debe figurar en el documento que se presenta a tramitación y, en concreto:  |                               |
|   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Estructura de la propiedad</li> <li>• Certificaciones Catastrales y registrales</li> <li>• Poderes y Escrituras de Constitución de las Mercantiles</li> <li>• Poder de representación</li> <li>• Cualquier otro documento que sea necesario para acreditar la legitimidad del promotor.</li> </ul> |                               |

10/11

| Código Seguro De Verificación | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---|---------------------|
| BF88B6h9P6099ghjDS7DMQ==      | Firmado   | 28/04/2026 14:16:34 |
| Firmado Por                   | Firmado   | 28/04/2026 13:49:46 |
| Observaciones                 | Página  | 10/11               |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/BF88B6h9P6099ghjDS7DMQ%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/BF88B6h9P6099ghjDS7DMQ%3D%3D</a> |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                     |                     |



|     |  |                               |
|-----|--|-------------------------------|
| 4.2 | Anexo 02   | 29067_ED_AMB_FT_AN02_AAAAMMDD |
|     | Anexos de normativa sectorial en su caso   |                               |
| 4.3 | Anexo 03   | 29067_ED_AMB_FT_AN03_AAAAMMDD |
|     | Ficha Justificativa de Accesibilidad s/Decreto 293/2007                                      |                               |
| 4.4 | Anexo 04 y ss  | 29067_ED_AMB_FT_AN04_AAAAMMDD |
|     | Anexos que incluyan los restantes documentos expresamente exigidos por legislación sectorial |                               |
| 6   | DATOS ESPACIALES conforme modelo Anexo n.º 3 NNDD  | 29067_ED_AMB_FT_SITU_AAAAMMDD |
| 7   | METADATOS conforme Anexo n.º 5 NNDD  | 29067_ED_AMB_FT_META_AAAAMMDD |

Notas:

- (1) Contendrá las medidas y actuaciones realizadas para el fomento de la participación ciudadana, el resultado de estas y de la información pública
- (2) Su contenido se incluirá en el resumen ejecutivo al que remitirá este apartado
- (3) Este apartado se actualizará durante la tramitación del documento.
- (4) Incluirá toda la información gráfica necesaria para reflejar la ordenación urbanística detallada vigente y la propuesta de nueva ordenación a nivel de detalle, a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones, y georreferenciada
- (5) El plano de situación debe ser fácilmente reconocible por cualquier ciudadano e incluir el entorno. Pueden utilizarse varias escalas. Se recomienda su presentación, al menos, sobre orto foto y cartografía del PGOU.
- (6) Se deberá aportar Plano topográfico en formato editable DWG (\*) para su comprobación por el Negociado de Cartografía y Topografía. Se podrá remitir por correo a gmuplaneamiento@malaga.eu presentando una instancia por la Sede electrónica en la que se indique que se ha presentado y el instrumento al que corresponde. También se podrá presentar una instancia que incluya un enlace a un repositorio o drive.
- (7) En materia de Servidumbres Aeronáuticas es de aplicación el Real Decreto 369/2023, de 26 de abril. Por ello, deberá presentarse documentación que acredite el cumplimiento de las afecciones aeronáuticas del PGOU 2011 de Málaga, incluyendo los planos necesarios para la obtención del informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil. (No de la Agencia Estatal de Seguridad aérea, como en las licencias de obra). La Dirección General de Aviación Civil considera todo el municipio de Málaga como zona de maniobra de aproximación de aviones, por lo que todos los instrumentos de planeamiento, deben ser remitidos para su preceptivo informe. El documento técnico del interesado, debe incorporar el Plano de Servidumbres aeronáuticas (aeródromo y radioeléctricas) correspondiente al Plan Director del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol, disponible en la Web del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible: <https://www.transportes.gob.es/areas-de-actividad/aviacion-civil/politicas-aeroportuarias/integracion-territorial-aeroportuaria/planes-directores/plan-director-del-aeropuerto-de-malaga>  
Además, el documento presentado, debe incluir una memoria explicativa acompañado del siguiente párrafo: *"La totalidad del ámbito del Estudio de Detalle se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol. Las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol que afectan a dicho ámbito, determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea."*
- (8) Además de la documentación establecida en la legislación estatal vigente, incorporará un resumen legible del plan, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.
- (9) Los datos protegidos no pueden incluirse en los documentos técnicos o administrativos aportados por los particulares. En caso contrario, se entenderá que estos prestan su consentimiento para su publicación..

11/11

|                               |   |         |                     |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | BF88B6h9P6099ghjDS7DMQ==  | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | Alberto Jesús Ruiz Carmena  | Firmado | 28/04/2026 14:16:34 |
| Observaciones                 | José Carlos Lanzat Díaz   | Firmado | 28/04/2026 13:49:46 |
| Uri De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/BF88B6h9P6099ghjDS7DMQ%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/BF88B6h9P6099ghjDS7DMQ%3D%3D</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                     |         |                     |

