

ACUERDO ADOPTADO POR LA ILMA. JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 22 DE SEPTIEMBRE DE 2026 EN RELACIÓN CON EL PUNTO SIGUIENTE:

PUNTO Nº 6.- PROPUESTA DE APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUS-CA.9 "ROSADO CENTRAL" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA (PGOU) DE MÁLAGA (EXPEDIENTE Nº PL 9/2021).

La Junta de Gobierno Local conoció la Propuesta de la Concejala Delegada de Urbanismo de fecha 14 de septiembre de 2026, cuyo texto a la letra es el siguiente:

"Resulta que, con fecha 10 de septiembre de 2026, se ha emitido por el Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Planeamiento y Gestión, informe jurídico-propuesta en base a los siguientes antecedentes y fundamentos jurídicos:

"En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 172, 173 y 175 del Real Decreto núm. 2568/1986 de 28 de noviembre aprobatorio del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales y con respecto al expediente de referencia, se emite el siguiente informe jurídico municipal sobre propuesta de aprobación inicial de Plan Parcial de Ordenación del SUS-CA.9 "Rosado Central" conforme a los antecedentes de hecho y fundamentos jurídicos siguientes:

Ámbito

El ámbito del presente Plan Parcial de Ordenación (PPO) está constituido por un suelo clasificado de urbanizable sectorizado, delimitado en la Ficha del del PGOU-2011 como SUS-CA.4 "Rosado Central"; y lo constituyen un conjunto de fincas, con uso global Productivo y pertenecientes al área de reparto del suelo urbanizable sectorizado productivo AR.SUS-P, que suman una superficie de 223.440,60 m² según la Ficha del Sector, y de 227.026,18 m² según el documento técnico que se somete a aprobación inicial.

Objeto

El objeto de este Plan Parcial es ordenar el Sector según los objetivos, criterios y directrices vinculantes de la ordenación pormenorizada preceptiva recogida en la Ficha del PGOU-2011, en la que se indica lo siguiente:

Objetivos, Criterios y Directrices Vinculantes

Esta zona por su proximidad a la autovía del Guadalhorce y las afecciones acústicas del aeropuerto junto con las de las infraestructuras de comunicaciones que la limitan, la hacen idónea para albergar actividades de carácter productivo. A fin de mantener una perspectiva lo más acorde con el paisaje del entorno, se crearán cinturones verdes con la autovía al norte y las vías ferroviarias al sur, debiendo componerse con árboles de gran porte y ajardinamiento apropiado. Para la mejor funcionalidad y movilidad del sector se establecerán vías de servicio, con el fin de no interferir la movilidad externa. Será preceptivo para el planeamiento de desarrollo la aplicación de las Normas y Ordenanzas que determina el Plan General para los usos Productivos. Las reservas de suelo para dotaciones alcanzarán los niveles más altos del art. 17.1.2ª b de la LOUA., además del

1/23

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

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

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

Código Seguro De Verificación	5967//sXIbuG6RImIgADwQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carmen Casero Navarro	Firmado	22/09/2026 13:11:28
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	22/09/2026 11:53:19
Observaciones		Página	1/23
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5967%2F%2FsXIbuG6RImIgADwQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



cumplimiento del Reglamento de Planeamiento vigente.

El planteamiento de este ámbito deberá ser informado preceptivamente por la Agencia Andaluza del Agua por afección hidráulica.

Al ser un suelo afectado por la huella acústica del aeropuerto, no podrá calificarse ninguna parcela como residencial, equipamiento educativo o sanitario, dentro de la huella acústica.

Se tendrán en cuenta las afecciones ferroviarias.

El Sector se incluye dentro del Área de Oportunidad A.2 del POTAUM.

El Sector incluye en su ámbito una parte del Sistema General de Comunicaciones de Interés Territorial definido en el POTAUM como eje transversal "b3" (Parque Tecnológico de Andalucía-Alhaurín de la Torre...) y que al sur de las vías del ferrocarril el PGOU lo denomina SGIT-SNU.CA.6

Se considera mínimo vinculante el Aprovechamiento Objetivo Total.

Antecedentes de hecho

Se destacan los siguientes antecedentes que constan en procedimiento:

1º.- Con fecha **2 de marzo de 2021** se presentó instancia de la entidad Edificalia Inmuebles SL, representada por Manuel Alejandro Jiménez Baras, aportando documentación del Plan Parcial que nos ocupa, y documento ambiental estratégico a los efectos del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.

2º.- A la vista de a la documentación aportada, se emiten los siguientes informes: informe técnico del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de **29 de marzo de 2021** e Informe del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de **14 de junio de 2021**, proponiéndose en este último la solicitud de inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.

3º.- Con fecha **24 de junio de 2021** se registra la solicitud dirigida a la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, para inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica simplificada.

4º.- Con fecha **6 de agosto de 2021** la entidad promotora aporta documentación relativa a la identificación del ámbito, solicitando información catastral de las fincas incluidas en el mismo a los efectos de tramitar certificación ante el Registro de la Propiedad. Con fecha **20 de septiembre de 2021** se traslada al promotor del expediente la documentación catastral solicitada.

5º.- Con fecha **4 de octubre de 2021** tiene entrada Resolución de la Delegación territorial de Desarrollo Sostenible en Málaga, de admisión a trámite de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, emitida con fecha 1 de octubre de 2021.

6º.- Con fecha **25 de octubre de 2022** la entidad promotora aporta documentación relativa a la representación para actuar.

7º.- Con fecha **29 de marzo de 2023** tiene entrada Informe Ambiental Estratégico de fecha 20 de marzo de 2023, en el que se determina que el Plan Parcial de Ordenación debe someterse a un procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica ordinaria.

En el mismo acto se notifica a esa Administración Documento de Alcance elaborado por el órgano ambiental, fechado el 21 de marzo de 2023.

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

2/23

Código Seguro De Verificación	5967//sXIbuG6RIImIgADwQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carmen Casero Navarro	Firmado	22/09/2026 13:11:28
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	22/09/2026 11:53:19
Observaciones		Página	2/23
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5967%2F%2FsXIbuG6RIImIgADwQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





8º.- Con fecha **10 de abril de 2023** se da traslado al promotor del informe anterior, así como Documento de Alcance, con requerimiento de su cumplimentación de conformidad con el art. 73 de la Ley 39/2015.

9º.- Con fecha **11 de mayo de 2023** la entidad promotora aporta documentación informativa sobre accesos al sector emitida por la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.

10º.- Con fecha **30 junio de 2023** se publica el Informe Ambiental Estratégico relativo al presente expediente en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía (BOJA).

11º.- Con fecha **13 de septiembre de 2024** tiene entrada nueva documentación técnica del Plan Parcial y Estudio Ambiental Estratégico a los efectos de su tramitación.

12º.- A la vista de la documentación técnica anterior, con fecha **4 de febrero de 2025** se emite informe técnico del Servicio de Urbanización e Infraestructuras requiriendo la cumplimentación de una serie de determinaciones en materia de sus competencias.

13º.- Con fecha **6 de febrero de 2025** se emite informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística requiriendo documentación previa a la emisión de informe del Servicio de Información Geográfica y Topografía.

14º.- Con fecha **7 de febrero de 2025** los promotores del expediente aportan documentación técnica complementaria al objeto de dar cumplimiento a los informes técnicos municipales.

15º.- A la vista de la última documentación aportada, se emite informe del Negociado de Topografía y Cartografía de **5 de marzo de 2025**, e informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de **7 de marzo de 2025**, señalándose en este último una serie de observaciones a cumplimentar a los efectos de continuar la tramitación del expediente.

3/23

16º.- Con fecha **11 de marzo de 2025** se remiten al promotor los informes técnicos antes referidos, requiriendo su cumplimentación de conformidad con el art. 73 Ley 39/2015.

17º.- Mediante sucesivas instancias de fechas **23 de junio de 2025** y **27 de junio de 2025** la entidad promotora presenta nuevo documento técnico del Plan Parcial, adjuntando certificaciones registrales de fincas incluidas en el ámbito, titularidad de Edificalia Inmuebles SLU.

18º.- Con fechas **14 de agosto de 2025** y **29 de agosto de 2025¹** se emiten sendos informes técnicos del Servicio de Urbanización e Infraestructuras y del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística, respectivamente, en los que se señalan una serie de deficiencias de la documentación técnica del Plan Parcial, las cuales deben subsanarse a los efectos de continuar con la tramitación del expediente.

19º.- Con fecha **1 de septiembre de 2025** se practica requerimiento al promotor a los efectos de cumplimentar los informes técnicos antes referidos y aportar las certificaciones registrales de todas las fincas incluidas en el ámbito, una vez que solo se han aportado las de titularidad de la entidad promotora del expediente.

20º.- Posteriormente el promotor presenta sucesivas instancias de fechas **12 de septiembre de 2025** y **8 de octubre de 2025**, acompañándose a esta última, documentación técnica

¹ Haciéndose constar que el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 29 de agosto de 2025 sustituye al emitido por el mismo Servicio con fecha 14 de agosto de 2025.

Código Seguro De Verificación	5967//sXIbuG6RIImIgADwQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carmen Casero Navarro	Firmado	22/09/2026 13:11:28
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	22/09/2026 11:53:19
Observaciones		Página	3/23
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5967%2F%2FsXIbuG6RIImIgADwQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



del Plan Parcial que tiene por objeto dar cumplimiento a los informes técnicos municipales. Así mismo con fecha **29 de octubre de 2025** se presenta Estudio de Impacto en la Salud.

21º.- Con fecha **21 de noviembre de 2025** se remite a la Delegación Territorial de Salud y Consumo en Málaga, consulta previa sobre la procedencia del sometimiento a Evaluación de Impacto en la Salud, ello de conformidad con el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de **20 de noviembre de 2025**.

22º.- En relación a la última documentación técnica aportada (de 8 de octubre de 2025) se emiten los siguientes informes técnicos: Informe del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de **28 de noviembre de 2025** y del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de **3 de diciembre de 2025**. En ambos informes se señalan las cuestiones pendientes de subsanación, de lo que se da traslado al promotor con fecha **4 de diciembre de 2025**, con requerimiento para su cumplimiento a los efectos de la continuación de la tramitación del expediente.

23º.- A la vista del requerimiento anterior, la entidad promotora presenta nueva documentación técnica, con fechas de registro **17 de diciembre de 2025** y **20 de enero de 2026**.

24º.- Por otra parte, con fecha **9 de enero de 2026** tiene entrada informe de la Delegación Territorial de la Consejería con competencias en materia de Salud, en el que se hace constar que el instrumento no tiene que someterse al procedimiento de Evaluación de Impacto en la Salud.

25º.- En relación a la última documentación técnica registrada (de 20 de enero de 2026) se emite informe técnico del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de **24 de marzo de 2026** en el que se hace una recopilación de las cuestiones que han sido cumplimentadas y las pendientes de subsanación.

26º.- Con fecha **26 de marzo de 2026** el promotor aporta Resumen Ejecutivo del instrumento en tramitación.

27º.- A la vista de la documentación aportada con fecha 20 de enero de 2026 y Resumen Ejecutivo de 26 de marzo de 2026, se emite informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de **26 de marzo de 2026**, con subsanación de fecha **14 de abril de 2026**, proponiéndose la aprobación inicial del presente Plan Parcial.

28º.- Con fecha **14 de abril de 2026** el promotor presenta documentación complementaria relativa a la estructura de la propiedad, emitiéndose informe del Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento de fecha **27 de abril de 2026**.

29º.- Con fecha **29 de abril de 2026** se remitió consulta sobre tramitación de procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria a la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, concretamente en relación al transcurso del plazo de 15 meses establecido en el art. 38 de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

30º.- Con fecha **29 de junio de 2026** el Servicio Jurídico-administrativo de este Departamento de Planeamiento, emite informe jurídico sobre tramitación del procedimiento, estimándose procedente continuar con su sustanciación.

31º.- Mediante instancia de fecha **2 de septiembre de 2026**, la entidad promotora presenta Resolución desfavorable emitida por el titular del Registro de la Propiedad de Málaga nº 15 relativa a la falta de identificación o número registral de las fincas incluidas en el ámbito, e

4/23

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	5967//sXIbuG6RImIgADwQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carmen Casero Navarro	Firmado	22/09/2026 13:11:28
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	22/09/2026 11:53:19
Observaciones		Página	4/23
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5967%2F%2FsXIbuG6RImIgADwQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



insuficiencia de datos de titularidad (titularidad catastral) aportados al efecto. El interesado solicita la continuación de la tramitación del procedimiento en razón de la imposibilidad material y jurídica para aportar la documentación requerida.

Fundamentos jurídicos

- Requisitos sustanciales o de fondo:

- 1º.- Normativa urbanística de aplicación:

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

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

Esto implica el reconocimiento de la vigencia del PGOU 2011, aprobado definitivamente de manera parcial por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de enero de 2011 (BOJA nº 170 de 30 de agosto de 2011), conforme el cual las fincas que nos ocupan se encuentran clasificada como Suelo Urbanizable Sectorizado dentro del ámbito SUS-CA 9 Rosado Central, estableciendo su ordenación pormenorizada preceptiva, así como pormenorizada indicativa y otras determinaciones para su desarrollo a través de la figura de un Plan Parcial.

5/23

- 2º.- Tipo de actuación urbanística e idoneidad de que sea un Plan Parcial de Ordenación, el documento que ordene el ámbito.

- Nos encontramos pues, ante un ámbito clasificado por el PGOU como suelo urbanizable sectorizado respecto del cual, indica la Disposición Transitoria Primera, apartado a) cláusula 3ª de la LISTA, **que podrán desarrollarse conforme a las determinaciones contenidas en el planeamiento general vigente. A efectos de la Ley, tendrán el régimen que se establece para la promoción de las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización, considerando que las mismas se encuentran delimitadas.**

El desarrollo de esta norma transitoria de la Ley, queda recogido en la Disposición Transitoria Segunda del Reglamento General, en cuyo punto primero se indica:

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

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	5967//sXIbuG6RImIgADwQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carmen Casero Navarro	Firmado	22/09/2026 13:11:28
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	22/09/2026 11:53:19
Observaciones		Página	5/23
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5967%2F%2FsXIbuG6RImIgADwQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



siguientes reglas:

a) Se seguirá el procedimiento de aprobación, régimen de competencias, requisitos de documentación y el resto de disposiciones que se establecen en la Ley y en el Reglamento para el instrumento de ordenación urbanística detallada.

b) Las determinaciones de la ordenación detallada se desarrollarán en el marco de las determinaciones de la ordenación estructural y de la ordenación pormenorizada preceptiva que se establezcan para el ámbito en el instrumento de planeamiento general y conforme a los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en el Título IV, cuando resulten compatibles con éstas.

c) Los estándares de suelo para dotaciones serán los establecidos en el instrumento de planeamiento general y, en el caso de que los mismos no hubieran sido determinados, los que resulten de aplicar los criterios establecidos en el artículo 82 del Reglamento. A estos efectos, la remisión a los estándares previstos en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, o en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, se entenderá referida a la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y a este Reglamento.

d) La reserva de suelo para vivienda protegida será la establecida en el artículo 61.5 de la Ley y 83 del Reglamento salvo que, conforme a lo establecido en el artículo 10.1.A.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, el instrumento de planeamiento general hubiera previsto una mayor o una menor que implique una distribución de la reserva exigible en su ámbito de ordenación, en cuyo caso prevalecerá la determinación establecida por éste."

- De acuerdo con lo expuesto, y a la vista del esquema de instrumentos de ordenación urbanística consagrado en la LISTA, la ordenación detallada del ámbito deberá realizarse a través de un Plan Parcial de Ordenación definido en el art. 67 LISTA, con el desarrollo del art. 90 del Reglamento.

6/23

Artículo 67 LISTA. Los Planes Parciales de Ordenación

1. Los Planes Parciales de Ordenación tienen por objeto delimitar y establecer la ordenación detallada y la programación de una actuación de nueva urbanización en suelo rústico.

2. Los Planes Parciales de Ordenación contendrán las determinaciones precisas en función de su objeto, según se determine reglamentariamente, debiendo respetar las establecidas por el Plan General de Ordenación Municipal.

3º.- Deberes de los promotores de una actuación de transformación urbanística de nueva urbanización.

A los efectos de determinar los deberes que corresponden a los propietarios del suelo, deberá estarse a lo dispuesto en la LISTA, de aplicación directa e inmediata conforme la ya mencionada Disposición Transitoria Primera.

Establece el artículo 84.2 de la LISTA que, la entrada en vigor de los instrumentos de ordenación determina, entre otros, el efecto de vincular los terrenos, los equipamientos, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de su clasificación y calificación, y al régimen urbanístico que consecuentemente les sea de aplicación. El régimen urbanístico de este suelo es el propio de las actuaciones de transformación urbanística, sujeto a los deberes legales establecidos en el art. 18.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLSRU).

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	5967//sXIbuG6RImIgADwQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carmen Casero Navarro	Firmado	22/09/2026 13:11:28
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	22/09/2026 11:53:19
Observaciones		Página	6/23
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5967%2F%2FsXIbuG6RImIgADwQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Por su parte, la normativa andaluza, en consonancia con la normativa estatal, indica que en las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización son deberes del propietario del suelo los establecidos en el artículo 32 de la LISTA y en el artículo 51 del Reglamento General:

a) Entregar al Ayuntamiento el suelo urbanizado y libre de cargas correspondiente a los sistemas generales y locales incluidos o adscritos al ámbito de actuación.

b) Entregar al Ayuntamiento, con destino al patrimonio municipal de suelo, el suelo urbanizado y libre de cargas correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto. Se deberá justificar que los usos y tipologías en los que se concrete la cesión de aprovechamiento son adecuados para los fines del citado patrimonio municipal de suelo.

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.

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.

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 construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse y garantizar 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 consecuencia, el Sector tendrá que hacer frente a todas las infraestructuras que necesite para funcionar, y además, de acuerdo con las determinaciones establecidas en la Ficha del Sector: "Contribuirá a la urbanización de los Sistemas Generales y a las obras contenidas en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento en la forma e importe que se determine." Señalándose que hasta tanto se produzca la aprobación del citado instrumento, se considerará la cuantía máxima de cargas prevista en la ficha del PEIS-4 del PGOU vigente: "los suelos pertenecientes al AR-SUS-P. Área de Reparto de Suelo Urbanizable Sectorizado Productivo tendrán por este concepto una carga máxima de 90 €/UA (Noventa euros por unidad de aprovechamiento, IVA no incluido), referida dicha UA a techo productivo, no obstante, el PEIB determinará la cuantía exacta".

4º.- Forma de ejecución del planeamiento.

En cuanto a la gestión del ámbito, el Planeamiento General prevé el sistema de actuación por compensación, si bien la Ficha del PGOU-2011 no delimita la unidad o unidades de

7/23

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	5967//sXIbuG6RImIgADwQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carmen Casero Navarro	Firmado	22/09/2026 13:11:28
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	22/09/2026 11:53:19
Observaciones		Página	7/23
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5967%2F%2FsXIbuG6RImIgADwQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



ejecución por lo que deberán quedar delimitadas en el instrumento de ordenación o, posteriormente, a través del procedimiento previsto en la normativa urbanística de aplicación; pudiendo plantearse soluciones simplificadas a través de la formalización de convenio urbanístico entre propietarios y Administración; todo ello conforme a lo previsto en los artículos 99 de la LISTA y 204 del Reglamento, con los requisitos y criterios establecidos en el art. 205 de este último cuerpo normativo.

De acuerdo con lo expuesto, el documento que se somete a aprobación inicial establece una única Unidad de Ejecución a desarrollar mediante una etapa única.

5º.- La ejecución de la urbanización.

La ejecución de las obras de urbanización para materializar la ordenación del presente instrumento, precisará la aprobación de Proyecto de Urbanización de conformidad con lo dispuesto en el art. 96 LISTA y 188.2 a) Reglamento General, señalando que de acuerdo con el art. 90.4 LISTA, éstas serán previas o simultáneas a la edificación. Debiéndose cumplir los requisitos y garantías establecidos en el art. 203 del Reglamento General para materializar la edificación de forma simultánea a la ejecución de las obras de urbanización.

Así mismo se recoge en la normativa urbanística la **obligación de garantizar la ejecución de la actuación de transformación urbanística por importe del 7% de los gastos totales de urbanización**. Se trata de un deber de contenido material regulado en los art. 195.3 y 212.2 e) del Reglamento General de la LISTA.

Si bien debe señalarse que, de conformidad con lo dispuesto en Disposición Transitoria Tercera de LISTA y Disposición Transitoria Quinta de su Reglamento General, tal y como se señala más adelante. (Título 1º.- Requisitos materiales o formales: Normativa urbanística de aplicación D) La formalización de la garantía de urbanización con carácter previo a la publicación de la aprobación definitiva.) para la determinación del momento procedimental en el que debe formalizarse la citada garantía, deberá estarse a las reglas de ordenación del procedimiento y demás disposiciones contenidas en la legislación urbanística vigente al momento del inicio del procedimiento, siendo de aplicación el art. 46.c) del Real Decreto 2159/1978, de 23 junio que aprueba el Reglamento de Planeamiento, complementado por el art. 130.2.g) de la LOUA, debiendo constituirse la citada garantía previamente a la publicación de la aprobación definitiva del presente instrumento de ordenación urbanística.

8/23

6º.- Contenido sustancial del documento que se somete a aprobación inicial:

El análisis de la adecuación del proyecto a la normativa urbanística ha sido abordado en los sucesivos informes técnicos emitidos por el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística, entre los que deben destacarse los siguientes:

- Informe del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de 4 de febrero de 2025, que en relación a la documentación técnica aportada con fecha 13 de septiembre de 2024 señala una serie de observaciones que deben ser cumplimentadas.
- Informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 7 de marzo de 2025 emitido en relación a la documentación técnica aportada con fecha 13 de septiembre de 2024, donde se analizan los antecedentes, las determinaciones del PGOU vigente, así como la incidencia de la normativa sectorial, requiriéndose su subsanación.
- Informe técnico del Servicio Urbanización e Infraestructuras de 14 de agosto de

Código Seguro De Verificación	5967//sXIbuG6RImIgADwQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carmen Casero Navarro	Firmado	22/09/2026 13:11:28	
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	22/09/2026 11:53:19	
Observaciones		Página	8/23	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5967%2F%2FsXIbuG6RImIgADwQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



2025, en relación a la nueva documentación técnica aportada de fecha 23 de junio de 2025. Se requiere su subsanación.

- Informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 29 de agosto de 2025, en relación a la citada documentación técnica de fecha 23 de junio de 2025. Se requiere, así mismo, su subsanación.

- Informe técnico de Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 20 de noviembre de 2025, a los efectos del inicio del trámite de consultas previas en materia de Salud.

- Informe técnico del Servicio Urbanización e Infraestructuras de 28 de noviembre de 2025, en relación a la nueva documentación técnica aportada de fecha 8 de octubre de 2025. Se requiere la subsanación de las cuestiones pendientes.

- Informe técnico de Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 3 de diciembre de 2025, en relación a la citada documentación técnica de fecha 8 de octubre de 2025. Se requiere la subsanación de las cuestiones pendientes.

- Informe técnico del Servicio Urbanización e Infraestructuras de 24 de marzo de 2026, en relación a la documentación técnica aportada de fecha 20 de enero de 2026. Se señalan aspectos que por su naturaleza deberán incorporarse en el futuro Proyecto de Urbanización, tal y como se hace constar en informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 26 de marzo de 2026, –con subsanación de 14-4-26– que más abajo se transcribe parcialmente.

- Informe técnico de Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 26 de marzo de 2026, que en relación a la última documentación técnica aportada: Pan Parcial denominado “Reforma diciembre 2025”, presentado con fecha de registro 20 de enero de 2026 y Resumen ejecutivo, el 26 de marzo de 2026; propone la aprobación inicial del instrumento de ordenación en los términos que a continuación se transcriben (con incorporación de la subsanación de fecha 14 de abril de 2026):

9/23

2. INFORME

2.1 ANALISIS PPO “ROSADO CENTRAL” REFORMA DICIEMBRE 2025

La última documentación aportada da cumplimiento a los requisitos exigidos por los Servicios técnicos. Para ello, no ha sido necesario modificar la ordenación, la zonificación, ni los parámetros urbanísticos propuestos en el documento de octubre de 2025, cuya validez ya fue ratificada mediante informe de este Servicio de fecha 03/12/2025.

La documentación consta de Memoria, Planos (20/01/2026), Resumen Ejecutivo (26/03/2026), y los siguientes anejos (20/01/2026):

- Anejo 1: Estructura de la Propiedad.
- Anejo 2: Convenio urbanístico suscrito entre la propiedad de los terrenos y el Excmo. Ayto. de Málaga.
- Anejo 3: Propuesta de Accesos al Sector
- Anejo 4: Ficha de Accesibilidad
- Anejo 5: Estudio Acústico
- Anejo 6: Estudio de Impacto en la Salud

Código Seguro De Verificación	5967//sXIbuG6RIImIgADwQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carmen Casero Navarro	Firmado	22/09/2026 13:11:28
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	22/09/2026 11:53:19
Observaciones		Página	9/23
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5967%2F%2FsXIbuG6RIImIgADwQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- Anejo 7: Estudio Hidrogeológico
- Anejo 8: Estudio Hidrológico-Hidráulico
- Anejo 9: Estudio de Tráfico
- Anejo 10: Informes de las Compañías Suministradoras

Las subsanaciones realizadas (en su mayoría de carácter económico o relativo a ajustes de viario) no alteran el trazado ni la geometría original, manteniéndose idéntico el cuadro de zonificación del ámbito:

Cuadro de Zonificación y Parcelario

CUADRO DE ZONIFICACIÓN Y PARCELARIO					
PARCELA	USO	SUPERFICIE	ÍNDICE EDIFICABILIDAD	T. EDIFICABLE	
P	PRODUCTIVO INDUSTRIAL-LOGÍSTICO	88.496,27 m²	0,880 m²/m²	77.866,96 m²	
CO	COMERCIAL	1.712,81 m²	0,828 m²/m²	1.419,16 m²	
Total Locativo		90.209,08 m²		79.286,12 m²	
EQ	EQUIPAMIENTO PÚBLICO (SIP)	9.360,99 m²	nº ordenanza	nº ordenanza	
Total Parcela Equipamiento Público		9.360,99 m²	nº ordenanza	nº ordenanza	
V1	ÁREAS LIBRES PÚBLICAS	8.801,66 m²			
V2	ÁREAS LIBRES PÚBLICAS	35.173,28 m²			
V3 (*)	ÁREAS LIBRES PÚBLICAS	83,76 m²			
V4	ÁREAS LIBRES PÚBLICAS	17.836,34 m²			
V5	ÁREAS LIBRES PÚBLICAS	2.891,79 m²			
V6	ÁREAS LIBRES PÚBLICAS	8.325,81 m²			
V7 (*)	ÁREAS LIBRES PÚBLICAS	804,31 m²			
V8 (*)	ÁREAS LIBRES PÚBLICAS	2.850,33 m²			
Total Parcelas de Áreas Libres		75.643,37 m²			
ST.1	SISTEMAS TÉCNICOS (Punto Limpio)	496,91 m²			
Total Parcelas de Sistemas Técnicos		496,91 m²			
Viario		29.275,93 m²			
Prolongación SGT-SRU CA-6		22.871,09 m²			
Total Viario		52.147,02 m²			
TOTAL SECTOR SUS-CA-6 "ROSADO CENTRAL"		227.026,36 m²	0,35 m²/m²	79.459,16 m²	

(*) Parcelas no computables a efectos de reservas

10/23

En el informe del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de 24/03/2026², se señalan algunos aspectos que por su naturaleza deberán incorporarse en el futuro Proyecto de Urbanización, que se refieren a cuestiones relacionadas con la ejecución de la urbanización, tales como:

- Afecciones a terceros: Aportar las autorizaciones de los titulares de los terrenos colindantes afectados por los movimientos de tierras o, en su defecto, incluir soluciones técnicas en el proyecto (como muros o modificación de rasantes) para evitar dichas afecciones.
- Red de abastecimiento (Planos y Memoria): Corregir la discrepancia sobre el punto de conexión, ya que la memoria indica que es al norte y el plano P.10 lo sitúa al sur. Además se debe definir e indicar el punto de conexión alternativo en caso de que la red prevista en el PEIS-4 no esté ejecutada a tiempo.
- Red de abastecimiento (Normativa): Incorporar las indicaciones requeridas por EMASA dentro de la Normativa de Urbanización o en las ordenanzas del PPO.
- Red de gas: Aportar documento de consulta a la compañía de gas; si la compañía confirma

² Texto corregido conforme el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 14 de abril de 2026.

Código Seguro De Verificación	5967//sXIbuG6RImIgADwQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carmen Casero Navarro	Firmado	22/09/2026 13:11:28	
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	22/09/2026 11:53:19	
Observaciones		Página	10/23	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5967%2F%2FsXIbuG6RImIgADwQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

que desea implantar sus redes, se deberá incorporar el trazado de dicha infraestructura en el PPO.

- Convenio de accesos: Establecer y formalizar mediante Convenio los mecanismos de financiación para el tramo del vial de acceso que discurre fuera del sector.

2.2 MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA

Este instrumento se tramita conforme a la Ley 7/2002 (LOUA) y al PGOU de Málaga de 2011, en virtud de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 7/2021 (LISTA), al tratarse de un procedimiento iniciado con anterioridad a la entrada en vigor de esta última.

2.3 SINTESIS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA



Plano P.1. Zonificación diciembre 2025



Plano P.2. Ordenación de Volúmenes diciembre 2025

Objetivo Global y Parámetros Básicos: La ordenación proyectada tiene como objetivo principal la creación de un núcleo urbanizado destinado a la implantación de usos productivos logísticos, contribuyendo a completar la trama urbana en el límite oeste de la ciudad. Sobre un ámbito total de 227.026,18 m²s, el sector mantiene una edificabilidad global de 0,35 m²t/m²s, lo que genera un techo máximo edificable de 79.459,16 m²t.

Criterios de Ordenación y Red Viaria: Para garantizar la conectividad sin saturar las infraestructuras actuales, se proyecta un nuevo vial al sur, paralelo a la línea de ferrocarril, que conecta el sector con la carretera A-7055. Esta solución técnica suple temporalmente la imposibilidad de conectar de forma directa con el enlace de la A-357 hasta que se desarrollen los sectores colindantes al este. Se han diseñado vías de servicio internas para evitar que las maniobras de acceso a las parcelas interfieran en la movilidad general. Asimismo, la ordenación integra la reserva espacial correspondiente al Sistema General de Comunicaciones (SGIT-SNU.CA.6); dada su ejecución diferida, estos terrenos se califican y acondicionarán inicialmente como zona verde

11/23

Código Seguro De Verificación	5967//sXIbuG6RImIgADwQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carmen Casero Navarro	Firmado	22/09/2026 13:11:28
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	22/09/2026 11:53:19
Observaciones		Página	11/23
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5967%2F%2FsXIbuG6RImIgADwQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



pública para garantizar la permeabilidad este-oeste del sector.

Zonificación y Usos del Suelo:

- Uso Productivo (P): La actividad logístico-industrial se concentra en una gran parcela central (P.1). Cuenta con un área de movimiento vinculante y, para garantizar una correcta integración paisajística con el parque fluvial colindante, se ha incorporado una franja de 15 metros de zona verde privada en su lindero este que actuará como pantalla visual.
- Uso Comercial (CO): Se concentra en una única parcela exenta situada al este de la nave logística y adyacente al equipamiento. Para fomentar la permeabilidad, queda separada de la zona productiva mediante un vial peatonal que conecta directamente con el parque fluvial.
- Equipamiento Público (EQ): Se destina una parcela al sur de la ordenación de 9.161 m²s (un 4,04% de la superficie del sector) para Servicios de Interés Público y Social (SIPS). Debido a su ubicación bajo la huella acústica del Aeropuerto de Málaga, las ordenanzas prohíben expresamente la implantación de usos sanitarios, docentes o culturales en esta parcela.
- Áreas Libres Públicas (V): Se disponen perimetralmente para actuar como colchón de transición frente a la autovía A-357 al norte, las vías del tren al sur, y para proteger los cauces de los arroyos Liria y Rebanadilla. Constituyen un total de 71.619 m²s (31,55% del sector), superando holgadamente las reservas mínimas exigidas por ley.

Ordenanzas y Condiciones Específicas

- Tipología y Volumetría: La parcela productiva se rige por la ordenanza PROD-3B (parcela mínima de 6.500 m²), permitiéndose el uso comercial como compatible. Para dar respuesta a las necesidades del almacenamiento logístico mecanizado moderno, se autoriza una altura max. de 22,50 m (PB+1).
- Sostenibilidad y Permeabilidad: Se establecen cuotas obligatorias de suelo permeable (20% en aceras, 50% en medianas y 35% en zonas verdes o plazas). Además, la normativa exige protección frente a la contaminación lumínica y pautas específicas de gestión de residuos.
- Integración de Sistemas Técnicos: Se prohíbe el uso de elementos prefabricados vistos para las instalaciones técnicas (como el punto limpio), exigiendo un diseño acorde a la edificación principal y su ocultación visual mediante vegetación.

12/23

3. CONCLUSIÓN

Analizada la documentación técnica aportada el 20/01/2026, constituida por la Memoria y Planos, Resumen Ejecutivo y Anejos del PPO, coincidente con la ya informada por este Servicio (03/12/2025), con la se concluye que:

1. El documento cumplimenta de forma adecuada los requerimientos señalados en los informes previos, quedando únicamente condicionada la incorporación de los ajustes técnicos detallados en el informe del Servicio de Urbanización e Infraestructuras (24/03/2026)³ en la fase de redacción del Proyecto de Urbanización.
2. La ordenación propuesta cumple con los parámetros de edificabilidad, usos, reservas

³ Texto corregido conforme el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 14 de abril de 2026.

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	5967//sXIbuG6RImIgADwQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carmen Casero Navarro	Firmado	22/09/2026 13:11:28
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	22/09/2026 11:53:19
Observaciones		Página	12/23
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5967%2F%2FsXIbuG6RImIgADwQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



dotacionales y cesiones establecidos en la Ficha del PGOU de 2011 y la legislación urbanística aplicable.

3. De conformidad con la legislación vigente, tras la Aprobación inicial deberán solicitarse los siguientes informes sectoriales preceptivos:

- Aviación Civil: Por encontrarse en zonas de servidumbres aeronáuticas.
- Carreteras (Junta de Andalucía): Respecto al estudio de tráfico y la nueva propuesta de enlace/acceso viario.
- Administración Hidráulica (Junta de Andalucía): Sobre el Estudio Hidrológico-Hidráulico y la afección a los arroyos Liria y Rebanadilla.
- ADIF / Ministerio de Transportes: Por afección de la línea ferroviaria al sur del sector.

4. PROPUESTA

Se propone la Aprobación Inicial del PPO del Sector SUS-CA.9 “Rosado Central” del PGOU de Málaga según la documentación presentada el 20/01/2026 (reformado diciembre 2025) y el Resumen Ejecutivo presentado el 26/03/2026. “

Requisitos materiales o formales:

1º.- Normativa urbanística de aplicación

En relación con la normativa urbanística aplicable a la tramitación del presente instrumento de planeamiento, deberá estarse al régimen establecido en la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), y en la Disposición Transitoria Quinta del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA (RG LISTA), las cuales establecen que los instrumentos de ordenación iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de la citada Ley continuarán su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y al régimen competencial previstos en la legislación urbanística y sectorial vigente en el momento de su iniciación. A estos efectos, los instrumentos de planeamiento sometidos al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica se considerarán iniciados con la solicitud de inicio del citado procedimiento.

13/23

Así, dado que la solicitud de inicio del trámite de Evaluación Ambiental del presente expediente –y por lo tanto el inicio del mismo–, se ha producido el **23 de junio de 2021**, la sustanciación del procedimiento habrá de continuarse de acuerdo con las normas de ordenación del procedimiento y régimen de competencias contenidas en los arts. **31 a 41 de la LOUA y 143 a 148 y concordantes del Reglamento de Planeamiento aprobado por Real Decreto núm. 2159/1978, de 23 de junio.**

2º.- Iniciativa para proponer la ordenación:

En cuanto a la iniciativa para la aprobación del presente instrumento, establece el artículo 8 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRU) que ésta 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 lo expuesto, el artículo 32.11ª b) de la LOUA, de aplicación a los efectos de la ordenación del procedimiento, señala que en los instrumentos de planeamiento de desarrollo como es el Plan Parcial que nos ocupa, la iniciativa corresponderá a la Administración competente para su tramitación a requerimiento de

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	5967//sXIbuG6RImIgADwQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carmen Casero Navarro	Firmado	22/09/2026 13:11:28
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	22/09/2026 11:53:19
Observaciones		Página	13/23
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5967%2F%2FsXIbuG6RImIgADwQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





cualquier otra Administración o entidad pública, o bien a instancia de persona interesada acompañada del correspondiente proyecto del instrumento de planeamiento, completo en su contenido sustantivo y documental.

De esta forma, el Plan Parcial ha sido promovido a iniciativa privada de la entidad Edificalia Inmuebles SL, en su condición de propietaria del ámbito, actuando representada por Manuel Alejandro Jiménez Baras según documentación obrante en el expediente. Cumpliéndose los requisitos exigidos por los artículos 4 y 5 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas para actuar como interesados y representante en este procedimiento.

3º.- En relación al procedimiento:

A) Actuaciones previas:

1.- *En relación al procedimiento ambiental*, La Evaluación Ambiental Estratégica del presente instrumento de planeamiento fue iniciada con fecha 24 de junio de 2021, de conformidad con el trámite simplificado previsto en el artículo 40.3 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

No obstante, tras la sustanciación de las actuaciones correspondientes, con fecha 20 de marzo de 2023 se emitió informe por la Delegación Territorial de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, haciéndose constar que, por aplicación de lo dispuesto en el artículo 39.3.a) de la citada Ley, el Plan Parcial debía ser sometido al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria, al resultar susceptible de producir efectos significativos sobre el medio ambiente.

En consecuencia, tras los trámites preceptivos, y a la vista del resultado de las consultas practicadas, el órgano ambiental elaboró, con fecha 21 de marzo de 2023, Documento de Alcance que fue notificado a esta Administración el **29 de marzo de 2023** y publicado en el **BOJA de 30 de junio de 2023**.

Tras la entrada en vigor de Ley 2/2026, de 12 de marzo, para la Gestión Ambiental de Andalucía, el 20 de junio de 2026, derogatoria de la Ley 7/2007 GICA, (Disposición Derogatoria Segunda), debe continuar la tramitación del procedimiento ambiental conforme las normas contenidas en los arts. 29 y ss, de la norma vigente, relativas al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica ordinaria. Así, conforme el art. 33 de la Ley 2/2026, el Estudio Ambiental Estratégico presentado por el promotor, como parte integrante del instrumento de ordenación urbanística, deberá someterse al trámite de aprobación inicial e información pública, ello en los términos de la normativa urbanística de aplicación.

Ahora bien, en el estado actual del procedimiento debe hacerse constar que ha transcurrido el plazo de quince meses establecido para la elaboración del estudio ambiental estratégico y para la realización de la información pública y consultas del artículo 38.4, último párrafo, de la Ley GICA, así como el vigente plazo de 24 meses establecido en el artículo 29.4 Ley 2/2026, de 12 de marzo, para la Gestión Ambiental de Andalucía –en relación a los instrumentos de ordenación urbanística de la sección 4.ª del capítulo II del título II de esta ley– sin que conste que la Administración competente haya efectuado requerimiento alguno al interesado en los términos previstos en el artículo 73.2 de la Ley 39/2015, ni que se haya practicado advertencia de caducidad del procedimiento en los términos del art 95 de la misma Ley.

En atención a lo anterior, teniendo en cuenta las actuaciones obrantes en el

14/23

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	5967//sXIbuG6RImIgADwQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carmen Casero Navarro	Firmado	22/09/2026 13:11:28
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	22/09/2026 11:53:19
Observaciones		Página	14/23
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5967%2F%2FsXIbuG6RImIgADwQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



expediente, la documentación aportada, así como la naturaleza no preclusiva del plazo establecido en las normas antes indicadas, se estima que procede continuar la tramitación del procedimiento mediante la aprobación inicial del Plan Parcial y su posterior sometimiento al trámite de información pública por un plazo de cuarenta y cinco días, en los términos propuestos en el informe jurídico de, Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística, de fecha 29 de junio de 2026.

En efecto, debemos considerar que a diferencia de otros plazos establecidos en la norma ambiental, en concreto los previstos en los arts. 38.8 y 29.3 Ley GICA, –actualmente arts. 39.1 y 43.4 de la Ley 2/2026, de 12 de marzo, para la Gestión Ambiental de Andalucía– cuyo incumplimiento da lugar a la pérdida de vigencia y cesación en la producción de los efectos de la declaración ambiental estratégica y del informe ambiental estratégico respectivamente; el art. 38.4 que nos ocupa no establece consecuencia jurídica alguna para el caso de su incumplimiento por parte del interesado, lo que debe interpretarse en el sentido de que no estamos ante un trámite preclusivo del procedimiento tal y como se expone en la doctrina del Tribunal Supremo contenida en Sentencia de 21 Feb. 1997, Rec. 2613/1992 (RJ\1997\1198) en el sentido siguiente: “Los plazos establecidos para la realización de trámites en el curso del procedimiento administrativo no pueden ser considerados como plazos de caducidad de los derechos ni de prescripción de las acciones administrativas o judiciales para ejercitarlos si la ley no lo dispone expresamente o se infiere de su naturaleza. Ni siquiera puede atribuirse a los plazos señalados para la realización de actos durante la tramitación administrativa efectos preclusivos si igualmente no lo exige la naturaleza del plazo (...).”

2.- Por otra parte, en relación con la normativa sectorial en materia de Salud, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 3 y 13 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, que regula el procedimiento de evaluación de impacto en la salud previsto en la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía, indicar que antes de la aprobación inicial del PPO se ha realizado el trámite de consultas previas y cribado ante la Administración autonómica competente en materia de salud, a fin de determinar si era necesario o no someter al expediente al procedimiento de evaluación de impacto en la salud, resultado que, con fecha 8 de enero de 2026 se ha informado que la presente modificación no tiene que someterse a dicho trámite.

15/23

B) Aprobación inicial e información pública del expediente.

De acuerdo con lo expuesto, procede la adopción de acuerdo de aprobación inicial del instrumento, con sometimiento al trámite de información pública previsto en el art. 32.1.2.ª de la LOUA, en relación con el art. 33 de la Ley 2/2026, de 12 de marzo, para la Gestión Ambiental de Andalucía: El órgano sustantivo someterá dicha versión inicial del plan o programa, acompañada del estudio ambiental estratégico, a información pública previo anuncio en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía y, en su caso, en el Portal de la Junta de Andalucía o en el punto de acceso electrónico de la entidad local correspondiente. La información pública será, como mínimo, de **cuarenta y cinco días hábiles**.

Así mismo de acuerdo con el citado art. 32.1.2.ª de la LOUA, por el mismo plazo, se procederá a la inserción de anuncios en uno de los diarios de mayor difusión provincial y en el tablón de anuncios de la Gerencia de Urbanismo, así como publicación en la página web recogida en el artículo 39.3 de la LOUA. Con notificación a los siguientes interesados y titulares del ámbito que resultan de los registros de la propiedad y del catastro:

- Titulares según Certificaciones Catastrales descriptivas y gráficas de las siguientes

Código Seguro De Verificación	5967//sXIbuG6RImIgADwQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carmen Casero Navarro	Firmado	22/09/2026 13:11:28
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	22/09/2026 11:53:19
Observaciones		Página	15/23
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5967%2F%2FsXIbuG6RImIgADwQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



fincas:

UTM 29900A023090680000PF, *Junta de Andalucía.*

UTM 29900A023002090000PX, *Edificalia Inmuebles SL.*

UTM 29900A023090340000PL, *Ayuntamiento de Málaga.*

UTM 29900A023002080000PD, *Edificalia Inmuebles SL.*

UTM 29900A023091060000PD, *Ayuntamiento de Málaga.*

UTM 29900A023090260000PB, *Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto*

Demográfico.

UTM 29900A023001830000PI, *a Del Águila Hoyos María y Naranjo Vera Cristóbal.*

UTM 29900A023005810000PY, *en investigación.*

UTM 29900A023091030000PO, *Ayuntamiento de Málaga.*

UTM 29900A023002060000PX, *Edificalia Inmuebles SL.*

UTM 29900A023002050000PO, *Edificalia Inmuebles SL.*

UTM 29900A023002040000PM, *Edificalia Inmuebles SL.*

UTM 29900A023090370000PM, *Ayuntamiento de Málaga.*

UTM 29900A023002030000PF, *Edificalia Inmuebles SL.*

UTM 29900A023090460000PI, *Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto*

16/23

Demográfico.

UTM 29900A023090450000PX, *Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto*

Demográfico.

UTM 29900A023001930000PW, *Edificalia Inmuebles SL.*

UTM 29900A023001920000PH, *Edificalia Inmuebles SL.*

UTM 29900A023001900000PZ, *Edificalia Inmuebles SL.*

UTM 29900A023001890000PH, *Edificalia Inmuebles SL.*

UTM 29900A023091070000PX, *Dirección General del Ministerio de Fomento en*

Málaga.

UTM 29900A023090360000PF, *Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto*

Demográfico.

UTM 29900A023001990000PP, *Silvia Díaz Juan*

UTM 29900A023001870000PZ, *Edificalia Inmuebles SL.*

- Titulares según Certificación Registral del Registro de la Propiedad nº 15 de Málaga relativa a las siguientes fincas registrales:

- **FR 4908**, Tomo 3.155, libro 830, folio 168 a nombre de Edificalia Inmuebles SL.Unipersonal

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	5967//sXIbuG6RImIgADwQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carmen Casero Navarro	Firmado	22/09/2026 13:11:28
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	22/09/2026 11:53:19
Observaciones		Página	16/23
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5967%2F%2FsXIbuG6RImIgADwQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- **FR 17753**, Tomo 3.155, libro 830, folio 166 a nombre de Edificalia Inmuebles SL.Unipersonal.
- **FR 9293**, Tomo 3.155, libro 830, folio 164 a nombre de Edificalia Inmuebles SL.Unipersonal.
- **FR 23866**, Tomo 3.155, libro 830, folio 166 a nombre de Edificalia Inmuebles SL.Unipersonal.
- **FR 2559/B**, Tomo 3.155, libro 830, folio 162 a nombre de Edificalia Inmuebles SL.Unipersonal.

En relación a los titulares registrales que no han podido ser identificados conforme lo dispuesto en la Resolución del Titular del Registro de la Propiedad de Málaga nº 15, de fecha **6 de agosto de 2026** (Relacionados con las fincas catastrales 29900A023090680000PF, 29900A023090340000PL, 29900A023091060000PD, 29900A023090260000PB, 29900A023001830000PI, 29900A023005810000PY, 29900A023091030000PO, 29900A023090370000PM, 29900A023090460000PI, 29900A023091070000PX, 29900A023001990000PP, 29900A023091070000PX, 29900A023090360000PF que constan en el expediente), se hace constar que concurre una imposibilidad material en la aportación de documentación requerida, no imputable a la entidad promotora de expediente.

En virtud de lo expuesto, se estima que procede continuar la tramitación del expediente, con información pública y notificación personal a los titulares que constan en las certificaciones catastrales y registrales obrantes en el expediente. Procediéndose de forma complementaria a la **publicación del acuerdo de aprobación inicial en el BOE a los efectos de notificar personalmente a los titulares registrales que no han podido determinarse**, en condición de interesados desconocidos. Todo ello de conformidad con lo dispuesto en el art. 32.1.2.ª de la LOUA, relacionado con los arts. 45 y 44 de la Ley 39/2015.

17/23

C) Los informes previstos legalmente como preceptivos.

Así mismo, tras la aprobación inicial del instrumento, deberán recabarse los siguientes informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados previstos legalmente como preceptivos (arts. 32.1.2ª y 31.2 c) LOUA):

Informe de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, de acuerdo con la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 y con el art. 27 del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo que Regula las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4-12-1998, sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30-12-1996, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; informe que deberá evacuarse en el plazo de seis meses, entendiéndose éste desfavorable si no se emite en dicho plazo de conformidad con su normativa específica.

Informe de la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural, en materia de aguas, en relación al Estudio Hidrológico-Hidráulico y la afección a los arroyos Liria y Rebanadilla. Ello de conformidad con lo establecido en el artículo 25.4 del Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, puesto en concordancia con el artículo 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para

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	5967//sXIbuG6RImIgADwQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carmen Casero Navarro	Firmado	22/09/2026 13:11:28
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	22/09/2026 11:53:19
Observaciones		Página	17/23
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5967%2F%2FsXIbuG6RImIgADwQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Andalucía; informe para el que se señala un plazo de tres meses, entendiéndose éste desfavorable si no se emite en dicho plazo.

Informe del Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento y Movilidad, a efectos de obtener, de conformidad con lo establecido en el artículo 35.2 de la Ley 8/2001 de 12 julio, de Carreteras de Andalucía, informe preceptivo y vinculante sobre las afecciones a la red de carreteras de Andalucía, y concretamente en relación al estudio de tráfico y la nueva propuesta de enlace/acceso viario. Informe que deberá evacuarse en el plazo de tres meses, transcurrido el cual, sin que éste sea evacuado, se entenderá su conformidad con el plan propuesto y se seguirán las actuaciones por sus trámites reglamentarios en los términos recogidos en la mencionada legislación y art. 80.4 de la Ley 39/2015.

- Informe de la Dirección General del Sector Ferroviario del Ministerio de Transportes, y Movilidad Sostenible, de conformidad con el art. 7.2 de la Ley 38/2015, de 29 septiembre del Sector Ferroviario por afección de líneas ferroviarias. El informe deberá emitirse en el plazo de dos meses con carácter vinculante en lo relativo a las materias de su competencia. Si transcurrido dicho plazo no se hubiera evacuado, se entenderá su conformidad con el proyecto urbanístico.

- Informe de la Secretaría General de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales del Ministerio para la Transformación Digital y de la Función Pública, con el objeto de obtener informe preceptivo y vinculante respecto de las necesidades de establecimiento de redes públicas de telecomunicaciones en el Sector, a tenor de lo establecido en el artículo 50.2 de la Ley 11/2022 de 28 de junio, General de Telecomunicaciones; informe que deberá emitirse en el plazo de tres meses a contar desde que el mismo sea requerido, transcurrido el cual, sin que aquél se hubiera evacuado, proseguirán las actuaciones por sus trámites reglamentarios, de conformidad con lo establecido en dicha norma y artículo 80.4 de la Ley 39/2015.

- Informe preceptivo en materia urbanística a la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Fomento y Movilidad; ello de conformidad con el apartado C) del Art. 31.2 de la LOUA, informe que deberá emitirse en el plazo de un mes, trascurrido el cual se podrán proseguir con las actuaciones, de conformidad con el apartado C) del Art. 31.2 de la LOUA, y artículo 80.4 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

- Finalmente, tras la evacuación del trámite de información pública y la emisión de todos y cada uno de los informes sectoriales, se remitirá el expediente a la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, junto con toda la documentación referida en el artículo 36 de la Ley 2/2026, de 12 de marzo, para la Gestión Ambiental de Andalucía-, para que en el plazo de cuatro meses formule la Declaración Ambiental Estratégica, que tendrá la naturaleza de informe preceptivo, debiendo el promotor de la actuación incorporar el contenido de dicha Declaración al instrumento de planeamiento **antes de la aprobación definitiva del mismo**.

D) La formalización de la garantía de urbanización con carácter previo a la publicación de la aprobación definitiva.

Como se ha señalado, en relación al momento procedimental en el que habrá de garantizarse la ejecución de la actuación de transformación urbanística por importe del 7% de los gastos totales de urbanización, se hace constar que deberán **constituirse previamente a la publicación de la aprobación definitiva del presente instrumento de ordenación urbanística**, ello de acuerdo con la regla de ordenación del procedimiento contenida en el artículo 139.3 del

18/23

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	5967//sXIbuG6RImIgADwQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carmen Casero Navarro	Firmado	22/09/2026 13:11:28
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	22/09/2026 11:53:19
Observaciones		Página	18/23
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5967%2F%2FsXIbuG6RImIgADwQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Reglamento de Planeamiento de 1978 en relación con el art. 46. c) de la misma norma, de aplicación al presente procedimiento en virtud de la Disposición Transitoria Tercera de la LISTA y Quinta del Reglamento de la LISTA.

Todo ello en concordancia con el artículo 2.3.4. del PGOU-2011 “Planeamiento a iniciativa particular”, de aplicación en virtud de la Disposición Transitoria Segunda de la LISTA que establece, entre otras obligaciones, la siguiente:

“1.7 Previamente a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva, deberá presentarse garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, por importe del 7% del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización conforme a la evaluación económica o estudio económico financiero del propio Plan de conformidad con lo establecido en el artículo 46.c) del RP, complementado por el artículo 130 de la LOUA. Tal garantía será actualizada y revisada en los términos análogos a los previstos para la urbanización y edificación simultáneas

4º.- Contenido documental:

En relación al contenido formal del presente instrumento, hacer constar tal y como se desprende del informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión de **26 de marzo de 2026**, subsanado con fecha **14 de abril de 2026**, que el documento técnico que se somete a aprobación inicial cumple con el contenido mínimo del art. 19 de la LOUA, así como con lo dispuesto en el artículo 62 de la LISTA y art. 85 y 90 de Decreto 550/2022, de 29 de noviembre que aprueba el Reglamento General de la LISTA y disposiciones concordantes del vigente PGOU-2011.

Sin perjuicio de lo expuesto, el documento que se someta a aprobación definitiva deberá ajustarse a las Normas Directoras de documentación electrónica aprobadas por Orden de 18/02/2026 (BOJA 24/02/2026), así como a la Instrucción 2026/01 de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

5º.- Órgano competente para la tramitación:

Corresponderá a la Junta de Gobierno Local la aprobación inicial del presente Plan Parcial de Ordenación en base a la competencia que le atribuye el artículo 127 apartado 1 d) de la Ley 7/1985 de Bases de Régimen Local y, la definitiva, al Excmo. Ayuntamiento Pleno, siendo necesario el voto favorable de la mayoría simple, habida cuenta de lo previsto en el artículo 123 apartados nº 1.i) y nº 2 del mismo Texto legal.

6º.- Impugnación:

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

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

19/23

Código Seguro De Verificación	5967//sXIbuG6RImIgADwQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carmen Casero Navarro	Firmado	22/09/2026 13:11:28
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	22/09/2026 11:53:19
Observaciones		Página	19/23
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5967%2F%2FsXIbuG6RImIgADwQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



1996\2220) entre otras-.”

A la vista de cuanto antecede se propone a la Junta de Gobierno Local que, en uso de las competencias que tiene asignadas, adopte los siguientes

ACUERDOS:

PRIMERO.- Aprobar inicialmente el Plan Parcial de Ordenación del Sector SUS-CA.9 “Rosado Central” del PGOU de Málaga, promovida por Edificalia Inmuebles SL, según la documentación presentada el 20 de enero de 2026 (reformado diciembre 2025) y Resumen Ejecutivo presentado el 26 de marzo de 2026. Todo ello de acuerdo con el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 26 de marzo de 2026, con rectificación de fecha 14 de abril de 2026 y con lo establecido en los arts. 13 y 31 a 41 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía y arts. 143 a 148 y normas concordantes del Reglamento de Planeamiento aprobado por Real Decreto núm. 2159/1978, de 23 de junio, por aplicación de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 7/2021 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía y Disposición Transitoria Quinta del Decreto 550/2020 que aprueba el Reglamento General.

SEGUNDO.- Someter el expediente al trámite de información pública durante 45 días hábiles de acuerdo con las reglas contenidas en los art. 32.1.2ª y 39 de la LOUA, puestos en relación con el art. 33 de la Ley 2/2026, de 12 de marzo, para la Gestión Ambiental de Andalucía. Debiéndose publicar la versión inicial del instrumento de planeamiento junto con el Estudio Ambiental Estratégico en el Boletín Oficial de la Provincia, o punto de acceso electrónico de la entidad local correspondiente, en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía y en el portal web de ambas Administraciones. Procediéndose de acuerdo con el art. 32.1.2.ª de la LOUA, a la inserción de anuncios en uno de los diarios de mayor difusión provincial. Con llamamiento personal a los propietarios del ámbito que resultan de las Certificaciones Registrales y Catastrales incorporadas al expediente y publicación en el BOE a los efectos de notificación a los titulares registrales desconocidos. Significando que el expediente estará a disposición del público durante el citado plazo en el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de esta Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, de lunes a viernes en horario de 9:30 a 13:30 horas, sito en Paseo Antonio Machado nº 12.

20/23

TERCERO.- Advertir al interesado que el anuncio para poder proceder a la publicación de la apertura del trámite de información pública en prensa, BOP y BOJA se pondrá a su disposición por el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística a los efectos de que realice dicha publicación, por correr este trámite de su cuenta a tenor de lo previsto en el artículo 113.1 e) de la LOUA (reproducido en el actual art. 95 de la LISTA y art. 189.1 b) y c) del Reglamento); señalándose que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 95 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, transcurrido tres meses desde la retirada del anuncio sin que éste se haya publicado, se habrá producido la caducidad del procedimiento administrativo al haberse paralizado éste por causa imputable al interesado, todo ello, sin perjuicio de la Resolución que deba dictarse declarando la caducidad y el archivo de las actuaciones.

CUARTO.- Durante el período de información pública y de conformidad con el artículo 32.1.2ª de la LOUA, requerir informe preceptivo a las siguientes entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados:

- Informe de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, de acuerdo con la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998

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	5967//sXIbuG6RImIgADwQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carmen Casero Navarro	Firmado	22/09/2026 13:11:28
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	22/09/2026 11:53:19
Observaciones		Página	20/23
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5967%2F%2FsXIbuG6RImIgADwQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





y con el art. 27 del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo que Regula las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4-12-1998, sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30-12-1996, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; informe que deberá evacuarse en el plazo de seis meses, entendiéndose éste desfavorable si no se emite en dicho plazo de conformidad con su normativa específica.

- Informe de la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural, en materia de aguas, en relación al Estudio Hidrológico-Hidráulico y la afección a los arroyos Liría y Rebanadilla. Ello de conformidad con lo establecido en el artículo 25.4 de la Ley de Aguas estatal puesto en concordancia con el artículo. 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía; informe para el que se señala un plazo de tres meses, entendiéndose éste desfavorable si no se emite en dicho plazo.

- Informe del Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda a efectos de obtener, de conformidad con lo establecido en el artículo 35.2 de la Ley 8/2001 de 12 julio, de Carreteras de Andalucía, informe preceptivo y vinculante sobre las afecciones a la red de carreteras de Andalucía, y concretamente en relación al estudio de tráfico y la nueva propuesta de enlace/acceso viario. Informe que deberá evacuarse en el plazo de tres meses, transcurrido el cual, sin que éste sea evacuado, se entenderá su conformidad con el plan propuesto y se seguirán las actuaciones por sus trámites reglamentarios en los términos recogidos en la mencionada legislación y art. 80.4 de la Ley 39/2015.

- Informe de la Dirección General del Sector Ferroviario del Ministerio de Transportes, y Movilidad Sostenible, de conformidad con el art. 7.2 de la Ley 38/2015, de 29 septiembre del Sector Ferroviario, en virtud de la afección de línea ferroviaria al sur del sector. El informe deberá emitirse en el plazo de dos meses con carácter vinculante en lo relativo a las materias de su competencia. Si transcurrido dicho plazo no se hubiera evacuado, se entenderá su conformidad con el proyecto urbanístico.

21/23

- Informe de la Secretaría General de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales del Ministerio para la Transformación Digital y de la Función Pública, con el objeto de obtener informe preceptivo y vinculante respecto de las necesidades de establecimiento de redes públicas de telecomunicaciones en el Sector, a tenor de lo establecido en el artículo 50.2 de la Ley 11/2022 de 28 de junio, General de Telecomunicaciones; informe que deberá emitirse en el plazo de tres meses a contar desde que el mismo sea requerido, transcurrido el cual, sin que aquél se hubiera evacuado, proseguirán las actuaciones por sus trámites reglamentarios, de conformidad con lo establecido en dicha norma y artículo 80.4 de la Ley 39/2015.

QUINTO.- Simultáneamente al sometimiento del expediente al trámite de información pública, se deberá remitir el expediente completo a la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía para que su titular emita informe previo preceptivo en el plazo de un mes desde la aportación del mismo, transcurrido el cual se podrá proseguir con las actuaciones, de conformidad con el apartado C) del Art. 31.2 de la LOUA, y artículo 80.4 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

SEXTO.- Significar expresamente al promotor que, una vez finalizada la fase de

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	5967//sXIbuG6RImIgADwQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carmen Casero Navarro	Firmado	22/09/2026 13:11:28
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	22/09/2026 11:53:19
Observaciones		Página	21/23
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5967%2F%2FsXIbuG6RImIgADwQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





información pública y de consultas, y tomando en consideración las alegaciones formuladas durante las mismas, modificará de ser preciso el **Estudio ambiental estratégico** y elaborará la **propuesta final del Plan Parcial de Ordenación** de conformidad con lo dispuesto en el artículo 35 de la Ley 2/2026, de 12 de marzo, para la Gestión Ambiental de Andalucía.

SÉPTIMO.- Disponer que una vez aportada por el promotor la documentación referida en el párrafo anterior y completado el expediente en los términos del apartado 36 de la Ley 2/2026, de 12 de marzo, para la Gestión Ambiental de Andalucía, **antes de la aprobación definitiva** del mismo, será **remitado al órgano ambiental** para que en el plazo de cuatro meses a contar desde su recepción, formule la **Declaración Ambiental Estratégica**, que tendrá la naturaleza de informe preceptivo, haciendo advertencia expresa de que la falta de emisión de esta Declaración, en ningún caso, podrá entenderse que equivale a una evaluación ambiental favorable (artículo 37.5 de la Ley 2/2026).

OCTAVO.- Significar que el documento que se someta a aprobación definitiva deberá ajustarse a las Normas Directoras de documentación electrónica aprobadas por Orden de 18/02/2026 (BOJA 24/02/2026), así como a la Instrucción 2026/01 de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

NOVENO.- Advertir a los promotores que la aprobación definitiva del presente Plan Parcial de Ordenación llevará aparejada las obligaciones establecidas en el art. 32 de LISTA y 51 del Reglamento General, normas sustanciales de aplicación al presente instrumento en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la LISTA.

Así mismo el sector contribuirá a la urbanización de los sistemas generales y a las obras contenidas en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamientos (PEIS-4), con una carga que asciende, en principio, a de 90 €/UA (Noventa euros por unidad de aprovechamiento, IVA no incluido), referida dicha UA a techo productivo.

22/23

DÉCIMO.- Señalar que previo a la publicación de la aprobación definitiva del presente documento, se habrán de constituir las garantías económicas del exacto cumplimiento de los compromisos contenidos en el presente planeamiento y para el desarrollo de sus trabajos por importe del 7% del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización y de otros que sean objeto de la actividad a desarrollar, según la evaluación económica del propio expediente, todo ello por aplicación de lo dispuesto en el artículo 139.3 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2139/1978, de 23 de junio, en relación con su art. 46. c) y art. 2.3.4. del PGOU; normativa a la que se remiten la Disposición Transitoria Tercera y Disposición Transitoria Segunda de la LISTA, respectivamente.

DÉCIMOPRIMERO.- Significar, así mismo, que el procedimiento de **ejecución** del ámbito se realizará de forma **sistemática** mediante el sistema de **actuación por compensación** que se desarrollará conforme al instrumento de ejecución correspondiente, en los términos previstos en los artículos 210 y ss del Reglamento de la LISTA.

DÉCIMOSEGUNDO.- Significar que en el procedimiento de aprobación del correspondiente **Proyecto de Urbanización** de conformidad con lo dispuesto en el art. 96 LISTA y 188.2 a) Reglamento General, deberá darse cumplimiento a los ajustes técnicos detallados en el informe del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de 24 de marzo de 2026.

DÉCIMOTERCERO.- Dar traslado del presente acuerdo:

- Al Servicio Jurídico-Administrativo de Licencias y Declaraciones Responsables del

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	5967//sXIbuG6RIImIgADwQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carmen Casero Navarro	Firmado	22/09/2026 13:11:28
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	22/09/2026 11:53:19
Observaciones		Página	22/23
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5967%2F%2FsXIbuG6RIImIgADwQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Departamento de Licencias y Protección Urbanística.

- *A los Servicios Jurídico-Administrativo y Técnico de Ejecución del Planeamiento.*
- *Al Servicio de Patrimonio Municipal.*
- *Al Departamento de Arquitectura e Infraestructuras.*
- *A los promotores del expediente.*
- *A los titulares registrales y catastrales e interesados a los efectos de lo dispuesto en el dispositivo segundo.*
- *A la Junta Municipal de Distrito nº 11. Teatinos Universidad.”*

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

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica.
LA CONCEJALA-SECRETARIA DE LA
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL,
Carmen Casero Navarro.

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	5967//sXIbuG6RImIgADwQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carmen Casero Navarro	Firmado	22/09/2026 13:11:28
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	22/09/2026 11:53:19
Observaciones		Página	23/23
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5967%2F%2FsXIbuG6RImIgADwQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

