

ELISA PÉREZ DE SILES CALVO, CONCEJALA-SECRETARIA DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA.

CERTIFICO: Que en la sesión ordinaria celebrada por la Ilma. Junta de Gobierno Local el día 19 de mayo de 2026 se adoptó acuerdo del siguiente tenor literal:

**“PUNTO Nº 7.- PROPUESTA RELATIVA A SOMETIMIENTO A CONSULTA PÚBLICA DEL AVANCE DE LA MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS PORMENORIZADA Nº 42 DEL PGOU-2011, EN EL ÁMBITO DEL SUNC-R-LO.6 “LOS GUINDOS” (PL 6/2026).**

*La Junta de Gobierno Local conoció la Propuesta de la Concejala Delegada de Urbanismo de fecha 11 de mayo de 2026, cuyo texto a la letra es el siguiente:*

*“Resulta que, con fecha 8 de mayo de 2026, ha sido emitido por el Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento del Departamento de Planeamiento y Gestión informe jurídico-propuesta sobre actos preparatorios con relación a la Modificación de Elementos Pormenorizada nº 42 del PGOU-2011, en base a los siguientes antecedentes y fundamentos jurídicos:*

*“En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 172, 173 y 175 del Real Decreto núm. 2568/1986 de 28 de noviembre aprobatorio del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales y con respecto al expediente de referencia, se emite el siguiente informe-propuesta municipal sobre actos preparatorios con relación a la Modificación de Elementos Pormenorizada nº 42 del PGOU-2011:*

#### Ámbito

*El ámbito de la presente Modificación de Elementos del PGOU, lo conforman las fincas catastrales referidas en el encabezamiento de este informe-propuesta, clasificadas como suelo urbano no consolidado SUNC-R-LO.6 “Los Guindos”, con una superficie de 6.730 m<sup>2</sup> (6749,82 m<sup>2</sup> según levantamiento topográfico), y cuya ordenación detallada debía de llevarse a cabo mediante la tramitación de un Plan de Reforma Interior y, su ejecución, mediante el sistema de actuación por compensación en una sola unidad de ejecución dentro del área de reparto AR.UE.SUNC-R-LO.6.*

*Según la Ficha del SUNC-R-LO.6 “Los Guindos”, son objetivos, criterios y directrices vinculantes del sector:*

*“Reestructuración urbana de la manzana ocupada por usos pseudoindustriales inadecuados que conviven de forma forzada con la trama fundamentalmente residencial. La intervención plantea la sustitución de la actividad industrial por usos de vivienda, comercio y dotaciones, con un aporte prioritario de permeabilidad peatonal y espacios libres y esparcimiento en el interior de la manzana.*

*1.- La ordenación grafiada se considera vinculante en las conexiones peatonales y la localización de los espacios libres interiores y el equipamiento. Las plantas bajas se destinarán a uso comercial fomentando la actividad del espacio público interior a la manzana. Los recorridos peatonales grafiados se considerarán incluidos en la dotación de espacios libres de uso público. Se permitirá edificación exenta de altura no mayor a la existente en el entorno, justificadamente, para la consecución de*

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

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

1/15

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	xE+A9tYvwpNU0EddTwuZEQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	21/05/2026 16:14:29
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	21/05/2026 13:16:56
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	21/05/2026 12:45:24
Observaciones		Página	1/15
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xE%2BA9tYvwpNU0EddTwuZEQ%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xE%2BA9tYvwpNU0EddTwuZEQ%3D%3D</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



mayores espacios libres públicos. Ateniéndonos al art. 17.2 de la LOUA, las dotaciones incluidas en esta ficha se consideran las únicas reservas necesarias en este ámbito.

2.- Todos los recorridos peatonales propuestos tienen la consideración de espacios libres a los efectos de dotaciones. Se podrá ocupar bajo rasante los recorridos peatonales interiores anexos a las parcelas, con un mínimo de 0,5 m. entre forjado y rasante, siempre que se cumpla que se destinen para aparcamientos obligatorios, tenga un máximo de 35 m. de la anchura del edificio sobre rasante, que se realicen un mínimo de 3 plantas de aparcamiento soterrado y que el espacio sobre rasante del aparcamiento se destine a uso público.”

### Objeto

Partiendo de las previsiones contenidas en el Plan General para este sector de suelo urbano no consolidado, el objeto de la presente Modificación de Elementos persigue viabilizar técnica y económicamente este desarrollo urbanístico mediante:

-La redelimitación de su superficie, excluyendo del ámbito de planeamiento la parte de la finca sita en la Avenida de Velázquez nº 79, que quedó incluida en el sector: tras analizar la configuración de propiedades del sector y los condicionantes de borde, se comprueba que el PGOU no ha incluido en el ámbito la totalidad de la parcela sita en calle Velázquez, 79. Dicha parcela contiene un edificio en altura calificado como OA y una nave industrial situada en la trasera de la edificación anterior. El PGOU incluye la nave industrial en el ámbito del SUNC-R-LO.6, pero no incluye el edificio en altura. Estas dos edificaciones comparten un sótano común. Debido a los problemas de ejecución y gestión que provocará esta circunstancia, se ha decidido tramitar esta Modificación del PGOU que propone excluir la citada nave del ámbito de actuación.

2/15

-Como consecuencia de lo anterior la innovación propone, además, clasificar y calificar directamente los terrenos a excluir del mismo, como suelo urbano directo con uso comercial/terciario.

-Finalmente la Modificación propone la ordenación detallada de los terrenos del SUNC-R-LO.6 redelimitados, coherente con los criterios y directrices del PGOU 2011 vigente y, cuyo régimen, será a todos los efectos el correspondiente a las áreas de reforma interior, sin necesidad de tener que remitir dicha ordenación detallada a un ulterior Plan de Reforma Interior.

### ANTECEDENTES

#### A) Con relación al expediente PL 35/2025:

En primer lugar, debemos de referirnos a la solicitud presentada por Hispamal Velázquez S.L., con fecha 23 de junio de 2025, a la que se acompañó el correspondiente Plan de Reforma Interior del SUNC-R-LO.6 “Los Guindos”. Dicho instrumento de planeamiento fue informado por el Servicio de Planificación y Ordenación urbanística de este Departamento de Planeamiento y Gestión con fecha 29 de septiembre de 2025, proponiéndose la aprobación inicial del mismo. No obstante, desde este Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento se puso de manifiesto la dificultad que iba a entrañar la gestión del ámbito, habida cuenta de que en la estructura de la propiedad existente. Como consecuencia de ello y tras varias reuniones mantenidas con el promotor, se concluyó la conveniencia de proponer una innovación del Plan General que hiciera viable económica y técnicamente el desarrollo del sector y, de esa forma, alcanzar los objetivos que para el mismo preveía el citado Plan.

Código Seguro De Verificación	xE+A9tYvwpNU0EddTwuZEQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	21/05/2026 16:14:29
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	21/05/2026 13:16:56
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	21/05/2026 12:45:24
Observaciones		Página	2/15
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xE%2BA9tYvwpNU0EddTwuZEQ%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xE%2BA9tYvwpNU0EddTwuZEQ%3D%3D</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Por otro lado, conviene destacar que D. Rafael Antonio Jiménez Domínguez e/r de la Comunidad de Propietarios de C/ Calañas nº 4 se personó en este expediente y solicitó que su representada fuese tenida como interesada en desarrollo del SUNC-R-LO.6 "Los Guindos".

**B) Con relación al expediente PL 6/2026:**

1.- Como consecuencia de lo expresado en el párrafo precedente, con fecha 30 de enero de 2026, Hispamal Velázquez S.L., presenta documentación técnica para que se inicie la tramitación de la Modificación de Elementos del PGOU-2011, junto con documentos para acreditar la legitimación y representación del interesado. En dicha documentación se hace constar que la Modificación se propone también a instancias de la mercantil Hispabanchel S.L.

Ambas sociedades resultan ser las propietarias registrales y catastrales de las fincas incluidas en el ámbito, según se deduce de la documentación aportada al expediente.

2.- Posteriormente, con fecha 12 de febrero de 2026, se aporta documento ambiental estratégico y valoración de impacto en la salud.

3.- Con fecha 18 de febrero de 2026 se emite informe por parte del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de este Departamento de Planeamiento y Gestión, en el que se propone requerir al centro directivo de esta Gerencia, que se pronuncie sobre la conveniencia, oportunidad e interés general de la propuesta de Modificación planteada.

4.- El 25 de febrero de 2026, el señor Gerente de Urbanismo informó favorablemente el interés general de la propuesta, sin perjuicio de los informes técnicos y jurídicos que deban emitirse y del pronunciamiento expreso de la Junta de Gobierno Local.

5.- A la vista de todo lo anterior, con fecha 30 de marzo de 2026, el Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística informa favorablemente la documentación presentada el 30 de enero de 2026.

6.- Por otro lado, el 17 de abril de 2026 se incorporan al expediente certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de las fincas del promotor del expediente.

7.- Finalmente, el 20 de abril de 2026 se presentan certificaciones del Registro de la Propiedad nº 12 de Málaga, de las cuatro fincas registrales incluidas en el ámbito.

**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 (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 (RGL), determinan la aplicación íntegra, inmediata y directa de sus determinaciones al presente instrumento en los términos de la Disposición Transitoria Primera de la Ley.

También resultan de aplicación las normas contenidas en los instrumentos de planeamiento general y restantes instrumentos aprobados para su desarrollo y ejecución que estuvieran en vigor o fueran ejecutivos en el momento de entrada en vigor de la LISTA, habida cuenta de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda de la misma. Esto implica el

3/15

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

<b>Código Seguro De Verificación</b>	xE+A9tYvwpNU0EddTwuZEQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	21/05/2026 16:14:29
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	21/05/2026 13:16:56
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	21/05/2026 12:45:24
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	3/15
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xE%2BA9tYvwpNU0EddTwuZEQ%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xE%2BA9tYvwpNU0EddTwuZEQ%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).		



reconocimiento de la vigencia del PGOU-2011, aprobado definitivamente de manera parcial por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de enero de 2011 (BOJA nº 170 de 30 de agosto de 2011); conforme a esta norma, el ámbito de planeamiento que nos ocupa se encuentra clasificado como suelo urbano no consolidado SUNC-R-LO.6 "Los Guindos".

**2º.- La mejora del bienestar de la población y el mejor cumplimiento de los fines de la actividad urbanística:**

Como ya hemos indicado con anterioridad, la delimitación del SUNC-R-LO.6 "Los Guindos" en el vigente Plan General perseguía, como objetivo principal, la reestructuración urbana de la manzana ocupada por usos pseudoindustriales inadecuados que conviven de forma forzada con la trama fundamentalmente residencial; planteándose la sustitución de la actividad industrial por usos de vivienda, comercio y dotaciones, con un aporte prioritario de permeabilidad peatonal y espacios libres y esparcimiento en el interior de la manzana.

No obstante, pese al tiempo transcurrido desde la entrada en vigor del PGOU, no se ha planteado una propuesta de ordenación del ámbito que permitiese alcanzar los objetivos de la Ficha y ello ha venido provocado, en gran medida, por el hecho de que dentro del citado ámbito se incluyese una nave industrial que formaba parte del título de división horizontal del inmueble sito en Avenida de Velázquez nº 79. Este inmueble está conformado por un edificio de viviendas y locales en altura calificado con la ordenanza ordenación abierta OA y la citada nave industrial, situada en la trasera de la edificación, compartiendo, ambas edificaciones, un sótano común. Esta circunstancia hace muy complicada no solo la ordenación, sino también la gestión del ámbito.

Con la propuesta de Modificación planteada por la mercantil Hispamal Velázquez S.L., el ámbito se reduce al quedar excluida la citada nave industrial; el suelo sobre el que se erige la misma se califica de urbano directo (al igual que el resto del inmueble de Avenida de Velázquez nº 79) y se le otorga el uso de comercial/terciario, conservando su edificabilidad y dotándola de una ordenanza específica.

4/15

De esta forma se viabiliza y desbloquea la ordenación y la gestión del nuevo ámbito, y ello permite alcanzar el objetivo de sustitución de la actividad industrial por usos de vivienda, comercio y dotaciones, con un aporte prioritario de permeabilidad peatonal y espacios libres y esparcimiento en el interior de la manzana que es, en definitiva, lo que quiso desde un primer momento el planificador.

Esta Administración municipal, teniendo presente que debe de servir con objetividad a los intereses generales (artículo 103.1 de la Constitución Española) y que el ejercicio de la potestad de ordenación territorial y urbanística deberá ser motivado, con expresión de los intereses generales a los que sirve (artículo 4.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLSRU), ha calibrado la oportunidad, conveniencia y posibilidad de la nueva ordenación propuesta, ponderando los distintos intereses públicos en juego, tal como ha quedado expuesto en los informes del señor Gerente de Urbanismo de 25 de febrero de 2026 y del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 30 de marzo de 2026

**3º.- Adecuación de la Modificación de Elementos a la normativa urbanística:**

La adecuación de la Modificación a la normativa urbanística de aplicación ha sido analizada en el informe emitido por el Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión con fecha 30 de marzo de 2026, en el que se valora la

 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	xE+A9tYvwpNU0EddTwuZEQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	21/05/2026 16:14:29
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	21/05/2026 13:16:56
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	21/05/2026 12:45:24
Observaciones		Página	4/15
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xE%2BA9tYvwpNU0EddTwuZEQ%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xE%2BA9tYvwpNU0EddTwuZEQ%3D%3D</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



propuesta, se concluye y se propone lo siguiente:

“..

#### 2.5.4. VALORACIÓN DE LA PROPUESTA.



Ordenación propuesta por Modificación PGOU vigente



Ordenación pormenorizada indicativa PGOU vigente

Ordenación propuesta por Modificación PGOU vigente

Como se puede observar en los cuadros comparativos y gráficos anteriores, las directrices establecidas por el PGOU 2011 se han seguido en la redacción del Avance de manera que se mantiene en términos generales la ordenación grafada en la ficha en lo que se refiere a las conexiones peatonales y la localización de los espacios libres interiores y el equipamiento, fomentando la permeabilidad peatonal y espacios libres y esparcimiento en el interior de la manzana, pero con las siguientes diferencias fundamentales que se valoran en el Apartado 2.6.1 de este informe:

- Se excluye del ámbito de Suelo Urbano No Consolidado la nave sita en la parte trasera de la parcela catastral con fachada a la calle Velázquez, 79, y se remite a suelo urbano directo con uso comercial/terciario, conservando su edificabilidad y dotándola de una ordenanza específica.
- Se reduce la superficie del ámbito (al excluir la nave industrial citada), y se incrementa ligeramente el índice de edificabilidad para el nuevo ámbito delimitado,

5/15

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

<b>Código Seguro De Verificación</b>	xE+A9tYvwpNU0EddTwuZEQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	21/05/2026 16:14:29
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	21/05/2026 13:16:56
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	21/05/2026 12:45:24
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	5/15
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xE%2BA9tYvwpNU0EddTwuZEQ%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xE%2BA9tYvwpNU0EddTwuZEQ%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).		



que pasaría de 1,30 a 1,35 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, lo que supone un incremento inferior al 4% y es un incremento procedente para obtener techo edificable a vivienda protegida.

- Se reduce la huella de la parcela E1 y se aumenta la altura del edificio propuesta en la ficha del PGOU, de manera que se libera superficie de suelo ocupado por el edificio.
- La parcela E-2, calificada como equipamiento en la propuesta de PGOU, asume los usos SIPS en planta baja y primera y el uso vivienda protegida en las plantas superiores, de manera que se reduce el volumen del edificio en la parcela E-1, que es la más inmediata a la Avenida Velázquez.
- En lugar de 3 plantas bajo rasante se diseña una sola planta para hacer viable económicamente la propuesta, si bien será necesario diseñar, al menos 2 plantas bajo rasante para aumentar la dotación de aparcamientos en el ámbito.

Este Avance propone 3 alternativas técnica y ambientalmente viables, que consiste en mantener el estado actual (alternativa 0), desarrollar la ordenación detallada propuesta por la ficha del PGOU vigente con una modificación de límites (alternativa 1), o desarrollar una nueva ordenación (alternativa 2). El Avance elige esta Alternativa 2, la cual, siguiendo las directrices de la ficha del PGOU vigente, propone dos volúmenes edificatorios en 2 parcelas (E1 y E2), con modificaciones orientadas a favorecer la permeabilidad de circulaciones a través del ámbito y respecto el entorno. Para ello se usan los siguientes recursos:

- Se acorta la parcela E-1 y se desplaza hacia Avenida de Velázquez, creando un eje verde norte-sur que conecta el Peque Parque Ravel al norte con el interior de la manzana de la ATU y con el futuro desarrollo del SUNC-R-LO.5. De esta forma que el ciudadano asume dicho espacio desde el exterior de la manzana y se invita al uso y disfrute de dicho espacio.
- Al disminuir la superficie de la parcela E-1, el edificio que contiene debe crecer en altura para liberar espacio público. La altura propuesta se adapta al entorno proponiéndose edificios de alturas entre PB+8 y PB+10 que, al tiempo de posibilitar la creación de estos espacios libres, proponen unas edificaciones de mayor impacto visual, con un diseño atractivo y diferenciador y que crea lugares de interés para el barrio y para la ciudad.
- Se propone que una de las dos parcelas de ordenación, en concreto la parcela E1, albergue toda la edificabilidad privativa de promoción libre (residencial y terciario) y dejar la otra parcela, E2, para la construcción de equipamiento y promoción de viviendas protegidas, las cuales se propone que formen parte de la cesión de aprovechamiento al ayuntamiento de Málaga de forma que quede un único edificio en altura (PB+8) en el que las dos primeras plantas (baja y primera) contengan el equipamiento y el resto de plantas las viviendas protegidas. Esto, además de contribuir a la racionalidad de la propuesta, contribuye a la liberación de espacio sobre rasante para uso público con la consiguiente mejora urbana local y del entorno.
- Por último, en beneficio de la facilidad constructiva, la menor afección bajo rasante en profundidad y teniendo en cuenta la cercanía de la estructura subterránea de Metro-Málaga, se permite la ocupación bajo rasante para la ubicación de los

6/15

<b>Código Seguro De Verificación</b>	xE+A9tYvwpNU0EddTwuZEQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	21/05/2026 16:14:29
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	21/05/2026 13:16:56
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	21/05/2026 12:45:24
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	6/15
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xE%2BA9tYvwpNU0EddTwuZEQ%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xE%2BA9tYvwpNU0EddTwuZEQ%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).		



aparcamientos de las dos parcelas edificables (E1 y E2) en las zonas peatonales colindantes con dichas parcelas (ver plano de ordenación propuesta).

- Si bien la ficha actual de PGOU especifica que...se podrá ocupara el bajo rasante de los espacios destinados a uso público, siempre que se cumpla que se destinen para aparcamientos obligatorios, tenga un máximo de 35m. de la anchura del edificio sobre rasante, que se realicen un mínimo de 3 plantas de aparcamiento soterrado y que el espacio sobre rasante del aparcamiento se destine a uso público. En esta Modificación se deberá garantizar este asunto, aunque en virtud de lo establecido en el art. 6.7.4 del PGOU, se propone el objetivo de no superar las dos plantas de sótano.

Estos recursos consiguen mejorar la permeabilidad del sector con el entorno sin renunciar al espíritu de la ordenación propuesta por el PGOU 2011 y ajusta las alturas de la edificaciones y recorridos peatonales a las condiciones del entorno, por lo que la propuesta se valora positivamente.

## 2.6. AFICCIONES SECTORIALES.

La Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA), establece en el artículo 40.4.b, recientemente modificado mediante la Disposición final quinta de la LISTA, que se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación urbanística. Como consecuencia, el promotor ha aportado Documento Ambiental Estratégico de la Modificación puntual de elementos del SUNC-R-LO.6 Camino de los Guindos del PGOU de Málaga fechado el 09/02/2026.

En Andalucía, la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública, regula la Evaluación de Impacto en la Salud en su Título II. En desarrollo de esta ley, el Decreto 169/2014 establece el contenido y la metodología de la Evaluación del Impacto en la Salud. En su artículo 3, se define el ámbito de aplicación, que incluye los Instrumentos de planeamiento general, así como sus innovaciones. Como consecuencia, el interesado ha aportado Valoración de Impacto en Salud del Plan de Reforma Interior de la Modificación puntual de elementos del SUNC-R-LO.6 Camino de los Guindos del PGOU de Málaga fechado el 10/02/2026.

En aplicación del artículo 17º del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, la Dirección General de Aviación Civil considera todo el municipio de Málaga como zona de maniobra de aproximación de aviones, por lo que hay que remitir todos los instrumentos de planeamiento para su informe. Para ello en el documento técnico el interesado debe incluir el plano de Servidumbres aeronáuticas de aeródromo y radioeléctricas que corresponda del Plan Director del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol. El documento aportado incluye el Plano denominado Situación Servidumbres Aeronáuticas, que corresponde con los planos solicitados, pero para que el citado organismo informe esta propuesta, debe aportarse justificación que el edificio ni sus elementos auxiliares (antenas, etc...) superan la cota máxima autorizable según los citados planos y debe incluirse el siguiente párrafo: La totalidad del ámbito de esta Modificación del PGOU vigente se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol. Las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol que afectan a dicho ámbito, determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes,

7/15

Código Seguro De Verificación	xE+A9tYvwpNU0EddTwuZEQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	21/05/2026 16:14:29
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	21/05/2026 13:16:56
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	21/05/2026 12:45:24
Observaciones		Página	7/15
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xE%2BA9tYvwpNU0EddTwuZEQ%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xE%2BA9tYvwpNU0EddTwuZEQ%3D%3D</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea.

Dada la naturaleza del ED, no se considera necesario informe del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de este departamento porque no se propone nuevo viario, no se modifica la urbanización perimetral a las parcelas y se mantienen las alineaciones a vial y las rasantes establecidas.

### 3. CONCLUSIONES

La alternativa 2 del Avance ordena de forma coherente y racional el ámbito contemplando los objetivos, criterios y directrices vinculantes establecidos por el PGOU 2011 vigente, con las modificaciones necesarias para favorecer la permeabilidad de circulaciones a través del sector y respecto el entorno, hacer viable económicamente la propuesta y simplificar la gestión.

El documento de Modificación del PGOU que desarrolle este Avance debe tener en cuenta los siguientes aspectos como mejora de la ordenación propuesta y elegida:

- La ficha del sector especifica que se puede ocupar los espacios bajo rasante anexos a las parcelas, con un mínimo de 0,5 m entre forjado y rasante. En lugar de 0,5 m entre forjado y rasante es necesario hacer previsión de un mínimo 1,3 m entre forjado y rasante, según establece el artículo 6.8.3 del PGOU 2011 vigente, excepto en la superficie ocupada por el aparcamiento en Avenida de Velázquez, 79, donde se establecerá la mayor profundidad que técnicamente sea posible.
- Se configura la parcela E-2 de manera que permite acceso semi-rodado desde C/ Calañas, mejorando el acceso al edificio y a la zona libre central del sector, mientras no se desarrolle el sector colindante. Este acceso semi rodado se propone en el pasaje al Sur del sector, sin embargo es necesario trasladarlo al pasaje que existe más al Norte de manera que el pasaje Sur se configure como un acceso exclusivamente peatonal verde que conecte con el área libre central del sector.
- El edificio que se proyecte sobre la parcela E2 deberá separarse en plantas altas la máxima distancia posible del edificio residencial colindante existente.
- Deberá aportarse Anexo justificativo del cumplimiento de la normativa aeronáutica en los términos descritos en el Apartado 2.6. AFECCIONES SECTORIALES de este informe.
- Deberá establecerse un mínimo de dos plantas de aparcamiento, con el propósito de ocupar menos espacio destinado a zona verde pública.

8/15

### 4. PROPUESTA

A la vista de lo informado, se propone:

- Aprobar el Avance de la Modificación puntual de Elementos del PGOU 2011 vigente, en el ámbito de suelo urbano no consolidado SUNC-R-LO.6 "Camino de los Guindos" con fecha de entrada 30/01/2026. Significando que el Resumen Ejecutivo no es preceptivo en este trámite de Avance.
- Remitir a la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul el documento de Avance, en calidad de borrador, junto con el Documento Ambiental

Código Seguro De Verificación	xE+A9tYvwpNU0EddTwuZEQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	21/05/2026 16:14:29
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	21/05/2026 13:16:56
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	21/05/2026 12:45:24
Observaciones		Página	8/15
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xE%2BA9tYvwpNU0EddTwuZEQ%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xE%2BA9tYvwpNU0EddTwuZEQ%3D%3D</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



*Estratégico, para el inicio del procedimiento de evaluación ambiental, o, en su caso la declaración de innecesariedad de evaluación ambiental estratégica previa al tratarse de una modificación menor en virtud del artículo 121 de LISTA.*

- *Solicitar a la Delegación Territorial de la Consejería de Salud y Consumo en Málaga, la evacuación de consulta previa respecto la necesidad de someter la actuación a evaluación de impacto en la salud, ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo art. 56. 3 b) de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía, y art. 13 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, que establece el procedimiento de la Evaluación de Impacto en la Salud en la Comunidad Autónoma de Andalucía."*

#### **4º.- Tipo de actuación urbanística y deberes de los propietarios de la actuación:**

*Conforme a la Disposición Transitoria Primera de la LISTA, regla a) 2ª, los ámbitos de suelo urbano no consolidado del planeamiento general vigente tendrán el régimen que se establece en la ley para las promociones de actuaciones de transformación urbanística delimitadas en suelo urbano o, en su caso, el de las actuaciones urbanísticas. Según la definición contenida en el artículo 29 de la LISTA y a la vista de los objetivos de la Ficha SUNC-R-LO.6, podemos afirmar que el planificador general ha previsto en este ámbito de suelo urbano no consolidado, una actuación de transformación urbanística de reforma interior.*

*El Plan de Reforma Interior es el documento que tiene por objeto delimitar y establecer la ordenación detallada y programación de este tipo de actuaciones. No obstante, la presente Modificación de Elementos del PGOU-2011, además de innovar el planeamiento general, ordena detalladamente el nuevo ámbito de planeamiento a fin de evitar la necesidad de tramitar posteriormente un Plan de Reforma Interior.*

*De esta forma y con independencia del cumplimiento de los deberes generales que se les exigen a todos los propietarios del suelo en el artículo 17 de la LISTA y, en particular, a los propietarios del suelo urbano en el artículo 18 del mismo texto legal, el artículo 30 concreta cuáles son los deberes de las actuaciones de reforma interior:*

#### *"Artículo 30. Deberes de las actuaciones de reforma interior*

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

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

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

**b)** *Entregar a la Administración actuante el suelo para nuevos sistemas generales o*

9/15

Código Seguro De Verificación	xE+A9tYvwpNU0EddTwuZEQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	21/05/2026 16:14:29
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	21/05/2026 13:16:56
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	21/05/2026 12:45:24
Observaciones		Página	9/15
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xE%2BA9tYvwpNU0EddTwuZEQ%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xE%2BA9tYvwpNU0EddTwuZEQ%3D%3D</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



locales incluidos o adscritos al ámbito, que demande la actuación en función del grado de colmatación del ámbito, pudiendo utilizar las fórmulas contempladas en la legislación de propiedad horizontal.

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

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

*e) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las edificaciones que deban ser demolidas y el realojamiento y retorno de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, cuando tengan derecho a ellos, en los términos establecidos en la legislación básica del suelo."*

*En este punto debemos recordar que, conforme al artículo 189 del RG, la inclusión en el proceso urbanizador y edificatorio impone legalmente a la propiedad del suelo, con carácter real, la carga del levantamiento de la parte proporcional de todos los gastos de urbanización correspondientes, según los conceptos indicados en el citado artículo, de entre los que se encuentran, los derivados del coste de las obras de urbanización y cualesquiera otros asumidos en convenio urbanístico. Como cargas complementarias se contribuirá a la urbanización de los Sistemas Generales y a las obras contenidas en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamientos en la forma e importe que se determine.*

10/15

#### **5º.- Sistema de Actuación:**

*La ejecución de las previsiones de ordenación se llevará a cabo a través del sistema de actuación por compensación, y el Proyecto de Reparcelación deberá describir el Complejo Inmobiliario que se propone constituir tal y como permite el artículo 26.5 del TRLSRU, habida cuenta de la convivencia en el plano vertical de propiedades privadas y públicas.*

#### **Requisitos materiales o formales:**

#### **1º.- Legitimación de los interesados y órganos competentes para la tramitación y aprobación:**

*a) Tal y como previenen las reglas de procedimiento contenidas en la LISTA y su Reglamento de desarrollo, la presente Modificación de Elementos del planeamiento general se tramita de **oficio**, si bien, mediante petición **formulada** por las mercantiles propietarias del suelo: Hispamal Velázquez S.L. e Hispabanchel S.L.*

*b) La tramitación de la presente Modificación de Elementos del PGOU está legitimada en base a la **potestad planificadora** que corresponde a las Comunidades Autónomas y a*

Código Seguro De Verificación	xE+A9tYvwpNU0EddTwuZEQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	21/05/2026 16:14:29
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	21/05/2026 13:16:56
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	21/05/2026 12:45:24
Observaciones		Página	10/15
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xE%2BA9tYvwpNU0EddTwuZEQ%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xE%2BA9tYvwpNU0EddTwuZEQ%3D%3D</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



las Corporaciones Locales y que se configura, como una potestad administrativa de aprobación del planeamiento, esencial y profundamente discrecional, pero al servicio del interés general; ello supone que la Administración goza de discrecionalidad «ius variandi» para determinar la forma en que ha de quedar ordenado el territorio y cuales sean los destinos de los inmuebles, por lo que es competente la Administración Local para el ejercicio de esta potestad de innovación del planeamiento justificada en razones de interés público y social (entre otras, las Sentencias de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo de 1 de junio de 2016 (RJ 2016\3298), de 9 de marzo de 2011 (RJ 2011\1297), de 14 de febrero de 2007 (RJ 2007\ 4214) y de 28 de diciembre de 2005 (RJ 2006\4282)). Además, es doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo<sup>1</sup>, consolidada desde hace años, que los planes urbanísticos son verdaderas normas jurídicas de valor reglamentario de modo que merecen -como institución jurídica- la calificación de acto fuente de Derecho objetivo, es decir, de normas jurídicas y más precisamente, de normas con rango formal reglamentario.

Según el artículo 98 del Reglamento General, la tramitación del procedimiento de aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística corresponde a la Administración urbanística conforme al artículo 75 de la Ley, a través de los órganos que tengan atribuida la competencia en las normas que regulan su estructura, organización y funcionamiento. Concreta el artículo 3.4 de la LISTA, que la actividad urbanística es una función pública que, desarrollada en el marco de la ordenación territorial, corresponde a los Municipios, sin perjuicio de las competencias que, por esta ley, se asignan específicamente a la Comunidad Autónoma. Añade el artículo 75.1 de la citada Ley, que corresponde a los municipios las competencias relativas a la tramitación y aprobación de todos los instrumentos de ordenación urbanística y sus innovaciones, salvo las asignadas en el apartado 2 del indicado artículo a la Consejería competente en Ordenación del Territorio y Urbanismo, esto es, la aprobación definitiva de los Planes de Ordenación Intermunicipal y de los Planes Especiales con incidencia supralocal. En concreto, y aun cuando la Ley 7/1985 de 2 de abril, de Bases de Régimen Local no lo especifica, entendemos que es la Junta de Gobierno Local el órgano competente para tomar conocimiento del Avance de planeamiento y acordar, en su caso, el sometimiento a consulta pública, habida cuenta de que es el órgano competente para aprobar el «Proyecto» de Modificación de Elementos según el apartado c) del artículo 127.1 de la citada Ley, una vez que se hayan cumplimentado los actos preparatorios. Por su parte, será el Pleno municipal el órgano que deberá pronunciarse sobre la aprobación inicial y definitiva del expediente, según lo indicado en el artículo 123.1 i) de la mencionada Ley 7/1985.

11/15

## 2º.- Procedimiento de tramitación de la Modificación:

El procedimiento de aprobación del presente expediente deberá ajustarse a las disposiciones establecidas en la LISTA y en el Reglamento General para las innovaciones de los instrumentos de ordenación urbanística; en este sentido señala el artículo 118 del Reglamento General, que desarrolla el artículo 86 de la LISTA, que las innovaciones deberán ser establecidas por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos, sin perjuicio de las particularidades según su alcance. Así, el trámite procedimental que habrá de seguirse es

<sup>1</sup>- Respecto a la naturaleza normativa del planeamiento, se pueden consultar las SS del TS de: 7 febrero y 21 diciembre 1987 (RJ 1987\2750 y RJ 1987\9678), 22 enero y 14 marzo 1988 (RJ 1988\330 y RJ 1988\2164), 2 enero y 24 abril 1989 (RJ 1989\373 y RJ 1989\3226), 14 febrero y 6 noviembre 1990 (RJ 1990\1314 y RJ 1990\8803), 19 febrero y 18 marzo 1991 (RJ 1991\965 y RJ 1991\2002), 4 y 11 junio 1992 (RJ 1992\5147 y RJ 1992\5079), etc.-.

Código Seguro De Verificación	xE+A9tYvwpNU0EddTwuZEQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	21/05/2026 16:14:29
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	21/05/2026 13:16:56
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	21/05/2026 12:45:24
Observaciones		Página	11/15
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xE%2BA9tYvwpNU0EddTwuZEQ%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xE%2BA9tYvwpNU0EddTwuZEQ%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 recogido en los artículos 75 y siguientes de la LISTA, con el desarrollo de los arts. 102 y ss. del Reglamento.

En todo caso, en el presente expediente es preceptiva la realización de los actos preparatorios previstos en el artículo 77 de la LISTA con relación al avance y consulta pública ya que, la presente Modificación de Elementos, deberá someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificado, de conformidad con lo previsto en el artículo 40.4 a) y b) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión de la Calidad Ambiental de Andalucía (GICA).

En este punto debe de llamarse la atención sobre la circunstancia de que, como la presente Modificación de Elementos del Plan General afecta a un ámbito reducido de planeamiento, en su momento, deberán ser llamados al trámite de información pública a todos los propietarios catastrales y registrales incluidos en el ámbito. De esta forma, al estar incluidas en el ámbito fincas registrales pertenecientes a dos edificios divididos horizontalmente, concretamente a los situados en Avenida de Velázquez nº 79 y en C/ Calañas nº 4, a fin de fomentar la participación ciudadana durante el trámite de consulta pública resulta recomendable notificar el acuerdo que se adopte con relación al presente Avance a las respectivas Comunidades de Propietarios. Concretamente y como ya hemos destacado en los antecedentes, D. Rafael Antonio Jiménez Domínguez e/r de la Comunidad de Propietarios de C/ Calañas nº 4 se personó en el expediente PL 35/2025 y solicitó, que su representada fuese tenida como interesada en el desarrollo del SUNC-R-LO.6 "Los Guindos".

Por otra parte, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 56.3 apartado b) de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía, se encuentran sometidos a evaluación de impacto en la salud el planeamiento general y sus modificaciones. No obstante, antes de la aprobación inicial, procede realizar el trámite de consultas previas y cribado ante el órgano autonómico competente en materia de Salud, de conformidad con el artículo 13 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, que establece el procedimiento de la Evaluación de Impacto en la Salud en la Comunidad Autónoma de Andalucía, para obtener un pronunciamiento previo sobre si el expediente debe someterse al procedimiento de evaluación de impacto en la salud.

12/15

Tras la realización de estos actos preparatorios, y habida cuenta de la regulación contenida en el Reglamento Orgánico del Pleno del Ayuntamiento de Málaga (BOP nº 128, de 6 julio de 2017) con relación al procedimiento de aprobación de normas y, concretamente, de conformidad con los artículos 133 y 134 del citado Reglamento, el Proyecto de Modificación Puntual de Elementos del PGOU deberá ser aprobado por la Junta de Gobierno Local y remitido a la Secretaría General del Pleno quién lo enviará a la Comisión competente, abriéndose un plazo de cinco días para la presentación de enmiendas en la citada Comisión. Tras el transcurso de dicho plazo sin enmiendas o debatidas las que se hayan formulado, se dictaminará el Proyecto por la Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad y se elevará al Pleno para la aprobación del Avance y el inicio del trámite ambiental, realizándose la consulta pública previa.

Evacuado los trámites anteriores, se propondrá la aprobación inicial de la Modificación, tras lo cual y de acuerdo con las reglas contenidas en el art. 78 de la LISTA y 104 del Reglamento General, el instrumento deberá someterse a información pública por un plazo no inferior a veinte 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. También deben requerirse los informes sectoriales que se consideren precisos (en particular de la Dirección General de Aviación Civil en materia de servidumbres aeronáuticas y de la Dirección

 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	xE+A9tYvwpNU0EddTwuZEQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	21/05/2026 16:14:29
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	21/05/2026 13:16:56
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	21/05/2026 12:45:24
Observaciones		Página	12/15
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xE%2BA9tYvwpNU0EddTwuZEQ%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xE%2BA9tYvwpNU0EddTwuZEQ%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 de Movilidad y Transporte de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía, en materia afeción a las infraestructuras de transporte de ferrocarril metropolitano-línea 2) y también informe urbanístico de la Consejería competente en materia de urbanismo.

Finalmente añadir que por aplicación de la Instrucción 1/2024, conjunta de la Secretaría General del Pleno y del Órgano de apoyo a la Junta de Gobierno Local, previamente al sometimiento del proyecto a la Junta de Gobierno Local, se remitirá el expediente al Registro del Pleno a fin de que la Secretaría General del Pleno emita informe preceptivo de conformidad con lo previsto en los artículos 57 y 58 del Reglamento Orgánico del Pleno del Ayuntamiento de Málaga, 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.

### 6º.- Impugnación:

Finalmente reiterar que, según lo establecido en el artículo 101.3 del Reglamento General, el Avance tendrá efectos administrativos internos, preparatorios de la elaboración del instrumento de ordenación urbanística; en consecuencia es un acto de trámite no 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-."

13/15

**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.-** Disponer que se promueva una consulta pública con relación al documento de Avance de la "Modificación de Elementos Pormenorizada nº 42 del PGOU- 2011, en el ámbito del SUNC-R-LO.6 Los Guindos", promovido de oficio a instancia de Hispamal Velázquez S.L. e Hispabanchel S.L, según documentación presentada con fecha 30 de enero de 2026 e informada por el Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística el 30 de marzo de 2026; todo ello, a tenor de lo previsto en los artículos 77 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y 100 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA.

**SEGUNDO.-** Consecuentemente con lo anterior, publicar en el portal web de esta Gerencia el documento de Avance elaborado, durante un periodo de treinta días, al objeto de que tanto la ciudadanía como el resto de potenciales interesados en participar en el proceso de elaboración del instrumento de ordenación, puedan manifestar su opinión acerca la documentación, que estará también a disposición del público durante el citado plazo, en el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de esta Gerencia Municipal de Urbanismo,

Código Seguro De Verificación	xE+A9tYvwpNU0EddTwuZEQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	21/05/2026 16:14:29
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	21/05/2026 13:16:56
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	21/05/2026 12:45:24
Observaciones		Página	13/15
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xE%2BA9tYvwpNU0EddTwuZEQ%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xE%2BA9tYvwpNU0EddTwuZEQ%3D%3D</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Obras e Infraestructuras, de lunes a viernes en horario de 9:30 a 13:30 horas, sito en Paseo Antonio Machado, nº 12.

**TERCERO.-** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 40.4 a) y b) de la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integral de la Calidad Ambiental de Andalucía (GICA), solicitar a la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul de la Junta de Andalucía en Málaga, el **inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificado** de conformidad con lo dispuesto en el artículo 40 de la GICA, con la remisión de la documentación técnica elaborada (que tendrá la consideración de borrador del plan a los efectos de su sometimiento al procedimiento ambiental), así como del Documento Ambiental Estratégico.

**CUARTO** De conformidad con el procedimiento regulado en el artículo 13 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, que establece el procedimiento de la Evaluación de Impacto en la Salud en la Comunidad Autónoma de Andalucía, solicitar de la Delegación Territorial de Salud y consumo de la Junta de Andalucía el inicio del trámite de consultas previas y cribado para obtener un pronunciamiento previo sobre si el expediente debe someterse o no al procedimiento de **evaluación de impacto en la salud**, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 56.3 apartado b) de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía.

**QUINTO.-** Dar traslado del acuerdo, con copia del documento a los órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados y a aquellos otros con relevancia o incidencia territorial, a fin de propiciar la adecuada coordinación administrativa y participación pública para que, si lo estiman pertinente, examinen el expediente y formulen sugerencias o, en su caso, planteen otras alternativas al planeamiento propuesto, concretamente:

- A la Dirección General de Aviación Civil, del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, en relación a las afecciones aeronáuticas, según lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 y en el artículo 27.3 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.

14/15

- A la Dirección General de Movilidad y Transporte de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía, en materia de afección de infraestructuras de transporte de ferrocarril metropolitano-línea 2, según lo previsto en los artículos 1.3 y 11.2 de la Ley 9/2026, de 26 de diciembre de Servicios Ferroviarios de Andalucía.

**SEXTO.-** Dar cuenta del presente acuerdo:

-Al Departamento de Actuaciones Urbanísticas.

-Al Departamento de Licencias y Protección Urbanística.

-Al Departamento de Arquitectura e Infraestructuras.

-A Hispamal Velázquez S.L.

-A Hispabanchel S.L.

-A D. Rafael Antonio Jiménez Domínguez e/r de la Comunidad de Propietarios de C/ Calañas nº 4.

-A las Comunidades de Propietarios del inmueble sito en Avenida de Velázquez nº

Código Seguro De Verificación	xE+A9tYvwpNU0EddTwuZEQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	21/05/2026 16:14:29
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	21/05/2026 13:16:56
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	21/05/2026 12:45:24
Observaciones		Página	14/15
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xE%2BA9tYvwpNU0EddTwuZEQ%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xE%2BA9tYvwpNU0EddTwuZEQ%3D%3D</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



79.

*-A la Junta Municipal de Distrito nº 7 Carretera de Cádiz."*

*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."*

Y para que conste y surta sus efectos donde proceda, haciendo notar, de conformidad con lo establecido en el art. 24.4 del Reglamento Orgánico de Gobierno y Administración del Ayuntamiento de Málaga -ROGA-, que el acta de la mencionada sesión no ha sido aún aprobada, y que, por ello, la presente certificación se extiende a reserva de los términos que resulten de su aprobación, expido la presente certificación de orden y con el visto bueno del Alcalde-Presidente, en Málaga, a la fecha de la firma electrónica.

Vº Bº

EL ALCALDE-PRESIDENTE,  
Francisco de la Torre Prados.

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

15/15

Código Seguro De Verificación	xE+A9tYvwpNU0EddTwuZEQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	21/05/2026 16:14:29
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	21/05/2026 13:16:56
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	21/05/2026 12:45:24
Observaciones		Página	15/15
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xE%2BA9tYvwpNU0EddTwuZEQ%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xE%2BA9tYvwpNU0EddTwuZEQ%3D%3D</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

