

**ACUERDO ADOPTADO POR LA ILMA. JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 17 DE FEBRERO DE 2026 EN RELACIÓN CON EL PUNTO SIGUIENTE:**

**PUNTO Nº 10.- PROPUESTA RELATIVA A LA ADMISIÓN A TRÁMITE DE LA INICIATIVA PRIVADA Y SOMETIMIENTO A CONSULTA PÚBLICA DEL AVANCE PARA EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-CH. 6 “ATALAYA” (EXPEDIENTE PL 20/2025).**

La Junta de Gobierno Local conoció la Propuesta de la Concejala Delegada de Urbanismo de fecha 12 de febrero de 2026, una vez corregida la misma en los términos comunicados por la Agencia el día 16 de febrero de 2026, resultando el texto siguiente:

*“Resulta que, con fecha 11 de febrero 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 admisión a trámite de iniciativa privada y sometimiento a consulta pública del Avance del Plan Parcial de Ordenación del sector SUP CH.6 “Atalaya” ello conforme a los antecedentes de hecho y fundamentos jurídicos siguientes:*

**Ámbito**

*El ámbito de planeamiento que nos ocupa fue incorporado al presente PGOU-2011, aprobado definitivamente el 21 de enero de 2011, como planeamiento aprobado PA- CH.6 (97) Plan Parcial CH-6 “Atalaya”. Este Plan Parcial ordenaba una superficie de suelo urbanizable programado del PGOU-97 y fue aprobado definitivamente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de 26 de marzo de 2009; no obstante, el mencionado instrumento, fue anulado por la Sentencia nº 388/2015, de fecha 27 de febrero de 2015, dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía (sede Málaga), por incumplimiento de lo dispuesto en el Decreto 95/2001, de 3 de abril de Policía Sanitaria Mortuoria, por lo que es necesario tramitar un nuevo Plan Parcial que ordene el ámbito, que cuenta con una superficie de 81.862 m² según la Ficha PA- CH.6 (97).*

**Objeto**

*La Ficha del PA- CH.6 (97) Plan Parcial CH-6 “Atalaya” establece las siguientes condiciones de ordenación:*

- “1.- Ordenanzas: Unifamiliar Aislada, Unifamiliar Adosada y Colonia Tradicional Popular.*
- 2.- Techo máximo: 28.454 m2.*
- 3.- El Plan Parcial podrá, justificadamente, proponer otra ordenanza alternativa a las indicadas.*

**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 | 4rDVn6lhnJkzU0LFwqMDw==                                                                                                             | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | Elisa Pérez de Siles Calvo                                                                                                          | Firmado | 17/02/2026 15:27:45 |
|                               | Francisco Alejandro Merino Cuenca                                                                                                   | Firmado | 17/02/2026 11:58:53 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                     | Página  | 1/16                |
| Url De Verificación           | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4rDVn6lhnJkzU0LFwqMDw%3D%3D                                                                 |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). |         |                     |



4.- En zona norte colindante con suelo urbano, se cerrarán manzanas con tipología CTP-1.

5.- Se mantendrán los sistemas de jardines grafiados en los planos de Calificación y Usos del PGOU-97.

6.- Se mantendrá equipamiento colindante a cementerio como ampliación futura de éste, así como la franja verde que separa el cementerio del uso residencial.

7.- La ubicación de las zonas verdes y equipamientos las definirá el plan parcial, pero no se admitirán ni en las traseras de las naves industriales ni en lugares residuales o con excesiva pendiente.

8.- La Administración podrá determinar en el desarrollo del plan parcial el porcentaje de uso de cada ordenanza.

9.- El Plan Especial de Infraestructura determinará las cargas urbanísticas externas del sector.

10.- Afección Arqueológica del yacimiento nº 44 La Tosca.

11.- Afección Aeronáutica: Al ser un suelo afectado por la huella acústica del aeropuerto, no podrán aprobarse modificaciones que supongan un aumento del número de viviendas. Las licencias que se otorguen al amparo del régimen existente quedarán condicionadas a su insonorización conforme al documento básico DB-HR Protección frente al ruido del C.T.E., por parte del promotor del expediente.

Las licencias de obras en este ámbito están sujetas a previo informe favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea AESA, por posible afección de las servidumbres aeronáuticas. No podrán ser realizadas nuevas construcciones o modificaciones de las existentes que supongan un incremento en altura de las mismas cuando sobrepasen las limitaciones impuestas por las servidumbres aeronáuticas, reflejadas en los planos I.5.6 de este PGOU. En el caso de superación de estas alturas limitadoras, se estará a lo dispuesto para el nuevo suelo urbano y urbanizable.

El objeto del documento de Avance del Plan Parcial aportado es definir las condiciones de ordenación para el desarrollo urbanístico del sector PA-CH.6 (97), teniendo en cuenta los motivos que determinaron la anulación del planeamiento anterior, en relación al cumplimiento del artículo 39 del Decreto 95/2001, de 3 de abril de Policía Sanitaria Mortuoria, y la nueva Delimitación del Yacimiento Arqueológico La Tosca; proponiéndose algunas innovaciones de las determinaciones Plan General, de entre las que se encuentra un incremento del techo edificable, que pasaría de 28.454 m<sup>2</sup>t a 33.421,51 m<sup>2</sup>t.

**Antecedentes**

1.- Con fecha **30 de abril de 2025** D. Alberto Jiménez Moreno, como presidente del Consejo Rector de la Junta de Compensación del Sector SUP-CH.6 "Atalaya", presenta documentación técnica ante el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de esta Gerencia, relativa al Avance del Plan Parcial que nos ocupa, así como documentación para acreditar la capacidad de obrar y legitimación para actuar de la citada entidad en el presente procedimiento.

2.- Con fecha **20 de mayo de 2025** se emite informe por parte del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística requiriendo al promotor del expediente que presente el Documento Inicial Estratégico

2/16

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 | 4rDVn61hnJkzU0LfFWqMDw==                                                                                                                                | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Elisa Pérez de Siles Calvo                                                                                                                              | Firmado | 17/02/2026 15:27:45 |
|                               | Francisco Alejandro Merino Cuenca                                                                                                                       | Firmado | 17/02/2026 11:58:53 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                         | Página  | 2/16                |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4rDVn61hnJkzU0LfFWqMDw%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4rDVn61hnJkzU0LfFWqMDw%3D%3D</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                     |         |                     |



debidamente cumplimentado y firmado, a fin de poder continuar con la tramitación. Se da traslado de dicho requerimiento al promotor con fecha 22 de mayo y 2 de junio de 2025, solicitándole además que se presenten las certificaciones registrales de las fincas incluidas en el ámbito.

**3.- Con fecha 25 de julio de 2025 se emite informe por parte de la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía, en el que se informa al promotor que la base cartográfica presentada no se considera adecuada para la redacción del Avance, requiriéndosele para que aporte documentación técnica válida que corrija este extremo.**

**4.- Con fecha 16 de octubre de 2025 se presenta por el promotor del expediente Documento Inicial Estratégico así como nueva documentación técnica, a excepción de las certificaciones registrales.**

**5.- Con fecha 3 de noviembre de 2025 se emite nuevo informe técnico por parte de la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía señalando al promotor que la base topográfica se ha vuelto a presentar de forma errónea, debiendo subsanarlo, dándosele traslado del requerimiento en fecha 5 de noviembre de 2025.**

**6.- Con fecha 12 de noviembre de 2025 se presenta por parte del promotor nueva documentación técnica en atención al requerimiento realizado el 5 de noviembre de 2025.**

**7.- Con fecha 21 de noviembre de 2025 se emite nuevo informe técnico por parte de la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía en el que si bien se exige una mayor definición en la delimitación aportada, dicho extremo deberá ser subsanado en el documento de Plan Parcial que se presente previamente al trámite de aprobación inicial.**

**8.- Con fecha 5 de diciembre de 2025 se emite informe por parte del Servicio de Urbanización e Infraestructuras.**

3/16

**9.- Con fecha 22 de enero de 2026 se emite informe por parte del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística, donde se analiza la documentación aportada, proponiendo la tramitación del Avance del Plan Parcial.**

**10.- Con fecha 02 de febrero de 2026 se han obtenido en el expediente Certificaciones Catastrales de las fincas que conforman el ámbito del presente documento de Avance de Plan Parcial.**

**11.- Con fecha 03 de febrero de 2026 se emite informe por parte del Servicio de Urbanización e Infraestructuras que sustituye al emitido con fecha 5 de diciembre de 2025.**

#### **Fundamentos jurídicos**

- **Requisitos sustanciales o de fondo:**

**1.- En relación a la norma 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 23 de diciembre de 2022, del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA (en adelante RGLISTA), 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.**

**También resultan de aplicación las normas contenidas en los instrumentos de planeamiento general y restantes instrumentos aprobados para su desarrollo, que estuvieren en**

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 | 4rDVn61hnJkzU0LFwqMDw==                                                                                                                               | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Elisa Pérez de Siles Calvo                                                                                                                            | Firmado | 17/02/2026 15:27:45 |
|                               | Francisco Alejandro Merino Cuenca                                                                                                                     | Firmado | 17/02/2026 11:58:53 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                       | Página  | 3/16                |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4rDVn61hnJkzU0LFwqMDw%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4rDVn61hnJkzU0LFwqMDw%3D%3D</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                   |         |                     |



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 reconocimiento de la vigencia del PGOU-2011 que incorporó como planeamiento aprobado -PA-CH.6 (97)- el Plan Parcial CH-6 "Atalaya", que ordenaba un ámbito de suelo urbanizable programado de uso global Residencial del PGOU-97 que, si bien fue anulado posteriormente por sentencia judicial, tal y como ya se ha expuesto, las determinaciones urbanísticas recogidas en la Ficha, son las que deben tenerse en cuenta a la hora de ordenar el ámbito en el nuevo documento, sin perjuicio de las innovaciones que se puedan introducir de conformidad con lo dispuesto en el apartado tercero de la Disposición Transitoria Tercera del Reglamento General de la LISTA.

**2.-Nos encontramos pues, ante un ámbito clasificado por el PGOU-97 como suelo urbanizable programado –suelo urbanizable sectorizado en terminología del PGOU-2011, que fue redactado conforme a la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía-. Respecto de esta clase de suelo, 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 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*

4/16

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 | 4rDVn61hnJkzU0LFwqMDw==                                                                                                                               | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Elisa Pérez de Siles Calvo                                                                                                                            | Firmado | 17/02/2026 15:27:45 |
|                               | Francisco Alejandro Merino Cuenca                                                                                                                     | Firmado | 17/02/2026 11:58:53 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                       | Página  | 4/16                |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4rDVn61hnJkzU0LFwqMDw%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4rDVn61hnJkzU0LFwqMDw%3D%3D</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                   |         |                     |



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.”

En cualquier caso, y teniendo en cuenta lo indicado en la Disposición Transitoria Tercera del RG sobre la modificación de las determinaciones de los instrumentos generales vigentes, el Plan Parcial podrá introducir modificaciones a las previsiones contenidas en el planeamiento general. De esta forma señala el apartado 3 de la citada Disposición que:

“3. En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sectorizado las modificaciones de las determinaciones establecidas por los instrumentos de planeamiento general podrán realizarse mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada. En suelo urbanizable, cuando la modificación implique un cambio de la delimitación del sector, se requerirá antes de la tramitación de una propuesta de delimitación de la actuación.”

**3.-** 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.

“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.”

**4.-** Por otra parte, 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. **Como ya hemos dicho, el régimen urbanístico de este suelo conforme a la nueva norma andaluza, es el mismo que le corresponden a las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización, por lo que serán deberes de los propietarios del suelo los establecidos en el artículo 32 de la LISTA y 51 del RGLISTA. Así, entre otros deberes, el Sector tendrá que hacer frente a todas las infraestructuras que necesite para funcionar, recogándose en la ficha como cargas complementarias las siguientes: “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.”**

**5.-** En cuanto a la gestión del ámbito, el Planeamiento General prevé el sistema de actuación por compensación, resultando de aplicación lo dispuesto en los arts. 101 y ss. de la LISTA y 210 y ss del RGLISTA.

De acuerdo con art. 99 LISTA y art. 204 RGLISTA, corresponderá al instrumento de ordenación urbanística que establezca la ordenación detallada de los terrenos objeto de una actuación de transformación urbanística, la delimitación de la unidad o unidades de ejecución dentro de su ámbito. Señalándose que salvo determinación expresa del instrumento de ordenación, se entenderá que la delimitación de la actuación de transformación comporta la de la

5/16

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 | 4rDVn61hnJkzU0LfFWqMDw==                                                                                                                                | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Elisa Pérez de Siles Calvo                                                                                                                              | Firmado | 17/02/2026 15:27:45 |
|                               | Francisco Alejandro Merino Cuenca                                                                                                                       | Firmado | 17/02/2026 11:58:53 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                         | Página  | 5/16                |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4rDVn61hnJkzU0LfFWqMDw%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4rDVn61hnJkzU0LfFWqMDw%3D%3D</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                     |         |                     |



unidad de ejecución coincidente con la misma.

En todo caso, en ausencia de previsión en los instrumentos urbanísticos correspondientes, la delimitación de la unidad o unidades de ejecución así como su modificación por redelimitación o división deberá ajustarse a lo dispuesto en el art. 99 LISTA y 204 y ss del RGLISTA.

6.- En relación al contenido del documento de Avance que se somete a aprobación, ha de ser tenido en cuenta el informe técnico emitido por el Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de **22 de enero de 2026** en el que se constata la adecuación a la normativa urbanística de aplicación, si bien se señalan determinadas observaciones que deberán ser tenidas en cuenta en el instrumento de ordenación que se presente para su sometimiento a aprobación inicial; en cuanto a la valoración de la ordenación que se plantea el informe técnico indica lo siguiente:

"(...)

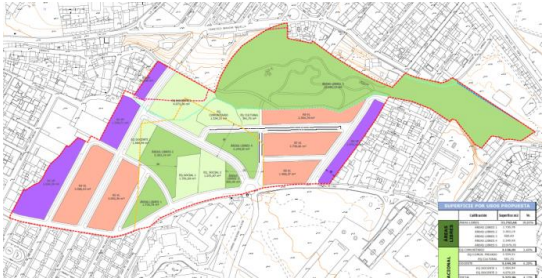
2.6 VALORACIONES REFERIDAS A LA ORDENACIÓN.

Conforme al Art. 101 del Reglamento de la Ley LISTA y al Art. 39 de la Ley GICA, este Avance propone tres alternativas técnicas y ambientalmente viables, que consiste en mantener el estado actual (alternativa 0), desarrollar la ordenación detallada propuesta por la ficha del PGOU vigente (alternativa 1), o desarrollar una nueva ordenación (alternativa 2).

2.6.1 ALTERNATIVA ESCOGIDA

La ordenación propuesta en el Avance, correspondiente a la Alternativa 2, que deberá desarrollarse en el posterior documento de Plan Parcial de Ordenación (en adelante PPO), se considera adecuada desde el punto de vista técnico y ambiental. La propuesta planteada mantiene la trama urbana del entorno y trata de ajustarse a la estructura viaria del PGOU y PPO anterior. Los criterios de ordenación propuestos en el documento son los siguientes:

- Se destina todo el frente norte del ámbito a espacios libres, garantizando la continuidad de las zonas verdes y evitando la implantación de parcelas residenciales en las áreas de mayor desnivel, donde además se localizan las principales áreas de protección arqueológica tipo 1.
- Las reservas de suelo para dotaciones y equipamientos se ubican en las áreas de centralidad del sector:
  - o Zona Social: Ubicación del cementerio y su ampliación.
  - o Zona Docente: Las parcelas educativas aunque afectadas por la protección del cementerio, la zona no afectada permite implantar adecuadamente las edificaciones necesarias.
  - o Zona Cultural: La dotación cultural junto a la zona verde donde se ubican las cuevas favorecerá la difusión de este espacio.
- Se plantea una tipología de vivienda popular CTP permitiendo una mayor flexibilidad para adaptarse al actual entorno del ámbito.



6/16

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 | 4rDVn61hnJkzUOLfFWqMDw==                                                                                                            | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | Elisa Pérez de Siles Calvo                                                                                                          | Firmado | 17/02/2026 15:27:45 |
| Observaciones                 | Francisco Alejandro Merino Cuenca                                                                                                   | Firmado | 17/02/2026 11:58:53 |
| Url De Verificación           | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4rDVn61hnJkzUOLfFWqMDw%3D%3D                                                                | Página  | 6/16                |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). |         |                     |



- Conforme a la normativa vigente, se establece un 40% de la edificabilidad residencial para su asignación a regímenes de vivienda de protección oficial

Considerándose adecuados estos criterios, no obstante, en el desarrollo del PPO deberán tenerse en cuenta las siguientes observaciones, con el objeto de incluirlas en el documento que se pretenda aprobar inicialmente:

a) Respecto a la Topografía del terreno

El informe emitido el 21/11/2025 por la Sección de Información Geográfica, Cartografía Topografía de este Departamento considera que la documentación gráfica en formato CAD está correctamente referida a la Red de coordenadas UTM ETRS89 y la proyección UTM Huso 30N. Observa que la delimitación del sector aportado en el Avance no es del todo coincidente con la delimitada en el PGOU vigente y que la propuesta del Avance no se adecua a lo reflejado en el plano de Jerarquía Viaria del PGOU vigente. Con ello este informe concluye que para la tramitación del PPO se deberá **aportar un levantamiento topográfico actualizado a escala 1:500 que contenga suficiente cantidad de referencias físicas existentes para la correcta conexión con la ciudad consolidada**, correctamente georreferenciada en el sistema de referencia oficial ETRS89 y la proyección UTM Huso 30N y con cuadrícula de coordenadas.

b) Deberá aportarse un plano que, en una escala intermedia entre los de situación y los de ordenación, que describa el sector ordenado en relación a su entorno inmediato, con especial énfasis en la continuidad de redes viarias, sistema de zonas verdes y recorridos peatonales, así como de las redes de infraestructuras reflejadas en el informe del Servicio de Urbanización del 05/12/2025.

c) Las calificaciones de suelo propuestas (CTP-1, equipamientos, etc...) deberán tramarse, en el plano de zonificación con la gama de colores del PGOU-2011 de Málaga.

d) Los cambios de ubicación propuestos en los equipamientos y las zonas residenciales se consideran razonables desde el punto de vista técnico y ambiental para adaptar la ordenación a los dominios públicos, afecciones y determinaciones derivadas del PGOU.

En el documento de PPO se garantizará la calidad en el diseño de las zonas verdes, estableciendo una densidad mínima de vegetación y priorizando la plantación de especies autóctonas, especies con bajos requerimientos hídricos y especies de bajo mantenimiento (tal como se indica en el documento de Avance).

e) Respecto a la trama viaria. Analizada esta cuestión con el Servicio de Urbanización, se hacen las siguientes consideraciones:

- Actualmente el Sector CH-6 es imprescindible como pieza de conexión viaria y de servicios, entre el núcleo de Churriana y los nuevos sectores urbanizables, por lo que en el documento que se redacte para la aprobación inicial deberá justificar el motivo por el que la estructura viaria no se adapta al propuesto en el plano de Infraestructuras y Servicios P.I. 4.1.
- La malla viaria interna del sector se considera adecuada siempre y cuando se adapte la jerarquía viaria de los viales previstos



7/16

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 | 4rDVn61hnJkzUOLfFWqMDw==                                                                                                                                | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Elisa Pérez de Siles Calvo                                                                                                                              | Firmado | 17/02/2026 15:27:45 |
|                               | Francisco Alejandro Merino Cuenca                                                                                                                       | Firmado | 17/02/2026 11:58:53 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                         | Página  | 7/16                |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4rDVn61hnJkzUOLfFWqMDw%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4rDVn61hnJkzUOLfFWqMDw%3D%3D</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                     |         |                     |



en el PGOU, unificando los espacios verdes entorno al cementerio.

- El vial que da continuidad a la calle "El Indicador Malagueño" habrá de tener el eje alineado con dicha calle.

El documento de PPO que se presente para su aprobación inicial deberá tener en consideración todos los aspectos recogidos en el informe emitido el 05/12/2025 por el Servicio de Urbanización.

f) En relación al reparto de la edificabilidad dentro del sector conforme a los parámetros establecidos en la ficha del PGOU 2011 de Málaga, se observa que la comparativa entre los parámetros de la ficha urbanística del sector y el PPO presentado se indican en el siguiente cuadro resumen:

| Sector SUP- CH.6.<br>"Atalaya" | Ficha urbanística<br>PGOU 97            | Ficha urbanística<br>PGOU 2011 (ANULADO) | PPO presentado             | % suelo |
|--------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------|---------|
| Superficie total               | 78.602 m <sup>2</sup> s                 | 81.814,45 m <sup>2</sup> s               | 81.862,00 m <sup>2</sup> s |         |
| Edif. Bruta                    | 0,362 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s | 0,362 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s  |                            |         |
| Techo edificable               | 28.454 m <sup>2</sup> t                 | 28.454 m <sup>2</sup> t                  | 33.421,51 m <sup>2</sup> t | 27,00 % |
| Suelo edificable               |                                         | 26.779,75 m <sup>2</sup> s (378 viv)     | 22.119,60 m <sup>2</sup> s |         |
| Áreas libres                   |                                         | 15.570,00 m <sup>2</sup> s               | 31.763,66 m <sup>2</sup> s | 38,80 % |
| Equipamiento                   |                                         | 12.403,00 m <sup>2</sup> s               | 10.643,21 m <sup>2</sup> s | 13,00 % |
| Viario público                 |                                         | 27.109,25 m <sup>2</sup> s               | 17.335,53 m <sup>2</sup> s | 29,00 % |

La superficie de equipamiento aunque es algo menor se compensa por el aumento de la zona verde que se duplica, debido a las servidumbres arqueológicas.

La edificabilidad máxima del sector deberá justificar el incremento respecto a la edificabilidad establecida en el planeamiento general, fijada en 28.454,00 m<sup>2</sup>t. Dicho incremento podrá considerarse procedente en el presente documento, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Tercera, apartado 3, del RG LISTA.

8/16

El viario se reduce, lo cual queda justificado por los condicionantes sectoriales, favoreciéndose así la movilidad peatonal del sector y la generación de mayores superficies de áreas libres públicas.

2.6.2 ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL DESARROLLO URBANÍSTICO

La edificabilidad propuesta del sector es de 33.421,51 m<sup>2</sup>t. Se, deberá justificar el aumento respecto de la edificabilidad establecida de 28.454,00 m<sup>2</sup>t en el planeamiento general.

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 | 4rDVn61hnJkzU0LFwqMDw==                                                                                                                               | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | Elisa Pérez de Siles Calvo                                                                                                                            | Firmado | 17/02/2026 15:27:45 |
|                               | Francisco Alejandro Merino Cuenca                                                                                                                     | Firmado | 17/02/2026 11:58:53 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                       | Página  | 8/16                |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4rDVn61hnJkzU0LFwqMDw%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4rDVn61hnJkzU0LFwqMDw%3D%3D</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                   |         |                     |



| PARCELAS PARA SISTEMAS |              |                    |                |           |                                    |                       |                |
|------------------------|--------------|--------------------|----------------|-----------|------------------------------------|-----------------------|----------------|
| Manzana                | Calificación | Uso                | Sup suelo (m²) | Tipología | Índice de edificabilidad (m²t/m²s) | Sup máxima edificable | CESIÓN PÚBLICA |
| EQ DOCENTE 1           | Equipamiento | Educativo          | 1.064,94       | E         | 0,5                                | 532,47                | Sí             |
| EQ DOCENTE 2           | Equipamiento | Educativo          | 4.079,30       | E         | 0,5                                | 2.039,65              | Sí             |
| EQ COMUNITARIO PRIVADO | Equipamiento | Comunitario        | 1.534,31       | Com       | 0,5                                | 767,16                | No             |
| EQ CULTURAL            | Equipamiento | Cultural           | 591,70         | Cul       | 0,5                                | 295,85                | Sí             |
| EQ SOCIAL 1            | Equipamiento | Cementerio         | 1.701,09       | CEM       | 1                                  | 1.701,09              | Sí             |
| EQ SOCIAL 2            | Equipamiento | Reserva cementerio | 1.671,87       | CEM       | 1                                  | 1.671,87              | Sí             |
| ÁREAS LIBRES 1         | Zona verde   | Zona verde         | 1.730,78       | ZV        | -                                  | -                     | Sí             |
| ÁREAS LIBRES 2         | Zona verde   | Zona verde         | 3.303,19       | ZV        | -                                  | -                     | Sí             |
| ÁREAS LIBRES 3         | Zona verde   | Zona verde         | 500,49         | ZV        | -                                  | -                     | Sí             |
| ÁREAS LIBRES 4         | Zona verde   | Zona verde         | 2.249,50       | ZV        | -                                  | -                     | Sí             |
| ÁREAS LIBRES 5         | Zona verde   | Zona verde         | 23.979,70      | ZV        | -                                  | -                     | Sí             |
| VIARIO                 | Viario       |                    | 17.335,53      | VIARIO    | -                                  | -                     | Sí             |
|                        |              |                    | 59.742,40      |           |                                    | 7.008,09              |                |

| PARCELAS LUCRATIVAS |              |                    |                |            |           |                                    |                       |                  |                     |
|---------------------|--------------|--------------------|----------------|------------|-----------|------------------------------------|-----------------------|------------------|---------------------|
| Manzana             | Calificación | Uso                | Sup suelo (m²) | Nº Plantas | Tipología | Índice de edificabilidad (m²t/m²s) | Sup máxima edificable | Ocupación máxima | Nº máxima viviendas |
| R1 VP               | Residencial  | Vivienda protegida | 3.634,58       | 2          | CTP-1     | 1,5                                | 5.451,87              | 100%             | 40                  |
| R2 VP               | Residencial  | Vivienda protegida | 1.799,71       | 2          | CTP-1     | 1,5                                | 2.699,57              | 100%             | 23                  |
| R3 VP               | Residencial  | Vivienda protegida | 765,96         | 2          | CTP-1     | 2                                  | 1.531,92              | 100%             | 9                   |
| R4 VL               | Residencial  | Vivienda libre     | 3.566,43       | 2          | CTP-1     | 1,4                                | 4.993,00              | 100%             | 50                  |
| R5 VL               | Residencial  | Vivienda libre     | 3.092,54       | 2          | CTP-1     | 1,5                                | 4.638,81              | 100%             | 44                  |
| R6 VL               | Residencial  | Vivienda libre     | 1.968,37       | 2          | CTP-1     | 1,5                                | 2.952,56              | 100%             | 28                  |
| R7 VL               | Residencial  | Vivienda libre     | 2.756,82       | 2          | CTP-1     | 1,5                                | 4.135,23              | 100%             | 39                  |
| R8 VL               | Residencial  | Vivienda libre     | 2.564,78       | 2          | CTP-1     | 1,2                                | 3.077,74              | 100%             | 35                  |
| R9 VP               | Residencial  | Vivienda protegida | 1.970,41       | 2          | CTP-1     | 2                                  | 3.940,82              | 100%             | 28                  |
|                     |              |                    | 22.119,60      |            |           |                                    | 33.421,51             |                  | 296                 |

|               |           |     |     |
|---------------|-----------|-----|-----|
| Viv Protegida | 13.624,18 | 41% | 100 |
| Viv Libre     | 19.797,33 | 59% | 196 |

9/16

### 2.6.3 PARÁMETROS URBANÍSTICOS PROPUESTOS.

- Ordenanza de aplicación: CTP-1
- Parcela mínima: 70 m²
- Fachada mínima: 4 m
- Índice de edificabilidad: 1,80 m²t/m²s
- Alineación: la fachada deberá coincidir con la alineación del vial
- Profundidad máxima: 15 m.
- Ocupación máxima: en PB podrá ser del 100% y, en Plantas Altas será del 80%.
- Altura máxima: PB+1 ( 7,50 metros)''

Finalmente el informe técnico concluye y propone lo siguiente:

### 3. CONCLUSIONES

El documento de Avance del PPO ordena de forma coherente y racional el ámbito, dando cumplimiento a los objetivos, criterios y directrices vinculantes establecidos por el PGOU

|                               |                                                                                                                                     |         |                     |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | 4rDVn61hnJkzU0LfFwqMDw==                                                                                                            | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | Elisa Pérez de Siles Calvo                                                                                                          | Firmado | 17/02/2026 15:27:45 |
| Observaciones                 | Francisco Alejandro Merino Cuenca                                                                                                   | Firmado | 17/02/2026 11:58:53 |
| Url De Verificación           | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4rDVn61hnJkzU0LfFwqMDw%3D%3D                                                                | Página  | 9/16                |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). |         |                     |



vigente, incorporando las modificaciones necesarias para respetar las afecciones derivadas de la protección arqueológica existente, así como las determinaciones de la normativa de Policía Sanitaria Mortuoria asociadas al cementerio implantado en el ámbito, permitiendo la viabilidad técnica y económica de la propuesta.

No obstante, como se ha manifestado en el propio desarrollo de este informe, el documento de PPO que se presente en la fase posterior al trámite de Avance, deberá tener en cuenta los siguientes, entendiéndose estos como mejora y desarrollo de la ordenación propuesta y elegida:

- Incorporar una memoria para la tramitación del **Informe de Evaluación de Impacto en la Salud**, conforme al Decreto 169/2014, para su remisión Delegación Territorial de la Consejería de Salud y Consumo en Málaga.
- Subsanan las deficiencias detectadas en materia cartográfica y topográfica, aportando un **levantamiento topográfico actualizado a escala 1:500**, justificando los desajustes en la delimitación del sector y adaptando la ordenación a la jerarquía viaria establecida en el PGOU vigente. Así como el resto de requerimientos del informe emitido el 21/11/2025 por la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía.
- **La estructura viaria deberá ajustarse a las determinaciones del PGOU de Málaga**, justificando adecuadamente cualquier desviación respecto al esquema de infraestructuras previsto y garantizando la correcta conexión con la trama urbana existente, conforme a lo indicado en el informe emitido por el Servicio de Urbanización con fecha 05/12/2025.
- La edificabilidad máxima del sector, deberá **justificar el aumento** respecto de la **edificabilidad** establecida de 28.454,00 m<sup>2</sup>t en el planeamiento general.
- La zonificación, calificación residencial del suelo, equipamientos y zonas verdes deberán representarse conforme a los **criterios gráficos y cromáticos del PGOU**, garantizando asimismo la calidad ambiental de los espacios libres.

10/16

**4. PROPUESTA**

A la vista de lo informado, se propone:

- Aprobar el Avance del Plan Parcial del ámbito SUP-CH.6 "ATALAYA", según el documento presentado por registro el 12/11/2025.
- Remitir a la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul el documento de Avance, en calidad de borrador, junto con el Documento Ambiental Estratégico, para el inicio del procedimiento de evaluación ambiental.
- Remitir el presente informe al promotor, así como los informes del Servicio de Urbanización (05/12/2025) y de la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía (21/11/2025) para su conocimiento y a los efectos oportunos."

● **Requisitos materiales o formales:**

1.- En relación a la iniciativa para proponer la ordenación establece el artículo 8 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de 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 | 4rDVn6lhnJkzU0LfFWqMDw==                                                                                                            | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Elisa Pérez de Siles Calvo                                                                                                          | Firmado | 17/02/2026 15:27:45 |
|                               | Francisco Alejandro Merino Cuenca                                                                                                   | Firmado | 17/02/2026 11:58:53 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                     | Página  | 10/16               |
| Url De Verificación           | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4rDVn6lhnJkzU0LfFWqMDw%3D%3D                                                                |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). |         |                     |



*Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU) 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 esta norma indica el artículo 80 de la LISTA, que aquellas personas que, de conformidad con la normativa básica estatal, puedan redactar y presentar a tramitación un instrumento de ordenación de actuaciones de transformación urbanística, podrá impulsar la aprobación de los mismos.*

*Más concretamente señala el artículo 111 del Reglamento General de la LISTA que los particulares, que de conformidad con el artículo 98.3 del propio Reglamento hubieran solicitado la tramitación de un instrumento de ordenación urbanística de iniciativa privada, podrán impulsar sus trámites. Y el inicio del procedimiento en los instrumentos de ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación urbanística de iniciativa privada podrán solicitarlo los particulares que asuman su promoción conforme a la propuesta de delimitación aprobada.*

*Si bien en el caso que nos ocupa no es precisa la aprobación de una propuesta de delimitación, sí resulta elocuente lo establecido en el artículo 25.6 de la LISTA:*

*“6. La aprobación de la propuesta faculta a las personas propietarias a ejercer la iniciativa privada presentando a tramitación el instrumento de ordenación urbanística detallada. Cuando la Administración se reserve la iniciativa pública de la actuación podrá facultarse a los particulares para su presentación en los casos en los que se adjudique a éstos su participación en procedimiento de libre concurrencia.”*

*En definitiva, en el presente expediente es requisito sine qua non para ejercer la iniciativa privada para la tramitación del Plan Parcial de Ordenación, ser propietario en el ámbito. De esta forma, el Avance del Plan Parcial está siendo promovido por la Junta de Compensación del Sector SUP-CH.6 “Atalaya”, entidad urbanística que aglutina a la mayoría de los propietarios del ámbito, si bien, el documento de Plan Parcial que se presente para su aprobación inicial deberá ir acompañado de la correspondiente estructura de la propiedad y de las certificaciones registrales de las fincas incluidas en el ámbito, para dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 78.5 c) de la LISTA, puesto en relación con el artículo 62 de la misma y con el artículo 85 del RG.*

11/16

*2.- En relación al trámite procedimental para la aprobación del presente instrumento de planeamiento, deberá estarse a lo recogido en los artículos 75 y siguientes de la LISTA, con el desarrollo contenido en los artículos 98 y siguientes del Reglamento General. Con las particularidades establecidas para la tramitación a iniciativa privada (art. 80 LISTA; 111 RGLISTA)*

*Por lo tanto, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 77 de la Ley y 101 del Reglamento General, la Administración competente para la tramitación elaborará un Avance del instrumento de ordenación urbanística en el que se describa y justifique el objeto, ámbito de actuación, principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios y propuestas generales para la ordenación, así como las distintas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables. Trámite que resulta preceptivo en el presente procedimiento toda vez que el Plan Parcial de Ordenación del art. 67 de la LISTA se encuentra sometido a evaluación ambiental estratégica ordinaria conforme el art. 40. 2 c) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de la Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía (en adelante GICA).*

*El Avance tendrá la consideración de borrador del Plan a los efectos del procedimiento ambiental correspondiente y se someterá a consulta pública, habida cuenta de lo indicado en el artículo 77 LISTA y artículo 100. 2 del Reglamento General; **obligación que se considera cumplida mediante la publicación del documento de Avance en la sede electrónica 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 | 4rDVn6lhnJkzU0LFwqMDw==                                                                                                                               | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Elisa Pérez de Siles Calvo                                                                                                                            | Firmado | 17/02/2026 15:27:45 |
|                               | Francisco Alejandro Merino Cuenca                                                                                                                     | Firmado | 17/02/2026 11:58:53 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                       | Página  | 11/16               |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4rDVn6lhnJkzU0LFwqMDw%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4rDVn6lhnJkzU0LFwqMDw%3D%3D</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                   |         |                     |



*esta GMU y en el Portal de Participación Ciudadana.*

*Señalándose que el citado documento se encuentra así mismo definido en el PGOU-2011 art. 2.3.14 como “Estudios previos”, con la consideración de actos preparatorios a la «redacción de los instrumentos de planeamiento o a la realización de cuantas otras acciones fueran pertinentes a este respecto», con efectos administrativos internos preparatorios de los planes o proyectos que correspondan. Teniendo por finalidad básica la de establecer las directrices o concretar y definir una serie de aspectos de ordenación general que deberán tenerse en cuenta en la redacción del correspondiente instrumento de planeamiento o proyectos que corresponda, identificando a tal efecto la necesidad, interés, procedencia o incidencia de la realización de determinadas actuaciones urbanísticas; precisando su ámbito y características; identificando su carácter municipal o su incidencia o interés supramunicipal y definiendo los instrumentos más adecuados para su ordenación.*

*En relación a la tramitación del presente instrumento de planeamiento y habida cuenta de que el mismo debe someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria, debemos llamar la atención sobre el plazo en que el expediente deberá estar sometido al trámite de información pública tras la aprobación inicial, pues, de conformidad con lo indicado en el artículo 38.4 de la GICA, dicho plazo será de 45 días.*

**3.-** *En cuanto a la Administración Pública competente para la tramitación del presente instrumento de ordenación, el artículo 3.4 de la LISTA indica, 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; comprendiendo, entre otros, el siguiente contenido: la ordenación, organización, dirección y control de la ocupación y utilización del suelo, incluyendo la definición del modelo de ciudad y la tramitación y aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística definidos en esta ley. Además, 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.*

12/16

*De esta forma, habida cuenta de lo establecido en el artículo 3.2 de los Estatutos de esta Gerencia, corresponde al Ayuntamiento de Málaga a través de sus órganos de gobierno adoptar resoluciones sobre actos preparatorios de la ordenación urbana tales como aprobación de avances de planes; siendo, en este caso, potestad de la Junta de Gobierno Local en virtud de lo dispuesto en el artículo 127.1. c) de la Ley 7/1985 de 2 de abril, de Bases del Régimen Local.*

*La aprobación inicial también corresponderá a la citada Junta de Gobierno en base a la competencia que le atribuye el mencionado artículo 127 en su apartado 1 d), 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.*

**4.-** *En cuanto al resto de las Administraciones Públicas que han de intervenir en el presente procedimiento por razón de la materia y según exige el artículo 77 y 78. 3 y 4 de la LISTA y artículos 99 y 105 y siguientes del Reglamento General:*

*- La Administración Municipal deberá solicitar a la **Delegación Territorial de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente** de la Junta de Andalucía en Málaga, el inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria de conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 c) del artículo 40 de la GICA que se remite, a su vez, a los requisitos y trámites 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 | 4rDVn6lhnJkzUOLfFWqMDw==                                                                                                                                | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | Elisa Pérez de Siles Calvo                                                                                                                              | Firmado | 17/02/2026 15:27:45 |
|                               | Francisco Alejandro Merino Cuenca                                                                                                                       | Firmado | 17/02/2026 11:58:53 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                         | Página  | 12/16               |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4rDVn6lhnJkzUOLfFWqMDw%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4rDVn6lhnJkzUOLfFWqMDw%3D%3D</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                     |         |                     |



procedimiento que se establece en el art. 38; con la remisión del Avance (que tendrá la consideración de borrador del plan a los efectos de su sometimiento al procedimiento ambiental) y del documento inicial estratégico presentado. El órgano ambiental elaborará un documento de alcance del estudio ambiental estratégico, que deberá remitir al promotor y a esta Administración municipal. A la vista de dicho documento, el promotor elaborará un estudio ambiental estratégico que deberá acompañar a la versión preliminar del Plan Parcial para su aprobación inicial.

Igualmente, en esta fase previa a la aprobación inicial, podrán solicitarse de las Administraciones Públicas, con competencia por razón de la materia, información sobre protecciones, servidumbres, deslindes, riesgos y demás circunstancias que deban ser tenidas en cuenta en la elaboración del documento de ordenación; concretamente:

-En materia de normativa de Policía Sanitaria Mortuoria, conforme a lo dispuesto en el Decreto 95/2001, de 3 de abril de Policía Sanitaria Mortuoria.

-En relación a las servidumbres aeronáuticas y afecciones acústicas.

-En materia de telecomunicaciones derivado del despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.

-En materia de cultura en relación a la afección arqueológica nº 44 "La Tosca".

También se requerirá en esta fase del procedimiento, informe de la Sección Técnica de Conservación y Arqueología del Departamento de Licencias y Protección Urbanística en relación con la afección arqueológica anteriormente mencionada.

Tras la aprobación inicial del instrumento de ordenación, de conformidad con lo establecido en el art. 78.4 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre y arts. 105 y 107 del Reglamento, deberá recabarse informe preceptivo y no vinculante en materia de urbanismo de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía en Málaga; así como los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos, de entre los que se encuentra el informe de impacto en la salud. Además, se realizará consulta a las compañías suministradoras, respecto a las infraestructuras y servicios técnicos que deban ejecutarse con cargo a la actuación urbanística en los términos del art. 78.5. d) de la LISTA, desarrollado en el 105.2 del Reglamento General.

13/16

**5.-** En cuanto al contenido documental del presente Avance, se hace constar en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión de 22 de enero de 2026, así como el informe técnico de fecha 21 de noviembre de 2025 emitido por la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía que la documentación técnica cuya aprobación se propone, cumple con lo previsto en el art. 77.1 LISTA y 101 del Reglamento (Epígrafe 2.1. Documentación), si bien, deberán corregirse y tener en cuenta ciertos extremos en la versión del Plan Parcial que se presente para su aprobación inicial.

**6.-** Significar que el documento de Plan Parcial que se presente para su aprobación inicial deberá igualmente ajustarse a lo exigido en los arts. 62 y 78.5 c) de la LISTA y arts. 85 y 104.4 c) del Reglamento General, con las particularidades establecidas en el art. 90.3 del Reglamento. Dicho documento deberá ir acompañado del estudio ambiental estratégico que dé respuesta al documento de alcance del estudio ambiental estratégico que elabore el órgano ambiental, en el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica ordinaria; también deberá acompañarse de una memoria de impacto en la salud, para solicitar el correspondiente informe de impacto en la salud; todo ello sin perjuicio del cumplimiento de los informes que se emitan en respuesta 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 | 4rDVn61hnJkzU0LFwqMDw==                                                                                                                               | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Elisa Pérez de Siles Calvo                                                                                                                            | Firmado | 17/02/2026 15:27:45 |
|                               | Francisco Alejandro Merino Cuenca                                                                                                                     | Firmado | 17/02/2026 11:58:53 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                       | Página  | 13/16               |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4rDVn61hnJkzU0LFwqMDw%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4rDVn61hnJkzU0LFwqMDw%3D%3D</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                   |         |                     |



consultas previas sobre las protecciones, servidumbres, deslindes y afecciones del art. 76 LISTA y 99 del Reglamento General.

7.- Finalmente añadir 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, por lo que el acuerdo de aprobación del Avance 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 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-."

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.-** Admitir a trámite la iniciativa de planeamiento privada para el desarrollo del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUP-CH. 6 "Atalaya" promovido por la Junta de Compensación del Sector SUP-CH.6 "Atalaya" representada por D. Alberto Jiménez Moreno, según documento de Avance presentado con fecha **12 de noviembre de 2025**, que incluye Documento Inicial Estratégico, en los términos expuestos en el informe de la Sección de Geografía, Cartografía y Topografía de fecha 21 de noviembre de 2025, en el informe técnico del Servicio Planificación y Ordenación Urbanística del Departamento de Planeamiento de 22 de diciembre de 2026 y en el informe técnico del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de 3 de febrero de 2026. Todo ello, de conformidad con lo establecido en el artículo 77 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y 101 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la citada Ley (RG).

14/16

**SEGUNDO.-** A tenor de lo previsto en el artículo 77 de la LISTA y 100 del Reglamento General, someter el documento de Avance a **consulta pública**, con publicación en el portal web de esta Gerencia así como en el portal de participación ciudadana de la web del Ayuntamiento de Málaga durante un periodo de treinta días, al objeto de recabar la opinión de la ciudadanía y del resto de potenciales interesados en participar en el proceso de elaboración del planeamiento manifestando su opinión acerca de los problemas que se pretenden solucionar, la necesidad y oportunidad de tramitar el instrumento y los objetivos y alternativas propuestos para el mismo. Ese documento también 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.

**TERCERO.-** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integral de la Calidad Ambiental de Andalucía (GICA), puesto en relación con el artículo 38 del mismo texto legal, solicitar a la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio

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 | 4rDVn61hnJkzU0LFwqMDw==                                                                                                                               | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Elisa Pérez de Siles Calvo                                                                                                                            | Firmado | 17/02/2026 15:27:45 |
|                               | Francisco Alejandro Merino Cuenca                                                                                                                     | Firmado | 17/02/2026 11:58:53 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                       | Página  | 14/16               |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4rDVn61hnJkzU0LFwqMDw%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4rDVn61hnJkzU0LFwqMDw%3D%3D</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                   |         |                     |



*Ambiente y Economía Azul, el inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria con relación al Plan Parcial de Ordenación del Sector SUP-CH.6 "Atalaya", con remisión del documento de Avance que tendrá la consideración de borrador del Plan, así como del Documento Inicial Estratégico presentado.*

**CUARTO.-** Significar al promotor del expediente que **la versión del Plan Parcial que se presente para su aprobación inicial** deberá cumplir con el contenido documental establecido en los arts. 62 y 78.5 c) de la LISTA y arts. 85,90.3 y 104, 4 c) del Reglamento; así mismo:

- Deberá ajustarse a todos los aspectos reseñados en los informes del Servicio de Urbanización e infraestructuras de 5 de diciembre de 2025, de la Sección de Geografía, Cartografía y Topografía de fecha 21 de noviembre de 2025 y del informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística del Departamento de Planeamiento de 22 de diciembre de 2026, de los que se le deberá dar traslado.
- Deberá incorporar un plano de estructura de la propiedad junto con las certificaciones registrales actualizadas de todas las fincas incluidas en el ámbito.
- Deberá ir acompañado de la correspondiente Memoria de Impacto en la Salud y del correspondiente Estudio Ambiental Estratégico que dé respuesta al documento de alcance del estudio ambiental estratégico que elabore el órgano ambiental.

**QUINTO.-** Dar traslado del presente informe al **Servicio Técnico de Conservación y Arqueología** del Departamento de Licencias y Protección Urbanística de esta GMU a fin de que emita informe respecto de la afección arqueológica nº 44 "La Tosca", que podría verse afectado por el presente expediente.

**SEXTO.-** A tenor de lo previsto en el artículo 99.2 del RG de la LISTA, solicitar de las Administraciones con competencia sectorial que a continuación se relacionan, la **información disponible sobre protecciones, servidumbres, deslindes, riesgos y demás circunstancias** que daban ser tenidas en cuenta en la elaboración del Plan Parcial; información que deberá ser facilitada en el plazo de un mes, acompañada de la documentación técnica y jurídica que se considere necesaria; haciéndose advertencia de que, transcurrido dicho plazo, se podrá continuar con la elaboración del documento:

- A la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, en relación a las afecciones de servidumbres aeronáuticas y acústicas.
- A la Delegación territorial de la Consejería de Cultura y Deporte de la Junta de Andalucía en relación a la afección del Yacimiento Arqueológico nº 44 la Tosca.
- A la Secretaría de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales del Ministerio de la Transformación Digital y de la Función pública.
- A la Delegación Territorial de Salud y Consumo en Málaga en relación a la existencia en el ámbito del Cementerio de San Antonio.

**SÉPTIMO.-** Notificar el presente acuerdo para su conocimiento y efectos:

- A la entidad promotora, con traslado de los informes técnicos a que se refiere el dispositivo Primero.
- Al Departamento de Licencias y Protección Urbanística de esta Gerencia.

15/16

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 | 4rDVn61hnJkzU0LFwqMDw==                                                                                                                               | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Elisa Pérez de Siles Calvo                                                                                                                            | Firmado | 17/02/2026 15:27:45 |
|                               | Francisco Alejandro Merino Cuenca                                                                                                                     | Firmado | 17/02/2026 11:58:53 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                       | Página  | 15/16               |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4rDVn61hnJkzU0LFwqMDw%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4rDVn61hnJkzU0LFwqMDw%3D%3D</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                   |         |                     |



- Al Servicio Técnico de Ejecución del Planeamiento.
- Al Departamento de Arquitectura e Infraestructuras.
- A la Junta Municipal de Distrito: N° 8. Churriana."

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

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica.

LA CONCEJALA-SECRETARIA DE LA  
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL,  
Elisa Pérez de Siles Calvo.

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 | 4rDVn61hnJkzU0LFwqMDw==                                                                                                                               | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Elisa Pérez de Siles Calvo                                                                                                                            | Firmado | 17/02/2026 15:27:45 |
|                               | Francisco Alejandro Merino Cuenca                                                                                                                     | Firmado | 17/02/2026 11:58:53 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                       | Página  | 16/16               |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4rDVn61hnJkzU0LFwqMDw%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4rDVn61hnJkzU0LFwqMDw%3D%3D</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                   |         |                     |

