

ACUERDO ADOPTADO POR LA ILMA. JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 26 DE MAYO DE 2026 EN RELACIÓN CON EL PUNTO SIGUIENTE:

PUNTO Nº 9.- PROPUESTA DE APROBACIÓN INICIAL DEL ESTUDIO DE DETALLE EN CALLE CARRERA DE CAPUCHINOS Nº 14-16-18-20 Y 22 (EXPEDIENTE Nº PL 71/2025).

La Junta de Gobierno Local conoció la Propuesta de la Concejala Delegada de Urbanismo de fecha 18 de mayo de 2026, cuyo texto a la letra es el siguiente:

“Resulta que con fecha 12 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 lo constituyen dos parcelas de suelo urbano consolidado sitas en Carrera de Capuchinos, nº 14 y 16 (en adelante Parcela 1), con una superficie de 399 m²s según catastro y 414 m²s según documento de Estudio de Detalle, y en Carrera de Capuchinos, nº 18, 20 y 22 (en adelante Parcela 2), con una superficie de 1.110 m²s según catastro y 1.092 m²s según documento de Estudio de Detalle. Desde el 23 de diciembre de 2025, las dos parcelas se encuentra agrupadas, según la Dirección General de Catastro y del Registro de la Propiedad nº 9, con una superficie resultante de 1.509 m².

Estas parcelas se encuentran incluidas en 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.

Debemos añadir, que el ámbito no forma parte del Conjunto Histórico Artístico del Centro, incoado BIC por Resolución de 18 de julio de 1985, y declarado e inscrito en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz por Decreto 88/2012 de 17 de abril (BOJA núm. 83 de 30 de abril de 2012); pero si está incluido dentro del ámbito del Acueducto de San Telmo, declarado BIC por el Decreto 64/2009 e inscrito en el citado Catálogo como Sitio Histórico.

Objeto

Antes de determinar el objeto del Estudio de Detalle, debemos señalar, tal como se recoge en el informe emitido por el Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de fecha 20 de abril de 2026, que este expediente está relacionado con una licencia de obras para la construcción de un hotel de cuatro estrellas de 67 habitaciones que se otorgó en mayo de 2023 (OM 2018/0430) sobre la parcela denominada en este expediente como Parcela 2, iniciándose las obras en octubre de 2024, y que

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

1/12

| Código Seguro De Verificación | j8yz7LlghsXcl0PCVrk8drw== | Estado | Fecha y hora |
|-------------------------------|---|---------|--|
| Firmado Por | Elisa Pérez de Siles Calvo Francisco Alejandro Merino Cuenca | Firmado | 26/05/2026 13:31:49 26/05/2026 11:48:16 |
| Observaciones | | Página | 1/12 |
| Uri De Verificación | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/j8yz7LlghsXcl0PCVrk8drw%3D%3D | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | | |



se encuentra actualmente en ejecución. En virtud de la mencionada licencia de obras, el Departamento de Licencias y Protección Urbanística comunica y "Hace constar que, en caso de que la Delegación Territorial de la Consejería de Educación, Cultura y Deporte de la Junta de Andalucía autorice el desarrollo conjunto de ambas fincas (la correspondiente al hotel más la correspondiente a su ampliación), requiere previamente de la tramitación de un Estudio de Detalle, de acuerdo con el artículo 12.4.2-9.3 del PGOU de 2011".

Una vez expuesto lo anterior, se determina la necesidad del presente Estudio de Detalle, el cual tiene por objeto dar cumplimiento al artículo 12.4.2 Condiciones de composición y ejecución, del PGOU de 2011 Vigente y relativo al ámbito de Ciudad Histórica, que en su punto 9.3 indica: "En las actuaciones edificatorias se procurará mantener la estructura parcelaria original. No obstante, lo anterior, mediante la tramitación de 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."

La normativa municipal obliga a la redacción y aprobación de Estudios de Detalle en caso de agregaciones parcelarias como el que aquí nos ocupa, en algunos entornos con interés patrimonial con el objeto de evitar la pérdida de la trama histórica, justificar que la actuación que se presente tiene en cuenta el contexto en el que se inserta, y que, dentro de las posibilidades de la actuación, se respeta o traslada de alguna manera al nuevo edificio la parcelación histórica donde se asienta.

Antecedentes de hecho

1º.- Con fecha **4 de diciembre 2025** D^a María Izaskun Larzabal Arzallus e/r del Hotel Zenit Olletas C.B, presenta por registro documentación técnica de Estudio de Detalle para la agregación parcelaria de las fincas sitas en C/ Carrera de Capuchinos nº 14-16 y C/ Carrera de Capuchinos nº 18, 20 y 22. 2/12

A dicha documentación se adjunta documento de representación de la arquitecta María Izaskun Larzabal Arzallus de fecha 14 de mayo de 2025.

2º.- Con fecha **10 de febrero de 2026** se emite informe por parte del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística, requiriendo al promotor del expediente la subsanación de ciertos extremos de la documentación técnica presentada.

3º.- Con fecha **13 de marzo de 2026** se presenta documentación técnica por parte del promotor del expediente a efectos de subsanar lo requerido en el informe técnico de fecha 10 de febrero de 2025. Se aporta igualmente:

- Documento privado de acuerdo de compraventa de fecha 7 de mayo de 1999 del Hotel Olletas, sito en C/ Cuba nº 1, por parte de la mercantil promotora, Hotel Zenit Olletas, CB, conformada por otras cuatro mercantiles: Logística Hotelera S.A, Hotel Sancho El Fuerte S.L, Velocidad KLM-0, SL y San Rafael Servicios S.A; actuando en calidad de Consejero delegado de todas ellas D. Florencio Pablo Catalán Díaz.
- Contrato privado de ampliación del derecho de superficie ya constituido (entendemos que sobre las fincas de C/ Carrera de Capuchinos nº nº 18-20 y 22) de fecha 16 de febrero de 2026, respecto de la finca sita en C/ Carrera de Capuchinos nº 14 y 16 (entendemos que por error se dice 17 y no 16), por la que dicha finca se cede por la mercantil Petrocid S.L, representada por D. Florencio Pablo Catalán Díaz y Dña. María Teresa Gil Cacho, a las mercantiles reseñadas en el apartado anterior,

| Código Seguro De Verificación | j8yz7LlghsXcl0PCVx8drw== | Estado | Fecha y hora |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por | Elisa Pérez de Siles Calvo | Firmado | 26/05/2026 13:31:49 |
| | Francisco Alejandro Merino Cuenca | Firmado | 26/05/2026 11:48:16 |
| Observaciones | | Página | 2/12 |
| Uri De Verificación | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/j8yz7LlghsXcl0PCVx8drw%3D%3D | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | | |



actuando los representantes antes reseñados también en nombre de estas mercantiles, ampliándose de común acuerdo entre las partes el derecho de superficie existente en la finca C/ Carrera de Capuchinos n º8.

- Escrituras de apoderamiento de todas las mercantiles reseñadas en favor de S. Florencio Pablo Catalán Díaz y Dña. María Teresa Gil Cacho.

4º.- Con fecha **1 de abril de 2026** se emite informe por parte del Servicio de Información Geográfica, Cartografía y Topografía, evidenciando diferencias entre las superficies de las fincas registrales objeto del presente estudio de detalle y la realidad física de las mismas, con un desfase de 35,29 m².

5º.- Con fecha **20 de abril de 2026** se emite informe por parte del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística, proponiendo la aprobación inicial de Estudio de Detalle.

6º.- Con fecha **21 de abril de 2026** se obtiene de oficio Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica de las fincas objeto del estudio de detalle, que aparecen unidas en catastro.

7º.- Con fecha **22 de abril de 2026** se requiere al promotor del expediente por parte del Servicio Jurídico Administrativo de Planeamiento a fin de que aporte Certificaciones Registrales de las fincas objeto del estudio de Detalle. Ese mismo día se presenta por el promotor la certificación requerida, así como certificación del registro de la propiedad nº 9 de la agrupación de fincas reseñadas en el apartado 4º, en la que además se regulariza el defecto de cabida existente, escrituras de apoderamiento en favor de D. Florencio Pablo Catalán Díaz, y escritura de agrupación de las fincas sitas en la Carrera de Capuchinos nº 14 y 16 y 18, 20 y 22.

Fundamentos jurídicos

3/12

- Requisitos sustanciales o de fondo:

1º.- Normativa urbanística de aplicación:

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

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

Conforme al vigente PGOU-2011 el suelo al que se refiere este Estudio de Detalle está clasificado como **urbano consolidado** y el planeamiento preciso de aplicación al ámbito, tal y como ya se ha dicho, 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 la ordenanza "PEPRI-Ciudad Histórica, Centro de Málaga".

| | | | |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | j8yz7LlghsXcl0PCVv8drw== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Elisa Pérez de Siles Calvo | Firmado | 26/05/2026 13:31:49 |
| | Francisco Alejandro Merino Cuenca | Firmado | 26/05/2026 11:48:16 |
| Observaciones | | Página | 3/12 |
| Uri De Verificación | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/j8yz7LlghsXcl0PCVv8drw%3D%3D | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | | |



2º.- Tipo de actuación urbanística:

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

“Artículo 24 Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones urbanísticas

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

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

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

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

4/12

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

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

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

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

De conformidad la posibilidad contenida en la norma transcrita, el Estudio de Detalle que nos ocupa persigue el cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 12.4.2 del PGOU-2011, referido a la “Condiciones de composición y ejecución”, concretamente en lo referido a lo recogido en su apartado 9.3 referente a la “Ciudad Histórica”, que determina:

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 | j8yz7LlghsXcl0PCVv8drw== | Estado | Fecha y hora |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por | Elisa Pérez de Siles Calvo | Firmado | 26/05/2026 13:31:49 |
| | Francisco Alejandro Merino Cuenca | Firmado | 26/05/2026 11:48:16 |
| Observaciones | | Página | 4/12 |
| Uri De Verificación | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/j8yz7LlghsXcl0PCVv8drw%3D%3D | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | | |



“En las actuaciones edificatorias se procurará mantener la estructura parcelaria original. No obstante lo anterior, mediante la tramitación de 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.”

A pesar de lo dispuesto en este artículo, el promotor del expediente realiza previamente escritura de agrupación de fincas, con número de protocolo 2066, suscrita por la mercantil Petrocid S.L, dueña de ambas parcelas, firmada en fecha 11 de noviembre de 2025 en La Rioja, ante el Notario D. Gonzalo Mata Altolaquirre e inscrita en el Registro de la Propiedad nº 9 de Málaga con número de finca registral 1/61494.

Dicho lo anterior, y a pesar de encontrarse registralmente inscrita la agrupación de fincas, la misma debe ser autorizada Delegación Territorial de la Consejería de Cultura y Deporte de la Junta de Andalucía y para ello es necesaria la tramitación del presente Estudio de Detalle, autorización necesaria para la licencia de obras en la que este procedimiento tiene origen.

4º.- Obligaciones de la propiedad:

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

Por su parte la LISTA, en consonancia con la normativa estatal, indica que en las actuaciones urbanísticas edificatorias el propietario del suelo habrá de cumplir con una serie de deberes para poder materializar su derecho a edificar. De entre esos deberes se distinguen, por un lado, el de ejecutar la urbanización complementaria a la edificación necesaria para que los terrenos alcancen o recuperen la condición de solar y, por otro, el de realizar la edificación en los plazos y condiciones fijados por la ordenación urbanística una vez que el suelo tenga la citada condición de solar (artículo 18); es decir, el propietario tiene el deber, por una parte, de que su parcela alcance la condición de solar conforme a la ordenación prevista en el planeamiento y, por otro, el de edificarla en los plazos previstos en la normativa.

5/12

En el caso que nos ocupa, la agrupación de parcelas propuesta cumple con las condiciones establecidas para un solar, debiendo ejecutarse en su caso, las obras proyectadas en los plazos legalmente establecidos.

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

*Ha sido valorada en el informe emitido por el Servicio de Planificación y Ordenación urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión de fecha **20 de abril de 2026**, en el que valora la ordenación y se propone:*

“...

2.6 ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA PROPUESTA

El Estudio de Detalle se tramita para acometer una ampliación del hotel actualmente en construcción y, en ese contexto, en la primera documentación presentada se mimetizaba la solución arquitectónica y se repetía para dicha ampliación, las mismas fachada y cubierta que las aprobadas para el hotel de la parcela 2. Ello tiene como resultado un edificio de nueva planta que

| | | | |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | j8yz7LlghsXcl0PCV8drw== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Elisa Pérez de Siles Calvo | Firmado | 26/05/2026 13:31:49 |
| | Francisco Alejandro Merino Cuenca | Firmado | 26/05/2026 11:48:16 |
| Observaciones | | Página | 5/12 |
| Uri De Verificación | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/j8yz7LlghsXcl0PCV8drw%3D%3D | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | | |



ignora el parcelario original del Centro Histórico y propone una tipología edificatoria alejada de las construcciones originales del centro de la ciudad.

Teniendo en consideración que las dos parcelas sobre las que se edifica este hotel y su ampliación eran en realidad 5 parcelas históricas en su origen, debe hacerse un esfuerzo por trasladar esta característica patrimonial en la medida de lo posible. Por ello, para dar cumplimiento al objeto del articulado y sentido a la tramitación de este ED, se solicitaba en el requerimiento inicial la modificación de la ordenación de la fachada incorporando algún tipo de diferenciación entre ambas, ya sea con un cierre en alguno de los huecos previstos, un cambio en el orden o configuración de éstos, un cambio en el material o el tratamiento superficial, ... En cuanto a la cubierta se debía buscar también que a través de las cubiertas se lea el parcelario histórico de origen.

La nueva documentación incluye en su punto 4.2 de la memoria que el Estudio de Detalle regula y ajusta la cota de planta baja de la parcela 1 de modo que la cornisa se eleva con respecto a la parcela 2, diferenciando ambas fachadas. También se propone una diferenciación cromática, tanto en fachada como en las tejas de las cubiertas, y se ajusta la posición de los huecos.



Ejemplo de diferenciación volumétrica, compositiva y cromática de las fachadas en construcción y propuesta.

Fig. 3. Solución de diferenciación cromática incluida en la Memoria del documento.

Con respecto a la afección sobre el BIC del Acueducto de San Telmo indicar que, si bien ello no conforma el objeto de este ED, y por lo tanto no tiene la condición de vinculante, la solución propuesta respeta los restos arqueológicos de dicho bien cultural tal y como se comprueba en la sección incluida en el plano ED-07:

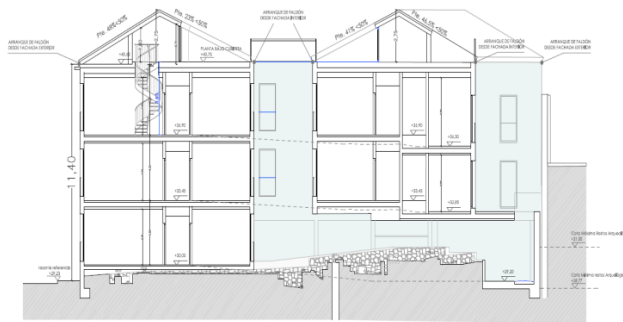


Fig. 4. Esquema de la sección propuesta incluida en el Plano ED-07.

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 | j8yz7LlghsXcl0PCVk8drw== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Elisa Pérez de Siles Calvo | Firmado | 26/05/2026 13:31:49 |
| | Francisco Alejandro Merino Cuenca | Firmado | 26/05/2026 11:48:16 |
| Observaciones | | Página | 6/12 |
| Uri De Verificación | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/j8yz7LlghsXcl0PCVk8drw%3D%3D | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | | |



2.7 VALORACIÓN y CONCLUSIONES

2.7.1 Sobre la documentación presentada:

La documentación presentada se considera explicativa de la actuación que se presenta y que responde a las determinaciones del artículo 94º del RGLISTA embargo existían una serie de subsanaciones y correcciones que debían acometerse para someter el documento a aprobación inicial. Se listan a continuación los requerimientos solicitados y su subsanación en el documento que se informa para AI.

- Se ha incorporado como base cartográfica el plano topográfico que ha sido informado favorablemente con indicaciones según lo expuesto anteriormente.
- Se ha añadido los aspectos relativos a las servidumbres aeronáuticas (punto 2.5.1)
- Se ha incorporado a la documentación el plano de Servidumbres Acústicas, en cumplimiento del Real Decreto 1367/2007 de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas. El plano es la hoja correspondiente del Plano P2.12 "Zonificación Acústica" del PGOU vigente 2011.
- Desde el punto de vista administrativo la Memoria indica que incluye las Fichas Catastrales, las Certificaciones Registrales y las Escrituras de Constitución de las Mercantiles, todas ellas como anexos independientes al objeto de evitar la difusión de datos sensibles. Debe significarse sin embargo que no se han encontrado las Certificaciones Registrales por lo que de cara a la AI se deberán aportar convenientemente. También se ha aportado representación del equipo redactor con respecto al interesado.

7/12

Por otro lado, y ante la aprobación por Orden de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de 18 de febrero de 2026 (BOJA 24/02/2026 con entrada en vigor a los dos meses de su publicación) de las Normas Directoras de la documentación electrónica de los instrumentos de ordenación urbanística de Andalucía (NNDDDEIOU), el contenido de la documentación se adaptará de cara a la aprobación definitiva según lo estipulado en las mismas, que a su vez han sido completadas con la Instrucción 2026/01, de la gerencia municipal de urbanismo, obras e infraestructuras, sobre la documentación a aportar para la tramitación de determinados instrumentos urbanísticos, específicamente con el **ANEXO VII-A. CONTENIDO DOCUMENTAL DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE (Tipo I – Ordenación de Volúmenes)**, que ha sido publicada el 08/04/2026.

2.7.2 Sobre la propuesta presentada:

Con respecto a la nueva propuesta presentada para Aprobación Inicial, se considera que se logra, en la medida de lo posible, la diferenciación entre las dos parcelas trasladando a las cubiertas esa división. A ello se suma que la incorporación en la memoria de las determinaciones que debe tener en consideración el edificio de ampliación para cumplir con la agregación parcelaria, permite que cualquier otra solución arquitectónica que, durante el proceso de la redacción del proyecto de obras se pueda incorporar tanto a la solución de fachadas como de cubierta para acentuarla, tendrá amparo e irá acorde a este instrumento complementario.

3. PROPUESTA

Analizada la documentación presentada y en base a lo recogido en el presente

| Código Seguro De Verificación | j8yz7LlghsXcl0PCVvk8drw== | Estado | Fecha y hora |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por | Elisa Pérez de Siles Calvo | Firmado | 26/05/2026 13:31:49 |
| | Francisco Alejandro Merino Cuenca | Firmado | 26/05/2026 11:48:16 |
| Observaciones | | Página | 7/12 |
| Uri De Verificación | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/j8yz7LlghsXcl0PCVvk8drw%3D%3D | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | | |



informe, se propone:

Aprobar inicialmente el Estudio de Detalle para las parcelas sitas en Carrera de Capuchinos nº 14-16 y Carrera Capuchinos nº 18-20-22, del ámbito del suelo urbano denominado Ciudad Histórica, y cuyo objeto es la edificación conjunta o agregación parcelaria en cumplimiento del artículo 12.4.2-9.3 del PGOU.

- Si bien las parcelas objeto de este ED no están en el ámbito del BIC Conjunto Histórico, puesto que la agregación parcelaria se realiza sobre un ámbito incluido en el entorno del BIC Acueducto de San Telmo, se deberá recabar tras la aprobación inicial del documento, informe de la Consejería competente en Bienes Culturales y Patrimonio Histórico de la Junta de Andalucía en relación con la afección sobre dicho BIC.
- Será necesario recabar informe de la Dirección General de Aviación Civil en cumplimiento de las Servidumbres Aeronáuticas que le son de aplicación. Previo a la aprobación definitiva se deberá aportar documento actualizado que incorpore lo solicitado en el informe sectorial de la Dirección General de Aviación Civil.
- La documentación cuya aprobación se propone es la aportada el 13/03/2026 y fechada como Febrero 2026.
- Dar traslado al interesado del informe del Negociado de Cartografía y Topografía para su conocimiento.
- De cara a la aprobación definitiva se deberá adaptar la nomenclatura de los archivos electrónicos del Estudio de Detalle según lo expuesto en el punto 2.7.1 del presente informe."

8/12

• **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 9, de fecha 23 de diciembre de 2025, y la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica obtenida por esta Administración el 21 de abril de 2026, los terrenos incluidos en el ámbito pertenecen a Petrocid S.L.

La iniciativa para la tramitación del Estudio de Detalle ha partido de la mercantil Hotel Zenit Olletas C.B. Comunidad de Bienes fruto de la unión de las mercantiles Logística Hotelera S.A, Hotel Sancho El Fuerte S.L, Velocidad KLM-0, SL y San Rafael Servicios S.A. En favor de estas mercantiles recae, por contrato privado de fecha 16 de febrero de 2026, un derecho de superficie sobre las fincas objeto del estudio de detalle suscrito por Petrocid S.L, mercantil propietaria del suelo. Por su parte, la Comunidad de Bienes Hotel Zenit Olletas está representada por Dña. Izaskun Larzabal Arzallus, según se acredita en el expediente.

A la vista de todos lo expuesto, y salvo error u omisión en la documentación aportada

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 | j8yz7LlghsXcl0PCVk8drw== | Estado | Fecha y hora |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por | Elisa Pérez de Siles Calvo | Firmado | 26/05/2026 13:31:49 |
| | Francisco Alejandro Merino Cuenca | Firmado | 26/05/2026 11:48:16 |
| Observaciones | | Página | 8/12 |
| Uri De Verificación | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/j8yz7LlghsXcl0PCVk8drw%3D%3D | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | | |



por el promotor del expediente, se cumplen con los requisitos sobre legitimación, capacidad de obrar 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, que D. Florencio Pablo Catalán Díaz tanto en nombre de la propiedad del suelo como del promotor del expediente, pueda gestionar frente a esta Administración municipal todo lo relacionado con la tramitación del presente expediente.

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:

- Petrocid S.L. Ref. Catastral: 3258139UF7635N0001UQ

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 Delegación Territorial de la Consejería Cultura y Deporte de la Junta de Andalucía, de conformidad con lo estipulado en el artículo 29.4 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, puesto que a pesar de que las parcelas NO están incluidas en el ámbito del Bien de Interés Cultural (BIC) Conjunto Histórico del Centro de Málaga (Decreto 88/2012 de 17 de abril. -BOJA núm. 83 de 30/04/2012), sí se encuentran incluidas en el ámbito del Acueducto de San Telmo que fue declarado BIC en 2009, mediante Decreto 64/2009, por el que se inscribió en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz como Bien de Interés Cultural, con la tipología de Sitio Histórico. Son de hecho los restos de dicho Acueducto los que se encuentran bajo las parcelas que nos ocupan y cuya integración ha sido solicitada por la Consejería competente en Bienes Culturales y Patrimonio Histórico de la Junta de Andalucía; que será emitido en el plazo de tres meses, transcurrido el cual 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 lo dispuesto en el art. 80.4 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

9/12

- Informe de 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 en el artículo 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.

| Código Seguro De Verificación | j8yz7LlghsXcl0PCVk8drw== | Estado | Fecha y hora |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por | Elisa Pérez de Siles Calvo | Firmado | 26/05/2026 13:31:49 |
| | Francisco Alejandro Merino Cuenca | Firmado | 26/05/2026 11:48:16 |
| Observaciones | | Página | 9/12 |
| Uri De Verificación | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/j8yz7LlghsXcl0PCVk8drw%3D%3D | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | | |



3º.- Contenido documental:

Según consta en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanista del Departamento de Planeamiento y Gestión, la documentación técnica presentada el **13 de marzo de 2026** que se somete a aprobación inicial, está integrada por toda la documentación exigida por la normativa, en concreto, por lo exigido en el artículo 62 de la LISTA y en los artículos 85 y 94 del Reglamento que la desarrolla.

4º.- Órgano competente para la aprobación inicial:

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

5º.- Impugnación:

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

10/12

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 para agrupación de parcelas en C/ Carrera de Capuchinos nº 14-16-18-20 y 22, promovido por Hotel Zenit Olletas CB, r/p Dña. M. Izaskun Larzabal Arzallus, según documentación presentada el 13 de marzo de 2026; todo ello, de conformidad con el informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 20 de abril 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

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 | j8yz7LlghsXcl0PCVk8drw== | Estado | Fecha y hora |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por | Elisa Pérez de Siles Calvo | Firmado | 26/05/2026 13:31:49 |
| | Francisco Alejandro Merino Cuenca | Firmado | 26/05/2026 11:48:16 |
| Observaciones | | Página | 10/12 |
| Uri De Verificación | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/j8yz7LlghsXcl0PCVk8drw%3D%3D | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | | |



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.

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 Delegación Territorial de la Consejería Cultura y Deporte de la Junta de Andalucía, de conformidad con lo estipulado en el artículo 29.4 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía y ello en virtud de la afección del presente instrumento sobre bienes que se encuentran incluidos en el Conjunto Histórico de Málaga inscrito en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz (incoado por Resolución el 18 de julio de 1985 de la Dirección General de Bellas Artes y declarado Bien de Interés Cultural (BIC) por Decreto 88/2012 de 17 de abril de 2012); que será emitido en el plazo de tres meses, transcurrido el cual 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 lo dispuesto en el art. 80.4 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

- 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 en el artículo 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.

SEXO.- Significar al promotor que son obligaciones del propietario del suelo urbano, por una parte, ejecutar la urbanización complementaria a la edificación necesaria para que los terrenos alcancen o recuperen la condición de solar y, por otra, realizar la edificación en los plazos y condiciones fijados por la ordenación urbanística una vez que el suelo tenga la citada condición de solar, o bien, simultanear ambas obligaciones previa presentación de las garantías correspondientes.

SÉPTIMO.- Significar expresamente que todos aquellos aspectos contenidos en el

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

11/12

| Código Seguro De Verificación | j8yz7LlghsXcl0PCVvk8drw== | Estado | Fecha y hora |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por | Elisa Pérez de Siles Calvo | Firmado | 26/05/2026 13:31:49 |
| | Francisco Alejandro Merino Cuenca | Firmado | 26/05/2026 11:48:16 |
| Observaciones | | Página | 11/12 |
| Uri De Verificación | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/j8yz7LlghsXcl0PCVvk8drw%3D%3D | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | | |



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

OCTAVO.- *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.*

NOVENO.- Dar traslado del presente acuerdo:

- Al Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Licencias y Protección Urbanística.
- Al promotor del expediente.
- A los titulares registrales y catastrales.
- 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 DE LA
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL,
Elisa Pérez de Siles Calvo.

12/12

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 | j8yz7LlghsXcl0PCV8drw== | Estado | Fecha y hora |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por | Elisa Pérez de Siles Calvo | Firmado | 26/05/2026 13:31:49 |
| | Francisco Alejandro Merino Cuenca | Firmado | 26/05/2026 11:48:16 |
| Observaciones | | Página | 12/12 |
| Uri De Verificación | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/j8yz7LlghsXcl0PCV8drw%3D%3D | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | | |

