

ACUERDO ADOPTADO POR LA ILMA. JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 16 DE JUNIO DE 2026 EN RELACIÓN CON EL PUNTO SIGUIENTE:

PUNTO Nº 15.- PROPUESTA DE APROBACIÓN INICIAL DEL ESTUDIO DE DETALLE EN PLAZA SAN FERMÍN Nº. 1 (EXPEDIENTE Nº. PL 54/2025).

La Junta de Gobierno Local conoció la Propuesta de la Concejala Delegada de Urbanismo de fecha 2 de junio de 2026, cuyo texto a la letra es el siguiente:

“Resulta que con fecha 29 de mayo de 2026 se ha emitido informe-propuesta por el Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento del Departamento de Planeamiento y Gestión, del siguiente tenor literal:

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

Ámbito

El ámbito de este Estudio de Detalle es coincidente con el ámbito del PERI-LO.4 “Plaza San Fermín”, incorporado al PGOU 2011 como PA-LO.21 (97) y aprobado definitivamente por acuerdo plenario de 26 de julio de 2007 (BOP de 3 de octubre de 2008). Según la Ficha del Sector su superficie es de 3.628 m², y según el Estudio de Detalle es de 3.510 m².

El suelo es urbano en la categoría de no consolidado, por lo que nos encontramos ante una actuación de transformación urbanística de reforma interior, en la que es preceptiva una actividad de gestión mediante el sistema de actuación por compensación y la aprobación de un proyecto de urbanización, con carácter previo a la solicitud de licencia de obras para construir.

Objeto

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto el cumplimiento de la obligación normativa prevista en el art. 6 del Plan Especial PERI-LO.4 “Plaza San Fermín” 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 Estudio de Detalle 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 “C/ 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.

Ayuntamiento de Málaga
Edificio Consistorial. Av. Cervantes, 4.
29016 Málaga (Edificio Consistorial)

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

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

1/16

Código Seguro De Verificación	h5+nz85eujB1bGiUMJIblg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos María Conde O'Donnell	Firmado	16/06/2026 12:01:09
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	16/06/2026 11:35:39
Observaciones		Página	1/16
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/h5%2Bnz85eujB1bGiUMJIblg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Antecedentes de hecho

1º.- Con fecha **31 de octubre de 2025**, se presenta por registro de entrada documentación técnica de Estudio de Detalle por parte de Proyectos Clyde Dos Ibérica S.L, a la que se adjunta separata sobre servidumbre aeronáutica y separata de información topográfica; así como acreditación de la representación de la citada sociedad, por parte de Dª Maria Monserrat Camacho García

2º.- Con fecha **24 de noviembre de 2025** se emite informe por parte del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística, solicitando se subsane la documentación aportada.

3º.- Con fecha **25 de noviembre de 2025** se obtienen de oficio certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de las fincas colindantes con la del ámbito objeto del presente expediente.

4º.- Con fecha **1 de diciembre de 2025** se da traslado al promotor del expediente, por parte del Servicio Jurídico Administrativo de Planeamiento, del requerimiento anteriormente mencionado, solicitando igualmente se aporten certificaciones registrales de las fincas incluidas en el ámbito.

5º.- Con fecha **9 de diciembre de 2025** se presenta por parte del promotor del expediente documentación técnica a fin de subsanar el requerimiento realizado en el punto anterior, incluyendo la certificación registral del Registro de la Propiedad nº 4 de Málaga, de 4 de diciembre de 2025, de la finca nº 2/851/B (catastral 1334102UF7613S0001XD). En dicha certificación consta como propietaria de la finca la mercantil Maderas García Miñas, S.L., y como beneficiaria de un derecho de opción de compra la sociedad North Outer Drive, S.L.

6º.- Con fecha **13 de enero de 2026** se emite informe por parte de la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía, en el que se detectan ciertos errores en la documentación aportada.

7º.- Con fecha **1 de abril de 2026** se presenta por el promotor del expediente nuevo documento completo de Estudio de Detalle.

8º.- Con fecha **22 de abril de 2026** se emite nuevamente informe por parte de la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía, en el que se detectan ciertos errores en la documentación aportada.

9º.- Con fecha **28 de abril de 2026** se emite informe favorable por parte del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística, proponiendo la aprobación inicial del Estudio de Detalle.

10º.- Con fecha **11 de mayo de 2026** se obtienen de oficio certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de las fincas incluidas en el ámbito.

11º.- Que con fecha **14 de mayo de 2026** se aporta al expediente un certificado de North Outer Drive, S.L., en el que hace constar que la sociedad Proyectos Clyde Dos Ibérica S.L., ha resultado adjudicataria del contrato para la promoción de dos edificios destinados a establecimientos hoteleros, quedando autorizada para realizar los trámites necesarios para ello. Dicho documento se aporta con la finalidad de acreditar la legitimación de esta última mercantil, para tramitar el expediente que nos ocupa.

12º.- Con fecha **18 de mayo de 2026** se emite informe complementario y aclaratorio del emitido con fecha 28 de abril de 2026, por parte del Servicio de Planificación y Ordenación

Código Seguro De Verificación	h5+nz85eujB1bGiUMJIblg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos María Conde O'Donnell	Firmado	16/06/2026 12:01:09
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	16/06/2026 11:35:39
Observaciones		Página	2/16
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/h5%2Bnz85eujB1bGiUMJIblg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Urbanística.

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."**

Esto implica el reconocimiento de la vigencia del PGOU 2011, aprobado definitivamente de manera parcial por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de enero de 2011 (BOJA nº 170 de 30 de agosto de 2011), conforme el cual, las fincas que nos ocupa se encuentran clasificada como suelo urbano no consolidado dentro del ámbito de planeamiento aprobado incorporado PA-LO.21 (97) PERI-LO.4 "Plaza San Fermín", aprobado definitivamente por acuerdo plenario de 26 de julio de 2007.

3/16

2º.- La necesidad de tramitar el presente Estudio de Detalle:

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.

En este sentido, el artículo 6 de las Ordenanzas de PERI, relativa a los Estudios de Detalle, indica que:

"En las ordenanzas de uso dominante residencial para edificación plurifamiliar de la Subzona OA-2, designadas como R-1 y R-2 del PERI, será necesarios redactar y tramitar sendos estudios de detalle, previamente a solicitar licencia municipal de obras de edificación, con objeto de resolver adecuadamente la disposición del volumen edificable a las condiciones de medianería y alturas del entorno, debiéndose básicamente respetar en la ordenación de volúmenes las alturas máximas definidas en el plano P-3 de Alineaciones y Rasantes.

El Estudio de Detalle podrá completar o adaptar las determinaciones del Plan Especial, en aplicación de lo previsto en el art. 15 de la LOUA 7/2001, sin aumentar el techo edificable adjudicado a cada parcela."

Código Seguro De Verificación	h5+nz85eujB1bGiUMJIblg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos María Conde O'Donnell	Firmado	16/06/2026 12:01:09
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	16/06/2026 11:35:39
Observaciones		Página	3/16
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/h5%2Bnz85eujB1bGiUMJIblg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



A la vista de lo expuesto, la tramitación del presente instrumento complementario de la ordenación es requisito sine qua non para poder edificar en las parcelas R1 y R2 del Sector, pues debe resolverse previa y adecuadamente la disposición del volumen edificable a las condiciones de medianería y alturas del entorno. A ello debemos unirle, como ya se ha mencionado, que también persigue adaptar, por un lado, el entronque de la Plaza San Fermín con la C/ Justa y, por otro, el trazado del viario secundario previsto en el PERI (de 2 carriles) a la solución de un solo carril, como consecuencia del proceso urbanizador del colindante ámbito del PERI-LO.13 "C/ San Lucas" (PA-LO.23 – 97, del PGOU de Málaga). Así mismo se plantea el transvase de las edificabilidades previstas el Plan Especial para las dos parcelas de uso residencial (R1 y R2), de conformidad con el Criterio interpretativo 2025/01 aprobado por acuerdo del Consejo Rector de esta Gerencia de 22 de enero de 2025 – BOP nº 69 de 10 de abril de 2025- (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).

De esta forma y según el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 28 de abril de 2026, aclarado por el de 18 de mayo de 2026, 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 Reglamento y al artículo 6 del PERI-LO.4 "Plaza San Fermín".

3º.- La adecuación del documento a la normativa urbanística:

Ha sido valorada en el informe emitido por el Servicio de Planificación y Ordenación urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión de fecha **28 de abril de 2026**, en el que se indica y propone lo siguiente:

"...

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

Código Seguro De Verificación	h5+nz85eujB1bGiUMJIb1g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos María Conde O'Donnell	Firmado	16/06/2026 12:01:09
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	16/06/2026 11:35:39
Observaciones		Página	4/16
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/h5%2Bnz85eujB1bGiUMJIb1g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



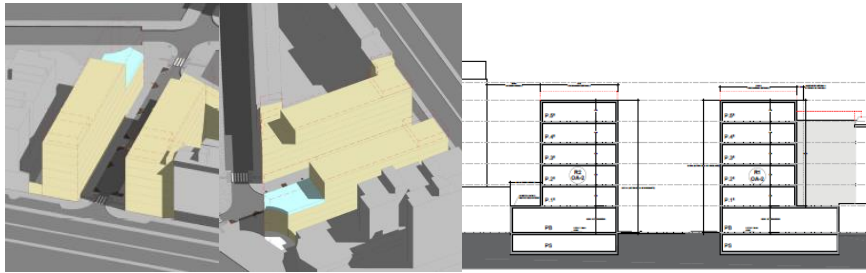


Imagen 5, 6. Ordenación volumétrica propuesta en el ED Imagen 7. Sección. Alturas sobre y bajo rasante



Imagen 8. Fachada a Juan XXIII

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

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

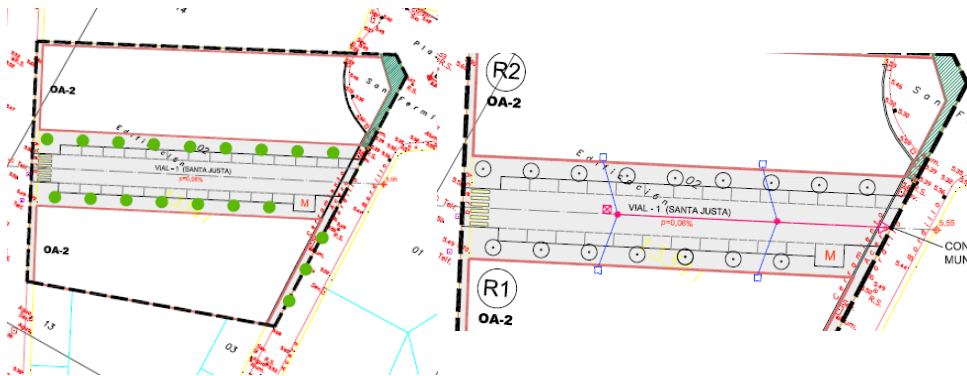
Código Seguro De Verificación	h5+nz85eujBlbGiUMJIblg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos María Conde O'Donnell	Firmado	16/06/2026 12:01:09
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	16/06/2026 11:35:39
Observaciones		Página	5/16
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/h5%2Bnz85eujBlbGiUMJIblg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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.
 6. 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.
 7. 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.

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



6/16

Imagen 9 Ordenación del viario e instalaciones previstas en el PERI

8. 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.
9. 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.

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

Código Seguro De Verificación	h5+nz85eujB1bGiUMJIb1g==	Estado	Firmado	Fecha y hora	16/06/2026 12:01:09
Firmado Por	Carlos María Conde O'Donnell		Firmado		16/06/2026 11:35:39
Observaciones	Francisco Alejandro Merino Cuenca				
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/h5%2Bnz85eujB1bGiUMJIb1g%3D%3D				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				



	PERI LO.4 vigente	ED
<i>Clasificación de Suelo</i>	<i>Suelo Urbano No Consolidado</i>	<i>Suelo Urbano No Consolidado</i>
<i>Superficie del ámbito</i>	3.628,00 m ² s	3.510,00 m ² s
<i>Suelo Residencial R1</i>	1.181,00 m ² s	1.073,20 m ² s
<i>Suelo Residencial R2</i>	1.295,00 m ² s	1.180,66 m ² s
<i>Espacios libre</i>	60,00 m ² s	60,56 m ² s
<i>Viario</i>	1.192,00 m ² s	1.195,59 m ² s
<i>Edificabilidad global</i>	2,20 m ² t/m ² s	2,20 m ² t/m ² s
<i>Aprovechamiento (uu.aa)</i>	7.981,60 uu.aa.	7.981,60 uu.aa.
<i>Techo máximo edificable</i>	7.981,60 m ² t	7.981,60 m ² t
<i>Suelo Residencial R1</i>	2.881,60 m ² t	3.956,49 m ² t
<i>Suelo Residencial R2</i>	5.100,00 m ² t	4.025,11 m ² t
<i>Uso pormenorizado</i>	<i>Residencial</i>	<i>Residencial</i>
<i>Uso compatible/ alternativo</i>	<i>Terciario, Equipamiento, aparcamiento</i>	<i>Terciario Hotelero</i>
<i>Parcela mínima</i>	120 m ² s	<i>Parcela indivisible (*)</i>
<i>Ocupación máxima</i>	100 % PB 90% P Altas	100 % PB 90% P Altas
<i>Altura reguladora máxima</i>	PB+7 y PB+6, PB+5 y PB	PB+5, PB+3 y PB+2 y PB
<i>Altura libre de plantas</i>	<i>Según PGOU-97</i>	<i>Según PGOU 2011</i>
<i>Separación a lindero público</i>	<i>Área de movimiento de edificación</i>	<i>Área de movimiento de edificación</i>
<i>Separación a lindero privado</i>	<i>Área de movimiento de edificación</i>	<i>Área de movimiento de edificación</i>
<i>Vuelo máximo</i>	0, 3 m.	1,00 m. (**)
<i>Plazas de aparcamiento</i>	<i>Según PGOU -97 (art. 12.8.12)</i>	<i>(Art. 6.7.4 PGOU 2011)</i>
<i>Planeamiento de desarrollo</i>	<i>Estudio de Detalle</i>	<i>Estudio de Detalle</i>
<i>Sistema de actuación</i>	<i>Compensación</i>	<i>Compensación</i>
<i>Iniciativa de planeamiento</i>	<i>Privada</i>	<i>Privada</i>
<i>Gestión urbanística</i>	<i>Única unidad de Ejecución</i>	<i>Única unidad de Ejecución</i>
<i>Otras condiciones:</i>	<i>De la estética de la edificación</i>	<i>Idem.</i>

7/16

(*) 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

Código Seguro De Verificación	h5+nz85eujB1bGiUMJ1b1g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos María Conde O'Donnell	Firmado	16/06/2026 12:01:09
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	16/06/2026 11:35:39
Observaciones		Página	7/16
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/h5%2Bnz85eujB1bGiUMJ1b1g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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.

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.
- 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.

8/16

La solución propuesta en el ED (que se justifica en el apartado 2.1 de la memoria),

Código Seguro De Verificación	h5+nz85eujB1bGiUMJ1blg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos María Conde O'Donnell	Firmado	16/06/2026 12:01:09
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	16/06/2026 11:35:39
Observaciones		Página	8/16
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/h5%2Bnz85eujB1bGiUMJ1blg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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.”

9/16

Código Seguro De Verificación	h5+nz85eujB1bGiUMJIblg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos María Conde O'Donnell	Firmado	16/06/2026 12:01:09
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	16/06/2026 11:35:39
Observaciones		Página	9/16
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/h5%2Bnz85eujB1bGiUMJIblg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Asimismo, con fecha **18 de mayo de 2026**, se emite informe aclaratorio y rectificador del emitido en fecha 28 de abril de 2026 por parte del Servicio de Planificación y Ordenación urbanística, que copiado a letra, dice:

“Con fecha 28/04/2026 este Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística emitió un informe proponiendo la aprobación inicial del Estudio de Detalle en el ámbito PERI-LO.4 “Plaza San Fermín”.

En el encabezamiento del apartado 1.1 del informe se expresa.

“DOCUMENTACIÓN TÉCNICA PRESENTADA (01/04/2026)”

Mientras que en el primer párrafo del mencionado apartado se dice...

La documentación presentada el 31/10/2025 se compone de archivos en PDG (...)

Debería haberse dicho...

La documentación presentada el 01/04/2026 se compone de los archivos en PDF (...)

Detectado el citado error y dado que en la propuesta no se identifica expresamente la documentación que ha de someterse a aprobación inicial, se emite el presente informe complementario al objeto de aclarar dicha circunstancia y dejar constancia de que la documentación del Estudio de Detalle que debe ser objeto de aprobación inicial es la presentada con fecha 01/04/2026. Lo que se informa a los efectos oportunos de aclaración y rectificación.”

4º.- Tipo de actuación urbanística:

La Disposición Transitoria segunda del RG establece una regla con relación a las actuaciones previstas en los planeamientos vigentes a la entrada en vigor de las LISTA, de esta forma dice:

“**Disposición transitoria segunda.** Actuaciones de transformación urbanística en ámbitos de suelo urbano y suelo urbanizable previstos en los instrumentos de planeamiento general.

1. Conforme a la disposición transitoria primera de la Ley, los ámbitos de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable sectorizado previstos en los instrumentos de planeamiento general vigentes tendrán el régimen de la promoción de las actuaciones de transformación urbanística o, en su caso, el de las actuaciones urbanísticas. Cuando estos ámbitos no cuenten con ordenación pormenorizada aprobada, su ordenación corresponderá al instrumento de ordenación urbanística detallada de la actuación de transformación urbanística correspondiente, sin necesidad de tramitar una propuesta de delimitación previa, conforme a las siguientes reglas:

...”

Según esta norma y habida cuenta de la definición contenida en el artículo 29 de la LISTA y en el artículo 48 del RG, la actuación que el Plan General prevé en el ámbito que nos ocupa se corresponde con una actuación de **transformación urbanística de reforma interior**, pues tiene por objeto una nueva ordenación del mismo por causa de la obsolescencia de los servicios, degradación del entorno, necesidad de modificar los usos existentes, etc., y esto hace necesaria la reforma o renovación de la urbanización del ámbito. Las determinaciones previstas en el PGOU-

10/16

Código Seguro De Verificación	h5+nz85eujB1bGiUMJIblg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos María Conde O'Donnell	Firmado	16/06/2026 12:01:09
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	16/06/2026 11:35:39
Observaciones		Página	10/16
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/h5%2Bnz85eujB1bGiUMJIblg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



97 para este ámbito ya quedaron plasmadas en el PERI-LO.4 "Plaza San Fermín", incorporado al vigente Plan General como ya hemos dicho.

5º.- Deberes de los promotores de una actuación de transformación urbanística de reforma interior y forma de ejecutar el planeamiento.

El régimen urbanístico de este suelo es el propio de las actuaciones de transformación urbanística, sujeto a los deberes legales establecidos en el art. 18.1 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 (en adelante TRLSRU).

Por su parte la LISTA, en consonancia con la normativa estatal, indica que en las actuaciones de transformación urbanística de reforma interior el propietario del suelo habrá de cumplir con una serie de deberes para poder materializar su derecho a edificar:

"Artículo 30 Deberes de las actuaciones de reforma interior

Son deberes vinculados a las promociones de actuaciones de reforma interior, de conformidad con la legislación básica estatal, los siguientes:

a) Entregar al Ayuntamiento, y con destino al patrimonio municipal de suelo, la parcela o parcelas libres de cargas correspondientes al diez por ciento del incremento del aprovechamiento urbanístico en las actuaciones asistemáticas o, en su caso, del incremento del aprovechamiento medio sobre el aprovechamiento urbanístico preexistente en el planeamiento, en las sistemáticas. Dicho porcentaje podrá reducirse hasta un mínimo del cinco por ciento justificadamente en los casos en que se establezca reglamentariamente.

La entrega de suelo podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono a la Administración de su valor en metálico o por otras formas de cumplimiento del deber. No se entenderá justificada la sustitución cuando pueda cumplirse el deber mediante la entrega de suelo destinado a la reserva de vivienda protegida.

b) Entregar a la Administración actuante el suelo para nuevos sistemas generales o locales incluidos o adscritos al ámbito, que demande la actuación en función del grado de colmatación del ámbito, pudiendo utilizar las fórmulas contempladas en la legislación de propiedad horizontal.

c) Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización del ámbito y las de conexión con las redes generales viarias y de infraestructuras y servicios técnicos, así como las obras de ampliación y refuerzo de dichas redes que sean necesarias en función de las dimensiones y características de la actuación. Los promotores de la actuación tendrán derecho al reintegro de los gastos de instalación de las redes de servicios técnicos con cargo a las empresas suministradoras, en la forma que se determine reglamentariamente o, en su defecto, en la forma que determine el Ayuntamiento.

d) Entregar al Ayuntamiento, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras a que se refiere el párrafo c), que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera de las redes y servicios citados, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.

e) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las edificaciones que deban ser demolidas y el realojamiento y retorno de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su

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

Código Seguro De Verificación	h5+nz85eujB1bGiUMJIblg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos María Conde O'Donnell	Firmado	16/06/2026 12:01:09
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	16/06/2026 11:35:39
Observaciones		Página	11/16
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/h5%2Bnz85eujB1bGiUMJIblg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



residencia habitual, cuando tengan derecho a ellos, en los términos establecidos en la legislación básica del suelo.”

El PERI-LO.4 “Plaza San Fermín”, tramitado durante la vigencia de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), establece en su Memoria de Ejecución y Gestión del Suelo las bases para concretar las obligaciones de cesión de suelo y urbanización que ha de asumir la propiedad del suelo para poder edificar en las parcelas resultantes de la reparcelación.

En este punto debemos llamar la atención sobre el hecho de que la ejecución de las previsiones de ordenación se llevará a cabo de forma sistemática a través del sistema de **actuación por compensación**, si bien, al día de la fecha, no consta que se hayan iniciado los trámites oportunos para el establecimiento del sistema de actuación. Es por ello por lo que consideramos que en lugar de solicitar un informe del Servicio de Patrimonio sobre las propiedades municipales en el Sector, tal y como sugiere el informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 28 de abril de 2026, debería solicitarse informe del Servicio Técnico de Ejecución de Planeamiento de este Departamento, sobre las consideraciones de gestión y ejecución que se recogen en el Estudio de Detalle, toda vez que ello puede incidir en la posterior reparcelación del ámbito.

Por otro lado, tampoco consta la presentación para su tramitación del correspondiente **Proyecto de Urbanización**, por lo que se considera conveniente que se solicite informe al Departamento de Arquitectura e Infraestructuras sobre las consideraciones que sobre la urbanización se hacen en el Estudio de Detalle.

- **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 indica el artículo 80 de la LISTA, que aquellas personas que, de conformidad con la normativa básica estatal, puedan redactar y presentar a tramitación un instrumento de ordenación de actuaciones de transformación urbanística, podrá impulsar la aprobación de los mismos.

Según la Certificación Registral del Registro de la Propiedad de Málaga nº 4, de fecha 4 de diciembre de 2025, y la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica obtenida por esta Administración el 11 de mayo de 2026, los terrenos incluidos en el ámbito pertenecen a Maderas García Miña S.L.

Habida cuenta de que la iniciativa para la tramitación del Estudio de Detalle ha partido de la mercantil Proyectos Clyde Dos Ibérica S.L., se constata que dicha mercantil es titular de todas las participaciones sociales de la mercantil North Outer Drive S.L, la cual tiene un derecho de opción de compra sobre la finca objeto del Estudio de Detalle recogido en la certificación registral aportada por el promotor, quedando acreditado el interés legítimo en el desarrollo del mencionado ámbito, por lo que 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. También se ha acreditado la representación de Dña. Montserrat Camacho García, respecto de las dos mercantiles citadas en el presente párrafo.

2º.- En relación al procedimiento:

Código Seguro De Verificación	h5+nz85eujB1bGiUMJIblg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos María Conde O'Donnell	Firmado	16/06/2026 12:01:09
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	16/06/2026 11:35:39
Observaciones		Página	12/16
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/h5%2Bnz85eujB1bGiUMJIblg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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, resulta ser:

- *Maderas García Miña S.L*

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.*

Respecto al resto de informes municipales, tras la aprobación inicial, deberán solicitarse los siguientes informes:

- *Del Servicio Técnico de Ejecución de Planeamiento de este Departamento de Planeamiento y Gestión, sobre las consideraciones de gestión y ejecución que se recogen en el Estudio de Detalle, toda vez que ello puede incidir en la posterior reparcelación del ámbito que, a día de la fecha, no se ha iniciado.*

- *Del Departamento de Arquitectura e Infraestructuras sobre las consideraciones que sobre la urbanización se hacen en el Estudio de Detalle, y que puedan tener incidencia en la futura redacción del Proyecto de Urbanización.*

3º.- Contenido documental:

Según consta en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanista del Departamento de Planeamiento y Gestión, la documentación técnica presentada 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, si bien todas las referencias a usos y dotación de aparcamientos deberá ser dirimida en el correspondiente expediente de licencia de obras.

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:

Código Seguro De Verificación	h5+nz85eujB1bGiUMJIblg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos María Conde O'Donnell	Firmado	16/06/2026 12:01:09
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	16/06/2026 11:35:39
Observaciones		Página	13/16
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/h5%2Bnz85eujB1bGiUMJIblg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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 Plaza San Fermín nº 1, promovido por Proyectos Clyde Dos Ibérica S.L, r/p Dña. Montserrat Camacho García, según documentación presentada el 1 de abril de 2026; todo ello, de conformidad con los informes del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 28 de abril de 2026 y 18 de mayo de 2026 y con lo dispuesto en los artículos 75, 78 y 81 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), puestos en relación con los artículos 94 y 102 y ss del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre que aprueba el Reglamento General de la LISTA (RG).

SEGUNDO.- 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 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.

Código Seguro De Verificación	h5+nz85eujB1bGiUMJIblg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos María Conde O'Donnell	Firmado	16/06/2026 12:01:09
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	16/06/2026 11:35:39
Observaciones		Página	14/16
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/h5%2Bnz85eujB1bGiUMJIblg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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.- Requerir así mismo los siguientes **informes municipales:**

-*Al Servicio Técnico de Ejecución de Planeamiento de este Departamento de Planeamiento y Gestión, sobre las consideraciones de gestión y ejecución que se recogen en el Estudio de Detalle, toda vez que ello puede incidir en la posterior reparcelación del ámbito que, a día de la fecha, no se ha iniciado.*

-*Al Departamento de Arquitectura e Infraestructuras sobre las consideraciones que sobre la urbanización se hacen en el Estudio de Detalle, y que puedan tener incidencia en la futura redacción del Proyecto de Urbanización.*

SEXTO.- Significar que la **ejecución** de este ámbito de planeamiento se realizará de forma **sistemática** mediante el sistema de **actuación por compensación** y conforme al instrumento de ejecución correspondiente, en los términos previstos en los artículos 210 y ss del Reglamento de la LISTA; debiéndose justificar, en su caso, la sustitución de las cesiones obligarías de suelo por otras formas de cumplimiento y emitirse el preceptivo informe por el Servicio de Valoraciones, con relación a la equivalencia de valor entre el suelo urbanizado que debe cederse y su monetización.

15/16

SÉPTIMO.- Significar así mismo, que las obras de urbanización del ámbito deberán estar amparadas en el correspondiente **Proyecto de Urbanización**, que deberá aprobarse con carácter previo a la concesión de licencia para construir.

OCTAVO.- Disponer 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 a la vista de los proyectos que se presenten para la obtención de las licencias de obras, en especial, **en lo relativo a la posibilidad de la implantación del uso hotelero y de la reserva mínima de aparcamientos por usos.**

NOVENO.- Significar finalmente al interesado, que la **documentación que se presente para la aprobación definitiva del Estudio de Detalle**, deberá dar cumplimiento a las Normas Directoras de la documentación electrónica de los instrumentos de ordenación urbanística de Andalucía, aprobadas por Orden de 18 de febrero de 2026 de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.

DÉCIMO.- Dar traslado del presente acuerdo:

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

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

Código Seguro De Verificación	h5+nz85eujB1bGiUMJIblg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos María Conde O'Donnell	Firmado	16/06/2026 12:01:09
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	16/06/2026 11:35:39
Observaciones		Página	15/16
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/h5%2Bnz85eujB1bGiUMJIblg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Punto nº 15.

J.G.L. 16/06/2026.



Ciudad
de Málaga

Secretaría General
Técnica de la Junta
de Gobierno Local

- Al Servicio Técnico de Ejecución del Planeamiento.
- Al Departamento de Arquitectura e Infraestructuras.
- Al promotor del expediente, Proyectos Clyde Dos Ibérica S.L.
- A Maderas García Miñas, S.L.
- A North Outer Drive, S.L.
- A las Comunidades de Propietarios colindantes con el ámbito.
- A la Junta Municipal de Distrito nº 7.”

La Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los miembros asistentes, dio su aprobación a la Propuesta que antecede y, consecuentemente, adoptó los acuerdos en la misma propuestos.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica.

EL CONCEJAL-SECRETARIO SUPLENTE DE
LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL,
Carlos María Conde O'Donnell.

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

16/16

Código Seguro De Verificación	h5+nz85eujB1bGiUMJIblg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos María Conde O'Donnell	Firmado	16/06/2026 12:01:09
Observaciones	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	16/06/2026 11:35:39
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/h5%2Bnz85eujB1bGiUMJIblg%3D%3D	Página	16/16
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

