

ACUERDO ADOPTADO POR LA ILMA. JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 11 DE NOVIEMBRE DE 2025 EN RELACIÓN CON EL PUNTO SIGUIENTE:

PUNTO Nº 7.- PROPUESTA DE APROBACIÓN INICIAL DEL ESTUDIO DE DETALLE EN CALLE C/ CHINCHILLA Nº 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, Y 11; C/ ALTA Nº 9 (ESQUINA A C/ CHINCHILLA Nº 2) Y Nº 11 Y C/ DOS ACERAS Nº 29 (EXPEDIENTE Nº PL 56/2023).

La Junta de Gobierno Local conoció la Propuesta de la Concejala Delegada de Urbanismo de fecha 4 de noviembre de 2025, cuyo texto a la letra es el siguiente:

“Resulta que, con fecha 30 de octubre de 2025, ha sido emitido por el Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento del Departamento de Planeamiento y Gestión informe jurídico-propuesta sobre aprobación inicial de Estudio de Detalle, en base a los siguientes antecedentes y fundamentos jurídicos:

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

Ámbito

Está constituido por las parcelas de titularidad pública sitas en los números 2, 4, 6, 8, 3, 5, 7, 9 y 11 de la calle Chinchilla, 11 de calle Alta y 29 de calle Dos Aceras, clasificadas como Suelo Urbano en la categoría de consolidado, dentro del ámbito del PEPRI Centro, con calificación residencial, ordenanza de aplicación Ciudad Histórica, e incluida en la ficha de yacimiento “076 Arrabal Murado de Fontanalla en época medieval y Ollerías” del Catálogo de Protección Arqueológica del PGOU-2011. La Superficie del Estudio de Detalle, según plano topográfico asciende a 1.389,70m², incluida la superficie del vial de c/ Chinchilla, de 160,50m².

Objeto

El presente Estudio de Detalle establece los criterios de ordenación para proyectar la edificación de un “Centro de Interpretación de la Cerámica Medieval” y tiene por objeto:

- *Establecer la delimitación de dos solares para edificar, resultado de la agrupación de parcelas contiguas disponibles comprendidas en el ámbito, conforme al artículo 4.2 Parcelación del PEPRI-CENTRO y art 12.4.2 del PGOU que establece su viabilidad mediante la tramitación de ED.*
- *Definición de las alineaciones exteriores e interiores, así como su integración con la edificación colindante del ámbito delimitado por el ED, conforme al art. 5.2 del PEPRI que establece que para parcelas superiores a 1.300m² deberá redactarse una Propuesta de Ordenación, por lo que el Estudio de Detalle sirve también a estos efectos.*
- *Garantizar la accesibilidad al equipamiento y permeabilizar la densa y estrecha trama*

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

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

Código Seguro De Verificación	Zz70PI02vgHqLD3D8wWokQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Teresa Porras Teruel	Firmado	11/11/2025 14:44:43
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	11/11/2025 13:24:05
Observaciones		Página	1/13
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Zz70PI02vgHqLD3D8wWokQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



propia del barrio histórico sin modificar las alineaciones del viario público.

- Establecer determinaciones para la consecución de objetivos que son fundamento del Centro de Interpretación:
 - Integración, exposición e interpretación de los yacimientos arqueológicos del subsuelo.
 - Puesta en valor y mejor comprensión del origen histórico del barrio.
 - Implantación de soluciones sostenibles del conjunto.
 - Instalación de sistemas de captación de energía solar como medidas de ahorro energético.
 - Potenciar los ángulos de visión del monumento Iglesia de San Felipe y Cubiertas del Centro Histórico de Málaga.

Como consecuencia el Estudio de Detalle propuesto:

- Contribuirá al proceso de renovación de las áreas degradadas del Centro Histórico.
- Mejorará la accesibilidad y las circulaciones interiores, así como la permeabilidad entre las distintas piezas urbanas.
- Mejorará el medio ambiente y paisaje urbano, y la dotación de equipamientos públicos y privados como base fundamental para la rehabilitación de la zona.

Antecedentes de hecho

El ámbito que nos ocupa ya fue ordenado con la misma finalidad que el presente documento, por un Estudio de Detalle aprobado definitivamente por acuerdo plenario de 25 de febrero de 2021, pero que posteriormente fue declarado nulo por la Sentencia nº 667/2023 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía con sede en Málaga, dictada en el procedimiento ordinario 404/2021, que estimó el recurso contencioso administrativo interpuesto por la representación procesal de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA) contra el citado acuerdo municipal, ya que no había sido llamada expresamente la citada Agencia al trámite de información pública.

Consecuentemente con lo anterior, y siendo necesario el inicio de un nuevo procedimiento para aprobar un nuevo Estudio de Detalle que ordene el ámbito, se han producido las siguientes actuaciones:

- 1.- Con fecha 12 de diciembre de 2023, el Instituto Municipal de la Vivienda, la Rehabilitación y la Regeneración Urbana solicita el reinicio del trámite de aprobación del Estudio de Detalle.
- 2.- El 8 de marzo de 2024, se emite informe por el Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión en el que se pone de manifiesto, que habida cuenta de la entrada en vigor de la nueva normativa de suelo desde diciembre de 2021, deberá presentarse nuevo documento técnico adaptado a la misma; siendo requerido el interesado en este sentido el 12 de marzo de 2024.
- 3.- Con fecha 10 de junio de 2025, el promotor del expediente remite a esta Gerencia copia del Estudio de Detalle.

Código Seguro De Verificación	Zz70PI02vgHqLD3D8wwokQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Teresa Porras Teruel	Firmado	11/11/2025 14:44:43
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	11/11/2025 13:24:05
Observaciones		Página	2/13
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Zz70PI02vgHqLD3D8wwokQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



4.- A la vista del nuevo documento, se solicita informe de la Sección de Información Geográfica, Topografía y Cartografía, que es emitido el 1 de julio de 2025.

5.- El 7 de julio de 2025, se ha emitido informe técnico por parte del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística, en el que se propone la aprobación inicial del expediente.

6.- Por otro lado, el 15 y 22 de julio de 2025, se requiere al Instituto Municipal de la Vivienda que presente certificaciones registrales de las fincas incluidas en el ámbito del Estudio de Detalle, al objeto de que pueden ser llamados todos los propietarios al trámite de información pública. Así mismo, con fecha 16 de julio de 2025, se obtienen por parte de esta Administración municipal, las certificaciones catastrales descriptivas y graficas de las fincas incluidas, asimismo, en el ámbito.

7.- Finalmente, se han aportado al expediente el 21 de octubre de 2025, las certificaciones registrales emitidas por el Registro de la Propiedad nº 9 con fecha 21 de agosto de 2025.

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

3/13

“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.”

En consecuencia, en cuanto al planeamiento preciso de aplicación al ámbito, como ya hemos adelantado, es el “Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro”, que quedó incorporado al vigente PGOU de Málaga como como planeamiento aprobado con modificaciones PAM-PEPRI (83) M y modificado en algunos puntos de su articulado por dicho planeamiento general.

2º.- La idoneidad de que sea un Estudio de Detalle el instrumento que ordene este espacio urbano del Centro Histórico:

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

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	Zz70PI02vgHqLD3D8wwokQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Teresa Porras Teruel	Firmado	11/11/2025 14:44:43
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	11/11/2025 13:24:05
Observaciones		Página	3/13
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Zz70PI02vgHqLD3D8wwokQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



determinados para el mejor logro de los objetivos y fines del planeamiento.

Esta norma debe ponerse en relación con la contenida en el apartado 9.3 del artículo 12.4.2 "Condiciones de composición y ejecución", de la ordenanza "Zona Ciudad histórica", que establece que en las actuaciones edificatorias se procurará mantener la estructura parcelaria original; si bien, mediante la tramitación de un Estudio de Detalle, que deberá ser informado favorablemente por la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico, se permitirá la edificación con tratamiento conjunto de varias parcelas contiguas.

De acuerdo con lo expuesto, 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, en el que se indica que:

"Artículo 94: Los Estudios de Detalle

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

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

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

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

c) Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística. (...)." 4/13

3º.- La normativa sectorial de aplicación contenida en la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía (LPHA).

Ya hemos visto que el Estudio de Detalle propone la agregación parcelaria. Según el artículo 31.2 apartados a) y b) de la LPHA:

"2. Los planes urbanísticos que afecten a Conjuntos Históricos deberán contener, además de las determinaciones recogidas en el apartado anterior, las siguientes:

a) El **mantenimiento de las alineaciones, rasantes y el parcelario existente**, permitiéndose excepcionalmente remodelaciones urbanas que alteren dichos elementos siempre que supongan una mejora de sus relaciones con el entorno territorial y urbano o eviten los usos degradantes del bien protegido.

b) La **regulación de los parámetros tipológicos y formales de las nuevas edificaciones con respeto y en coherencia con los preexistentes. Las sustituciones de inmuebles se consideran excepcionales**, supeditándose a la conservación general del carácter del bien

Código Seguro De Verificación	Zz70PI02vgHqLD3D8wWokQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Teresa Porras Teruel	Firmado	11/11/2025 14:44:43
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	11/11/2025 13:24:05
Observaciones		Página	4/13
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Zz70PI02vgHqLD3D8wWokQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



protegido.

...

Es por ello que, de conformidad con lo previsto en el artículo 29.4 de la LPHA, aprobado inicialmente el Estudio de Detalle se deberá remitir el expediente a la Delegación Territorial de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte, para que informe

4º.- La adecuación del documento a la normativa urbanística:

Esta cuestión ha sido analizada también en el antes citado informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 7 de julio de 2025, en el que la propuesta se valora de la siguiente forma:

“6. VALORACIÓN DE LA PROPUESTA PRESENTADA

La ordenación del ED se acoge, a las condiciones generales de la edificación del PEPRI, alineaciones, rasantes y parcelario, al contenido del art 31-1 de la LPHA, que autoriza excepcionalmente remodelaciones urbanas.

Se justifica la agrupación de parcelas bajo las cuales se encuentran los restos de la factoría industrial de época medieval, excavados y que deben ser conservados in situ. Ya que si se mantuviese la parcelación fragmentada no sería posible entender los hallazgos arqueológicos.

El uso de equipamiento, de museo, es compatible con el residencial y admite soluciones arquitectónicas singulares. Siendo este otro de los motivos por lo que se tramita este ED dando respuesta a la excepcionalidad recogida en la Ley de Patrimonio Histórico.

En ambos lados de C/ Chinchilla se propone alineación en planta baja ajustada al vial existente con juegos de ensanches y pequeños retranqueos, y alineación en plantas superiores según la dirección de las trazas urbanas de restos arqueológicos halladas en el subsuelo, justificándose para cada solar.

5/13



Imagen: Alineación en PB

Imagen: Alineación en P1

La disposición del edificio en la parcela ayuda al esponjamiento de la trama urbana aportando permeabilidad al entorno.

El documento del ED justifica la edificabilidad del edificio propuesto conforme a la altura de la edificación y a la ocupación de las parcelas.

Código Seguro De Verificación	Zz70PI02vgHqLD3D8wWokQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Teresa Porras Teruel	Firmado	11/11/2025 14:44:43
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	11/11/2025 13:24:05
Observaciones		Página	5/13
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Zz70PI02vgHqLD3D8wWokQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

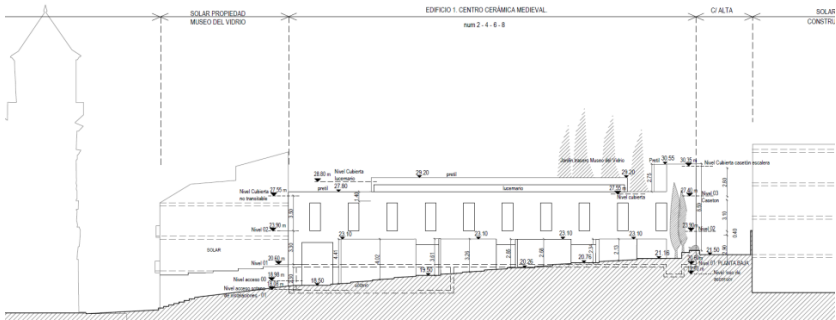


	Situación	Superficie	Nº plantas	Ocp PB	Ocp Paltas	Techo
S O L A R 1	Alta 11	118m²	Pb+2	100%	Øpatio 4m	322,00m²
	Chinchilla 2	106m²	Pb+2/ Pb+1	100%	Øpatio 3m	203,00m²
	c/ Alta 9					
	Chinchilla 4	102m²	Pb+1	100%	Øpatio 3m	195,00m²
	Chinchilla 6	147m²	Pb+1	100%	Øpatio 3m	285,00m²
	Chinchilla 8	161m²	Pb+1	100%	Øpatio 3m	313,00m²
1.318,00m²						
S O L A R 2	Chinchilla 3	96	Pb+1	100%	Øpatio 3m	183,00m²
	Chinchilla 5	114	Pb+1	100%	Øpatio 3m	219,00m²
	Chinchilla 7	91	Pb+1	100%	Øpatio 3m	173,00m²
	Chinchilla 9	95	Pb+1	100%	Øpatio 3m	181,00m²
	Chinchilla 11	94	Pb+1	100%	Øpatio 3m	179,00m²
	DosAceras29	218	PB+2	100%	Øpatio 4m	622,00m²
1.557,00m²						

Superficie de la parcela edificabilidad
Total 1.229,20 m² 2.875,00m²

El cálculo estimado se considera justificado, por ser más restrictivo que el cálculo establecido por el artículo 12.4.4 Profundidad edificable, ocupación y patios; que establece patios de 1/3 la altura total a la que sirve para tipos A con un mínimo de 4m para parcelas mayores de 250 m² y un mínimo de 3m para los tipos B.

6/13



Imagen; Alzado a Calle Chinchilla.

El volumen proyectado resuelve medianeras, tanto del lindero norte como las del lindero sur, con tratamiento de muros vegetales, así como la medianería con el museo del vidrio.

Parámetros resultantes de la propuesta:

Concepto	PEPRI CENTRO	ED propuesto
Superficie m²	La existente	1.229,20 m² 1.389,70m², incluida la superficie del vial
Uso	Residencial	Equipamiento, compatible y alternativo con el residencial
Ordenanza	PEPRI Centro y Ordenanza Ciudad Histórica subzona C1	Ordenanzas del ED Ap. 4.2.11

Código Seguro De Verificación	Zz70PI02vgHqLD3D8wWokQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Teresa Porras Teruel	Firmado	11/11/2025 14:44:43
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	11/11/2025 13:24:05
Observaciones		Página	6/13
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Zz70PI02vgHqLD3D8wWokQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Edificabilidad	Según la altura máxima permitida y patios mínimos. 2.875,00 m²t (*) Artículo 12.4.4 del PGOU 2011 que sustituye al 6º del PEPRI Centro.	2.226,08 m²t < 2.875,00 m²t
Altura máxima	PB + 1 C/ Chinchilla PB + 2 C/ Alta PB + 2 C/ Dos Aceras según Artº 7 PEPRI Centro	PB + 2 / PB + 2+A (**) PB + 2 PB + 2 Pasaje interior PB + 2 / PB + 2+A
Parcela mínima	Unidad original parcelaria	Artº 12.4.1, ap. 9.3 del P.G.O.U

(*) El documento presentado justifica la edificabilidad máxima obtenida, recogida en el presente informe.

(**) Esta propuesta se justifica porque, a partir de la primera planta, el ancho entre fachadas en la calle Chinchilla es de 6,32 m, lo que, según la normativa, permite una altura de PB+2 para calles con un ancho entre 3,50 m y 7,50 m. Además, se resalta la singularidad de la solución arquitectónica del equipamiento, que da continuidad a la fachada en la medianera del solar con el Museo del Vidrio, el cual tiene una altura de 9,29 m, superior a los 8 m autorizados por la Ordenanza.

Superficie espacio libre interior urbanización y jardines, 217.14m²

Superficie reurbanización espacio público c/ Chinchilla, 186.24m² "

Finalmente el informe concluye y propone lo siguiente:

"CONCLUSIONES

En cuanto a la documentación aportada:

La documentación aportada es completa, clara, ordenada y explicativa de la ordenación que se pretende. En cuanto al documento se ajusta al objeto específico de este instrumento de planeamiento según lo exigido por el Art. 94 de RG LISTA.

7/13

Con respecto al cumplimiento de la legislación de Servidumbres Aeronáuticas es necesario dar traslado del anexo presentado para recabar informe favorable a la Dirección General de Aviación Civil.

En cuanto a la propuesta presentada:

Con respecto a la parcelación y la trama urbana el documento del PEPRI original prevé en su artículo 8, sustituido por el Art. 12.4.2-9.3 que se procurará mantener la estructura parcelaria original sin embargo mediante la tramitación de ED, que deberá ser informado favorablemente por la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico se permitirá la edificación con tratamiento conjunto de varias parcelas contiguas.

Urbanísticamente, se acoge, para aquellos parámetros relacionados con las condiciones generales de la edificación del PEPRI, alineaciones, rasantes y parcelario, al contenido del art. 31-1 de la LPHA, que autoriza excepcionalmente remodelaciones urbanas que alteren el mantenimiento de dichos elementos.

Se proponen las alineaciones de planta baja, ajustándose al vial existente con pequeños ensanches o retranqueos, en función de las trazas urbanas de los restos arqueológicos hallados en el subsuelo, justificados adecuadamente para cada solar.

Los pequeños ensanches y retranqueos de las alineaciones en planta baja se justifican en el recuerdo de la fragmentada trama parcelaria del tejido histórico del barrio.

La alineación en planta primera, amplía gradualmente el ángulo de visión de la calle hacia la iglesia de San Felipe Neri, mejorando la perspectiva de la misma, así como la iluminación y

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	Zz70PI02vgHqLD3D8wWokQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Teresa Porras Teruel	Firmado	11/11/2025 14:44:43
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	11/11/2025 13:24:05
Observaciones		Página	7/13
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Zz70PI02vgHqLD3D8wWokQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



ventilación general del conjunto y de la vía pública.

Las cubiertas garantizan la integración de los elementos de las instalaciones que deban ir situados en la misma para que no supongan impacto a las vistas del edificio desde cotas elevadas.

Las medianeras vistas que no se resuelvan con edificación adosada se trataran como un elemento más en la composición del edificio.

Con respecto a los demás parámetros de edificabilidad, ocupación y patios se cumple con lo establecido en el artículo 12.4.4 del PGOU que sustituye al correspondiente del PEPRI Centro.

La edificabilidad es la resultante de la aplicación de la normativa del PEPRI en lo referente a alturas máximas permitidas y patios mínimos obligatorios.

En relación a los restos arqueológicos, deberá presentarse junto con el proyecto de obras de edificación para la obtención de la correspondiente licencia, un proyecto específico de conservación e integración de los restos arqueológicos. Este proyecto deberá ser entregado tanto en la GMU como en la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

Deberá realizarse una actividad arqueológica durante la ejecución de las obras, cuya modalidad y condicionantes se concretarán en el informe que la Sección de Arqueología emita a la licencia de obra mayor que en su momento se tramite, recogiendo los condicionantes que establezca la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía,

La ordenación interior propuesta en el edificio museístico, no es vinculante ni objeto de esta aprobación y deberá ser comprobada por el Servicio de Licencias de esta Gerencia.

8/13

PROPUESTA

Aprobar inicialmente el Estudio de Detalle según documentación técnica presentada el 10/06/2025.

Tras la aprobación inicial, se dará traslado a:

- La Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía para su informe, conforme al artículo 12.4.2_9.3 del P.G.O.U 2011, que sustituye al Artº 13-g) del PEPRI Centro.
- La Dirección General de Aviación Civil para que emita informe en materia de servidumbres aeronáuticas."

5º.- Obligaciones de la propiedad:

En cuanto a los deberes de los promotores de esta actuación edificatoria, debemos decir que el Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLSRU) en su artículo 7.2, considera que cuando no concurren las circunstancias para que una actuación deba ser calificada como de transformación urbanística (según lo preceptuado en el apartado 1 del artículo), las obras de nueva edificación y de sustitución de la edificación existente han de ser consideradas como actuaciones edificatorias, incluso cuando requieran obras complementarias de urbanización; añadiendo el artículo 18.3 que, en estos casos, serán exigibles, de conformidad con su naturaleza y alcance, los deberes referidos en las letras e) y f) del apartado 1 del artículo, así como el de completar la urbanización de los terrenos con los requisitos y condiciones establecidos para su

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	Zz70PI02vgHqLD3D8wWokQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Teresa Porras Teruel	Firmado	11/11/2025 14:44:43
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	11/11/2025 13:24:05
Observaciones		Página	8/13
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Zz70PI02vgHqLD3D8wWokQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



edificación. Ambas normas son de carácter básico conforme a lo dispuesto en la Disposición Final Segunda, apartado uno, del TRLSRU.

Por su parte la LISTA, en consonancia con la normativa estatal, indica que en las actuaciones urbanísticas edificatorias el propietario del suelo habrá de cumplir con una serie de deberes para poder materializar su derecho a edificar. De entre esos deberes se distinguen, por un lado, el de ejecutar la urbanización complementaria a la edificación necesaria para que los terrenos alcancen o recuperen la condición de solar y, por otro, el de realizar la edificación en los plazos y condiciones fijados por la ordenación urbanística una vez que el suelo tenga la citada condición de solar; es decir, el propietario tiene el deber, por una parte, de que su parcela alcance la condición de solar conforme a la ordenación prevista en el planeamiento y, por otro, el de edificarla en los plazos previstos en la normativa.

• **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 las Certificaciones Registrales del Registro de la Propiedad de Málaga nº 9, de fecha 21 de agosto de 2025, y las Certificaciones Catastrales Descriptivas y Gráficas obtenida por esta Administración el 16 de julio de 2025, los terrenos incluidos en el ámbito pertenecen a:

9/13

- **Calle Dos Aceras nº 29**
-Finca registral 1683: propiedad de EPSA.
-Finca Catastral nº 3255107UF7635N0001GQ: propiedad de AVRA.
- **Calle Alta nº 11**
-Finca registral 455-R: propiedad de EPSA
-Finca Catastral nº 3156221UF7635N0001SQ: propiedad de AVRA
- **Calle Alta nº 9 esquina a C/ Chinchilla nº2**
-Finca registral 2036: propiedad de Excmo. Ayuntamiento de Málaga.
-Finca Catastral nº 3156222UF7635N0001ZQ: propiedad de Ayto. Málaga.
- **Calle Chinchilla nº 3**
-Finca registral 45807: propiedad de Ayto. Málaga.
-Finca Catastral nº 3255125UF7635N0001IQ: propiedad de Ayto. Málaga.
- **Calle Chinchilla nº 4**
-Finca registral 2718: propiedad de Ayto. de Málaga.
-Finca Catastral nº 3156223UF7635N0001UQ: propiedad de Ayto. Málaga.

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	Zz70PI02vgHqLD3D8wWokQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Teresa Porras Teruel	Firmado	11/11/2025 14:44:43
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	11/11/2025 13:24:05
Observaciones		Página	9/13
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Zz70PI02vgHqLD3D8wWokQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- *Calle Chinchilla nº 5*
-Finca registral 6328: propiedad de Ayto. Málaga.
-Finca Catastral 3255124UF7635N0001XQ: propiedad de Ayto. Málaga.
- *Calle Chinchilla nº 6*
-Finca registral 1523: propiedad de Ayto. Málaga
-Finca Catastral nº 3156224UF7635N0001HQ: propiedad de IMV.
- *Calle Chinchilla nº 7*
-Finca registral 1737: propiedad de Ayto. de Málaga.
-Finca Catastral nº 3255123UF7635N0001DQ: propiedad de Ayto. Málaga
- *Calle Chinchilla nº 8*
-Finca registral 178: propiedad de Ayto. Málaga.
-Finca Catastral nº 3156225UF7635N0001WQ: propiedad de Ayto. Málaga.
- *Calle Chinchilla nº 9*
-Finca registral 2693: propiedad de Ayto. Málaga
-Finca Catastral nº 3255122UF7635N0001RQ: propiedad de Ayto. Málaga.
- *Calle Chinchilla nº 11*
-Finca registral 1736/RR: propiedad de EPSA.
-Finca Catastral nº 3255121UF7635N0001KQ: propiedad de AVRA.

10/13

Habida cuenta de que el Excmo. Ayuntamiento y el Instituto Municipal de la Vivienda, la Rehabilitación y la Regeneración Urbana son propietarios de suelo en el ámbito y que la iniciativa para la tramitación del Estudio de Detalle ha partido del citado Instituto, representado por su Director Gerente, se cumplen con los requisitos sobre legitimación y representación a que se refieren los artículos 4 y 5 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas para actuar como interesado y representante respectivamente.

2º.- En relación al procedimiento:

De acuerdo con las reglas contenidas en el art. 112 del Reglamento General -al que se remite el art. 81 LISTA- tras el acuerdo de aprobación inicial, el instrumento deberá someterse a información pública por plazo no inferior a 20 días, con publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal de la Administración urbanística con el contenido mínimo que establece el art. 8 del Reglamento; con llamamiento personal de los propietarios del ámbito que resultan de las Certificaciones Registrales y Catastrales que constan en el expediente a los efectos de lo dispuesto en el art. 78.5 c) de la LISTA y 104.4 c) del Reglamento General que, en el caso que nos ocupa, resultan ser esta propia Administración municipal, y la AVRA (antes EPSA).

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 los siguientes informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos y vinculantes:

- Informe de la Dirección General de Aviación Civil, de acuerdo con la Disposición

Código Seguro De Verificación	Zz70PI02vgHqLD3D8wwokQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Teresa Porras Teruel	Firmado	11/11/2025 14:44:43
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	11/11/2025 13:24:05
Observaciones		Página	10/13
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Zz70PI02vgHqLD3D8wwokQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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.

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

3º.- Contenido documental:

Según consta en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanísticas de 7 de julio de 2025, el documento técnico que se somete a aprobación inicial está integrado 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.

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."

11/13

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 Calle C/ Chinchilla nº 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, y 11; C/ Alta nº 9 (esquina a C/ Chinchilla nº 2) y nº 11 y C/ Dos Aceras nº 29 , promovido por el Instituto Municipal de la Vivienda, la Rehabilitación y la Regeneración Urbana para la creación de un equipamiento destinado a Centro de Interpretación de Cerámica Medieval, según documentación presentada el 10 de junio de 2025; todo ello, de conformidad con el informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 7 de julio de 2025 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.

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

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	Zz70PI02vgHqLD3D8wWokQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Teresa Porras Teruel	Firmado	11/11/2025 14:44:43
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	11/11/2025 13:24:05
Observaciones		Página	11/13
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Zz70PI02vgHqLD3D8wWokQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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.

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

- A la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana, en relación a las servidumbres aeronáuticas; informe que deberá evacuarse en el plazo de seis meses, transcurrido el cual, sin que éste sea evacuado, se entenderá negativo de conformidad con lo previsto en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 y con el art. 27 del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo que Regula las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4-12-1998, sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30-12-1996, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.

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

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

SEXTO.- Dar traslado del presente acuerdo:

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

- Al Servicio de Conservación y Arqueología del Departamento de Licencias y Protección Urbanística.

- Instituto Municipal de la Vivienda, la Rehabilitación y la Regeneración Urbana.

12/13

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	Zz70PI02vgHqLD3D8wWokQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Teresa Porras Teruel	Firmado	11/11/2025 14:44:43
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	11/11/2025 13:24:05
Observaciones		Página	12/13
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Zz70PI02vgHqLD3D8wWokQ%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 Junta Municipal de Distrito nº 1 – Centro.”

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.

LA CONCEJALA-SECRETARIA SUPLENTE DE
LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL,
María Teresa Porras Teruel.

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	Zz70PI02vgHqLD3D8wwokQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Teresa Porras Teruel	Firmado	11/11/2025 14:44:43
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	11/11/2025 13:24:05
Observaciones		Página	13/13
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Zz70PI02vgHqLD3D8wwokQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

