

ACUERDO ADOPTADO POR LA ILMA. JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 14 DE ABRIL DE 2026, EN RELACIÓN CON EL PUNTO SIGUIENTE:

PUNTO Nº 11.- PROPUESTA DE APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL SUNC-O-PD.9 "MARQUÉS DE LA PANIEGA" (EXPEDIENTE Nº PL 34/2022).

La Junta de Gobierno Local conoció la Propuesta de la Concejala Delegada de Urbanismo de fecha 26 de marzo de 2026, una vez corregida la misma en los términos comunicados por la Agencia los días ocho y diez de abril de 2026, resultando el texto siguiente:

"Resulta que con fecha 25 de marzo de 2026 se ha emitido informe-propuesta por el Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento del Departamento de Planeamiento y Gestión, del siguiente tenor literal:

"En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 172, 173 y 175 del Real Decreto núm. 2568/1986 de 28 de noviembre aprobatorio del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales y con respecto al expediente de referencia, se emite el siguiente informe jurídico sobre propuesta de aprobación inicial de Plan de Reforma Interior (PRI) del SUNC-O-PD.9 "Marqués de la Paniega", todo ello conforme al objeto, antecedentes de hecho y fundamentos jurídicos siguientes:

Ámbito

Está constituido por un sector clasificado como suelo urbano no consolidado, ordenado por el PGOU-2011 e identificado en la Ficha correspondiente como SUNC-O-PD.9 "Marqués de Paniega"; cuenta con una superficie total de 6.197,00 m², correspondiendo 4.322,00 m² a la superficie con aprovechamiento y 1.875,00 m² al suelo público asociado y se preveía que la ordenación se completara mediante Estudio de Detalle.

Objeto

El objeto del presente Plan de Reforma Interior (en adelante PRI) es el desarrollo del ámbito de planeamiento delimitado en el PGOU-11 como SUNC-O-PD.9 "Marqués de la Paniega", proponiéndose una ordenación urbanística que modifica a la prevista como pormenorizada potestativa en la correspondiente Ficha del Plan General, por estimarse necesaria la integración de los suelos en "una operación de remodelación, regeneración y recuperación para la ciudad, estableciendo una mejora del bienestar de la población y en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística configurando un nuevo espacio que contextualice y viabilice el desarrollo del suelo." (Apartado 1.2 Memoria).

En consecuencia, en lugar de redactar un Estudio de Detalle, será un Plan de Reforma Interior el que ordenará el ámbito SUNC-O-PD.9 "Marqués de Paniega" del PGOU, innovándose las determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa previstas en la Ficha, tal y como permite la Disposición Transitoria Tercera apartado 3 del Reglamento General que desarrolla a la Ley 7/2021 de sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Respecto a los objetivos, criterios y directrices vinculantes establecidos en la Ficha

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

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

1/19

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	yOis+QoJ3IurXgWSgGAzNQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado Firmado	14/04/2026 12:43:02 14/04/2026 11:54:20
Observaciones		Página	1/19
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yOis%2BQoJ3IurXgWSgGAzNQ%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: Zona final C/ Emilio Thullier en la que se pretende la mezcla de usos y tipologías, resolviendo los desniveles entre calles que circundan un vacío por existir un colegio privado cerrado hace varios años. Actuación conjunta que permita una edificación, con usos de equipamientos en planta baja y residencial en plantas superiores. Punto de oportunidad para la renovación urbana, generando un viario de mayor racionalidad.

1.- El Estudio de Detalle ajustará el viario, las rasantes y la ordenación de volúmenes con los siguientes criterios:

- Ordenación de Volúmenes de la edificación al objeto de conseguir la conexión entre calles Isla de Riarán y Sancho Miranda, Mediante Proyecto de Urbanización se definirán las rasantes definitivas.

-Se permitirá la ejecución de un aparcamiento subterráneo que enlace ambas edificaciones, por debajo de la cota -1,30 respecto a la rasante definitiva, siempre que se cumpla que se destinen para aparcamientos obligatorios, se realicen un mínimo de 3 plantas de aparcamiento soterrado y que el espacio sobre rasante del aparcamiento se destine a uso público.

-Ordenanza OA-2 con bajo comercial que puede extenderse fuera de los límites de la edificación residencial permitiendo sobre cubierta, en función de las rasantes, espacios de acceso a la edificación. La ubicación de las viviendas protegidas será preferentemente en la zona indicada en el gráfico de calificación.

Igualmente se recoge en la Ficha, como cargas especiales, que se contribuirá a la urbanización de los Sistemas Generales y a las obras en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento en la forma e importe que se determine.

2/19

Antecedentes de hecho

1º.- Con fecha **5 de julio de 2022**, la mercantil Málaga Río Residencial S.L., representada por José Carrión Martínez, presenta documentación consistente en borrador de Plan de Reforma Interior del ámbito que nos ocupa, así como Documento Ambiental Estratégico para la tramitación de la Evaluación Ambiental simplificada.

2º.- Con fecha **19 de mayo de 2023** se acuerda por parte de Il.ª Junta de Gobierno Local aprobar Avance del Plan de Reforma Interior (PRI) del SUNC-O-PD.9 "Marqués de La Paniega" promovido por Málaga Río Residencial S.L., representado por José Carrión Martínez, según el documento presentado con fecha 21 de marzo de 2023 en los términos expuestos en el informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 4 de mayo de 2023; 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.

3º.- Con fecha **26 de junio de 2023** se da traslado a la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible de la Junta de Andalucía del Acuerdo de fecha 19 de mayo de 2023, así como del informe técnico de fecha 4 de mayo de 2023 y de la documentación técnica aprobada, a fin de que se inicie el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.

3º.- Con fecha **30 de junio de 2023** se emite Resolución por parte de Delegación territorial de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul admitiendo a trámite la evaluación ambiental estratégica simplificada.

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	yOis+QoJ3IurXgWSgGAzNQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	14/04/2026 12:43:02 14/04/2026 11:54:20
Observaciones		Página	2/19
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yOis%2BQoJ3IurXgWSgGAzNQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



4º.- Con fecha **22 de julio de 2023** se emite informe por parte de la Delegación Territorial de Salud y Consumo, en el que se recoge que la modificación prevista no tiene que someterse al procedimiento de evaluación de impacto en salud, siempre y cuando se cumplan los condicionantes recogidos en el informe, dándose traslado del mismo al promotor del expediente.

5º.- Con fecha **28 de septiembre de 2023** se dicta Providencia por parte del Servicio Jurídico Administrativo del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística, solicitando la exposición del anuncio de la aprobación inicial del expediente en el Tablón de Anuncios y Edictos del Excmo. Ayuntamiento de Málaga.

6º.- Con fecha **8 de noviembre de 2023** se emite informe por parte de la Dirección General de Aviación Civil, que, a pesar de ser favorable, requiere la aportación de cierta documentación técnica.

7º.- Con fecha **16 de noviembre de 2023** se dicta Diligencia por parte de la Secretaría General Técnica de la Junta de Gobierno Local en el que se hace constar que el Edicto que recoge la Aprobación del Avance del PRI del SUNC-O-PD. 9 "Marqués de la Paniega" ha estado expuesto al público en el Tablón de Anuncios del Excmo. Ayuntamiento desde el 29 de septiembre al 13 de noviembre de 2023.

8º.- Con fecha **30 de noviembre de 2023** se da traslado al promotor del expediente del informe emitido por parte de la Dirección General de Aviación Civil, a fin de que cumplimente lo recogido en el mismo.

9º.- Con fecha **05 de febrero de 2024** se emite Certificado por parte de la Secretaría General Técnica de la Junta de Gobierno Local en el que se asevera que desde el día 28 de septiembre al 13 de noviembre de 2023, computados a los efectos de consulta pública, ambos inclusive, no consta la presentación de ninguna alegación.

10º.- Con fecha **04 de abril de 2024** tiene entrada por Registro informe favorable en materia de aguas de fecha 14 de marzo de 2024, emitido por la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural, en el que se realizan ciertas observaciones que deberán ser incorporadas por el promotor del expediente al documento técnico que se someta a aprobación inicial.

11º.- Con fecha **17 de abril de 2024** se presenta escrito por parte del promotor del expediente, en el que se menciona que habiendo recibido traslado del informe emitido por la Dirección General de Aviación Civil en el que se le requiere se modifique cierta documentación técnica, al ser dicho informe favorable, entienden no debe presentar documentación alguna, instando la continuación del expediente.

12º.- Con fecha **26 de abril de 2024** tiene entrada por Registro Informe Ambiental Estratégico favorable de fecha 24 de abril de 2024 emitido por la Delegación territorial de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, en el que se recoge que el "Plan de Reforma Interior del Sunc-O-PD.9 "Marqués de la Paniega" no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre que se dé cumplimiento al condicionado recogido en el informe.

13º.- Con fecha **17 de mayo de 2024** se da traslado al promotor del expediente de los informes de fecha 14 de marzo de 2024, emitido por la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural y de fecha 24 de abril de 2024, emitido por la Delegación territorial de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul a fin de que cumplimente la documentación técnica recogidas en los mencionados informes.

3/19

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	yOis+QoJ3IurXgWSgGAzNQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	14/04/2026 12:43:02
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	14/04/2026 11:54:20
Observaciones		Página	3/19
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yOis%2BQoJ3IurXgWSgGAzNQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



14º.- Con fecha **12 de junio de 2024** se presenta por parte del promotor del expediente documento técnico de Plan de Reforma Interior.

15º.- Con fecha **25 de junio de 2024** se presenta nuevamente el Plan de Reforma Interior con una nueva estructura, al existir problemas con el tamaño de los archivos presentados.

16º.- Con fecha **16 de agosto de 2024** se publica en el BOJA anuncio de 25 de abril de 2024, de la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio ambiente y Economía Azul en Málaga, por el que se da publicidad al informe ambiental estratégico de fecha 24 de abril de 2024.

17º.- Con fecha **22 de noviembre de 2024** se emite informe por parte de la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística, en el que se recoge que la documentación presentada no reúne con la precisión y detalle necesario para la tramitación del expediente.

18º.- Con fecha **5 de diciembre de 2024** se emite informe por parte del Servicio de Planificación y Ordenación del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística, en el que se realizan ciertos requerimientos al promotor, proponiendo se le dé traslado igualmente del informe mencionado en el punto anterior, a fin de que se cumplimente el mismo.

19º.- Con fecha **11 de diciembre de 2024** se emite informe por parte de Servicio de Urbanización e Infraestructuras del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística, en el que se requiere al promotor del expediente que subsane ciertas deficiencias técnicas.

21º.- Con fecha **11 de diciembre de 2024** se presenta por el interesado solicitud de certificado de silencio administrativo.

22º.- Con fecha **10 de enero de 2025** se emite nuevo informe por parte del Servicio de Planificación y Ordenación, que sustituye al emitido en fecha 5 de diciembre de 2024, requiriendo al promotor del expediente que subsane las deficiencias de la documentación presentada, además de las contenidas en los informes emitidos por la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía de fecha 22 de noviembre de 2024 y el emitido por parte de Servicio de Urbanización e Infraestructuras de fecha 11 de diciembre de 2024.

23º.- Con fecha **10 de enero de 2025** se presenta escrito por el promotor del expediente, en el que, afirmando que se han incumplido por parte de esta Gerencia los plazos establecidos para la aprobación del Plan de Reforma interior del SUNC_O_PD.9 "Marqués de la Paniega", así como para la emisión del certificado de silencio administrativo, solicita a la Gerencia que dentro de los 10 días siguientes a la presentación del mencionado escrito, se proceda a someter al trámite de información pública el acuerdo de aprobación inicial por silencio administrativo.

24º.- Con fecha **15 de enero de 2025** se realiza traslado por parte del Servicio Jurídico Administrativo de Planeamiento del Departamento de Planeamiento y Gestión al promotor de los informes emitidos en fecha 11 de diciembre de 2024 por parte de Servicio de Urbanización e Infraestructuras y en fecha 10 de enero de 2025 por parte del Servicio de Planificación y Ordenación, a fin de que cumplimente los requerimientos incluidos en los mismos.

25º.- Con fecha **3 de febrero de 2025** se presenta por el interesado escrito de alegaciones al requerimiento realizado, y al hecho de que su solicitud de fecha 10 de enero de 2025 no haya sido atendida.

26º.- Con fecha **24 de febrero de 2025**, previo informe jurídico de fecha 19 de febrero

4/19

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	yOis+QoJ3IurXgWSgGAzNQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	14/04/2026 12:43:02
Observaciones	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	14/04/2026 11:54:20
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yOis%2BQoJ3IurXgWSgGAzNQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



de 2025, se propone por parte de la Concejala Delegada de Urbanismo a la Junta de Gobierno local, certificar de forma negativa la solicitud de silencio administrativo.

27º.- Con fecha **27 de febrero de 2025** se dicta Acuerdo por parte de la Junta de Gobierno local en Sesión Ordinaria, en el que se acuerda certificar con efectos desestimatorios el silencio administrativo solicitado, significando al promotor que debe dar cumplimiento a los requerimientos realizados en el expediente.

28º.- Con fecha **23 de abril de 2025** se presenta escrito de alegaciones por parte del promotor frente al Acuerdo de fecha 27 de febrero de 2025.

29º.- Con fecha **10 de junio de 2025** se aporta documento de Plan de Reforma interior por parte del promotor del expediente, así como certificaciones registrales expedidas el 24 de febrero de 2023 por el Registro de la Propiedad nº 9 de Málaga.

30º.- Con fecha **7 de agosto de 2025** se presentan planos por parte del promotor del expediente, a fin de que sean incorporados al mismo.

31º.- Con fecha **21 de agosto de 2025** se emite informe por parte de la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía en el que se recoge que la documentación presentada por el promotor no reúne la precisión y detalle necesaria para la tramitación del expediente, dándose traslado de mismo al promotor en fecha 1 de septiembre de 2025.

32.- Con fecha **9 de septiembre de 2025** se emite informe por parte del Servicio de Urbanización e Infraestructuras en el que se requiere al promotor del expediente que subsane ciertos extremos contenidos en el mismo.

33º.- Con fecha **12 de septiembre de 2025** se emite informe por parte del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística, en el que se solicita al promotor del expediente que se subsanen los extremos en el incluidos, además de lo requerido en los informes de fecha 9 de septiembre de 2025 emitido por el Servicio de Urbanización e Infraestructuras, y de 21 de agosto de 2025 emitido por la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía. En el mismo informe se advierte que lo requerido deberá presentarse en un documento completo, en el que se incluya memoria, planos, resumen ejecutivo y anexos, para someterlo al trámite de aprobación inicial.

34º.- Con fecha **17 de septiembre de 2025** se realiza requerimiento por parte del Servicio Jurídico Administrativo del Departamento de Planeamiento, dando traslado al interesado de los informes de fecha 21 de agosto y 9 y 12 de septiembre anteriormente mencionados, a fin de que dé cumplimiento a los recogido en los mismos.

35º.- Con fecha **16 de octubre de 2025** se presenta por el promotor del expediente nuevo documento de Plan de Reforma Interior.

36º.- Con fecha **20 de noviembre de 2025** se emite informe por parte de la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía, en el que nuevamente se recoge que la documentación aportada no reúne los requisitos necesarios para la tramitación del expediente.

37º.- Con fecha **26 de noviembre de 2025** se emite informe por parte del Servicio de Urbanización e Infraestructuras, a fin de que el promotor cumplimente lo dispuesto en el mismo.

38º.- Con fecha **28 de noviembre de 2025** se emite informe por parte del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística, a fin de que el promotor cumplimente los extremos

Código Seguro De Verificación	yOis+QoJ3IurXgWSgGAzNQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	14/04/2026 12:43:02
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	14/04/2026 11:54:20
Observaciones		Página	5/19
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yOis%2BQoJ3IurXgWSgGAzNQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



contenidos en el mismo, junto a lo dispuesto en los informes de 20 y 26 de noviembre de 2025 anteriormente reseñados, dándose traslado de todos ellos al promotor en fecha 2 de diciembre de 2025.

39°.- Con fecha **9 de enero de 2026** se presenta por parte del promotor nuevo documento de Plan de Reforma Interior.

40°.- Con fecha **10 de febrero de 2026** se presentan por el promotor los ficheros CAD del proyecto en formato wetransfer.

41°.- Con fecha **12 de febrero de 2026** se emite informe favorable por parte del Servicio de Urbanización e Infraestructuras, del cual se da traslado al promotor del expediente en fecha 19 de febrero de 2026.

42°.- Con fecha **18 de febrero de 2026** se emite informe favorable por parte de la Sección de Información geográfica, Cartografía y Topografía.

43°.- Con fecha **20 de febrero de 2026** se emite informe favorable por parte del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística, proponiendo la aprobación inicial del expediente.

44°.- Con fecha **4 de marzo de 2026** se obtienen de oficio las Certificaciones Catastrales del ámbito a ordenar.

45°.- Con fecha **19 de marzo de 2026** se presentan por parte del promotor certificaciones registrales actualizadas, así como planos de estructura de la propiedad.

46°.- Con fecha **25 de marzo de 2026** se elabora por parte del Servicio Jurídico Administrativo de Planeamiento informe de tramitación en el que se realiza estructura de la propiedad de las fincas registrales y catastrales incluidas en el ámbito, así como la titularidad de cada una de ellas.

6/19

Fundamentos jurídicos

Requisitos sustanciales o de fondo:

1°- En relación a la normativa urbanística de aplicación:

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

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

Esto implica el reconocimiento de la vigencia del PGOU-2011, aprobado

Código Seguro De Verificación	yOis+QoJ3IurXgWSgGAzNQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	14/04/2026 12:43:02
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	14/04/2026 11:54:20
Observaciones		Página	6/19
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yOis%2BQoJ3IurXgWSgGAzNQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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) y de sus instrumentos de desarrollo. De esta forma, la parcela del ámbito que nos ocupa se encuentra clasificada como suelo urbano no consolidado y su ordenación definida en la Ficha correspondiente como SUNC-O-PD.9 "Marqués de la Paniega", tal y como ya se ha apuntado.

2º.- La idoneidad de que sea un Plan de Reforma Interior el instrumento que dé cumplimiento a la Ordenanza establecida en el PGOU.

Aun cuando la Ficha dispusiera que la ordenación prevista se materializara a través de un Estudio de Detalle, la Disposición Transitoria Segunda del RG establece una regla con relación a las actuaciones previstas en los planeamientos vigentes a la entrada en vigor de las LISTA, de esta forma dice:

"Disposición transitoria segunda. Actuaciones de transformación urbanística en ámbitos de suelo urbano y suelo urbanizable previstos en los instrumentos de planeamiento general.

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:

..."

Según esta norma, el ámbito que nos ocupa tendrá el régimen de una actuación de transformación urbanística de reforma interior, pero habida cuenta de que el PGOU estableció una ordenación pormenorizada y la obligación de completar sus determinaciones mediante un Estudio de Detalle, éste sería, en principio, el instrumento idóneo. Sin embargo el documento presentado indica que la ordenación detallada del ámbito que se propone introduce elementos que no pueden ser asumidos por un instrumento complementario de la ordenación como es el Estudio de Detalle. En este sentido establece la Disposición Transitoria Tercera del RG, en su apartado 3 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.

A la vista de lo que antecede consideramos idóneo que sea un PRI el instrumento que ordene el ámbito que nos ocupa, por ser el que establece la ordenación detallada y la programación de actuaciones de reforma interior (artículo 68 de la LISTA, puesto en relación con el 29) y, además, puede innovar las previsiones del Planeamiento General según las normas de transitoriedad expuestas.

3º.- La adecuación del documento a la normativa urbanística:

Este extremo ha si analizado en los diferentes informes técnicos recogidos en el expediente, entre los que destacamos:

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

7/19

Código Seguro De Verificación	yOis+QoJ3IurXgWSgGAzNQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	14/04/2026 12:43:02 14/04/2026 11:54:20
Observaciones		Página	7/19
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yOis%2BQoJ3IurXgWSgGAzNQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- Informe del Servicio de Patrimonio Municipal de 12 de abril de 2023 relativo a las propiedades municipales existentes en el ámbito:

"Informe

Analizado el plano 04 de Estructura de la Propiedad aportado en el expediente, así como de la descripción de la Memoria, en el apartado 2.7, y consultados los antecedentes obrantes en este Servicio, se informa que la estructura de la propiedad, grafiada en el plano 04, se considera correcta, pudiendo acreditarse como suelos de titularidad municipal únicamente la superficie de 1.482,60 m², correspondientes a los tramos grafiados en color gris de las calles Emilio Thuiller, Marqués de la Paniega y Comendador Bobadilla."

- Informe técnico del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de 12 de febrero de 2026 en el que se realiza un estudio de la documentación sometida a Aprobación Inicial del PRI para verificar su contenido y definición en lo relativo a la Red Viaria y Movilidad, Drenaje y Afecciones Hidráulicas, así como a las infraestructuras de Servicios Urbanos Básicos, dando por cumplimentado los requerimientos realizados en informes anteriores de fechas 9 de septiembre y 26 de noviembre de 2025.

- Informe técnico de la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía de fecha 18 de febrero de 2026, en el que se entiende que las correcciones requeridas en los informes de fecha 22 de noviembre de 2024 y 21 de agosto y 20 de noviembre de 2025 han quedado cumplimentadas, exigiendo se complete la documentación técnica en ciertos extremos para los trámites de Aprobación Definitiva.

- Informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de fecha 20 de febrero de 2026 que, a su vez, tiene en cuenta lo indicado por el Servicio de Urbanización e Infraestructuras de este Departamento en su informe de 12 de febrero de 2026 y el emitido por la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía de fecha 18 de febrero de 2026. De esta forma queda justificada la ordenación propuesta de acuerdo con la valoración que se transcribe a continuación:

"(...) **1. INFORME**

Una vez analizada la documentación presentada se informa sobre el cumplimiento de lo requerido en el informe emitido con fecha 28/11/2025 por este Servicio:

ANÁLISIS DEL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUERIMIENTOS

1. Respecto a las denominación y contenido de planos

- Renombrar plano O.1.1 como plano de Usos y adaptar código cromático al PGOU 2011.

En la documentación presentada se indica expresamente la corrección de la denominación y adaptación del código de colores del PGOU.

Se considera subsanado el requerimiento, al ajustarse la nomenclatura y representación gráfica a la sistemática del PGOU vigente.

- Renombrar plano O.1.2 como plano de Zonificación y cuantificar espacios de cesión.

El documento indica que se corrige la denominación y se actualiza la cuantificación de los espacios de cesión.

Se entiende subsanado este aspecto, quedando definidos y cuantificados los espacios

8/19

Código Seguro De Verificación	yOis+QoJ3IurXgWSgGAzNQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	14/04/2026 12:43:02
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	14/04/2026 11:54:20
Observaciones		Página	8/19
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yOis%2BQoJ3IurXgWSgGAzNQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



dotacionales conforme a las exigencias del planeamiento.

2. En relación a la accesibilidad y definición geométrica del viario y espacios públicos

- Se requiere mayor precisión del acceso a plaza pública desde C/ Comendador Bobadilla (+42,50 m), aportando sección transversal.

En la documentación presentada se redefine el acceso a plaza pública, recogido en el plano O.5.2.

Se incorpora mayor definición geométrica del encuentro entre rasantes y conexión peatonal, permitiendo verificar su viabilidad técnica, por lo que se considera subsanada esta cuestión.

- Corrección de discordancia de cotas en plano O.5.2.

Se aclara expresamente en el plano O.5.2.

Se considera subsanada la incoherencia altimétrica señalada.

- Aportar sección transversal del encuentro con edificación existente (plano O.5.1).

Se incorpora sección transversal en plano O.5.1.

Se define adecuadamente el resultado del desmonte y su relación con la edificación existente, eliminando la indeterminación anterior, por lo que se considera subsanada esta cuestión.

- Definir solución del límite noreste con SUNC-O-PD10 mediante sección transversal.

Se incorpora nueva sección y plano específico O.5.5

Se considera correctamente resuelto el encuentro altimétrico, garantizando coherencia con el entorno consolidado. 9/19

- Deberá justificar pendiente del 8-10 % y eliminar rampa perimetral VPO.

Se justifica en memoria y anexo de accesibilidad la imposibilidad técnica de reducir pendiente.

Se elimina la rampa perimetral al edificio VPO.

La solución adoptada responde a la topografía existente, quedando justificada la excepcionalidad conforme a normativa de accesibilidad, eliminándose además la disfunción urbana previamente señalada.

3. En relación a las cotas de la plataforma

- Eliminar plataforma +41,20 que generaba muro de 4,40 m.

Se justifica su eliminación en nueva sección del plano O.5.5

Se elimina el conflicto volumétrico con la edificación colindante, mejorando la integración urbana, por lo que se considera subsanada esta cuestión.

1. VALORACIÓN URBANÍSTICA

Analizada la documentación subsanada:

- Se ajusta a las determinaciones del PGOU 2011 para el ámbito SUNC-O-PD-9.
- Se definen correctamente los espacios públicos y cesiones.
- Se garantiza la coherencia altimétrica con el entorno.

Código Seguro De Verificación	yOis+QoJ3IurXgWSgGAzNQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	14/04/2026 12:43:02
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	14/04/2026 11:54:20
Observaciones		Página	9/19
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yOis%2BQoJ3IurXgWSgGAzNQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- Se justifica adecuadamente la solución de accesibilidad dadas las condiciones topográficas.
- Se eliminan los conflictos geométricos detectados en informe previo.
- Se entiende viable el desarrollo autónomo del sector conforme a los informes sectoriales incorporados.

Desde el punto de vista técnico-urbanístico, la ordenación propuesta resulta coherente, viable y ajustada al marco normativo vigente.

2. CONCLUSIÓN

A la vista de la documentación presentada el 9/01/2026, se considera que han sido subsanados los requerimientos formulados en el informe técnico de fecha 28/11/2025.

En términos generales:

- El documento de Plan de Reforma Interior presentado es completo, claro y explicativo de la propuesta que se realiza y se corresponde con las determinaciones que incluye al respecto tanto la LISTA en los artículos 29, 62 y 68, como su Reglamento General artículos 91 y 85.
- El objeto del PRI se considera justificado, por tratarse de un suelo SUNC-O-PD.9, queda clasificado a efectos de la LISTA como Suelo Urbano, y delimitados ya como ATU en Suelo Urbano de Reforma Interior por las determinaciones de la ficha del PGOU a efectos de transformar el suelo a Urbano con una reforma o renovación de este.
- Características de la ordenación propuesta:

Parcelas	Sup. Suelo	% Suelo	Super. T. edificable	% Edific	Cp relativo s	Apr. Objet (UAS)	Nº. viv	Altura max. plantas	Calificación
Espacios libres EL 01	712,97	11,71%							
Espacios libres EL 02	97,56	1,60%							
Espacio libre EL-P03-Uso Público	1.421,09	23,34 %							
ESPACIOS LIBRES TOTAL	2.231,62	36,66 %							
EQUIPAMIENTO	-	-							
VIARIO	1.786,92	29,24 %							
Vivienda Libre	2.993,25	49,17 %	7.547,95	70%	1,00	7.547,95	73	B+9	OA-2
Vivienda Protegida	457,45	7,51%	3.234,83	30%	0,21	679,32	35	B+9	OA-2
RESIDENCIAL	3.450,70	56,68 %	10.782,78	100 %		8.227,26	108		

10/19

- El documento recoge el compromiso de cesión obligatoria y gratuita al Excmo. Ayuntamiento de Málaga de la superficie de los terrenos, urbanizados, para materializar la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación y que asciende, en este caso, al diez por ciento (10%) del aprovechamiento.

La ordenación propuesta crea una plataforma comercial con un sótano destinado a aparcamientos obligatorios, sobre la cual se proyectarán dos edificios: uno destinado a viviendas de protección oficial y otro a viviendas libres, con espacios libres tanto públicos como privados. El basamento de la edificación soluciona el desnivel entre el eje urbano principal de la calle Emilio

Código Seguro De Verificación	yOis+QoJ3IurXgWSgGAzNQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	14/04/2026 12:43:02 14/04/2026 11:54:20
Observaciones		Página	10/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yOis%2BQoJ3IurXgWSgGAzNQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Thuiller y la calle Comendador Bobadilla, conectando con la calle Sancho Miranda.

Constatar que con fecha 12/02/2026 y 18/02/2026, el Servicio de Urbanización y la Sección de Información Geográfica, respectivamente, informan favorablemente el documento para su Aprobación Inicial, considerándose subsanados los requerimientos previos, sin perjuicio de que deban incorporarse determinadas correcciones menores en relación a la documentación gráfica aportada en el texto que se eleve a Aprobación Definitiva.

PROPUESTA

Analizada la documentación presentada 9/01/2026, se propone la Aprobación Inicial del Plan de Reforma Interior, que desarrolla el sector delimitado como SUNC-O-PD-9 "Marques de la Paniega" del PGOU vigente, situado en el ámbito del suelo urbano de Ciudad Jardín.

Tras la aprobación inicial se deberán recabar los informes sectoriales correspondientes.

Dar traslado al interesado para que cumplimente la documentación requerida por el Servicio de Información Geográfica en el informe del 18/02/2026.

4º.- Obligaciones de la propiedad:

Para determinar cuáles son las obligaciones del propietario del suelo en el expediente que estamos analizando, debemos de concretar ante qué tipo de actuación urbanística nos encontramos y, como ya hemos dicho, el planificador general ha previsto en este ámbito de suelo urbano, una actuación de transformación urbanística de reforma interior según la definición contenida en el artículo 29 de la LISTA.

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

"Artículo 30. Deberes de las actuaciones de reforma interior

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

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

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

b) Entregar a la Administración actuante el suelo para nuevos sistemas generales o locales incluidos o adscritos al ámbito, que demande la actuación en función del grado de colmatación del ámbito, pudiendo utilizar las fórmulas contempladas en la legislación de propiedad horizontal.

11/19

Código Seguro De Verificación	yOis+QoJ3IurXgWSgGAzNQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	14/04/2026 12:43:02
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	14/04/2026 11:54:20
Observaciones		Página	11/19
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yOis%2BQoJ3IurXgWSgGAzNQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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

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

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

*En este punto debemos recordar que, conforme al artículo 189 del RG, la inclusión en el proceso urbanizador y edificatorio impone legalmente a la propiedad del suelo, con carácter real, la carga del levantamiento de la parte proporcional de todos los gastos de urbanización correspondientes, según los conceptos indicados en el citado artículo, de entre los que se encuentran, los derivados del coste de las obras de urbanización. En el informe técnico emitido por el **Servicio de Urbanización e Infraestructuras en fecha 12 de febrero de 2026** se recoge expresamente respecto a las cargas del Sector:*

"Respecto a los escenarios de ordenación, en la documentación objeto del presente informe se aporta una representación de las mismas en el Plano O.1.3. Plano Topográfico y Escenarios de Ordenación, en los que se da un mayor protagonismo al desarrollo conjunto de los dos ámbitos y se aborda, de manera residual, la solución provisional de acceso al edificio residencial privado, en caso de desarrollo anticipado del PD-9. Dicho enfoque no se considera adecuado.

A los efectos de poder clarificar definitivamente lo requerido al respecto de las cargas externas necesarias para viabilizar técnicamente la ordenación propuesta por los promotores, en el caso de no se produzca el desarrollo simultáneo del Sector SUNC-O-PD.10, se requiere:

- Se represente únicamente el desarrollo anticipado del SUNC-O-PD.9 Marques de la Paniega (y no el desarrollo conjunto de ambos) y, por tanto, se aporte un plano O.1.3. CARGAS EXTERNAS DEL SUNC.O-PD.9 EN EL ÁMBITO DEL SUNC-O-PD.10, que deber representar únicamente el desarrollo del PD.9 y deben reflejarse las cargas externas (reservas de suelo) del ámbito del SUNC-O-PD.10 necesarias para garantizar la viabilidad técnica del SUNC-O-PD.9.

- La base topográfica utilizada en la representación del ámbito del SUNC-O-PD.10 debe ser la representativa del topográfico actual, y no la de la ordenación futura prevista, a los efectos de poder determinar con claridad las afecciones a instalaciones preexistentes.

- Se requieren las siguientes cargas externas:

o Carga externa 1: (patio de la casa de Peones Camineros): Los terrenos necesarios

12/19

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	yOis+QoJ3IurXgWSgGAzNQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	14/04/2026 12:43:02
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	14/04/2026 11:54:20
Observaciones		Página	12/19
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yOis%2BQoJ3IurXgWSgGAzNQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



se obtendrán, en principio, por el mecanismo de cesión anticipada con reserva de aprovechamiento. Correspondiendo al ámbito de SUNC-PD.9 la ejecución material de las obras de urbanización necesarias.

o Carga externa 2: conexión del vial de uso restringido (a través de los suelos del SUNC-PD.10) con la calle Emilio Thuiller, dejando una salida rodada a las instalaciones que dispone en la actualidad el bloque existente del ministerio.

Los terrenos necesarios para esta actuación se obtendrán, en principio, por el mecanismo de cesión anticipada con reserva de aprovechamiento. Correspondiendo al ámbito de SUNC-PD.9 la ejecución material de las obras de urbanización necesarias.

Será preciso definir las actuaciones de muros de contención y/o desmontes a realizar en dicha conexión provisional y/o definitivamente así como garantizar la no afección a las edificaciones existente así como enumerar las instalaciones que pudieran resultar afectadas.

En el Plano O.1.4. CARGAS EXTERNAS DEL SUNC.O-PD.9 EN EL ÁMBITO DEL SUNC-O-PD.10, se han representado gráficamente el desarrollo exclusivo del SUNC-O-PD.9 y las cargas externas del ámbito colindante (SUNC-O-PD.10) que es necesario obtener anticipadamente para la adecuada implantación de la ordenación propuesta.

Respecto de dichas cargas, en el anterior informe del Servicio, se requirieron aquellas que se estimaron necesarias para materializar las conexiones del Vial Este con la calle Emilio Thuiller. En la nueva documentación aportada se han incorporado otras dos cargas externas:

- Carga externa 3: DESMONTE
- Carga externa 4: MURO GAVIONES

13/19

Se entiende que dichas actuaciones pudieran resultar necesarias en el contexto de las necesarias contenciones y desmontes provisionales a realizar a los efectos de garantizar la no afección a edificios e instalaciones existentes. No obstante, durante la tramitación del expediente será necesario justificar de manera más precisa la necesidad de incluir dichas cargas."

Con independencia del cumplimiento de esta obligación y tal y como prevé la Ficha, este 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), en la forma e importe que se determine. Habida cuenta de que este instrumento aún no tiene aprobación definitiva, debemos estar a la carga máxima establecida por la ficha del Plan Especial PEIS-4 "Infraestructuras Básicas", según la cual, "los suelos clasificados como Urbanos No Consolidados SUNC tendrán por este concepto una carga máxima de 30 €/UA (treinta euros por unidad de aprovechamiento, IVA no incluido), referida dicha UA a la correspondiente al uso y tipología característico en cada ámbito".

5º.- Sistema de Actuación:

La ejecución de las previsiones de ordenación se llevarán a cabo a través del sistema de actuación por compensación, siendo la unidad de ejecución, según la Ficha, la UE.SUNC-O-PD.9.

Requisitos materiales o formales:

1º.- En relación a la iniciativa para proponer la ordenación

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 Ley

Código Seguro De Verificación	yOis+QoJ3IurXgWSgGAzNQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	14/04/2026 12:43:02
Observaciones	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	14/04/2026 11:54:20
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yOis%2BQoJ3IurXgWSgGAzNQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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. En esta línea, el artículo 111 del Reglamento General, al que remite el 81 de la LISTA señala que los instrumentos de ordenación urbanística podrán iniciarse a solicitud de los particulares acompañada del correspondiente instrumento completo en su contenido sustantivo y documental.

La iniciativa para la ordenación de la presente actuación de transformación urbanística mediante el Plan de Reforma Interior que nos ocupa ha partido de la mercantil Málaga Río Residencial S.L, r/p D. José Carrión Martínez, que resulta ser propietaria de parte de las fincas registrales incluidas en el ámbito, quedando acreditado en el expediente los requisitos exigidos por los artículos 3, 4 y 5 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, relativos a la capacidad de obrar, legitimación y representación para instar el procedimiento.

2º.- En relación al procedimiento de tramitación

Según el art. 111 del Reglamento General -a los que se remiten los arts. 86 y 80 LISTA-, tras el acuerdo de aprobación inicial, el instrumento deberá someterse a información pública por plazo no inferior a 20 días, con publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal de la Administración urbanística con el contenido mínimo que establece el art. 8 del Reglamento; con llamamiento personal a los propietarios que resultan de las certificaciones registrales y catastrales que constan en el expediente, y que se detallan en el informe emitido por este Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento el 25 de marzo de 2026, a los efectos de lo dispuesto en el art. 78.5 c) de la LISTA y 104.4 c) del Reglamento General.

Además, según las certificaciones registrales aportadas al expediente, existe una condición resolutoria de las fincas propiedad del promotor a favor de Munal y Servicios Inmobiliarios S.L, por lo que dicha mercantil también deberá ser llamada al trámite de información pública a los efectos oportunos.

Por otro lado y habida cuenta de la actualización de los espacios de titularidad pública y los que deben ser objeto de cesión, tal como se recoge en el informe técnico de Servicio de Planificación y Ordenación de fecha 20 de febrero de 2026, se deberá recabar informe del Servicio de Patrimonio, Registro de Solares, Colaboración Público-Privada y Garantías del Departamento de Gestión Económica y Recursos Humanos.

3º.- En relación al resto de Administraciones Públicas que han de intervenir por razón de la materia:

A) Habiéndose emitido informes preceptivos en fecha 22 de julio de 2023 por parte de la Delegación Territorial de Salud y Consumo, y en fecha 30 de junio de 2023 por parte de Delegación Territorial de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 78.4 LISTA y 105 y 112.1 b) del Reglamento, durante la información pública además deberán recabarse:

- Informe preceptivo y vinculante de la Dirección General de Aviación Civil, de acuerdo con la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 y con el art. 27 del Real

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

14/19

Código Seguro De Verificación	yOis+QoJ3IurXgWSgGAzNQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	14/04/2026 12:43:02
Observaciones		Firmado	14/04/2026 11:54:20
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yOis%2BQoJ3IurXgWSgGAzNQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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 preceptivo y vinculante de la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural, en materia de aguas, por encontrarse el ámbito del presente instrumento junto al Arroyo Quintana, al sur del ámbito PRI, y arroyo Cambriones, al norte; 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 preceptivo y vinculante de la Secretaría General de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales del Ministerio de Transformación Digital y de la Función Pública sobre la adecuación del instrumento de planeamiento a la normativa sectorial de telecomunicaciones, en particular, al régimen jurídico de las telecomunicaciones y a las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas en el sector; todo ello, a tenor de lo establecido en el artículo 50 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones; informe que deberá ser emitido en el plazo de tres meses, transcurrido el cual sin que conste evacuado, se entenderá su conformidad con el proyecto en base a lo establecido en el art. 80.3 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

-Informe preceptivo de la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, en materia de vivienda, de conformidad con lo previsto en el artículo 22 apartados 3, 4 y 5 de la Ley 5/2025, de 16 de diciembre, de Vivienda de Andalucía, informe que deberá ser evacuado en el plazo de tres meses, entendiéndose este favorable si no se emite en dicho plazo.

15/19

B) *Por otra parte, a tenor de lo previsto en el artículo 78.4 de la LISTA puesto en relación con el artículo 75.2 b) del mismo texto legal y con el 107 del RG, tras la aprobación inicial, también deberá recabarse **informe preceptivo y no vinculante en materia de urbanismo** a la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía en Málaga, que deberá ser emitido en el plazo de tres meses, transcurrido el cual sin su emisión, procederá continuar con el expediente.*

C) *Finalmente, también se considera necesario solicitar los siguientes informes municipales:*

- Del Servicio de Patrimonio, Registro de Solares, Colaboración Público-Privada y Garantías, del Departamento de Gestión Económica y Recursos Humanos.

4º.- En relación a las alegaciones presentadas frente al Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 27 de febrero de 2025:

El promotor presenta alegaciones contra el citado acuerdo de la Junta de Gobierno Local, aun cuando la notificación del mismo ya se le advirtió que no procedía interponer recurso alguno pues estábamos un acto de trámite. No obstante, lo alegado reitera lo ya manifestado por el promotor en su momento sobre este particular, por lo que nos remitimos a los fundamentos

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	yOis+QoJ3IurXgWSgGAzNQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	14/04/2026 12:43:02 14/04/2026 11:54:20
Observaciones		Página	15/19
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yOis%2BQoJ3IurXgWSgGAzNQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



jurídicos del acuerdo sobre certificación del silencio administrativo negativo.

5º.- Contenido documental del Estudio de Detalle:

Con relación al contenido documental del PRI, consta en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de **20 de febrero de 2026**, que el documento técnico que se somete a aprobación inicial cumple en lo sustantivo con lo dispuesto en el artículo 62 de la LISTA y arts. 85 y 94.4 de Decreto 550/2022, de 29 de noviembre que aprueba el Reglamento General de la LISTA y disposiciones concordantes del vigente PGOU-11.

6º.- Órgano competente para la aprobación inicial:

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

7º.- Impugnación:

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

16/19

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.- No admitir a trámite las alegaciones presentadas por Málaga Río Residencial, S.L frente al Acuerdo Adoptado por la Ilma. Junta de Gobierno Local en la Sesión Ordinaria celebrada el día 27 de febrero de 2025 por la que certificó el silencio administrativo negativo en relación a la Aprobación Inicial del Plan de Reforma Interior Del SUNC-O-PD-9 "Marqués de La Paniega", habida cuenta de que era un acto de trámite contra el que no cabía interponer recurso alguno, remitiéndonos en todo caso a los fundamentos jurídicos del citado acuerdo para reiterar al interesado el sentido del silencio.

SEGUNDO.- Aprobar inicialmente el Plan de Reforma Interior del SUNC-O-PD.9 "Marqués de la Paniega", situado en el ámbito del suelo urbano de Ciudad Jardín, promovido por Málaga Río Residencial, S.L, representada por José Carrión Martínez, según documentación presentada en fecha 9 de enero de 2026, todo ello de conformidad con el informe técnico del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de fecha 12 de febrero de 2026 e informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 20 febrero de 2026, y con lo dispuesto en los artículos 75, 78 y 81 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de

Código Seguro De Verificación	yOis+QoJ3IurXgWSgGAzNQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado Firmado	14/04/2026 12:43:02 14/04/2026 11:54:20
Observaciones		Página	16/19
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yOis%2BQoJ3IurXgWSgGAzNQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Andalucía (LISTA), puestos en relación con los artículos 94 y 102 y ss del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre que aprueba el Reglamento General de la LISTA.

TERCERO.- Someter el expediente al trámite de información pública durante 20 días hábiles mediante inserción de anuncios en el BOP de la provincia; en el tablón de anuncios de la Gerencia de Urbanismo así como publicación en página web de este organismo, con llamamiento al trámite de información pública a los titulares registrales y catastrales de las fincas incluidas en el ámbito, así como a los titulares de derechos; todo ello en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 78.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, y art. 112.1 b) y 104 del Reglamento de LISTA, significando que el expediente estará a disposición del público durante el citado plazo, en el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de esta Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, de lunes a viernes en horario de 9:30 a 13:30 horas, sito en Paseo Antonio Machado, nº 12 y podrá consultarse el acuerdo de aprobación inicial y documentación técnica en la página web de esta Gerencia.

CUARTO.- Advertir a la entidad promotora que el anuncio para poder proceder a la publicación de la apertura del trámite de información pública en el BOP se pondrá a su disposición por el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística a los efectos de que realice dicha publicación, por correr este trámite de su cuenta a tenor de lo previsto en el artículo 95 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre en relación con el art. 189.1 b) y c) del Reglamento de LISTA; haciendo advertencia expresa de que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 95 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, transcurrido tres meses desde la retirada del anuncio sin que éste se haya publicado, se habrá producido la caducidad del procedimiento administrativo al haberse paralizado éste por causa imputable al interesado, todo ello, sin perjuicio de la Resolución que deba dictarse declarando la caducidad y el archivo de las actuaciones.

QUINTO.- Igualmente tras la aprobación inicial y de conformidad con el apartado 4 del artículo 78 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y arts. 105.1 y 112.1 b) del Reglamento; requerir:

- Informe preceptivo y vinculante a la **Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transporte y Movilidad Sostenible**, en relación a las servidumbres aeronáuticas; informe que deberá evacuarse en el plazo de seis meses, transcurrido el cual, sin que éste sea evacuado, se entenderá negativo de conformidad con lo previsto en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 y 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 preceptivo de la **Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda**, en materia de vivienda, de conformidad con lo previsto en el artículo 22 apartados 3, 4 y 5 de la Ley 5/2025, de 16 de diciembre, de Vivienda de Andalucía, informe que deberá ser evacuado en el plazo de tres meses, entendiéndose este favorable si no se emite en dicho plazo.

- Informe preceptivo y vinculante de la **Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural**, en materia de aguas, por encontrarse el ámbito del presente instrumento junto al Arroyo Quintana, al sur del ámbito PRI, y arroyo Cambriones, al norte; ello de conformidad con lo establecido en el artículo 25.4 de la Ley de Aguas estatal puesto en

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

17/19

Código Seguro De Verificación	yOis+QoJ3IurXgWSgGAzNQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	14/04/2026 12:43:02
Observaciones		Firmado	14/04/2026 11:54:20
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yOis%2BQoJ3IurXgWSgGAzNQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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 preceptivos y vinculante de la **Secretaría General de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales del Ministerio de Transformación Digital y de la Función Pública** sobre la adecuación del instrumento de planeamiento a la normativa sectorial de telecomunicaciones, en particular, al régimen jurídico de las telecomunicaciones y a las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas en el sector; todo ello, a tenor de lo establecido en el artículo 50 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones; informe que deberá ser emitido en el plazo de tres meses, transcurrido el cual sin que conste evacuado, se entenderá su conformidad con el proyecto en base a lo establecido en el art. 80.3 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

SEXO.- Así mismo, tras la aprobación inicial, también deberá recabarse **informe preceptivo y no vinculante en materia de urbanismo** a la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía en Málaga, que deberá ser emitido en el plazo de tres meses, transcurrido el cual sin su emisión, procederá continuar con el expediente, todo ello, a tenor de lo previsto en el artículo 78.4 de la LISTA puesto en relación con el artículo 75.2 b) del mismo texto legal y con el 107 del RG.

SÉPTIMO.- Requerir así mismo **informe al Servicio de Patrimonio, Registro de Solares, Colaboración Público-Privada y Garantías del Departamento de Gestión Económica y Recursos Humanos**, sobre el suelo municipal existente en el ámbito y sobre los espacios que deben ser objeto de cesión conforme al informe técnico de Servicio de Planificación y Ordenación de fecha 20 de febrero de 2026.

OCTAVO.- Significar que la **ejecución** de la UE.SUNC-O-PD.9 se realizará de forma **sistemática** mediante el sistema de **actuación por compensación** y conforme al instrumento de ejecución correspondiente, en los términos previstos en los artículos 210 y ss del Reglamento de la LISTA; debiéndose justificar la sustitución de las cesiones obligatorias de suelo por otras formas de cumplimiento en el correspondiente PRI y emitirse el preceptivo informe por el Servicio de Valoraciones, con relación a la equivalencia de valor entre el suelo urbanizado que debe cederse y su monetización.

NOVENO.- Significar así mismo, que el **Proyecto de urbanización**, que deberá redactarse conforme a lo previsto en el artículo 188 del RG, deberá ajustarse a todas las indicaciones contenidas en los informes del Servicio de Urbanización e Infraestructura de 12 de febrero de 2026 y del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 20 de febrero de 2026; y que este 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) en la forma e importe que se determine. Así mismo, con carácter previo al inicio de las obras de urbanización deberá solicitarse informe a la Administración Hidráulica, al objeto de garantizar la no afección de los embovedados existentes en el ámbito.

DÉCIMO.- Significar al interesado que el documento técnico que presente para su aprobación definitiva deberá contener los extremos definidos en el informe técnico emitido por el Servicio de Urbanización de fecha 12 de febrero de 2026 y los recogidos en el informe técnico de fecha 20 de noviembre de 2025 emitido por la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía.

18/19

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	yOis+QoJ3IurXgWSgGAzNQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	14/04/2026 12:43:02
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	14/04/2026 11:54:20
Observaciones		Página	18/19
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yOis%2BQoJ3IurXgWSgGAzNQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



DECIMOPRIMERO.- Dar traslado del presente acuerdo:

- Al Servicio Jurídico-Administrativo de Licencias y Declaraciones Responsables del Departamento de Licencias y Protección Urbanística.
- Al Servicio Jurídico-Administrativo de Ejecución del Planeamiento.
- A la entidad promotora.
- A D. Benjamín Gálvez Bejar y Doña Maria Pineda Pastor García.
- A Munal y Servicios Inmobiliarios S.L.
- A los titulares registrales y catastrales.
- A la Junta Mpal. Distrito nº 3. Ciudad Jardín."

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	yOis+QoJ3IurXgWSgGAzNQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	14/04/2026 12:43:02
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	14/04/2026 11:54:20
Observaciones		Página	19/19
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yOis%2BQoJ3IurXgWSgGAzNQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

