

Este Ayuntamiento, al punto que se indica de la reunión que igualmente se detalla, adoptó el siguiente acuerdo.

## SESIÓN ORDINARIA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO CELEBRADA EL DÍA 26 DE MARZO DE 2026

### PUNTO N° 21.- DICTAMEN EN RELACIÓN A PROPUESTA DE LA CONCEJALA DELEGADA DE URBANISMO RELATIVA A LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE DE C/ CARRETERÍA N° 32 Y 34.

El Excmo. Ayuntamiento Pleno conoció el Dictamen de la Comisión de Urbanismo, Movilidad y Seguridad, de fecha 16 de marzo de 2026, cuyo texto a la letra es el siguiente:

*“En relación con este asunto, la Comisión del Pleno conoció la Propuesta/Moción referenciada de 09 de marzo de 2026, cuyo texto se transcribe a continuación:*

**Departamento:** Planeamiento y Gestión Urbanística

**Servicio:** Jurídico Administrativo de Planeamiento

**Expediente:** Estudio de Detalle -. PL 7/2019.

**Solicitante:** Covasansur, S.L.

**Representante:** Dª Eva María López Porras.

**Mandatario:** D. Juan de Dios Ruiz de la Cortina.

**Situación:** C/ Carretería n° 32 y 34

**Referencia Catastral:** 2951139UF7625S0001KT y 2951140UF7625S0001MT

**Junta Municipal del Distrito:** n° 1 – Centro

**Asunto:** Propuesta de inclusión del expediente en el orden del día de la Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad del Excmo. Ayuntamiento de Málaga.

1/19

### PROPUESTA QUE FORMULA LA CONCEJALA DELEGADA DE URBANISMO A LA COMISIÓN DEL PLENO DE URBANISMO, MOVILIDAD Y SEGURIDAD EN RELACIÓN AL EXPEDIENTE REFERENCIADO PARA POSTERIORMENTE SOMETERLO A LA APROBACIÓN DEL PLENO MUNICIPAL

**Resulta que con fecha 6 de marzo 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 municipal consistente en propuesta de aprobación definitiva del Estudio de Detalle conforme a los antecedentes de hecho y fundamentos jurídicos siguientes:***

#### Ámbito

*El ámbito del presente Estudio de Detalle lo constituyen dos fincas de suelo urbano calificadas como residencial con densidad media y ordenanza Ciudad Histórica, situadas en C/ Carretería n° 32 y 34, con una superficie total de 198,65 m<sup>2</sup>, incluidas dentro del ámbito del*

Ayuntamiento de Málaga

Casa Consistorial. Av. Cervantes, 4.  
29016 Málaga

+34 951 926 010

registrodepleno@malaga.eu  
www.malaga.eu

Código Seguro De Verificación	HdIEDpBE3QynFz67WG/uIQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	06/04/2026 14:28:38
Observaciones		Página	1/19
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/HdIEDpBE3QynFz67WG%2Fu1Q%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/HdIEDpBE3QynFz67WG%2Fu1Q%3D%3D</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





planeamiento aprobado con modificaciones del PGOU denominado PAM-Pepri (83) M "Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro" y, además, dentro del ámbito del Estudio de Detalle en C/ Pozos Dulces y C/Arcos de la Cabeza (PP 201/05) tramitado en su día de oficio por esta Administración e incorporado al vigente Plan General, una de cuyas determinaciones vinculantes es el rescate de la Muralla Medieval. Por otro lado, en la Ficha nº 68 del Catálogo de Protección Arqueológica del PGOU "Restos de la Muralla Medieval de Málaga" aparece incluido, dentro del tramo 4, el lienzo de muralla que existe en el nº 32 de la Calle Carretería.

Debemos añadir, que el ámbito también forma parte del Conjunto Histórico Artístico del Centro, incoado BIC por Resolución de 18 de julio de 1985 e inscrito en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz por Decreto 88/2012 de 17 de abril (BOJA nº 83 de 30 de abril de 2012). Así mismo, la Muralla Medieval de Málaga está inscrita como BIC, con la categoría de monumento, en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía, por aplicación de la disposición adicional segunda de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español en relación con el Decreto de 22 de abril de 1949 del Ministerio de Educación Nacional, sobre protección de castillos españoles (BOE nº 125 de 5 de mayo de 1949).

**Objeto**

El objeto del Estudio de Detalle es el de implementar las determinaciones de la ordenanza Ciudad Histórica C-1 Centro, fijando el volumen, las alineaciones y las rasantes del edificio que se pretende construir; proponiendo además, la demolición de las edificaciones existentes, que no tienen ningún tipo de protección, y la agrupación de las dos parcelas, para permitir una edificación con tratamiento conjunto.

**Antecedentes**

1.- El expediente se inició mediante solicitud presentada por D. Emilio Becerra Jiménez, actuando en representación del Covasansur S.L., con fecha **22 de febrero de 2019**, a la que se adjuntó el documento técnico del Estudio de Detalle.

2.- Con fecha **20 de junio de 2025**, mediante Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, se dispuso aprobar inicialmente el Estudio de Detalle según documentación presentada el 20 de marzo de 2025, fechada en marzo de 2025y, a la vista del informe técnico de fecha 11 de junio de 2025 emitido por el Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística del Departamento de Planeamiento.

3.- Con fecha **30 de junio de 2025** se dicta Providencia por parte del Servicio Jurídico Administrativo de Planeamiento instando a la exposición del anuncio de aprobación inicial del expediente en el Tablón de Anuncios y Edictos del Excmo Ayuntamiento de Málaga por un plazo de 20 días.

4.- Con fecha **10 de julio de 2025** se publica en Diario Sur el anuncio del sometimiento del expediente al trámite de información pública.

5.- Con fecha **30 de julio de 2025** se publica el anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia.

6.- Con fecha **31 de julio de 2025** se emite Diligencia por parte de la Secretaría General Técnica de la Junta de Gobierno Local para hacer constar que el edicto en el que se recoge la aprobación inicial del presente Estudio de Detalle ha estado expuesto al público en el Tablón de Anuncios del Excmo Ayuntamiento de Málaga desde el 2 de julio al 29 de julio de 2025.

Código Seguro De Verificación	HdIEDpBE3QynFz67WG/uIQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	06/04/2026 14:28:38
Observaciones		Página	2/19
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/HdIEDpBE3QynFz67WG%2Fu1Q%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/HdIEDpBE3QynFz67WG%2Fu1Q%3D%3D</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





7.- Con fecha **12 de agosto de 2025** se publica en el BOP corrección de error respecto del hipervínculo a través del cual se accede a la documentación del Estudio de Detalle.

8.- Con fecha **31 de agosto de 2025** tienen entrada por registro escrito de alegaciones presentado por D. Francisco Manuel Ríos Moyano.

9.- Con fecha **22 de octubre de 2025** tiene entrada por Registro informe favorable emitido por la Delegación Territorial de la Consejería de Cultura y Deporte de la Junta de Andalucía, de fecha **02 de octubre de 2025**, el cual es trasladado al interesado en fecha 3 de noviembre de 2025, y en el que se recoge que quedan subsanados los condicionantes exigidos en el informe previo, de fecha 3 de abril de 2024.

10.- Con fecha **12 de noviembre de 2025** tiene entrada por Registro informe favorable de fecha **11 de noviembre de 2025** emitido por la Dirección General de Aviación Civil señalando ciertos extremos a subsanar, del cual se da traslado al interesado en fecha 5 de diciembre de 2025 a los efectos oportunos.

11.- Con fecha **21 de noviembre de 2025** se dicta providencia por parte del Servicio Jurídico Administrativo del Departamento de Planeamiento solicitando Certificado al Registro General de documentos del Excmo Ayuntamiento de Málaga, respecto de si ha tenido entrada alguna alegación en el expediente de referencia entre las fechas 25 de junio a 28 de agosto de 2025, período de información pública general y llamamiento a los titulares registrales y catastrales de las fincas incluidas en el ámbito del Estudio de Detalle.

12.- Con fecha **16 de diciembre de 2025** se emite Certificado por parte de la Secretaría General Técnica de la Junta de Gobierno Local, en el que se informa que en el período de exposición pública comprendido entre el 25 de junio al 28 de agosto de 2025, ambos inclusive, no consta presentación de alegación alguna.

3/19

13.- Con fecha **10 de diciembre de 2025** se aporta por el promotor del expediente Texto Refundido del Estudio de Detalle al objeto de subsanar lo recogido en el informe técnico emitido por la Dirección General de Aviación Civil en su informe de fecha 11 de noviembre de 2025.

14.- Con fecha **12 de enero de 2026** se emite informe técnico favorable por parte del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística, en el que desestiman íntegramente las alegaciones presentadas por D. Francisco Manuel Ríos Moyano, y se propone la aprobación definitiva del Estudio de Detalle.

15.- Con fecha **11 de febrero de 2026** se emite Certificado complementario por parte de la Secretaría General Técnica de la Junta de Gobierno Local, en el que se informa que en el período de exposición pública comprendido entre el 29 de agosto al 12 de septiembre de 2025, ambos inclusive, no consta presentación de alegación alguna.

16.- Con fecha **4 de marzo de 2026** se emite nota de conformidad por parte de la Secretaría General del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, si bien en la misma se recoge **“Deberá aclararse** la contradicción que se observa al indicar que el certificado complementario que obra en el expediente de que no consta presentación de alegación alguna, emitido con fecha 11 de febrero de 2025 por parte de la Secretaria General Técnica de la Junta de Gobierno Local en el que se informa que en el periodo de exposición pública comprendido entre el 29 de agosto al 12 de septiembre de 2025, ambos inclusivos, y la concreta alegación que se propone su desestimación tras su análisis, que tuvo entrada por registro con fecha 31 de agosto de 2025,

Código Seguro De Verificación	HdIEDpBE3QynFz67WG/uIQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	06/04/2026 14:28:38
Observaciones		Página	3/19
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/HdIEDpBE3QynFz67WG%2Fu1Q%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/HdIEDpBE3QynFz67WG%2Fu1Q%3D%3D</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





presentada por D. Francisco Manuel Ríos Moyano, según consta en los antecedentes del informe emitido por el Servicio Jurídico Administrativo del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura del Ayuntamiento de Málaga de fecha 12 de febrero de 2026”.

17.- Con fecha 4 de marzo de 2026 se solicita por parte del Servicio Jurídico Administrativo de Planeamiento aclaración a la Secretaría General Técnica de la Junta de Gobierno Local sobre lo recogido en el Certificado de alegaciones emitido en fecha 11 de febrero de 2026, en el que se recoge que no consta presentación de alegación alguna en el periodo de exposición pública comprendido entre el 29 de agosto al 12 de septiembre de 2025, ambos inclusivos, constando en el expediente administrativo, sin embargo, la alegación presentada por D. Francisco Manuel Ríos Moyano, que tuvo entrada por registro con fecha 31 de agosto de 2025.

18.- Con fecha 05 de marzo de 2026 se emite nuevo Certificado por parte de la Secretaría General Técnica de la Junta de Gobierno Local, en el que se informa que en el periodo de exposición pública comprendido entre el 29 de agosto al 12 de septiembre de 2025, ambos inclusive, consta la presentación de alegaciones por parte de D. Francisco Manuel Ríos Moyano.

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:

4/19

“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

Table with 4 columns: Código Seguro De Verificación, Firmado Por, Observaciones, Uri De Verificación, Estado, Fecha y hora, Página, Normativa.





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.

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:

5/19

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. (...)."

**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 demolición de las edificaciones existentes y, además, 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.

Código Seguro De Verificación	HdIEDpBE3QynFz67WG/uIQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	06/04/2026 14:28:38
Observaciones		Página	5/19
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/HdIEDpBE3QynFz67WG%2Fu1Q%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/HdIEDpBE3QynFz67WG%2Fu1Q%3D%3D</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





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 protegido.

...”

Es por ello que tras la aprobación inicial del Estudio de Detalle, de conformidad con lo previsto en el artículo 29.4 de la LPHA, se requirió informe a la Delegación Territorial de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte que fue emitido en sentido favorable con fecha **2 de octubre de 2025**, indicando el, que la nueva documentación presentada ha subsanado los condicionantes exigidos en su informe de fecha 3 de abril de 2024, tal como ya se recogía en el informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de **11 de junio de 2025**.

Asimismo se requirió informe a la Dirección General de Aviación Civil, el cual emitió informe favorable en fecha 11 de noviembre de 2025, señalando ciertos extremos a subsanar, quedando cumplimentado con el texto Refundido de Estudio de Detalle presentado en fecha 10 de diciembre de 2025, tal como se recoge en el informe técnico de fecha 12 de enero de 2026 que a continuación se transcribe.

**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 **12 de enero de 2026**, en el que concluye y propone:

“(…)

**1. INFORME**

6/19

La documentación del ED presentada con fecha 10/12/2025 es idéntica a la documentación del ED que obtuvo aprobación inicial, e incorpora el requerimiento realizado en el informe de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, emitido con fecha 11/11/2025.

**1.1. ALEGACIONES**

Respecto al contenido técnico de la alegación presentada por D. Francisco Manuel Ríos Moyano se informa a continuación según los argumentos diferenciados o apartados contenidos en la misma y procediendo a su valoración en cada uno de ellos:

**1.1.1. Información que aporta el resumen ejecutivo del Estudio de Detalle.**

**Se alega:** La información que incorpora el resumen ejecutivo del ED presenta errores u omisiones sustanciales, la memoria indica: “Se incorpora en Planta baja espacio de dimensión suficiente que permita trabajos de conservación y mantenimiento del lienzo de Muralla Medieval que da fachada al interior. La Planta Primera se retranquea al objeto de dejar exenta el lienzo de muralla en su totalidad, posibilitando la puesta en valor del BIC. Desde la Planta Segunda y superiores se da continuidad a la fachada Calle Arco de la Cabeza, realizando pequeño vuelo sobre la planta baja del lienzo de muralla” y continúa añadiendo “La propuesta del T.R. Estudio de Detalle persigue una recomposición de las medianeras existentes en ambas fachadas, protegiendo el lienzo de muralla medieval, dejándolo exento y sin contacto con la nueva edificación a realizar. Dicha propuesta soluciona las medianeras con las edificaciones colindantes.”

Sin embargo, la información que aportan los planos y el cuadro de superficies presenta discrepancias puesto que la planta baja se diseña adosada a la muralla medieval, según

Código Seguro De Verificación	HdIEDpBE3QynFz67WG/uIQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	06/04/2026 14:28:38
Observaciones		Página	6/19
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/HdIEDpBE3QynFz67WG%2Fu1Q%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/HdIEDpBE3QynFz67WG%2Fu1Q%3D%3D</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





se aprecia en el plano de planta baja y en correspondencia con la superficie indicada en el cuadro de superficies.

La superficie construida en planta baja que se indica en el cuadro de superficies de 157,54m² se corresponde con el área que hemos contorneado en color azul sobre el plano de planta baja del ED. La planta baja se ha proyectado adosada a la muralla. La superficie de parcela es de 198,66 m².

El plano de sección se representa un local sin fachada hacia la muralla y deja un espacio libre de unos 2,00 m de ancho para conservación del lienzo de la muralla. Conviene señalar que lo representado en la sección no se corresponde con lo representado en el plano de planta baja.

Por otra parte, el plano de sección no define correctamente el edificio medianero. Incorporamos fotografía obtenida de Google Street View, la sección del Estudio de Detalle y otra sección del Estudio de Detalle en la que dibujamos de forma aproximada la medianería del edificio de calle Carretería nº 30.

En el plano de planta primera hay un texto en color rojo y tamaño de letra diminuto que indica "alineación edificación propuesta a partir de planta baja y superiores". Este voladizo de la planta segunda genera un espacio abierto y cubierto de 23 m² que no se representa en el alzado ni se considera en el cuadro de superficies. Sobre el plano de planta primera marcamos en color verde la superficie cubierta generada por el voladizo de planta segunda.

El cuadro de superficies indica una superficie construida de 759 m² a los que hay que sumar los 23 m² de zona cubierta cerrada por tres lados, lo que hace un total de 782 m².

**Respecto a ello que se informa:**

- No es cierto que la planta baja se diseñe adosada a la muralla en planta baja, porque no existe ningún elemento constructivo que se adose a ella. El rallado que se aprecia en el plano de planta baja corresponde al suelo, que se diseña continuo interior/exterior.
- La superficie construida en planta baja que se indica en el cuadro de superficies de 157,54 m² incluye el espacio exterior diáfano para la conservación de la muralla, lo que no implica que la planta baja se adose a la muralla.
- El plano de sección y el plano de planta no representan un local sin fachada hacia la muralla, sino que la fachada está representada por una línea que significa la mínima división posible interior/exterior, y cuya composición se definirá en el proyecto constructivo.
- No es cierto que el plano de sección no define correctamente el edificio medianero, porque simplemente, no lo define. La relación de alturas del nuevo edificio respecto al edificio medianero se ha calculado con los planos de alzado y fotografías aéreas y se ha llegado a una solución óptima.
- Los 23 m² de superficie cubierta que son resultado del voladizo de planta segunda vuelan sobre la planta baja y su superficie está incluida en el cuadro de superficies, porque en este cuadro está incluido el total de la superficie de planta baja no ocupada por la muralla, que es 157,54 m².
- El plano RE.10 ha representado la mitad de la línea horizontal en fachada para significar el voladizo de planta segunda en lugar de la línea completa. Esta deficiencia no es sustancial porque este voladizo queda suficientemente explicado en el resto de planimetría y memoria.

7/19

**1.1.2. Número obligatorio de plantas sobre rasantes y alturas.**

**Se alega:** El artículo 7 del PEPRI Centro establece una altura máxima edificable y número obligatorio de plantas de PB+3+Ático en calle Carretería y de PB+2 en Arco de la Cabeza.

Código Seguro De Verificación	HdIEDpBE3QynFz67WG/uIQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	06/04/2026 14:28:38
Observaciones		Página	7/19
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/HdIEDpBE3QynFz67WG%2Fu1Q%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/HdIEDpBE3QynFz67WG%2Fu1Q%3D%3D</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





El ED indica que la intervención propuesta se desarrolla en un único inmueble de PB+3+Ático.

El PEPRI Centro establece en su artículo 7 que "Los Estudios de Detalle que aumenten las alturas previstas en el PEPRI Centro requerirán para su tramitación el informe previo de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía". Continúa el artículo 7 estableciendo el mínimo y máximo para las alturas libres en planta baja y plantas altas, así mismo indica que "sobre esta condición (alturas libres de plantas) prevalecerá la de que las alturas libres de plantas bajas y altas deberán adaptarse al orden de las edificaciones colindantes".

Conviene señalar que el mencionado artículo 7 hace referencia a "aumentar las alturas" pero no indica la posibilidad de que el número obligatorio de plantas pueda ser modificado.

El ED incumple el número obligatorio de plantas en calle Arco de la Cabeza establecido en el PEPRI Centro.

**Respecto a ello se informa:**

- El Artículo 7 del PEPRI Centro ha sido sustituido por el Artículo 12.4.3 del PGOU vigente.
- El Artículo 12.4.3 del PGOU vigente cita: Los Estudios de Detalle que aumenten las alturas previstas en el planeamiento vigente requerirán para su tramitación el informe previo favorable de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.
- Cuando Artículo 12.4.3 del PGOU vigente cita un aumento de alturas previstas se refiere de manera genérica a altura máxima edificable y número obligatorio de plantas, porque, en caso contrario citaría altura máxima edificable o citaría número obligatorio de plantas, excluyendo la otra opción.

8/19

**1.1.3. Techo edificable de la propuesta.**

**Se alega:** El ED indica una superficie de parcela de 198,659 m<sup>2</sup> e indica un aprovechamiento de 759 m<sup>2</sup>, si bien no justifica el cálculo del aprovechamiento.

Según se ha comentado anteriormente, el cuadro de superficies indica una superficie construida de 759 m<sup>2</sup> a los que hay que sumar los 23 m<sup>2</sup> de zona cubierta cerrada por tres lados (voladizo planta segunda), lo que hace un total de 782 m<sup>2</sup>.

De la parcela de 198,66 m<sup>2</sup>, tenemos 99,33 m<sup>2</sup> con fachada a calle Arco de la Cabeza y altura de PB+2, con 297,99 m<sup>2</sup> de techo edificable (3 x 99,33 m<sup>2</sup>) y 99,33 m<sup>2</sup> con fachada a calle Carretería y altura de PB+3+A, con 447,32 m<sup>2</sup> de techo edificable (4 x 99,33 m<sup>2</sup> + 50 m<sup>2</sup>), lo que hace un total de 745,31 m<sup>2</sup> de techo edificable. En la planta ático se ha considerado que la cumbrera queda a una altura de 4,50m sobre el nivel del último forjado y que la superficie computa a partir de 2,00 m de altura libre medidos desde el último forjado, de acuerdo a lo establecido en el artículo 7 del PEPRI Centro.

La propuesta tiene una superficie de techo edificable de 782 m<sup>2</sup> que excede del techo edificable teórico que le corresponde a la parcela que es de 745,31 m<sup>2</sup>.

**Respecto a ello se informa:**

- La justificación del cálculo del aprovechamiento se realiza de forma suficiente en el Apartado 3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA de la memoria del ED aportado.
- Según se ha comentado anteriormente, los 23 m<sup>2</sup> de superficie cubierta que son resultado del voladizo de planta segunda vuelan sobre la planta baja y su superficie está incluida en el cuadro de superficies, porque en este cuadro está incluido el total de la superficie de planta

Código Seguro De Verificación	HdIEDpBE3QynFz67WG/uIQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	06/04/2026 14:28:38
Observaciones		Página	8/19
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/HdIEDpBE3QynFz67WG%2Fu1Q%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/HdIEDpBE3QynFz67WG%2Fu1Q%3D%3D</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





- baja no ocupada por la muralla, que es 157,54 m<sup>2</sup>. Por tanto, la propuesta tiene una superficie de techo edificable que no excede del techo edificable teórico, que es 759 m<sup>2</sup>.
- De la parcela de 198,66 m<sup>2</sup>, tenemos 99,33 m<sup>2</sup> con fachada a calle Arco de la Cabeza y altura de PB+2, con 297,99 m<sup>2</sup> de techo edificable (3 x 99,33 m<sup>2</sup>) y 99,33 m<sup>2</sup> con fachada a calle Carretería y altura de PB+3+A, con 447,32 m<sup>2</sup> de techo edificable (4 x 99,33 m<sup>2</sup> + 63,69 m<sup>2</sup>), lo que hace un total de 745,31 m<sup>2</sup> de techo edificable. El alegante afirma que la superficie teórica de la planta ático es 50 m<sup>2</sup> en lugar de 63,69 m<sup>2</sup>, pero no aporta justificación gráfica al respecto.
- Por tanto, el aprovechamiento teórico de la parcela es 759 m<sup>2</sup>c, no 782 m<sup>2</sup>c como se alega.

**1.1.4. Adaptación al orden de las edificaciones colindantes.**

**Se alega:** En la fachada a calle Carretería la altura de la planta baja se adapta a la altura de la planta baja del edificio de calle Carretería nº36, pero no así en el resto de las plantas que disminuyen su altura libre, dando lugar a que los huecos proyectados en la planta segunda queden a media altura de los existentes en las plantas primera y segunda de calle Carretería nº36. Las alturas de las plantas altas no se adaptan a las existentes en el edificio de Carretería nº30.

En la fachada a calle Arco de la Cabeza las alturas de las plantas tampoco se adaptan al orden de las edificaciones colindantes.

Las alturas libres de las plantas altas no se adaptan al orden de las edificaciones colindantes, se incumple por tanto el artículo 7 del PEPRI Centro.

A continuación incorporamos el plano del ED de alzado a calle Carretería sobre el que hemos dibujado las plantas con altura libre de modo que se adaptan más a las edificaciones colindantes (PB+3 y ático bajo cubierta con altura de la cumbrera a 4,50 m sobre el último forjado).

9/19

**Respecto a ello se informa:**

- El Artículo 7 del PEPRI Centro ha sido sustituido por el Artículo 12.4.3 del PGOU vigente.
- Este Artículo 12.4.3 no obliga a adaptarse de manera exacta a los edificios colindantes (a uno o a ambos), sino a buscar una regularidad de cotas y de cornisas en todas sus plantas y en el conjunto de la fachada de calle, lo que se consigue ajustando la cumbrera del nuevo edificio a la altura del peto de terraza del edificio colindante.
- En cualquier caso, este Artículo 12.4.3 cita: Sobre dicha altura prevalecerá la que establezca, en su caso, en Estudios de Detalle que pretenden resolver casos singulares de recomposición de medianeras, existencia de edificios protegidos, continuidad de cornisas,..., y este ED establece la altura más adecuada a la calle.
- El informe de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte fechado el 03/04/2024 autoriza la propuesta y cita: Desde el punto de vista de la protección patrimonial de los bienes afectados por la actuación, se considera que de la remodelación urbana planteada podrían derivarse varios resultados positivos en materia patrimonial, tanto en relación con el Conjunto Histórico de Málaga como para la protección, conservación y puesta en valor del BIC Muralla Medieval de Málaga.

**1.1.5. Tratamientos de cubiertas y áticos.**

**Se alega:** El artículo 8 del PEPRI Centro en su apartado 9 establece:  
 “En los casos en los que la planta ático se prevea en el PEPRI Centro, o en alturas superiores a B+3 en Trinidad Perchel, la última planta; ésta quedará limitada dentro del

Código Seguro De Verificación	HdIEDpBE3QynFz67WG/uIQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	06/04/2026 14:28:38
Observaciones		Página	9/19
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/HdIEDpBE3QynFz67WG%2Fu1Q%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/HdIEDpBE3QynFz67WG%2Fu1Q%3D%3D</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





diedro real formado por los distintos planos con inclinación máxima del 75%, trazados respectivamente desde los bordes de las cornisas de las fachadas, no debiendo superar las intersecciones de dichos planos, los 4,50 metros de altura. Estos planos podrán albergar huecos de iluminación y ventilación siempre que la suma total de la anchura de los huecos no sea superior a 1/2 de las longitudes de las fachadas respectivas".

El artículo 10 del PEPRÍ Centro establece:

"Se prohíbe todo tipo de retranqueos en Plantas Altas".

El arranque del plano de cubierta en la fachada a calle Arco de la Cabeza no se realiza desde el borde de la cornisa sino que se eleva una altura de 2,51 m. En la fachada hacia calle Carretería el arranque del faldón de cubierta se eleva 2,45m de altura y se retranquea 3m respecto de la alineación de fachada.

Se proyecta un lucernario a una altura de 6,45 m sobre el último forjado, que es un elemento discordante en las tipologías de cubiertas del PEPRÍ Centro. En las fachadas se aprecia como un elemento inarmónico, en la fachada de calle Arco de la cabeza se eleva 2,00m por encima del nivel de la cubierta.

Se incorpora a continuación plano de sección del Estudio de Detalle sobre el que se ha grafiado en color azul la geometría la planta ático que define el PEPRÍ Centro (arranque desde la cornisa y altura de 4,50m). Para el caso que nos ocupa, hay que recordar que la fachada a calle Arco de la Cabeza tiene un número obligatorio de plantas de PB+2 y la propuesta establece PB+4.

**Respecto a ello se informa:**

- El Artículo 8 del PEPRÍ Centro ha sido sustituido por el Artículo 12.4.2 del PGOU vigente.
- La propuesta no presenta ningún retranqueo en plantas altas y sí lo presenta en planta ático. El Artículo 10 prohíbe los retranqueos en plantas altas y no los prohíbe en planta ático porque el PEPRÍ Centro establece los parámetros urbanísticos en planta ático (alturas, pendientes...) de manera que el espacio resultante sea habitable pero no visible desde la calle. Si la planta ático no es visible desde la calle no tiene sentido obligar la alineación rigurosa a vial, que es el objetivo de prohibir los retranqueos.
- Las variaciones introducidas respecto la normativa del PEPRÍ Centro se encuentran dentro de las competencias asignadas a los ED por el Art. 94 de RGLISTA.
- El lucernario es una solución no prohibida en la normativa y que forma parte de la solución habitual de ventilación incluido en arquitectura histórica en Málaga.
- El informe de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte fechado el 03/04/2024 autoriza la propuesta y cita: Desde el punto de vista de la protección patrimonial de los bienes afectados por la actuación, se considera que de la remodelación urbana planteada podrían derivarse varios resultados positivos en materia patrimonial, tanto en relación con el Conjunto Histórico de Málaga como para la protección, conservación y puesta en valor del BIC Muralla Medieval de Málaga.

10/19

**1.1.6. Distribución interior orientativa.**

**Se alega:** El Estudio de Detalle incorpora una distribución orientativa, que aunque no es vinculante, sí debería cumplir con la normativa urbanística para que una vez aprobado el Estudio de Detalle pudiera obtener la preceptiva licencia de obras.

La propuesta plantea un edificio de viviendas pero para algunas ellas incumplen el Artículo 12.2.35 Superficies útiles mínimas y condiciones de distribución del PGOU 2011. Así mismo, la ventilación e iluminación de la escalera en todas las plantas no se realiza con huecos de fachada en cada planta por lo que se incumple el Artículo 12.2.36 Pasillos y escaleras PGOU 2011.

Código Seguro De Verificación	HdIEDpBE3QynFz67WG/uIQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	06/04/2026 14:28:38
Observaciones		Página	10/19
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/HdIEDpBE3QynFz67WG%2Fu1Q%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/HdIEDpBE3QynFz67WG%2Fu1Q%3D%3D</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Los cuerpos salientes a calle Carretería no cumplen con la separación a medianería establecida en el Artículo 11 del PEPRI Centro.

Los cambios necesarios para adaptar la propuesta al cumplimiento del PEPRI y PGOU dan lugar necesariamente a una modificación de la fachada.

Respecto a ello se informa:

- Las competencias atribuidas al ED, conforme al artículo 94 del Reglamento de la LISTA, se circunscriben -de acuerdo con la naturaleza y objeto del presente instrumento- a la definición exclusiva de alineaciones, rasantes y volúmenes, así como a la comprobación de su coherencia con las edificaciones colindantes. La distribución interior por plantas se incorpora únicamente con carácter ilustrativo, a efectos de mostrar la viabilidad funcional del desarrollo posterior del proyecto, la caracterización arquitectónica de las fachadas y su relación compositiva con la muralla. En ningún caso dicha distribución tiene efecto vinculante para la redacción del proyecto de edificación que se someta a licencia de obras, trámite en el que se definirán las soluciones constructivas y funcionales definitivas, conforme a la normativa aplicable.
- Por el mismo motivo y de acuerdo con el Artículo 12.2.36 del PGOU vigente, la comprobación de la ventilación y de la seguridad en caso de incendios, que es el motivo de esta norma, es objeto de licencias de obra.
- Los cuerpos salientes a calle Carretería y la separación a medianería establecida en el Artículo 11 del PEPRI Centro será igualmente objeto de comprobación en el proyecto que se presentará licencias de obra, y no de un ED al no encontrarse incluida en las competencias asignadas por el Art. 94 de RGLISTA.

1.2. CONCLUSION A LAS ALEGACIONES

11/19

A la vista de las respuestas consideradas en cada una de las alegaciones detalladas anteriormente, se concluye desestimar todas ellas por no tener ningún fundamento técnico ni jurídico que justifique la modificación del contenido del documento que ha sido sometido a información pública.

1.3. RESUMEN DE DETERMINACIONES DEL ED QUE SE LLEVA APROBACIÓN DEFINITIVA

Al objeto de comprender la justificación del sometimiento de este expediente a la aprobación definitiva se incluye, al igual que lo contuvo el informe técnico de aprobación inicial, un resumen de las determinaciones y valoración del ED:

- 1ª. Según el Apartado 9.3 del Art. 12.4.2 del PGOU vigente, en actuaciones edificatorias que alteran la estructura parcelaria original debe tramitarse ED, necesario también para adecuar la propuesta a la normativa urbanística, así como a los requerimientos que dimanen de la legislación Sectorial de Cultura, dada la afección al BIC Conjunto Histórico de Málaga y al BIC Muralla medieval de Málaga.
2ª. El objeto y la delimitación del ámbito del ED cumple los preceptos previstos en el art. 2.3.10 del PGOU y art. 71 de la LISTA estableciendo la ordenación detallada según lo determinado en el PGOU, no modificando el uso, ni la edificabilidad, ni incrementando el aprovechamiento o afectando negativamente a las dotaciones previstas en el PGOU.
3ª. El PEPRI Centro propone PB + 3 + ático para la calle Carretería y PB + 2 para calle Arcos de la Cabeza. El ED propone un único inmueble, con fachada a calle Carretería y calle Arco de la Cabeza - Plaza Virgen de las Penas, con Planta Baja+3+Atico.

Table with 4 columns: Código Seguro De Verificación, Firmado Por, Observaciones, Uri De Verificación, Normativa, Estado, Fecha y hora, Página. Includes verification code and QR code.



- 4ª. El volumen edificable se distribuye en las plantas permitidas por el PEPRI Centro (Baja + 3 + Ático), dando respuesta a las diferentes alturas y posibilitando una transición entre los edificios medianeros colindantes. En relación a la continuidad de cornisas, se asimila la altura de Planta Baja a la del edificio colindante en Carretería 36, según requerimiento del anterior informe, por contar el edificio de Carretería 30 con interés arquitectónico.
- 5ª. Se persigue una recomposición de las medianeras existentes en ambas fachadas, protegiendo el lienzo de muralla medieval, y dejándolo exento y sin contacto con la nueva edificación. Se propone un lucernario que proporciona luz natural para caja de escalera, como elemento de transición.



Situación en PEPRI Centro



Fachada a calle Carretería

12/19

Finalmente, significar que la documentación del ED presentada con fecha 10/12/2025 es idéntica a la documentación del ED que obtuvo aprobación inicial, incorporando el requerimiento realizado en el informe de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, de fecha 11/11/2025.

También procede constatar que la documentación que se somete a aprobación definitiva ha obtenido informe favorable de la Delegación Territorial de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte.

## 2. PROPUESTA

**Desestimar** íntegramente las alegaciones formuladas por D. Francisco Manuel Ríos Moyano.

Someter a consideración la **aprobación definitiva** del documento denominado TEXTO REFUNDIDO ESTUDIO DE DETALLE. Calle Carretería 32 y 34 presentado el 10/12/2025.

Es condición de la licencia de obras que durante el proceso de actuación y desarrollo del mismo, se contemple la realización de una actividad arqueológica preventiva mediante análisis de estructuras emergentes y sondeos.”

### 5º.- Obligaciones de la propiedad.

Código Seguro De Verificación	HdIEDpBE3QynFz67WG/uIQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	06/04/2026 14:28:38
Observaciones		Página	12/19
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/HdIEDpBE3QynFz67WG%2Fu1Q%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/HdIEDpBE3QynFz67WG%2Fu1Q%3D%3D</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





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 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:**

13/19

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 resulta de las certificaciones registrales y catastrales, los terrenos incluidos en el ámbito pertenecen a:

- Finca sita entre C/ Carretería nº 32 (2951139UF7625S0001KT): Covasansur S.L.,
- Finca sita en C/ Carretería nº 34 (2951140UF7625S0001MT): D. Luis Manuel Castilla Torres.

Así mismo, consta acreditado en el expediente la representación del Dª Eva Mª López Porras, respecto de Covasansur S.L., y la autorización dada a D. Juan de Dios Ruiz de la Cortina para que actuara como mandatario en todos los aspectos relacionados con la tramitación del Estudio de Detalle. Por todo ello, 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:**

Aun cuando el alta del presente expediente es de 22 de febrero de 2019, antes de la entrada en vigor de la LISTA y su posterior Reglamento de desarrollo, de conformidad con la Disposición Transitoria Tercera de la Ley, relativa a los planes e instrumentos en tramitación, el procedimiento debe seguir por los cauces establecidos en la nueva normativa pues no hubo ningún acuerdo

Código Seguro De Verificación	HdIEDpBE3QynFz67WG/uIQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	06/04/2026 14:28:38
Observaciones		Página	13/19
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/HdIEDpBE3QynFz67WG%2Fu1Q%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/HdIEDpBE3QynFz67WG%2Fu1Q%3D%3D</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





preceptivo sobre el Estudio de Detalle anterior a la entrada en vigor de la Ley. Así, dice el apartado 1 de la citada Disposición que:

“1. Los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico, así como los instrumentos de gestión y ejecución del planeamiento, que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de esta ley podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma. A estos efectos, se considerarán iniciados los procedimientos con el primer acuerdo preceptivo del órgano competente para la tramitación, conforme a lo previsto en la legislación urbanística, y, en el caso de los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental estratégica, con la solicitud de inicio de este procedimiento.”

Conforme al art. 112 del Reglamento –al que se remite el art. 81 LISTA- y tras el acuerdo de aprobación inicial, el instrumento se ha sometido 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 a los propietarios 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.

Así mismo en los términos del art. 78.4 LISTA y 105 y 112.1 b) del Reglamento, durante la información pública se han recabado los siguientes informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos, recogidos en los apartados 27 y 28 de los Antecedentes de Hecho:

- Informe de la **Delegación Territorial de Cultura y Deporte**, de fecha 2 de octubre de 2025 de conformidad con lo estipulado en el artículo 29.4 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, 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.

14/19

- Informe favorable de **Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible**, de fecha 11 de noviembre de 2025, de conformidad 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.

Concluidas las actuaciones, y no apreciándose la existencia de deficiencia procedimental alguna, procede la aprobación definitiva del proyecto en los términos del art. 109.1 a) del Reglamento General de la LISTA.

**3º.- Contenido formal del Estudio de Detalle**

Se hace constar en informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de **12 de enero de 2026** que la documentación que se somete a aprobación definitiva es sustancialmente idéntica a la aprobada inicialmente, incorporando el requerimiento realizado en el informe de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, de fecha 11 de noviembre de 2025.

Considerándose adecuada en función de su alcance y determinaciones de acuerdo con lo

Código Seguro De Verificación	HdIEDpBE3QynFz67WG/uIQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	06/04/2026 14:28:38
Observaciones		Página	14/19
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/HdIEDpBE3QynFz67WG%2FuIQ%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/HdIEDpBE3QynFz67WG%2FuIQ%3D%3D</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





dispuesto en el art. 62 de la LISTA, y en arts. 85 y 94.4 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre que aprueba su Reglamento.

**4º.- Órgano competente para la aprobación inicial:**

La competencia para la aprobación definitiva del Estudio de Detalle corresponde a esta Administración Municipal tal y como se indica en el artículo 75.1 de la LISTA, siendo el órgano legitimado para ello el Pleno del Excmo. Ayuntamiento, en virtud de lo establecido en el artículo 123.1.i) de la Ley 7/1985 de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, requiriéndose al efecto una mayoría simple según lo indicado en el apartado 2 del citado artículo 123.

Haciéndose constar que con carácter previo a la remisión del expediente a la Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad, la Secretaría General del Pleno ha emitido informe preceptivo en fecha 4 de marzo de 2026, de conformidad con lo previsto en los artículos 57 y 58 del Reglamento Orgánico del Pleno del Ayuntamiento de Málaga, puesto en relación con el artículo 3.3 del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de la Administración Local con habilitación del carácter nacional."

**CONCLUSIONES Y PROPUESTAS:**

A la vista de lo que antecede, en cuanto a los aspectos técnicos y jurídicos estudiados, este Departamento considera que el presente expediente se encuentra concluso y listo para ser incluido en la próxima sesión que celebre la Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad a fin de que ésta, en función de las competencias que tiene asignadas, eleve propuesta al Excmo. Ayuntamiento-Pleno para la adopción de los siguientes:

15/19

**ACUERDOS:**

**PRIMERO.- Desestimar las alegaciones presentadas por D. Francisco Manuel Ríos Moyano** frente al Acuerdo de Aprobación inicial del Estudio de Detalle de C/ Carretería nº 32 y 34, de fecha 29 de mayo de 2025, conforme a la motivación recogida en el informe emitido por el Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de fecha 12 de enero de 2026.

**SEGUNDO.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de C/ Carretería nº 32 y 34, según documentación técnica presentada con fecha 10 de diciembre de 2025.** Todo ello de conformidad con el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de fecha 12 de enero de 2026, así como 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.

**TERCERO.- Depositar el instrumento aprobado definitivamente** en el Archivo de documentación ubicado en el «Archivo de expedientes de planeamiento» donde se contienen los documentos técnicos del referido instrumento urbanístico, así como los actos, resoluciones y acuerdos producidos en relación con el mismo que deban formar parte de la Unidad Registral de «Instrumentos de Planeamiento y de Bienes y Espacios Catalogados», ubicados ambos en las dependencias del Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Planeamiento y Gestión de esta Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura. Procediéndose a la publicación del presente acuerdo y del instrumento de ordenación urbanística completo en la sede electrónica del Excmo. Ayuntamiento de Málaga de conformidad con el art. 82.2 de LISTA.

Código Seguro De Verificación	HdIEDpBE3QynFz67WG/uIQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	06/04/2026 14:28:38
Observaciones		Página	15/19
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/HdIEDpBE3QynFz67WG%2Fu1Q%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/HdIEDpBE3QynFz67WG%2Fu1Q%3D%3D</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





**CUARTO.- Remitir** el documento completo, junto con certificado del acuerdo de aprobación definitiva a la Delegación Territorial en Málaga de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, a fin de que se proceda a su depósito en el Registro correspondiente, según se recoge en el artículo 82 de la LISTA y art. 19 del Decreto 2/2004, de 7 de enero.

**QUINTO.-** Una vez cumplimentado lo anterior, con emisión de la correspondiente Certificación registral en los términos recogidos en los artículos 20 y 22 del Decreto 2/2004 de 7 de enero **publicar** el referido acuerdo de aprobación definitiva, y en su caso, sus ordenanzas o normativa específica, en el Boletín Oficial de la Provincia, según se señala en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril Reguladora de las Bases del Régimen Local al que remite el 83 de la LISTA, con la indicación de haberse procedido previamente al depósito y remisión, respectivamente, en el citado Registro.

**SEXTO.- Advertir al interesado** que el anuncio para proceder a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el BOP, se pondrá a su disposición por el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística para que realice dicha publicación; 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.

**SEPTIMO.-** Significar al Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Licencias y Protección Urbanística y al Servicio de Conservación y Arqueología de esta GMU, que conforme a lo dispuesto en el informe de fecha 2 de octubre de 2025 emitido por la Delegación Territorial de la Consejería de Cultura y Deporte de Junta de Andalucía, **será condición de la licencia de obras que durante el proceso de actuación y desarrollo del mismo, se contemple la realización de una actividad arqueológica preventiva mediante análisis de estructuras emergentes y sondeos.**

16/19

**OCTAVO.-** Significar finalmente, 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.

**NOVENO.- 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.
- Al Servicio de Infracciones del Departamento de Licencias y Protección Urbanística.
- A Covasansur, S.L.
- A D. Luis Manuel Castilla Torres.
- A D. Francisco Manuel Ríos Moyano
- A la Junta Municipal de Distrito nº 1 – Centro.
- A la Dirección General de Aviación Civil, adjuntando el instrumento de ordenación aprobado definitivamente, acompañado de certificación del acto de aprobación definitiva a los efectos de lo dispuesto en el art. 27.9 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

Código Seguro De Verificación	HdIEDpBE3QynFz67WG/uIQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	06/04/2026 14:28:38
Observaciones		Página	16/19
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/HdIEDpBE3QynFz67WG%2Fu1Q%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/HdIEDpBE3QynFz67WG%2Fu1Q%3D%3D</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





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.”

VOTACIÓN

La Comisión del Pleno acordó dictaminar favorablemente la anterior Propuesta, con los votos a favor (6) de los representantes del Grupo Municipal Popular, los votos en contra (4) de los representantes del Grupo Municipal Socialista (3) y del Grupo Municipal Con Málaga (1), y la abstención (1) del representante del Grupo Municipal Vox.

PROPUESTA AL PLENO

Consecuentemente con el resultado de la votación, proponer al Excmo. Ayuntamiento Pleno la aprobación de los siguientes ACUERDOS:

PRIMERO.- Desestimar las alegaciones presentadas por D. Francisco Manuel Ríos Moyano frente al Acuerdo de Aprobación inicial del Estudio de Detalle de C/ Carretería nº 32 y 34, de fecha 29 de mayo de 2025, conforme a la motivación recogida en el informe emitido por el Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de fecha 12 de enero de 2026.

SEGUNDO.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de C/ Carretería nº 32 y 34, según documentación técnica presentada con fecha 10 de diciembre de 2025. Todo ello de conformidad con el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de fecha 12 de enero de 2026, así como 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.

17/19

TERCERO.- Depositar el instrumento aprobado definitivamente en el Archivo de documentación ubicado en el «Archivo de expedientes de planeamiento» donde se contienen los documentos técnicos del referido instrumento urbanístico, así como los actos, resoluciones y acuerdos producidos en relación con el mismo que deban formar parte de la Unidad Registral de «Instrumentos de Planeamiento y de Bienes y Espacios Catalogados», ubicados ambos en las dependencias del Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Planeamiento y Gestión de esta Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura. Procediéndose a la publicación del presente acuerdo y del instrumento de ordenación urbanística completo en la sede electrónica del Excmo. Ayuntamiento de Málaga de conformidad con el art. 82.2 de LISTA.

CUARTO.- Remitir el documento completo, junto con certificado del acuerdo de aprobación definitiva a la Delegación Territorial en Málaga de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, a fin de que se proceda a su depósito en el Registro correspondiente, según se recoge en el artículo 82 de la LISTA y art. 19 del Decreto 2/2004, de 7 de enero.

QUINTO.- Una vez cumplimentado lo anterior, con emisión de la correspondiente Certificación registral en los términos recogidos en los artículos 20 y 22 del Decreto 2/2004 de 7 de enero publicar el referido acuerdo de aprobación definitiva, y en su caso, sus ordenanzas o normativa específica, en el Boletín Oficial de la Provincia, según se señala en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril Reguladora de las Bases del Régimen Local al que remite el 83 de la LISTA,

Table with 4 columns: Código Seguro De Verificación, Firmado Por, Observaciones, Uri De Verificación, Normativa, Estado, Fecha y hora, Página. Includes verification code and URL.





con la indicación de haberse procedido previamente al depósito y remisión, respectivamente, en el citado Registro.

**SEXO.- Advertir al interesado** que el anuncio para proceder a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el BOP, se pondrá a su disposición por el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística para que realice dicha publicación; 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.

**SEPTIMO.-** Significar al Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Licencias y Protección Urbanística y al Servicio de Conservación y Arqueología de esta GMU, que conforme a lo dispuesto en el informe de fecha 2 de octubre de 2025 emitido por la Delegación Territorial de la Consejería de Cultura y Deporte de Junta de Andalucía, **será condición de la licencia de obras que durante el proceso de actuación y desarrollo del mismo, se contemple la realización de una actividad arqueológica preventiva mediante análisis de estructuras emergentes y sondeos.**

**OCTAVO.-** Significar finalmente, 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.

**NOVENO.- 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.
- Al Servicio de Infracciones del Departamento de Licencias y Protección Urbanística.
- A Covasansur, S.L.
- A D. Luis Manuel Castilla Torres.
- A D. Francisco Manuel Ríos Moyano
- A la Junta Municipal de Distrito nº 1 – Centro.
- A la Dirección General de Aviación Civil, adjuntando el instrumento de ordenación aprobado definitivamente, acompañado de certificación del acto de aprobación definitiva a los efectos de lo dispuesto en el art. 27.9 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."

18/19

### VOTACIÓN

El resultado de la votación fue el siguiente:

Código Seguro De Verificación	HdIEDpBE3QynFz67WG/uIQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	06/04/2026 14:28:38
Observaciones		Página	18/19
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/HdIEDpBE3QynFz67WG%2FuIQ%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/HdIEDpBE3QynFz67WG%2FuIQ%3D%3D</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		






El Excmo. Ayuntamiento Pleno, por **17 votos a favor** del Grupo Municipal Popular, **11 votos en contra** (9 del Grupo Municipal Socialista y 2 del Grupo Municipal Con Málaga) y **2 abstenciones** del Grupo Municipal Con Málaga, dio su **aprobación** al Dictamen cuyo texto ha sido transcrito y, consecuentemente, adoptó los acuerdos en el mismo propuestos.

**A la fecha de la firma electrónica  
LA SECRETARIA GENERAL DEL PLENO,  
P.S. EL OFICIAL MAYOR  
Juan Ramón Orense Tejada**

19/19

<b>Código Seguro De Verificación</b>	HdIEDpBE3QynFz67WG/u1Q==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	06/04/2026 14:28:38	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	19/19	
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/HdIEDpBE3QynFz67WG%2Fu1Q%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/HdIEDpBE3QynFz67WG%2Fu1Q%3D%3D</a>			
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			