



## ACTA DE LA SESION ORDINARIA 07/2024 CELEBRADA POR LA COMISIÓN DEL PLENO DE URBANISMO, MOVILIDAD Y SEGURIDAD EL DIA 15 DE JULIO DE 2024.

En la Ciudad de Málaga, siendo las doce horas y siete minutos del lunes, día quince de julio de dos mil veinticuatro, y previa citación cursada al efecto, se reúne, en el Salón de Plenos del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, en primera convocatoria, y para celebrar sesión ordinaria, de la Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad, con la asistencia de los señores y señoras que, a continuación, se relacionan:

### **Presidencia:**

D<sup>a</sup>. Carmen Casero Navarro.

### **Vicepresidencia:**

D. Avelino de Barrionuevo Gener.

### **Vocales:**

#### **Grupo Municipal Popular:**

D<sup>a</sup>. Trinidad Hernández Méndez.  
D. Francisco Pomares Fuertes.  
D. Borja Vivas Jiménez.  
D<sup>a</sup>. M<sup>a</sup>. Penélope Gómez Hernández.

#### **Grupo Municipal Socialista:**

D<sup>a</sup>. Carmen Martín Ortiz, quien sustituye a D. Mariano Ruiz Araujo, se incorpora en el punto nº 2 del orden del día.  
D. Salvador Trujillo Calderón.  
D. Jorge Quero Mesa.

#### **Grupo Municipal Vox:**

D<sup>a</sup>. Yolanda Gómez Marín, quien sustituye a D. Antonio Alcázar Díaz, se incorpora en el punto nº 2 del orden del día.

#### **Grupo Municipal Con Málaga:**

D<sup>a</sup>. Antonia Morillas González.

### **Secretario:**

D. Juan Ramón Orense Tejada.

Asiste también el Gerente de la Gerencia Municipal de Urbanismo, D. José Cardador Jiménez.



Acreditada la existencia de quórum suficiente por parte de la Secretaría, se declaró abierta la sesión, dando paso a la consideración de los puntos que componían el **ORDEN DEL DÍA**:

## I.- ACTAS.-

### PUNTO Nº 01.- LECTURA Y APROBACIÓN, SI PROCEDE, DEL ACTA CORRESPONDIENTE A LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 17 DE JUNIO DE 2024.-

Sometida a votación por la Presidencia, los miembros asistentes a la Comisión, aprobaron por unanimidad la citada Acta.

Este punto se encuentra en el siguiente enlace del documento audiovisual del Acta:

<http://videoactas.malaga.eu/actas/session/sessionDetail/8a8148c4907c2dce01909bb7c6330050?startAt=102.0&endsAt=156.0>

## II. PROPUESTAS, MOCIONES Y OTROS ASUNTOS POR TRÁMITE ORDINARIO.-

### PUNTO Nº 02.- PROPUESTA DE LA CONCEJALA DELEGADA DE URBANISMO EN RELACIÓN A LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE EN EL SUNC-0-BM.3 "GOLF".-

Este punto se encuentra en el siguiente enlace del documento audiovisual del Acta:

<http://videoactas.malaga.eu/actas/session/sessionDetail/8a8148c4907c2dce01909bb7c6330050?startAt=156.0&endsAt=327.0>

**Sobre este punto nº 2 y conforme a lo acordado, se adoptó el siguiente Dictamen:**

“En relación con este asunto, la Comisión del Pleno conoció la Propuesta referenciada de 21 de junio de 2024 (CSV: tmmmDqz03rLj4OUTx4bsQA==), cuyo texto se transcribe a continuación:

URL de Verificación: <https://valida.malaga.eu/verifirma/code/tmmmDqz03rLj4OUTx4bsQA==>

***“Resulta que con fecha 18 de junio de 2024 ha sido emitido informe por el Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento del Departamento de Planeamiento y Gestión sobre aprobación definitiva de Estudio de Detalle en el SUNC-O-BM.3 “Golf” del siguiente tenor literal:***



“En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 172, 173 y 175 del Real Decreto núm. 2568/1986 de 28 de noviembre aprobatorio del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales y con respecto al expediente de referencia, se emite el siguiente **informe jurídico municipal consistente en la siguiente propuesta de aprobación definitiva de Estudio de Detalle:**

### **Ámbito y Objeto**

El ámbito del presente Estudio de Detalle se corresponde con el ámbito reducido de suelo urbano no consolidado ordenado SUNC-O-BM.3 “Golf” del vigente PGOU, de 10.447 m<sup>2</sup>, si bien, según el Estudio de Detalle la superficie es de 9.872,66 m<sup>2</sup>s y engloba a tres parcelas catastrales sitas en Ctra. Campo de Golf n<sup>os</sup> 22, 51 y 53.

El objeto y justificación de dicho instrumento de planeamiento es el desarrollo de los objetivos, criterios y determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa fijada en la Ficha, de entre los que se encuentra la obtención de un espacio libre destinados a zona verde de 3.495 m<sup>2</sup> junto al recinto del Campo de Golf, así como de 3.586 m<sup>2</sup> de suelo con destino a viario. El Estudio de Detalle define los parámetros básicos para concretar la configuración volumétrica de la parcela calificada para uso comercial, reajustar las alineaciones y rasantes de dicha parcela y las del viario existente, y completar la urbanización e infraestructuras de dicho ámbito.

### **Antecedentes de hecho**

1º.- Con fecha 10 de noviembre de 2017, la Ilma. Junta de Gobierno Local adoptó acuerdo de aprobación inicial del Estudio de Detalle promovido por Dña. Paula Asenjo del Río e/r de Inmuebles Playmont, S.L., en el ámbito reducido de suelo urbano no consolidado ordenado delimitado en la Ficha urbanística del PGOU-11 SUNC-O-BM.3 “Golf” con sujeción a la documentación presentada con fecha 3 de agosto de 2017 de “Reforma Julio 2017 Estudio de Detalle del ámbito de actuación SUNC-O-BM.3 “Golf” y “Reforma Julio 2017 Resumen Ejecutivo”, fechada la documentación escrita de ambos en julio de 2017 y la gráfica en junio de 2015, todo ello de acuerdo con el informe técnico municipal emitido con fecha 22 de septiembre de 2017 por el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística.

2º.- Habida cuenta de que en el citado acuerdo, el sometimiento del expediente al trámite de información pública quedó condicionado al cumplimiento de una serie de requisitos, con fecha 10 de mayo de 2021 se emitió informe jurídico por parte de este Servicio en el que se dispuso, la procedencia de evacuar dicho trámite, habiendo sido acreditado en el expediente: que la nueva propietaria de los suelos es la mercantil Verificación Técnicas de Obras S.L., por absorción de la sociedad Inmuebles Playmont, S.L.; que Dña. Paula Asenjo del Río representa a la nueva sociedad,



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 07/24 de 15 de julio de 2024

así como la identificación de los titulares registrales y catastrales que debían ser llamados personalmente al trámite de información pública.

**3º.-** Consta en el expediente informe del Servicio Técnico de Ejecución del Planeamiento de fecha 17 de mayo de 2021 en el que se pone de manifiesto que resulta procedente aceptar la indemnización económica sustitutoria del aprovechamiento urbanístico que corresponde al municipio, siempre y cuando la adjudicación de ese aprovechamiento no pueda materializarse en fincas independientes y tengan por objeto evitar la constitución de un proindiviso.

**4º.-** Así mismo, fue emitido informe técnico por el Servicio de Patrimonio Municipal del Departamento de Actuaciones Urbanísticas el 21 de junio de 2021, en el que se indica que respecto de la propiedad de suelo municipal incluido en el ámbito, resultan correctos los datos de la estructura de la propiedad que figuran en el Estudio de Detalle, siendo titular de 1.490,17 m<sup>2</sup> cedidos anticipadamente mediante escritura pública otorgada el 10 de febrero de 2015 por la mercantil Playmont S.L.

**5º.-** Al trámite de información pública han sido llamados personalmente todos y cada uno de los titulares registrales y catastrales de las fincas incluidas en el ámbito del Estudio de Detalle, si bien, la entidad Rehabilitadores del Centro Histórico de Málaga, S.L., ha sido notificada mediante anuncios publicados en el BOE n° 145 de 18 de junio de 2021 y en el BOP n° 125 de 1 de julio de 2021 por no haber podido ser notificada personalmente en el procedimiento.

**6º.-** La información pública del expediente fue sustanciada mediante anuncios publicados, en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga n° 125 de 1 de julio de 2021, en el Diario Sur de Málaga de 2 de julio de 2021 y en el Tablón de Anuncios Electrónicos del Ayuntamiento de Málaga entre los días 23 de junio al 23 de agosto de 2021, ambos inclusive.

**7º.-** El 29 de julio de 2021 el promotor del expediente presenta nuevo documento técnico denominado Reforma Julio de 2021, para justificar expresamente en la Memoria la circunstancia indicada en el informe del Servicio Técnico de Ejecución del Planeamiento de fecha 17 de mayo de 2021; indicándose en escrito aclaratorio presentado el 2 de agosto de 2021, que el documento en cuestión solo sustituye a la Memoria del aprobado inicialmente.

**8º.-** El 3 de agosto de 2021 se presenta escrito de alegaciones por parte del D. Sergio Fúnez Florido e/r de la Comunidad de Propietarios Urbanización Vega de Oro.

**9º.-** Posteriormente, la Vicesecretaria Delegada de esta Gerencia expidió Certificación de fecha 3 de septiembre de 2021 en la que consta, que durante el plazo comprendido entre los días 13 de mayo de 2021 al 23 de agosto de 2021, ambos inclusive, computado a los efectos de información pública, se ha presentado una alegación por parte de D. Sergio Fúnez Florido e/r de la Comunidad de Propietarios Urbanización Vega de Oro con n° de registro 546.977.



**10º.-** De la citada alegación se le dio traslado al promotor del expediente con fecha 14 de septiembre de 2021, presentándose un escrito de respuesta a la misma el 20 de septiembre de 2021.

**11º.-** Simultáneamente al sometimiento del expediente al trámite de información pública, fueron requeridos los informes sectoriales correspondientes, habiendo sido emitidos en sentido favorable todos ellos:

-Informe en materia de afección de carreteras del Estado, de la Subdirección General de Explotación de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana de 7 de noviembre de 2022.

-Informe en materia de aguas de la Delegación Provincial en Málaga de la Consejería de Agricultura, Pesca, Aguas y Desarrollo Rural de 6 de marzo de 2023.

-Informe en materia de servidumbres aeronáuticas de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana de 19 de mayo de 2023.

**12º.-** El 28 de septiembre de 2023, el promotor de la actuación presenta nueva documentación técnica que recoge las indicaciones de la Dirección General de Aviación Civil, denominada Reforma Septiembre 2023.

**13º.-** Posteriormente, el 8 de abril de 2024, Verificación Técnica de Obras S.L., aporta nuevo documento, denominado Reforma Marzo de 2024, que realiza ajustes puntuales en el texto presentado con anterioridad, de acuerdo con las reuniones mantenidas con los servicios técnicos municipales. Finalmente el 3 de mayo de 2024 se aporta Texto Refundido Mayo 2024 del Estudio de Detalle que nos ocupa.

**14º.-** A la vista de esta última documentación ha sido emitido informe técnico por parte del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión, con fecha 6 de mayo de 2024, en el que se propone la aprobación definitiva del Estudio de Detalle.

**15º.-** Elaborado informe jurídico por este Servicio y suscrita la correspondiente propuesta por la Concejala Delegada de Urbanismo, con fechas 9 y 13 de mayo de 2024 respectivamente, el 10 de junio de 2024 se ha emitido Nota de Conformidad por parte de la Secretaría General del Pleno, si bien indica que "... llama la atención que en la parte de acuerdos que se proponen en la parte dispositiva, no se haga significar las obligaciones para el promotor de las cesiones de viario, zona verde y del 10% de cesión obligatoria al Ayuntamiento, que si se recogen en el cuerpo de la Propuesta de la Concejala Delegada de Urbanismo de fecha 13 de mayo de 2024..."

#### **Fundamentos jurídicos**



- **Requisitos sustanciales o de fondo:**

**I.- En relación a la normativa urbanística de aplicación:**

La entrada en vigor el 23 de diciembre de 2021, de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA), determinó la aplicación íntegra, inmediata y directa de sus determinaciones al presente instrumento, de conformidad con lo dispuesto en su Disposición Transitoria Primera.

No obstante, en el apartado 1 de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley (al igual que la Disposición Transitoria Quinta del Reglamento General aprobado por el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre) se indica que en:

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

Tras la entrada en vigor de la LISTA, el PGOU-2011 mantiene su vigencia y ejecutividad conforme a lo indicado en su Disposición Transitoria Segunda. Dicho Plan General fue aprobado definitivamente, de manera parcial, por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de 21 de enero de 2011 y, tras la verificación de la Dirección General de Urbanismo de la subsanación de las deficiencias a que se refería la citada Orden, tal y como se recoge en su Resolución de 28 de julio de 2011, se procedió a la publicación de la Normativa de la citada Revisión-Adaptación del PGOU de Málaga en el BOJA nº 170 de 30 de agosto de 2011. En este instrumento de planeamiento general y como ya hemos adelantado, el ámbito que nos ocupa aparece clasificado como suelo urbano no consolidado SUNC-O-BM.3 “Golf”.

Por consiguiente, si bien las determinaciones de la nueva Ley andaluza son de aplicación al presente expediente y en especial todas las cuestiones relativas al régimen del suelo y al régimen de las actuaciones urbanísticas, sean éstas de transformación o no; en cuanto al procedimiento, y dado que el acuerdo de aprobación inicial del Estudio de Detalle data de 10 de noviembre de 2017, éste ha seguido tramitándose por los cauces previstos en la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA) como más adelante exponremos.



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 07/24 de 15 de julio de 2024

Así mismo debemos añadir, que en Disposición Transitoria Segunda del Reglamento General aprobado por el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre se establece, que 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, de las actuaciones urbanísticas.

Según lo dispuesto en el artículo 15.1. a) y b) de la LOUA sobre los Estudios de Detalle:

“1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones de planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido y para ello podrán:

a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.

b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.”

Por su parte el PGOU indica en su articulado que:

“Artículo 2.3.10 El Estudio de Detalle

1. Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así **aparezca dispuesto en el presente Plan** o en los instrumentos de planeamiento y desarrollo del Plan General, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta del interesado, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados para el mejor logro de los objetivos y fines del planeamiento.

2. En aquellos supuestos en que se imponga como necesaria la formulación de un Estudio de Detalle, la aprobación de éste constituye un presupuesto a la ejecución del planeamiento.” (...)

Finalmente añadir que, a la vista de este cambio legislativo, el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanísticas de 6 de mayo de 2024 ha señalado: “... que el Estudio de Detalle que se informa cumple tanto con la LOUA con la que inició su tramitación como con los artículos de la LISTA y RG que le sería de aplicación a los Estudios de Detalle, artículos 71º y 94º respectivamente”.

II.- En cuanto a las alegaciones presentadas durante el trámite de información pública:

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 07/24 de 15 de julio de 2024

Estas fueron analizadas, desde el punto de vista técnico, por el Servicio de Planificación y Ordenación Urbanísticas en su informe de 6 de mayo de 2024, indicándose lo siguiente en el apartado 3 del mismo:

“Con respecto a las alegaciones, según Certificado emitido con fecha 3 de septiembre de 2021 se informa por la Encargada del Registro General de Entrada de Documentos de la GMUOI, que, durante el plazo comprendido entre el 13 de mayo de 2021 y el 23 de agosto de 2021 ambos inclusive, ha tenido entrada la siguiente alegación:

- **Alegación presentada el 3 de agosto de 2021**, en el Registro de entrada de documentos de la GMU, con el nº de registro 546.977 por D. Sergio Funez Florido, en representación de la Comunidad de Propietarios Urbanización Vega de Oro.

La alegación traslada la preocupación de la Comunidad de Propietarios en relación con la posible implantación en los suelos objeto de este Estudio de Detalle de “instalaciones (locales) con actividad musical, tales como bares musicales, pubs, disco-pubs, karaokes, tablaos, discotecas, salas de fiesta, etc, o similares que perjudiquen las condiciones de la habitabilidad residencial de la zona y, a su vez, mermen considerablemente el valor de mercado de sus inmuebles.”

La alegación continúa exponiendo que el artículo 6.4.4 en su párrafo 3º establece que las instalaciones con actividad musical serán incompatibles con el uso global residencial (...) y por lo tanto no podrá ejercerse esta actividad en ninguna calificación pormenorizada incluida dentro de las zonas de suelo urbano o urbanizable con predominio de uso residencial y dada la extrema cercanía entre la zona residencial de la Comunidad y la Comercial aprobada inicialmente es por lo que se justifica la presente alegación en la que se propone:

Que aún no estando incluida en la zona de suelo urbano residencial, pero sí colindante, se declare **incompatible**, y se traslade al texto del Estudio de Detalle, dentro del ámbito del Estudio de Detalle el **Uso de Hostelería - Instalaciones con Actividad Musical**, al objeto de no perjudicar la zona residencial, por considerar esta situación asimilable a la contemplada en el Párrafo 3 del Artículo 6.4.4. del Capítulo Cuarto. Usos de Servicios Terciarios del P.G.O.U. por entenderlo acorde con la doctrina y pretensiones del propio P.G.O.U., todo ello basado en las finalidades y principios rectores que han de regir en el desarrollo urbanístico.

A este respecto se informa que, analizada la documentación presentada para Aprobación Definitiva, el apartado de usos compatibles y alternativos **ha incorporado un apartado de usos incompatibles** que incluye lo siguiente:

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 07/24 de 15 de julio de 2024

- Usos incompatibles: de acuerdo con lo recogido en el artículo 6.4.4, apartado 3, de las Normas Urbanísticas del PGOU de Málaga, dentro de las zonas de suelo urbano con predominio de uso residencial, resultan incompatibles los usos recogidos en el apartado 2.2 del mismo artículo, es decir, las instalaciones con actividad musical tales como bares musicales, pubs, disco-pubs, karaokes, tablaos, discotecas, salas de fiesta, etc.

Por lo que **se entiende estimada la alegación presentada por la Comunidad de Propietarios Urbanización Vega de Oro en relación con los usos permitidos.**

La alegación también añade la siguiente petición: “Que se prohíba, y traslade al texto del Estudio de Detalle, la apertura de huecos de vistas en los paños de fachada cercanos inmediatos y orientados a los inmuebles colindantes, al objeto de garantizar la intimidad de estos inmuebles y las condiciones de vida de sus habitantes”

En relación con este aspecto indicar que los documentos de Estudios de Detalle no establecen la ordenación de las fachadas ni sus condiciones de huecos o aberturas, que corresponden al trámite de licencias. Por otro lado, indicar que no existe ningún artículo en el PGOU que no permita la apertura de huecos con una distancia entre fachadas de 5m. pues se entiende que dicha distancia es suficiente para el mantenimiento de la intimidad. Señalar que hay algunas calles del municipio que tienen anchos iguales o incluso inferiores a esta dimensión.

Por lo anteriormente expuesto informar que **no se puede atender a este segundo apartado de la alegación presentada.**”

Con relación a la apertura de huecos en fachada y con independencia de la distancia que resulte de la aplicación de la Ordenanza del PGOU en el trámite de licencia de obras, debe añadirse, que desde la óptica del derecho civil y, concretamente, conforme a lo dispuesto en el artículo 582 de Código Civil:

“No se puede abrir ventanas con vistas rectas, ni balcones u otros voladizos semejantes, sobre la finca del vecino, si no hay dos metros de distancia entre la pared en que se construyan y dicha propiedad.

Tampoco pueden tenerse vistas de costado u oblicuas sobre la misma propiedad, si no hay 60 centímetros de distancia.”

Es decir, el establecimiento de una distancia mayor a la que resulte de la aplicación de la Ordenanza correspondiente y, en su caso, de la indicada en el artículo transcrito, exigiría un acuerdo entre colindantes para la constitución de una servidumbre de luces y vistas a favor de la Comunidad alegante, en el que la finca propiedad de Verificación Técnicas de Obras S.L., quedaría gravada con la misma y, ello, siempre y cuando cumpliera, además, con las determinaciones de ordenación previstas en el planeamiento.

**III.- En cuanto a la forma de ejecución de la ordenación propuesta en el Estudio de Detalle y las obligaciones del promotor:**

En aplicación de los arts. 107 y 108 de la LOUA, y 2.4.3, 4.2.1.1, 4.2.8.1 y 2 del PGOU-11, la Ficha del ámbito del SUNC-O-BM.3 "Golf", objeto del Estudio de Detalle presentado, delimita directamente una única unidad de ejecución UE. SUNC-O-BM.3, coincidente con dicho ámbito, para la que establece el sistema de actuación por compensación, en el que, conforme a los artículos 96.1.b), 129 y ss. de la LOUA y 2.4.6, 4.1.2.5, 4.1.4 y 4.2.12 del PGOU-11, tras la aprobación del correspondiente instrumento de planeamiento más detallado exigible, el desarrollo de la actividad de ejecución corresponde a los particulares, aportando los terrenos de cesión obligatoria y gratuita al municipio y realizando a su costa las correspondientes obras de urbanización. Efectivamente, el régimen jurídico aplicable al ámbito que nos ocupa lleva consigo, tal y como se establece en el artículo 55.1 puesto en relación con el art. 54.1, ambos, de la LOUA, que la aprobación de la ordenación detallada del ámbito determinará: la vinculación de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del mismo; la equidistribución de beneficios y cargas; el derecho de los propietarios al 90% del aprovechamiento medio del área de reparto y la cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de:

1.-Los sistemas generales y demás dotaciones.

2.-La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo ya urbanizada donde se pueda materializar el 10% del aprovechamiento medio del área de reparto de cesión obligatoria, cuantificada en la ficha del ámbito ordenado en 366.60 UAS.

3.-La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamiento.

Respecto de la cesión obligatoria y gratuita a este Excmo. Ayuntamiento de la superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo ya urbanizado (366.60 UAS, equivalentes a 366,60 m<sup>2</sup>t), la Memoria del Estudio de Detalle justifica la sustitución de dicha cesión por el abono de su valor en metálico a la Administración, tal y como exige el artículo 55 puesto en relación con el 54.2 b) de la LOUA, y en base a lo dispuesto en los artículos 102.1 e) y 103.1 b) de LOUA. Dicha posibilidad también ha sido contemplada en los artículos 28 b) y 30 a) de la LISTA.

Así mismo y conforme al artículo 96.3 de la LOUA, la propiedad de los terrenos del ámbito ha de hacer frente a la reurbanización y mejora de las infraestructuras del mismo, estableciendo, asimismo, la Ficha Urbanística, como cargas complementarias, que "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", y dado que dicho Plan Especial no ha sido formulado, ha de estarse, al respecto, a la ficha del PGOU-11 relativa al Plan Especial PEIS-4 "Infraestructuras Básicas", que establece que "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".

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 07/24 de 15 de julio de 2024

Por otro lado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 153 de la LOUA y artículo 46.3 del Reglamento de Planeamiento en concordancia con los artículos 25 al 30 y 68 del Reglamento de Gestión Urbanística, para la conservación de las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones previstas en el ámbito, habrá de constituirse una entidad urbanística de conservación.

**IV.- En cuanto a la adecuación del Estudio de Detalle a la normativa urbanística:**

Establece el apartado 4 del informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanísticas de 6 de mayo de 2024 lo siguiente:

**"4.- ORDENACIÓN**

**4.1 DATOS DE LA PROPUESTA**

<b>CONCEPTO</b>	<b>PARÁMETROS</b>
Clase de suelo	Suelo urbano consolidado. No lo modifica el Nuevo Texto del P.G.O.U 2011
Denominación ámbito	SUNC-O-BM.3 "Golf" según Texto del P.G.O.U 2011
Denominación del expediente	ED SUNC-O-BM.3 "Golf" <b>Objeto: Definir las alineaciones y rasantes de la parcela resultante de uso comercial y los parámetros básicos para poder concretar su configuración volumétrica, así como reajuste de las alineaciones y rasantes del viario existente. La ficha también establece como objetivo la cesión de la zona verde junto al recinto del campo de golf.</b>
Propiedad	La propiedad según la documentación presentada es: Verificación Técnica de Obras S.L.(antes Playmont S.L.) <b>60,89 %</b> Restaura3.000 S.L. <b>24,02 %</b> Ayuntamiento de Málaga (Viario, ya cedido) <b>15,09 %</b>
Estado actual de la parcela	La topografía de ambas parcelas es prácticamente plana.
Uso Global / Pormenoriza	<b>COMERCIAL / Comercial</b>
Ordenanza de Aplicación	Ordenanza Comercial Art. 12.12.1-4 PGOU 2011



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 07/24 de 15 de julio de 2024

Superficie del ámbito	10.447,00 m <sup>2</sup> s según Ficha PGOU 2011 <b>9.872,66 m<sup>2</sup>s. según documento ED</b>
Edificabilidad máxima	0.3222 m <sup>2</sup> t /m <sup>2</sup> s según Ficha Urbanística El techo de la parcela comercial resultante será la sup. X índice 1 m <sup>2</sup> t /m <sup>2</sup> s Ver cuadro de <b>edificabilidades por parcela</b> del punto 4.2.2 del presente.
Edificabilidad propuesta	<b>0.3409 m<sup>2</sup> t /m<sup>2</sup> s</b>
Techo máximo propuesto	<b>3.366 m<sup>2</sup> t</b>
Altura Máxima permitida	PB + 1 en base al Art. 12.12.2 del PGOU y a la Ficha Urbanística
Altura Propuesta	<b>PB + 1 (9m)</b>
Ocupación máx. perm propuesta	70 % en PB y 50% en Planta Alta según Art. 12.12.2-2.3 PGOU 2011 70 % en PB y 50% en Planta Alta según Memoria Justificativa +25 % en sótano para aparcamiento según Art 12.2.21 PGOU 2011
Iniciativa	Privada
Área de Reparto	AR. UE. SUNC-O-BM.3
Espacios libres	<b>3.495 m<sup>2</sup> s</b> (33.45%) según Ficha PGOU <b>3.537,46 m<sup>2</sup> s</b> según ED
Viario	<b>3.586 m<sup>2</sup> s</b> (34.33%) según Ficha PGOU <b>2.969,20 m<sup>2</sup> s</b> según ED
Cesiones totales	<b>6.506,66 m<sup>2</sup>s</b>
Sistema de Ejecución	Compensación
Afecciones	Carreteras. A-7 <b>Servidumbres Aeronáuticas ( plano I.4 del ED )</b> Afectado por la <b>huella acústica</b> del Aeropuerto Sector incluido en la zona de seguridad de las <b>instalaciones radioeléctricas.</b> Afectado por la prev de <b>inundabilidad del río Guadalhorce</b> (500 años)

**Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad**  
 Sesión ordinaria 07/24 de 15 de julio de 2024

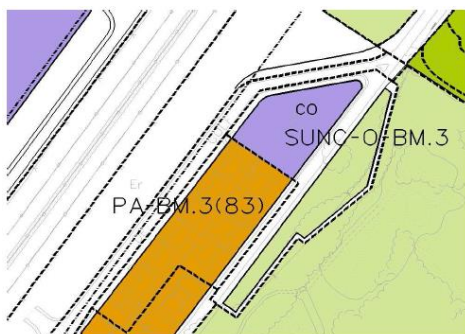
Aparcamiento	En viario público en base a Art. 17º de la LOUA 0,5-1,00 plaza por / 100 m <sup>2</sup> = 16-32 plazas. Se proponen 21 (2 mov. Reducida)
	En el interior de la parcela en base al Art. 6.7.4 del PGOU 2011 deben plantearse 1 Plaza/25 m <sup>2</sup> de comercial si > 2.500 m <sup>2</sup> techo establecimiento <b>127 plazas</b> (comprobación por Dpto. de Licencias)

**4.2 Resumen de la propuesta:**
**4.2.1 ORDENACIÓN y PARCELAS APORTADAS**

El documento plantea una ordenación acorde con la prevista por la Ficha Urbanística que le corresponde al ámbito. En base a ella se define el viario y las infraestructuras necesarias para completar la urbanización. En continuación con la manzana edificada, el PGOU 2011 y el documento del ED plantean una parcela calificada de COMERCIAL, y en la otra acera del viario un espacio reservado para ZONA VERDE LIBRE.

Con respecto a la ordenación concreta de la parcela Comercial el documento directamente se acoge al artículo 12.12.2 propio de la ordenanza COMERCIAL e incluye la separación a linderos de 5 m. y las ocupaciones del 70% en PB y del 50% en P1.

En los informes emitidos para AI se explican dos aspectos relativos a la superficie del ámbito y a la superficie de viario de cesión recogida en la ficha.


**ORDENACIÓN PREVISTA EN EL PGOU 2011**

Con respecto a las propiedades aportadas se han ajustado ligeramente las propiedades en base al informe emitido por el Servicio de Patrimonio y los documentos justificativos de propiedad presentados. Se ha modificado dicho epígrafe en la memoria, así como el correspondiente cuadro y superficies que figuran en el Plano I.3 de Propiedades Aportadas

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 07/24 de 15 de julio de 2024

PARCELA	PROPIETARIOS	SUP. INCLUIDA EN EL ÁMBITO	% PARTICIPACIÓN
1.1	Verificación Técnica de Obras, S.L.	4.250,40 m <sup>2</sup>	43,05%
1.2	Verificación Técnica de Obras, S.L.	310,02 m <sup>2</sup>	3,14%
1.3	Verificación Técnica de Obras, S.L.	1.450,97 m <sup>2</sup>	14,70%
2	Restaura 3.000, S.L.	2.371,10 m <sup>2</sup>	24,02%
3 (*)	Verificación Técnica de Obras, S.L. (Excmo. Ayto. de Málaga)	1.490,17 m <sup>2</sup>	15,09%
<b>Total SUNC-O-BM.3 "Golf"</b>		<b>9.872,66 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00%</b>

#### 4.2.2 EDIFICABILIDAD y PARCELACIÓN:

Con respecto a la **edificabilidad y la parcelación** la única parcela con edificabilidad es la comercial por lo que se propone la siguiente parcelación.

PARCELA	SUBPARCELA	USOS	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	T. EDIFICABLE (m <sup>2</sup> t)	CESIONES
CO	CO.a (75,98%)	COMERCIAL	2.594,79 m <sup>2</sup> s	2.594,79 m <sup>2</sup> t	259,48m <sup>2</sup> t
	CO.b (24,02%)	COMERCIAL	771,21 m <sup>2</sup> s	771,21 m <sup>2</sup> t	77,12 m <sup>2</sup> t
			3.366,00 m <sup>2</sup> s	3.366,00 m <sup>2</sup> t	
V		ESPACIOS LIBRES	3.537,46 m <sup>2</sup> s	-	
SISTEMA VIARIO			2.969,20 m <sup>2</sup> s	-	
<b>Total SUNC-O-BM.3 "Golf"</b>			<b>9.872,66 m<sup>2</sup>s</b>	<b>3.366,00 m<sup>2</sup>t</b>	<b>336,60 m<sup>2</sup>t</b>

Al verse reducido el ámbito se ve ligeramente aumentado el índice de edificabilidad pasando de 0.3222 m<sup>2</sup> t / m<sup>2</sup> s a 0.3409 m<sup>2</sup> t / m<sup>2</sup> s.

	PGOU DE MÁLAGA	ESTUDIO DE DETALLE SUNC-O-BM.3
Superficie	10.447,00 m <sup>2</sup> s	9.872,66 m <sup>2</sup> s
Índice de edificabilidad	0,3222 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	0,3409 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Aprovechamiento Medio	0,3222 UA/m <sup>2</sup> s	0,3409 UA/m <sup>2</sup> s
Techo edificable	3.366,00 m <sup>2</sup> t	3.366,00 m <sup>2</sup> t
Aprovechamiento Objetivo	3.366,00 UA	3.366,00 UA
Aprovechamiento Subjetivo	3.029,40 UA	3.029,40 UA
10% de Cesión	336,60 UA	336,60 UA
Excesos	0,00 UA	0,00 UA
Dotaciones	3.495,00 m <sup>2</sup> s	3.537,46 m <sup>2</sup> s
Viario	3.586,00 m <sup>2</sup> s	2.969,20 m <sup>2</sup> s

#### **4.2.3 ALINEACIONES:**

Con respecto a las alineaciones debemos mencionar que se ha propuesto ampliar el ancho de la parcela de Comercial propuesta con respecto a las alineaciones del PGOU 2011 para conseguir una continuidad con respecto a las fachadas existentes tal y como se explica de modo más exhaustivo en los anteriores informes de este expediente.

#### **4.2.4 RASANTES:**

Tal y como se apuntaba en anteriores apartados de este informe la diferencia de cotas entre las parcelas de este ámbito es muy leve por lo que no tiene gran relevancia en la ordenación. Indicar que, en cumplimiento del informe de la Delegación Territorial de Medioambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, competente en materia de Aguas, se establece la cota de implantación de la planta baja entre 3.80 m.s.n.m. y 4.5 m.s.n.m. como medida de defensa frente a las avenidas e inundaciones.

#### **4.2.5 GESTIÓN. CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS:**

El sistema de gestión que establece la Ficha es el de Compensación. Definiéndose una única Unidad de Ejecución: UE.SUNC-O-BM.3

**Con respecto a las cesiones de viario el documento recoge que de los 3.586 m<sup>2</sup> que la Ficha determina como cesión de viales, la propietaria Inmuebles Playmont S.L. ya cedió por adelantado 1.490,17 m<sup>2</sup> y por tanto se cederá la superficie restante de viales del ámbito hasta alcanzar los 2.969,20 m<sup>2</sup>s.**

**La cesión de zona verde prevista por la Ficha de 3.495 m<sup>2</sup>s si se recoge en el documento y de hecho se ve aumentada hasta 3.537,46 m<sup>2</sup>**

Con respecto al 10% de cesión obligatoria al Ayto. el documento propone que, dado que con el aprovechamiento correspondiente a este 10 % (336,6 UAS) no se alcanza la parcela mínima edificable este techo se distribuye de forma proporcional entre las dos subparcelas y "tendrá que determinarse por los Servicios Municipales la sustitución económica que pueda corresponder".

#### **4.2.6 AFECCIONES**

##### **SERVIDUMBRES AERONAÚTICAS**

Este punto ya se ha analizado en el apartado 2 de este informe.

##### **AFECCIÓN CARRETERAS**

Este punto ya se ha analizado en el apartado 2 de este informe.



### **AFECCIÓN HIDRAÚLICA. INUNDABILIDAD**

Este punto ya se ha analizado en el apartado 2 de este informe.

### **GRAN SUPERFICIE MINORISTA**

Este punto ya se ha analizado en el apartado 2 de este informe.”

A la vista de todo lo analizado en el informe técnico de 6 de mayo de 2024, éste finalmente propone en su apartado 5:

#### **“5.- PROPUESTA**

En base a lo recogido en el presente informe, y puesto que el documento presentado se ajusta a la normativa que le es de aplicación, habiendo a su vez dado cumplimiento a todos los requerimientos recogidos en los **informes sectoriales favorables** de:

- a) La Dirección General de Aviación Civil.
- b) La Demarcación General de Carreteras del Estado en Málaga.
- c) La Delegación de la Consejería de Medioambiente de la Junta de Andalucía a efectos de la afección hidráulica.

Se propone:

**Aprobar Definitivamente** el Estudio de Detalle que se tramita sobre el ámbito de planeamiento **SUNC-O-BM.3“Golf”** para el desarrollo de una **parcela COMERCIAL** según la correspondiente Ficha urbanística del PGOU 2011, en el suelo urbano consolidado de Bahía de Málaga del distrito de Churriana, en base a la documentación suscrita por arquitecto y fechada como **Texto Refundido Mayo 2024** presentada el **3 de mayo de 2024** y que no supone en ningún caso modificación sustancial de la documentación aprobada inicialmente.

El **objetivo** principal del instrumento de planeamiento presentado es definir las alineaciones y rasantes de la parcela resultante de uso Comercial y los parámetros básicos para poder concretar su configuración volumétrica, así como reajuste de las alineaciones y rasantes del viario existente. La ficha también establece como objetivo la cesión de la zona verde junto al recinto del campo de golf.”

- **Requisitos materiales o formales:**

**I.- En cuanto al cauce procedimental a seguir en la tramitación del expediente:**



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 07/24 de 15 de julio de 2024

Decir, como ya hemos apuntado anteriormente, que tras la entrada en vigor de la LISTA y su Reglamento, deberá estarse a lo dispuesto en el apartado 1 de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley, en el que se indica que:

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

En igual sentido se pronuncia la Disposición Transitoria Quinta del Reglamento General. De esta forma, dado que el acuerdo de aprobación inicial del Estudio de Detalle data de 10 de noviembre de 2017, el presente procedimiento ha seguido tramitándose por los cauces previstos en la LOUA y en el Reglamento de Planeamiento.

En concreto, en cuanto al procedimiento, son de aplicación los artículos los artículos 31 al 41 de la LOUA, en relación con los artículos 147 y 136 a 139 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (en adelante Reglamento de Planeamiento), debiéndose tener en cuenta igualmente el Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el Ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo y el Decreto del Presidente 2/2019, de 21 de enero, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías y las previsiones de la Ley 7/1985 de 2 de abril de Bases del Régimen Local, respecto a los órganos competentes para la aprobación del planeamiento.

De esta forma, se ha dado cumplimiento a lo exigido en la art. 32.1, regla 2ª de la LOUA requiriéndose los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos. Dichos informes han sido emitidos favorablemente como ha quedado constancia en los antecedentes de este informe propuesta.

También han sido informadas las alegaciones presentadas en su día y, respecto de las que se resolverá en el acuerdo de aprobación definitiva.

Finalmente añadir que, remitido el expediente a la Secretaría General del Pleno para la emisión de informe a tenor de lo previsto en los artículos 57 y 58 del Reglamento Orgánico del Pleno del Ayuntamiento de Málaga, puesto en relación con el artículo 3.3 del Real Decreto



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 07/24 de 15 de julio de 2024

128/2018, de 16 de marzo por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de la Administración Local con habilitación del carácter nacional, el 10 de junio de 2024 se ha emitido Nota de Conformidad por parte de la Secretaría General del Pleno, si bien indica que "... llama la atención que en la parte de acuerdos que se proponen en la parte dispositiva, no se haga significar las obligaciones para el promotor de las cesiones de viario, zona verde y del 10% de cesión obligatoria al Ayuntamiento, que si se recogen en el cuerpo de la Propuesta de la Concejala Delegada de Urbanismo de fecha 13 de mayo de 2024..."

Sobre este particular decir, que este Servicio Jurídico-Administrativo ha considerado que dado el tipo de actuación urbanística que en la Ficha del PGOU se propone para este ámbito y el consecuente desarrollo del mismo mediante el sistema de actuación por compensación, resulta obvio que el propietario deberá de asumir todas y cada una de las obligaciones exigidas por la legislación urbanística para este tipo de actuación y no se ha entendido necesario recordarle el cumplimiento de los deberes que la Ley exige "per se". No obstante, se reiterarán esas obligaciones en los acuerdos que se proponen aprobar, tal y como sugiere la Secretaría General del Pleno.

II.- En cuanto a la legitimación de los interesados y órganos competentes para la tramitación y aprobación:

-Tal y como permite el artículo 32.1.1ª.b) de la LOUA, el presente expediente se inició a instancia de persona interesada, acompañada del correspondiente proyecto de instrumento de planeamiento. En igual sentido, establece el artículo 8 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU), que la iniciativa para proponer la ordenación de las actuaciones de transformación urbanística y las edificatorias 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 el caso que nos ocupa, la tramitación del Estudio de Detalle fue iniciada en su día por uno de los propietarios del ámbito, la mercantil Inmuebles Playmont, S.L., si bien con posterioridad, dicha sociedad, fue absorbida por Verificación Técnicas de Obras S.L., tal y como se hizo constar en el informe jurídico de 10 de mayo de 2021 obrante en el expediente, siendo esta última la que ha proseguido con el trámite como propietaria interesada subrogándose en la posición de la anterior, estando legitimada para ello conforme a lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Por otro lado, también consta acreditada en el expediente la legitimidad de Dña. Paula Asenjo del Río, para actuar como representante de la citada Sociedad Verificación Técnicas de Obras S.L., tal y como exige el artículo 5 de la Ley 39/2015.



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 07/24 de 15 de julio de 2024

En cuanto a la legitimación de los interesados que han presentado alegaciones durante el trámite de información pública, está se encuentra justificada en base a los artículos ya mencionados de la Ley 39/2015 y, en todo caso, por lo dispuesto en el artículo 5 f) del TRLSRU, respecto de la acción pública en materia de urbanismo.

-Por otro lado, la potestad planificadora corresponde a las CCAA y las Corporaciones Locales, configurándose como una potestad administrativa de aprobación del planeamiento, esencial y profundamente discrecional (TS 21-9-93; TSJ Navarra 17-1-00, RJCA 37), lo que supone que la Administración goza de discrecionalidad «ius variandi» para determinar la forma en que ha de quedar ordenado el territorio, y cuales sean los destinos de los inmuebles, por lo que es competente la Administración local para el ejercicio de esta potestad de innovación del planeamiento justificada en razones de interés público y social. Además, es doctrina jurisprudencial consolidada desde hace años del Tribunal Supremo<sup>1-</sup> que los planes urbanísticos son verdaderas normas jurídicas de valor reglamentario de modo que merecen -como institución jurídica- la calificación de acto fuente de Derecho objetivo, es decir, de normas jurídicas y más precisamente, de normas con rango formal reglamentario.

Concretamente, es el Municipio la Administración Pública competente para la aprobación definitiva del presente instrumento de planeamiento, tal y como se indica en el artículo 31.1 B) c) de la LOUA en relación con el artículo 32, y el órgano legitimado para esa aprobación es el Excmo. Ayuntamiento Pleno en virtud de lo establecido en el artículo 123.1.i) de la Ley 7/1985 de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, siendo necesaria una mayoría simple según lo indicado en el apartado 2 del citado artículo 123.

**III.- En cuanto al contenido documental del Estudio de Detalle:**

Señala el informe técnico de 6 de mayo de 2024 que la documentación aportada se ajusta al objeto específico de este instrumento de planeamiento según lo exigido en el artículo 19 de la LOUA, así como en la LISTA; siendo además completa y explicativa de las determinaciones recogidas en la Ficha del ámbito. Además añade el informe, tal y como ha quedado transcrito anteriormente, que el Documento que se propone aprobar definitivamente no ha introducido ningún cambio sustancial respecto del aprobado inicialmente.

**CONCLUSIONES Y PROPUESTAS:**

---

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



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 07/24 de 15 de julio de 2024

De conformidad con lo que antecede en cuanto a los aspectos técnicos y jurídicos estudiados y a la vista, también, de la Nota de Conformidad de 10 de junio de 2024 de Secretaría General del Pleno, este Departamento considera el presente expediente concluso y listo para ser remitido a la Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad a fin de que sea incluido en la próxima sesión que celebre y, en función de las competencias que tiene asignadas, ésta eleve a su vez propuesta al Excmo. Ayuntamiento-Pleno para la adopción de los siguientes

**ACUERDOS:**

**PRIMERO.-** Conforme al informe emitido por el Servicio de Planificación y Ordenación Urbanísticas del Departamento de Planeamiento y Gestión el 6 de mayo de 2024, del cual se deberá dar traslado a los interesados como fundamento del presente acuerdo, **estimar parcialmente** la alegación presentada por D. Sergio Fúnez Florido e/r de la Comunidad de Propietarios Urbanización Vega de Oro, en lo relativo a los usos que puedan implantarse en el nuevo edificio y, **desestimarla**, en cuanto a la separación de la nueva edificación a la propiedad del alegante y apertura de huecos.

**SEGUNDO.- Aprobar definitivamente** el Estudio de Detalle del ámbito de planeamiento del PGOU-2011 SUNC-O-BM.3 "Golf" promovido por Verificación Técnicas de Obras S.L., r/p Dña. Paula Asenjo del Río, de acuerdo con la documentación denominada Texto Refundido Mayo 2024, todo ello, de conformidad con el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanísticas de 6 de mayo de 2024 y en base a lo dispuesto en los artículos 15 y 31 al 41 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), puestos en relación con la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 7/2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y con la Disposición Final Quinta del Reglamento General que la desarrolla, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.

**TERCERO.- Depositar** dos ejemplares completos del mismo en el Archivo de documentación ubicado en el «Archivo de expedientes de planeamiento» donde se contienen los documentos técnicos del referido instrumento urbanístico, así como los actos, resoluciones y acuerdos producidos en relación con el mismo que deban formar parte de la Unidad Registral de «Instrumentos de Planeamiento y de Bienes y Espacios Catalogados», ubicados ambos en las dependencias del Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Planeamiento y Gestión de esta Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura.

**CUARTO.- Remitir** otros dos ejemplares completos del Documento técnico, junto con certificado del acuerdo de aprobación definitiva a la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, a fin de que se proceda a su depósito en el Registro correspondiente, según se recoge en el artículo 40.2 de la LOUA -conforme Disposición Transitoria Tercera de la LISTA- y art. 19 del Decreto 2/2004, de 7 de enero.



**QUINTO.-** Una vez cumplimentado lo anterior, con emisión de la correspondiente Certificación registral en los términos recogidos en los artículos 20 y 22 del Decreto 2/2004 de 7 de enero, **publicar** el referido acuerdo de aprobación definitiva, y en su caso, sus ordenanzas o normativa específica, en el Boletín Oficial de la Provincia, según se señala en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril Reguladora de las Bases del Régimen Local al que remite el artículo 41.1, inciso final, y artículo 40.3 ambos de la LOUA -conforme a la Disposición Transitoria Tercera LISTA- con la indicación de haberse procedido previamente al depósito y remisión, respectivamente, en el citado Registro.

**SEXTO.- Advertir al interesado** que el anuncio para proceder a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el BOP, se pondrá a su disposición en el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística para que realice dicha publicación; haciendo advertencia expresa de que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 95 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, transcurrido tres meses desde la retirada del anuncio sin que éste se haya publicado, se habrá producido la caducidad del procedimiento administrativo al haberse paralizado éste por causa imputable al interesado, todo ello, sin perjuicio de la Resolución que deba dictarse declarando la caducidad y el archivo de las actuaciones.

**SÉPTIMO.-** Significar expresamente, que dado que la parcela comercial del ámbito dispone de una superficie de 3.666 m<sup>2</sup>, en el caso de que pretenda implantarse en la misma un establecimiento comercial con superficie útil para la exposición y venta al público superior a 2.500 m<sup>2</sup> que reúna las características que el artículo 22.1 del Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía, establece para ser considerada como **gran superficie minorista**, dicha implantación requerirá la previa calificación pormenorizada específica para tal uso como Zona de Gran Superficie Minorista con sujeción a las condiciones y procedimiento señalados en los arts. 6.4.6 a 6.4.8 y 12.15.1 a 12.15.4 del PGOU-11.

**OCTAVO.-** Significar igualmente al promotor que:

**A.-)** La aprobación de **la ordenación detallada del ámbito determinará:** la vinculación de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del mismo; la equidistribución de beneficios y cargas; el derecho de los propietarios al 90% del aprovechamiento medio del área de reparto y la cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de:

1.-Los sistemas generales y demás dotaciones.

2.-La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo ya urbanizada donde se pueda materializar el 10% del aprovechamiento medio del área de reparto de cesión obligatoria,



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 07/24 de 15 de julio de 2024

cuantificada en la ficha del ámbito ordenado en 366.60 UAS equivalentes a 366,60 m<sup>2</sup>t (la Memoria del Estudio de Detalle justifica la sustitución de dicha cesión por el abono de su valor en metálico a la Administración, tal y como exige el artículo 55 puesto en relación con el 54.2 b) de la LOUA, y en base a lo dispuesto en los artículos 102.1 e) y 103.1 b) de LOUA. Dicha posibilidad también ha sido contemplada en los artículos 28 b) y 30 a) de la LISTA).

3.-La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamiento.

**B.-)** Que en los procedimientos que tramite el Departamento de Licencias y Protección Urbanística de esta Gerencia al solicitarse licencia de obras para edificar en el ámbito, ésta vendrá condicionada al desarrollo del **proyecto de urbanización correspondiente**, que incluirá además el acondicionamiento de la parcela con calificación de zona verde; así mismo aquellos aspectos contenidos en el Estudio de Detalle que trasciendan de su finalidad propiamente dicha no son vinculantes ni objeto de esta aprobación, y deberán ser comprobados por dicho Departamento en tales procedimientos.

**C.-)** Que además de hacer frente a la **reurbanización y mejora de las infraestructuras del ámbito, deberá hacer frente a las cargas complementarias de urbanización externa al ámbito previstas en su Ficha**, significando que, en tanto no se apruebe el Plan Especial PEIS-4 "Infraestructuras Básicas" en el que se fije el importe de dicha contribución, **ha de satisfacerse 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.

**NOVENO.-** Hacer constar que tras la recepción por Excmo. Ayuntamiento de las futuras obras de urbanización del ámbito **SUNC-O-BM.3 "Golf"**, la conservación de las mismas corresponderá a los propietarios agrupados en **Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación**, que a tal efecto habrá de constituirse, significando expresamente que la pertenencia a dicha entidad será obligatoria para todos los propietarios comprendidos en ese ámbito territorial. La transmisión de la titularidad llevará consigo la incorporación desde el mismo momento de la transmisión, debiendo incluirse dicho compromiso en cuantos negocios jurídicos se celebren a tal efecto con terceros adquirentes, todo ello conforme al artículo 153 de la LOUA y artículos 25 al 30 del Reglamento de Gestión Urbanística. Consecuentemente se dará traslado de este acuerdo:

-Al **Servicio Jurídico-Administrativo de Ejecución del Planeamiento**, para que se haga constar en cada una de las fincas resultantes del Proyecto de Reparcelación, dicha obligación legal establecida en el presente instrumento de planeamiento, siendo una de las circunstancias que ha de contener el título inscribible, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1093/97, de 4 de Julio Reglamento Hipotecario Urbanístico.



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 07/24 de 15 de julio de 2024

*-Al **Servicio Jurídico-Administrativo de Licencia de Obras**, para que dicha obligación legal se contemple como condición especial en las licencias que se concedan en este ámbito, conforme a lo establecido en los artículos arts. 65 y ss del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, entendiéndose que dicha obligación deberá estar cumplida antes de la concesión de las licencias de primera ocupación, debiéndose aportar antes de la concesión de esta última, nota simple registral en la que se constate que se ha realizado la nota marginal a la que se refieren los preceptos legales anteriormente mencionados.*

**DECIMO.-** *Significar que aquellos aspectos contenidos en el Estudio de Detalle que trasciendan de su finalidad propiamente dicha, no son vinculantes ni objeto de esta aprobación y deberán ser comprobados por el Departamento de Licencias y Protección Urbanística de esta Gerencia en materia de sus competencias.*

**DECIMOPRIMERO.-** *Dar traslado del presente acuerdo:*

1. *Al Servicio Jurídico-Administrativo de Ejecución del Planeamiento.*
2. *Al Servicio Jurídico-Administrativo Licencias del Departamento de Licencias y Protección Urbanística.*
3. *Al Servicio de Patrimonio, Registro de Solares, Colaboración Público-Privada y Garantías del Departamento de Gestión Económica y Recursos Humanos.*
4. *Al Servicio de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de este Departamento.*
5. *A la Junta Municipal del Distrito 8 Churrana.*
6. *A los promotores del expediente.*
7. *A todos los propietarios incluidos en el ámbito.*
8. *A cuantos interesados se han personado en el mismo.*
9. *A la Dirección General de Aviación Civil, adjuntando el instrumento de ordenación aprobado definitivamente, acompañado de certificación del acto de aprobación definitiva a los efectos de lo dispuesto en el art. 27.9 del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo que Regula las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4-12-1998 sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30-12-1996, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social."*

**Visto el informe-propuesta transcrito y una vez que se emita el informe de la Secretaría General del Pleno, propongo que el expediente sea incluido en el orden del día de la próxima sesión ordinaria que celebre la Comisión del Pleno de Ordenación del Territorio, Movilidad y Seguridad y, posteriormente, el Pleno Municipal en uso de las competencias que tiene asignadas, adopte los acuerdos propuestos."**



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 07/24 de 15 de julio de 2024

Consta en el expediente Nota de conformidad de la Secretaría General de Pleno, de fecha 10 de junio de 2024.

## VOTACIÓN

La Comisión del Pleno acordó **dictaminar favorablemente** la anterior Propuesta, con los **votos a favor (6)** del Grupo Municipal Popular; los **votos en contra (3)** del Grupo Municipal Socialista; y las **abstenciones (2)** del Grupo Municipal Vox (1) y del Grupo Municipal Con Málaga (1).

## PROPUESTA AL PLENO

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

**PRIMERO.-** Conforme al informe emitido por el Servicio de Planificación y Ordenación Urbanísticas del Departamento de Planeamiento y Gestión el 6 de mayo de 2024, del cual se deberá dar traslado a los interesados como fundamento del presente acuerdo, **estimar parcialmente** la alegación presentada por D. Sergio Fúnez Florido e/r de la Comunidad de Propietarios Urbanización Vega de Oro, en lo relativo a los usos que puedan implantarse en el nuevo edificio y, **desestimarla**, en cuanto a la separación de la nueva edificación a la propiedad del alegante y apertura de huecos.

**SEGUNDO.- Aprobar definitivamente** el Estudio de Detalle del ámbito de planeamiento del PGOU-2011 SUNC-O-BM.3 "Golf" promovido por Verificación Técnicas de Obras S.L., r/p Dña. Paula Asenjo del Río, de acuerdo con la documentación denominada Texto Refundido Mayo 2024, todo ello, de conformidad con el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanísticas de 6 de mayo de 2024 y en base a lo dispuesto en los artículos 15 y 31 al 41 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), puestos en relación con la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 7/2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y con la Disposición Final Quinta del Reglamento General que la desarrolla, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.

**TERCERO.- Depositar** dos ejemplares completos del mismo en el Archivo de documentación ubicado en el «Archivo de expedientes de planeamiento» donde se contienen los documentos técnicos del referido instrumento urbanístico, así como los actos, resoluciones y acuerdos producidos en relación con el mismo que deban formar parte de la Unidad Registral de «Instrumentos de Planeamiento y de Bienes y Espacios Catalogados», ubicados ambos en las dependencias del Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Planeamiento y Gestión de esta Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura.



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 07/24 de 15 de julio de 2024

**CUARTO.- Remitir** otros dos ejemplares completos del Documento técnico, junto con certificado del acuerdo de aprobación definitiva a la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, a fin de que se proceda a su depósito en el Registro correspondiente, según se recoge en el artículo 40.2 de la LOUA -conforme Disposición Transitoria Tercera de la LISTA- y art. 19 del Decreto 2/2004, de 7 de enero.

**QUINTO.-** Una vez cumplimentado lo anterior, con emisión de la correspondiente Certificación registral en los términos recogidos en los artículos 20 y 22 del Decreto 2/2004 de 7 de enero, **publicar** el referido acuerdo de aprobación definitiva, y en su caso, sus ordenanzas o normativa específica, en el Boletín Oficial de la Provincia, según se señala en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril Reguladora de las Bases del Régimen Local al que remite el artículo 41.1, inciso final, y artículo 40.3 ambos de la LOUA -conforme a la Disposición Transitoria Tercera LISTA- con la indicación de haberse procedido previamente al depósito y remisión, respectivamente, en el citado Registro.

**SEXTO.- Advertir al interesado** que el anuncio para proceder a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el BOP, se pondrá a su disposición en el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística para que realice dicha publicación; haciendo advertencia expresa de que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 95 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, transcurrido tres meses desde la retirada del anuncio sin que éste se haya publicado, se habrá producido la caducidad del procedimiento administrativo al haberse paralizado éste por causa imputable al interesado, todo ello, sin perjuicio de la Resolución que deba dictarse declarando la caducidad y el archivo de las actuaciones.

**SÉPTIMO.-** Significar expresamente, que dado que la parcela comercial del ámbito dispone de una superficie de 3.666 m<sup>2</sup>, en el caso de que pretenda implantarse en la misma un establecimiento comercial con superficie útil para la exposición y venta al público superior a 2.500 m<sup>2</sup> que reúna las características que el artículo 22.1 del Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía, establece para ser considerada como **gran superficie minorista**, dicha implantación requerirá la previa calificación pormenorizada específica para tal uso como Zona de Gran Superficie Minorista con sujeción a las condiciones y procedimiento señalados en los arts. 6.4.6 a 6.4.8 y 12.15.1 a 12.15.4 del PGOU-11.

**OCTAVO.-** Significar igualmente al promotor que:

**A.-)** La aprobación de **la ordenación detallada del ámbito determinará:** la vinculación de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del mismo; la equidistribución de beneficios y

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 07/24 de 15 de julio de 2024

cargas; el derecho de los propietarios al 90% del aprovechamiento medio del área de reparto y la cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de:

1.-Los sistemas generales y demás dotaciones.

2.-La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo ya urbanizada donde se pueda materializar el 10% del aprovechamiento medio del área de reparto de cesión obligatoria, cuantificada en la ficha del ámbito ordenado en 366.60 UAS equivalentes a 366,60 m<sup>2</sup>t (la Memoria del Estudio de Detalle justifica la sustitución de dicha cesión por el abono de su valor en metálico a la Administración, tal y como exige el artículo 55 puesto en relación con el 54.2 b) de la LOUA, y en base a lo dispuesto en los artículos 102.1 e) y 103.1 b) de LOUA. Dicha posibilidad también ha sido contemplada en los artículos 28 b) y 30 a) de la LISTA).

3.-La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamiento.

**B.-)** Que en los procedimientos que tramite el Departamento de Licencias y Protección Urbanística de esta Gerencia al solicitarse licencia de obras para edificar en el ámbito, ésta vendrá condicionada al desarrollo del **proyecto de urbanización correspondiente**, que incluirá además el acondicionamiento de la parcela con calificación de zona verde; así mismo aquellos aspectos contenidos en el Estudio de Detalle que trasciendan de su finalidad propiamente dicha no son vinculantes ni objeto de esta aprobación, y deberán ser comprobados por dicho Departamento en tales procedimientos.

**C.-)** Que además de hacer frente a la **reurbanización y mejora de las infraestructuras del ámbito, deberá hacer frente a las cargas complementarias de urbanización externa al ámbito previstas en su Ficha**, significando que, en tanto no se apruebe el Plan Especial PEIS-4 "Infraestructuras Básicas" en el que se fije el importe de dicha contribución, **ha de satisfacerse 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.

**NOVENO.-** Hacer constar que tras la recepción por Excmo. Ayuntamiento de las futuras obras de urbanización del ámbito **SUNC-O-BM.3 "Golf"**, la conservación de las mismas corresponderá a los propietarios agrupados en **Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación**, que a tal efecto habrá de constituirse, significando expresamente que la pertenencia a dicha entidad será obligatoria para todos los propietarios comprendidos en ese ámbito territorial. La transmisión de la titularidad llevará consigo la incorporación desde el mismo momento de la transmisión, debiendo incluirse dicho compromiso en cuantos negocios jurídicos se celebren a tal efecto con terceros adquirentes, todo ello conforme al artículo 153 de la LOUA y artículos 25 al 30 del Reglamento de Gestión Urbanística. Consecuentemente se dará traslado de este acuerdo:

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 07/24 de 15 de julio de 2024

-Al **Servicio Jurídico-Administrativo de Ejecución del Planeamiento**, para que se haga constar en cada una de las fincas resultantes del Proyecto de Reparcelación, dicha obligación legal establecida en el presente instrumento de planeamiento, siendo una de las circunstancias que ha de contener el título inscribible, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1093/97, de 4 de Julio Reglamento Hipotecario Urbanístico.

-Al **Servicio Jurídico-Administrativo de Licencia de Obras**, para que dicha obligación legal se contemple como condición especial en las licencias que se concedan en este ámbito, conforme a lo establecido en los artículos arts. 65 y ss del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, entendiéndose que dicha obligación deberá estar cumplida antes de la concesión de las licencias de primera ocupación, debiéndose aportar antes de la concesión de esta última, nota simple registral en la que se constate que se ha realizado la nota marginal a la que se refieren los preceptos legales anteriormente mencionados.

**DECIMO.-** Significar que aquellos aspectos contenidos en el Estudio de Detalle que trasciendan de su finalidad propiamente dicha, no son vinculantes ni objeto de esta aprobación y deberán ser comprobados por el Departamento de Licencias y Protección Urbanística de esta Gerencia en materia de sus competencias.

**DECIMOPRIMERO.- Dar traslado** del presente acuerdo:

1. Al Servicio Jurídico-Administrativo de Ejecución del Planeamiento.
2. Al Servicio Jurídico-Administrativo Licencias del Departamento de Licencias y Protección Urbanística.
3. Al Servicio de Patrimonio, Registro de Solares, Colaboración Público-Privada y Garantías del Departamento de Gestión Económica y Recursos Humanos.
4. Al Servicio de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de este Departamento.
5. A la Junta Municipal del Distrito 8 Churrana.
6. A los promotores del expediente.
7. A todos los propietarios incluidos en el ámbito.
8. A cuantos interesados se han personado en el mismo.
9. A la Dirección General de Aviación Civil, adjuntando el instrumento de ordenación aprobado definitivamente, acompañado de certificación del acto de aprobación definitiva a los efectos de lo dispuesto en el art. 27.9 del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo que Regula las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4-12-1998 sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30-12-1996, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.””



**PUNTO Nº 03.- PROPUESTA DE LA CONCEJALA DELEGADA DE URBANISMO RELATIVA A LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE PARCELA R.1 SUNC-R-T.1 “CORTIJO MERINO” – PL 4-2023.-**

Este punto se encuentra en el siguiente enlace del documento audiovisual del Acta:

<http://videoactas.malaga.eu/actas/session/sessionDetail/8a8148c4907c2dce01909bb7c6330050?startAt=327.0&endsAt=360.0>

**Sobre el punto nº 3 y conforme a lo acordado, se adoptó el siguiente Dictamen:**

“En relación con este asunto, la Comisión del Pleno conoció la Propuesta referenciada de 20 de junio de 2024 (csv: PZaViSaNFxGnuFVVqVUc2Q==), cuyo texto se transcribe a continuación:

URL de Verificación: <https://valida.malaga.eu/verifirma/PZaViSaNFxGnuFVVqVUc2Q==>

**“Resulta que con fecha 18 de junio de 2024 se ha emitido informe-propuesta por el Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento del Departamento de Planeamiento y Gestión, del siguiente tenor literal:**

*“En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 172, 173 y 175 del Real Decreto núm. 2568/1986 de 28 de noviembre aprobatorio del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales y con respecto al expediente de referencia, se emite el siguiente **informe jurídico municipal consistente en propuesta de aprobación definitiva del Estudio de Detalle conforme a los antecedentes de hecho y fundamentos jurídicos siguientes:***

**Objeto:**

*El presente Estudio de Detalle tiene por objeto la ordenación de la parcela R1 del ámbito clasificado por el PGOU-2011 como Suelo Urbano No Consolidado, SUNC-R-T.1 “Cortijo Merino”, con una superficie de 7.722,05 m<sup>2</sup>, ello con el fin de desarrollar las determinaciones del Plan Parcial de Ordenación aprobado definitivamente en fecha 25 de febrero de 2021 (BOP 13/12/2021), que califica la parcela como “Residencial Libre” con ordenanza particular “Zonas Residenciales-OA. Dándose así cumplimiento al art. 20.4 de la Ordenanza particular que establece la obligatoriedad de redactar un Estudio de Detalle para todas las manzanas con más de 5000 m<sup>2</sup> de superficie neta.*

**Antecedentes de hecho**

**1º.-** Con fecha **15 de septiembre de 2023** se acuerda por la Junta de Gobierno Local la aprobación inicial de Estudio de Detalle del presente ámbito según documentación técnica



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 07/24 de 15 de julio de 2024

presentada con fecha 5 de junio de 2023 (Memoria y Resumen Ejecutivo); así como Planos y Separata de Servidumbres Aeronáuticas presentados con fecha 10 de julio de 2023. Todo ello de conformidad con el informe del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 27 de julio de 2023 e informe complementario de 29 de agosto de 2023. Y lo dispuesto en los artículos 75, 78 y 81 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, 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.

**2º.-** La información pública del expediente fue sustanciada mediante anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia de **16 de octubre de 2023** y exposición en el Tablón de Edictos del Ayuntamiento de Málaga del 16 de enero de 2024 al 12 de febrero de 2024, ambos inclusive. Con notificación personal a los interesados y titulares del ámbito que resultan de los registros de la propiedad y del catastro. En el mismo periodo se procedió a exposición en página web de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

**3º.-** Con fecha **13 de marzo de 2024** se expide Certificación del Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local en la que consta que durante el plazo comprendido entre el 30 de septiembre de 2023 al 12 de febrero de 2024, computados a efectos de información pública general y notificación personal, no ha tenido entrada alegación alguna relacionada con el presente procedimiento.

**4º.-** Simultáneamente al sometimiento del expediente al trámite de información pública, y de conformidad con el apartado 4 del artículo 78 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y arts. 112 y 105.1 del Reglamento se ha procedido a requerir informe preceptivo y vinculante a la **Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana**, en relación a las servidumbres aeronáuticas, que ha sido emitido en sentido **favorable**, con fecha entrada en esta Administración el **12 de febrero de 2024**.

**5º.-** Mediante instancias de fechas **26 de febrero de 2024** y **14 de marzo de 2024** el promotor aporta nueva documentación técnica del presente Estudio de Detalle a los efectos de dar cumplimiento a las simples observaciones contenidas en el informe de Aviación Civil.

Con fecha **16 de mayo de 2024** se aporta nueva documentación en la que se incorpora un ajuste en las restantes que tiene por objeto subsanar un error de cotas en la vía de servicio proyectada en el SUNC-R-T.1 "Cortijo Merino".

**6º.-** En relación con el error de cotas detectado, con fecha **23 de mayo de 2024** se emite informe favorable del Servicio de Control de Obras e Iniciativa Privada del Departamento de Arquitectura e Infraestructuras en relación al documento de "Adaptación de rasantes del Proyecto de Urbanización del Sector SUNC-RT-1 "Cortijo Merino" al proyecto de Urbanización de la actuación residencial "Buenvista PA-T.2 y al proyecto de desdoblamiento de la Ctra. MA-401

(Antigua Carretera de Cártama)" que incluye los nuevos perfiles longitudinales de todos los viales del proyecto corregidos, así como las secciones tipo de los mismos, que pasan a formar parte del proyecto de urbanización sustituyendo los anteriores.

**7º.-** Con fecha **6 de junio de 2024** se emite informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística en el que se acredita que la documentación técnica aportada con fecha 16 de mayo de 2024 da cumplimiento a las simples observaciones contenidas en el informe de Aviación Civil e incorpora la corrección de rasantes conforme el Proyecto de Urbanización del Sector en los términos establecidos en el informe técnico del Servicio de Control de Obras e Iniciativa Privada.

Proponiéndose la aprobación definitiva del presente Estudio de Detalle haciéndose constar que los cambios producidos desde la aprobación son de carácter menor y no tienen la consideración de cambios sustanciales.

### **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 24 de diciembre de 2021, así como la entrada en vigor, el 23 de diciembre de 2022, del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA, determinan la aplicación íntegra, inmediata y directa de sus determinaciones al presente instrumento en los términos de la Disposición Transitoria Primera de la Ley.

De acuerdo con lo expuesto, el presente instrumento se ajusta al objeto definido en el artículo 71 LISTA, con el desarrollo contenido en el art. 94 de su Reglamento:

#### Artículo 94: Los Estudios de Detalle

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada en ámbitos de suelo urbano o en ámbitos de suelo rústico sometido a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.

2. En ningún caso pueden modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito. Dentro de su ámbito los Estudios de Detalle podrán:

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 07/24 de 15 de julio de 2024

a) Completar las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas a la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional.

b) Fijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, sin que de ello pueda derivarse la reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos.

c) Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.

Los cambios en la calificación del suelo que sean consecuencia de las operaciones descritas en las letras a) y b) no serán considerados modificación del uso urbanístico del suelo a efectos de lo establecido en este apartado. (...)"

**2.-** También resultan de aplicación las normas contenidas en los instrumentos de planeamiento general y restantes instrumentos aprobados para su desarrollo, que estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en el momento de entrada en vigor de la LISTA, habida cuenta de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda de la misma. Esto implica el reconocimiento de la vigencia del PGOU 2011, aprobado definitivamente de manera parcial por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de enero de 2011 (BOJA nº 170 de 30 de agosto de 2011) y, conforme al cual, el ámbito de planeamiento que nos ocupa se encuentra clasificado como suelo urbano no consolidado, y sus determinaciones urbanísticas descritas en la Ficha del SUNC-R-T.1 "Cortijo Merino"; con ordenación pormenorizada detallada en el Plan Parcial de Ordenación aprobado definitivamente con fecha 25 de febrero de 2021 (BOP 13/12/2021)

Así, la necesidad de tramitación del presente Estudio de Detalle como instrumento complementario de la ordenación detallada viene establecida en las ordenanzas particulares de las zonas residenciales "Ordenación Abierta" del Plan Parcial, lo que viene a constituir un presupuesto previo a la ejecución del planeamiento en los términos del art. 2.3.10 PGOU-2011

"Artículo 2.3.10 El Estudio de Detalle

**1. Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en el presente Plan** o en los instrumentos de planeamiento y desarrollo del Plan General, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta del interesado, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados para el mejor logro de los objetivos y fines del planeamiento.

**2. En aquellos supuestos en que se imponga como necesaria la formulación de un Estudio de Detalle, la aprobación de éste constituye un presupuesto a la ejecución del planeamiento."** (...)



**3.-** La justificación del contenido del instrumento, y su adecuación a la normativa urbanística han sido analizados en los informes técnicos emitidos por el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística:

- Informe del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 27 de julio de 2023 y complementario de 29 de agosto de 2023, que han dado lugar a la aprobación inicial del instrumento.

- Informe del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 6 de junio de 2024 que propone la aprobación definitiva del Estudio de Detalle, haciéndose constar que la documentación que se somete a aprobación definitiva es sustancialmente idéntica a la que ha tenido aprobación inicial, con la única incorporación de simples observaciones contenidas en el informe de Aviación Civil y actualización de las rasantes correspondientes del Proyecto de Urbanización, esto último de acuerdo con el informe del Servicio de Control de Obras de iniciativa privada de 23 de mayo de 2024:

**“(...) Informe**

El acuerdo cuarto del punto 15 antes mencionado recogía la necesidad de requerir el informe preceptivo y vinculante de la Dirección General de Aviación.

Dicho informe con carácter favorable recomendaba añadir al documento técnico los planos de servidumbres aeronáuticas. La nueva documentación fue presentada el 14 de marzo de 2024.

La documentación técnica presentada se corresponde con la documentación de la Aprobación Inicial añadiendo la información requerida por la Dirección General de Aviación:

- En la Memoria se añadido el punto “Lista de Planos” añadiendo el plano de Afecciones Acústicas Previsibles.
- Se ha incluido el plano “Afecciones Acústicas Previsibles”
- Resumen Ejecutivo: añadido el plano “Afecciones Acústicas Previsibles”
- Separata de Aesa: añadido el plano “Afecciones Acústicas Previsibles”

Durante la ejecución del proyecto de urbanización se han actualizado las rasantes.

La documentación de 16 de mayo recoge las modificaciones de las rasantes para ajustar a las presentadas en el expediente **PAI2019/519** “(ADAPTACIÓN DE RASANTES DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR SUNC-RT-1 “CORTIJO MERINO” AL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA ACTUACIÓN RESIDENCIAL “BUENAVISTA PA-T.2” Y AL PROYECTO DE DESDOBLAMIENTO DE LA CTRA MA-401 (ANTIGUACARRETERA DE CÁRTAMA)”. En fecha 23 de mayo se ha emitido

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 07/24 de 15 de julio de 2024

informe por parte del Servicio de Control de Obras de Iniciativa Privada donde se recogen las modificaciones anteriormente señaladas.

La nueva documentación de Estudio de Detalle recoge dichas modificaciones que solo afectan a las rasantes sin alterar el resto de parámetros urbanísticos.

(...)

6. Los cambios producidos desde la aprobación inicial son de carácter menor y **no tienen la consideración de cambios sustanciales.**

**Propuesta**

- De acuerdo con las exposiciones previas, y tras la emisión del correspondiente informe jurídico, se propone someter a consideración la procedencia de **Aprobar Definitivamente** el Estudio de Detalle conforme a la documentación técnica aportada el 16 de mayo de 2024 con denominación "Revisión 2.2, mayo de 2024"

**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 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.

De esta forma, el procedimiento para la aprobación del que nos ocupa ha sido promovido por la entidad Premier Tilos SL, representada a los efectos de la tramitación del presente instrumento de planeamiento por Inmaculada Cobo Soriano, según se acredita en el expediente. Por lo tanto, se dan los requisitos exigidos por los artículos 4 y 5 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas para actuar como interesado y como representante en un procedimiento, respectivamente.

2.- El procedimiento de tramitación del presente instrumento ha sido sustanciado conforme las normas de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, con el desarrollo contenido en el Decreto 550/2022 de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA.

**Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad**  
Sesión ordinaria 07/24 de 15 de julio de 2024

De esta forma, como se detalla en los antecedentes del presente informe, tras el acuerdo de aprobación inicial, el Estudio de Detalle ha sido sometido al trámite de información pública por plazo de 20 días. Habiéndose recabado los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos: Concretamente, informe de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, que ha sido emitido en sentido favorable, como se hace recoge en los antecedentes del presente informe.

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

**3.-** En relación al contenido documental del Estudio de Detalle, queda acreditado en informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 6 de junio de 2024 que la documentación que se somete a aprobación definitiva es sustancialmente idéntica a la aprobada inicialmente. Considerándose adecuada en función de su alcance y determinaciones de acuerdo con lo dispuesto en el art. 62 de la LISTA, y en arts. 85 y 94.4 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre que aprueba su Reglamento; así como el art. 12.2.26 y demás disposiciones concordantes del vigente PGOU-11. Resultando justificadas las razones que han determinado la necesidad de formular el Estudio de Detalle y el contenido de su ordenación, que se ajusta al objeto específico de la clase de instrumento urbanístico redactado.

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

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

**CONCLUSIONES Y PROPUESTAS:**

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



## ACUERDOS:

**PRIMERO.- Aprobar definitivamente** el Estudio de Detalle de la Parcela R1 del SUNC-R-T.1 "Cortijo Merino" del PGOU-2011, promovido por Premier Tilos, S.L., según documentación técnica presentada con fecha 16 de mayo de 2024; ello de conformidad con el informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 6 de junio de 2024. Todo ello de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 75.1 y 78 a 83 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, con el desarrollo de 1 art. 112 y concordantes del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre que aprueba el Reglamento General de la LISTA y disposiciones de la Ley

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

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

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

**QUINTO.- Advertir al interesado** que el anuncio para proceder a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el BOP, se pondrá a su disposición por el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística para que realice dicha publicación; haciendo advertencia expresa de que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 95 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, transcurrido tres meses desde la retirada del anuncio sin que éste se haya publicado, se habrá producido la caducidad del



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 07/24 de 15 de julio de 2024

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.

**SEXO.-** Significar que aquellos aspectos contenidos en el Estudio de Detalle que trasciendan de su finalidad propiamente dicha, no son vinculantes ni objeto de esta aprobación y deberán ser comprobados por el Departamento de Licencias y Protección Urbanística de esta Gerencia en materia de sus competencias.

**SÉPTIMO.-** Dar traslado del presente acuerdo:

- Al Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Licencias y Protección Urbanística.
- A la Junta Mpal. Distrito nº 9 Campanillas
- A la entidad promotora del Estudio de Detalle.
- A los titulares del ámbito.
- A la Dirección General de Aviación Civil, adjuntando el instrumento de ordenación aprobado definitivamente, acompañado de certificación del acto de aprobación definitiva a los efectos de lo dispuesto en el art. 27.9 del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo que Regula las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4-12-1998 sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30-12-1996, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.”

**Visto el informe-propuesta transcrito y una vez que se emita el informe de la Secretaría General del Pleno, propongo que el expediente sea incluido en el orden del día de la próxima sesión ordinaria que celebre la Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad y, posteriormente, el Pleno Municipal en uso de las competencias que tiene asignadas, adopte los acuerdos propuestos.”**

Consta en el expediente Nota de conformidad de la Secretaría General de Pleno, de fecha 3 de julio de 2024.

### VOTACIÓN

La Comisión del Pleno acordó **dictaminar favorablemente** la anterior Propuesta, con los **votos a favor (6)** del Grupo Municipal Popular y las **abstenciones (5)** del Grupo Municipal Socialista (3), del Grupo Municipal Vox (1) y del Grupo Municipal Con Málaga (1).

### PROPUESTA AL PLENO



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 07/24 de 15 de julio de 2024

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

**PRIMERO.- Aprobar definitivamente** el Estudio de Detalle de la Parcela R1 del SUNC-R-T.1 "Cortijo Merino" del PGOU-2011, promovido por Premier Tilos, S.L., según documentación técnica presentada con fecha 16 de mayo de 2024; ello de conformidad con el informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 6 de junio de 2024. Todo ello de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 75.1 y 78 a 83 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, con el desarrollo del art. 112 y concordantes del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre que aprueba el Reglamento General de la LISTA y disposiciones de la Ley

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

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

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

**QUINTO.- Advertir al interesado** que el anuncio para proceder a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el BOP, se pondrá a su disposición por el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística para que realice dicha publicación; haciendo advertencia expresa de que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 95 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, transcurrido tres meses



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 07/24 de 15 de julio de 2024

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.

**SEXO.-** Significar que aquellos aspectos contenidos en el Estudio de Detalle que trasciendan de su finalidad propiamente dicha, no son vinculantes ni objeto de esta aprobación y deberán ser comprobados por el Departamento de Licencias y Protección Urbanística de esta Gerencia en materia de sus competencias.

**SÉPTIMO.- Dar traslado** del presente acuerdo:

- Al Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Licencias y Protección Urbanística.

- A la Junta Mpal. Distrito nº 9 Campanillas

- A la entidad promotora del Estudio de Detalle.

- A los titulares del ámbito.

- A la Dirección General de Aviación Civil, adjuntando el instrumento de ordenación aprobado definitivamente, acompañado de certificación del acto de aprobación definitiva a los efectos de lo dispuesto en el art. 27.9 del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo que Regula las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4-12-1998 sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30-12-1996, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.””

**PUNTO Nº 04.- PROPUESTA DE LA CONCEJALA DELEGADA DE URBANISMO RELATIVA A LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE PARCELA R.2 SUNC-R-T.1 “CORTIJO MERINO” – PL 7-2023.-**

Este punto se encuentra en el siguiente enlace del documento audiovisual del Acta:

<http://videoactas.malaga.eu/actas/session/sessionDetail/8a8148c4907c2dce01909bb7c6330050?startAt=360.0&endsAt=389.0>

**Sobre este punto nº 4 y conforme a lo acordado, se adoptó el siguiente Dictamen:**

“En relación con este asunto, la Comisión del Pleno conoció la Propuesta referenciada de 20 de junio de 2024 (CSV: Z9FK1niqU9E8Z6kBaAF8PQ==), cuyo texto se transcribe a continuación:

URL de Verificación: <https://valida.malaga.eu/verifirma/Z9FK1niqU9E8Z6kBaAF8PQ==>



**“Resulta que con fecha 18 de junio de 2024 se ha emitido informe-propuesta por el Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento del Departamento de Planeamiento y Gestión, del siguiente tenor literal:**

“En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 172, 173 y 175 del Real Decreto núm. 2568/1986 de 28 de noviembre aprobatorio del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales y con respecto al expediente de referencia, se emite el siguiente **informe jurídico municipal consistente en propuesta de aprobación definitiva del Estudio de Detalle conforme a los antecedentes de hecho y fundamentos jurídicos siguientes:**

**Objeto:**

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto la ordenación de la parcela R2 del ámbito clasificado por el PGOU-2011 como Suelo Urbano No Consolidado, SUNC-R-T.1 “Cortijo Merino”, con una superficie de 7.749,34 m<sup>2</sup>, ello con el fin de desarrollar las determinaciones del Plan Parcial de Ordenación aprobado definitivamente en fecha 25 de febrero de 2021 (BOP 13/12/2021), que califica la parcela como “Residencial Libre” con ordenanza particular “Zonas Residenciales-OA. Dándose así cumplimiento al art. 20.4 de la Ordenanza particular que establece la obligatoriedad de redactar un Estudio de Detalle para todas las manzanas con más de 5000 m<sup>2</sup> de superficie neta.

**Antecedentes de hecho**

**1º.-** Con fecha **15 de septiembre de 2023** se acuerda por la Junta de Gobierno Local la aprobación inicial de Estudio de Detalle del presente ámbito según documentación técnica presentada con fecha 5 de junio de 2023 (Memoria y Resumen Ejecutivo); así como Planos y Separata de Servidumbres Aeronáuticas presentados con fecha 10 de julio de 2023. Todo ello de conformidad con el informe del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 27 de julio de 2023 e informe complementario de 29 de agosto de 2023. Y lo dispuesto en los artículos 75, 78 y 81 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, 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.

**2º.-** La información pública del expediente fue sustanciada mediante anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia de **16 de octubre de 2023** y exposición en el Tablón de Edictos del Ayuntamiento de Málaga del 26 de septiembre de 2023 al 24 de octubre de 2023, ambos inclusive. Con notificación personal a los interesados y titulares del ámbito que resultan de los registros de la propiedad y del catastro. En el mismo periodo se procedió a exposición en página web de la Gerencia Municipal de Urbanismo.



**3º.-** Con fecha **31 de enero de 2024** se expide Certificación del Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local en la que consta que durante el plazo comprendido entre el 25 de septiembre al 14 de noviembre de 2023, computados a efectos de información pública general y notificación personal, no ha tenido entrada alegación alguna relacionada con el presente procedimiento.

**4º.-** Simultáneamente al sometimiento del expediente al trámite de información pública, y de conformidad con el apartado 4 del artículo 78 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y arts. 112 y 105.1 del Reglamento se ha procedido a requerir informe preceptivo y vinculante a la **Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana**, en relación a las servidumbres aeronáuticas, que ha sido emitido en sentido **favorable**, con fecha entrada en esta Administración el **13 de febrero de 2024**.

**5º.-** Mediante instancias de fechas **26 de febrero de 2024** y **14 de marzo de 2024** el promotor aporta nueva documentación técnica del presente Estudio de Detalle a los efectos de dar cumplimiento a las simples observaciones contenidas en el informe de Aviación Civil.

Con fecha **16 de mayo de 2024** se aporta nueva documentación en la que se incorpora un ajuste en las restantes que tiene por objeto subsanar un error de cotas en la vía de servicio proyectada en el SUNC-R-T.1 "Cortijo Merino".

**6º.-** En relación con el error de cotas detectado, con fecha **23 de mayo de 2024** se emite informe favorable del Servicio de Control de Obras e Iniciativa Privada del Departamento de Arquitectura e Infraestructuras en relación al documento de "Adaptación de rasantes del Proyecto de Urbanización del Sector SUNC-RT-1 "Cortijo Merino" al proyecto de Urbanización de la actuación residencial "Buenvista PA-T.2 y al proyecto de desdoblamiento de la Ctra. MA-401 (Antigua Carretera de Cártama)" que incluye los nuevos perfiles longitudinales de todos los viales del proyecto corregidos, así como las secciones tipo de los mismos, que pasan a formar parte del proyecto de urbanización sustituyendo los anteriores.

**7º.-** Con fecha **6 de junio de 2024** se emite informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística en el que se acredita que la documentación técnica aportada con fecha 16 de mayo de 2024 da cumplimiento a las simples observaciones contenidas en el informe de Aviación Civil e incorpora la corrección de rasantes conforme el Proyecto de Urbanización del Sector en los términos establecidos en el informe técnico del Servicio de Control de Obras e Iniciativa Privada.

Proponiéndose la aprobación definitiva del presente Estudio de Detalle haciéndose constar que los cambios producidos desde la aprobación son de carácter menor y no tienen la consideración de cambios sustanciales.

### **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 24 de diciembre de 2021, así como la entrada en vigor, el 23 de diciembre de 2022, del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA, determinan la aplicación íntegra, inmediata y directa de sus determinaciones al presente instrumento en los términos de la Disposición Transitoria Primera de la Ley.

De acuerdo con lo expuesto, el presente instrumento se ajusta al objeto definido en el artículo 71 LISTA, con el desarrollo contenido en el art. 94 de su Reglamento:

#### Artículo 94: Los Estudios de Detalle

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada en ámbitos de suelo urbano o en ámbitos de suelo rústico sometido a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.

2. En ningún caso pueden modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito. Dentro de su ámbito los Estudios de Detalle podrán:

a) Completar las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas a la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional.

b) Fijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, sin que de ello pueda derivarse la reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos.

c) Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.

Los cambios en la calificación del suelo que sean consecuencia de las operaciones descritas en las letras a) y b) no serán considerados modificación del uso urbanístico del suelo a efectos de lo establecido en este apartado. (...)"



**2.-** También resultan de aplicación las normas contenidas en los instrumentos de planeamiento general y restantes instrumentos aprobados para su desarrollo, que estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en el momento de entrada en vigor de la LISTA, habida cuenta de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda de la misma. Esto implica el reconocimiento de la vigencia del PGOU 2011, aprobado definitivamente de manera parcial por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de enero de 2011 (BOJA nº 170 de 30 de agosto de 2011) y, conforme al cual, el ámbito de planeamiento que nos ocupa se encuentra clasificado como suelo urbano no consolidado, y sus determinaciones urbanísticas descritas en la Ficha del SUNC-R-T.1 "Cortijo Merino"; con ordenación pormenorizada detallada en el Plan Parcial de Ordenación aprobado definitivamente con fecha 25 de febrero de 2021 (BOP 13/12/2021)

Así, la necesidad de tramitación del presente Estudio de Detalle como instrumento complementario de la ordenación detallada viene establecida en las ordenanzas particulares de las zonas residenciales "Ordenación Abierta" del Plan Parcial, lo que viene a constituir un presupuesto previo a la ejecución del planeamiento en los términos del art. 2.3.10 PGOU-2011

"Artículo 2.3.10 El Estudio de Detalle

**1. Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en el presente Plan** o en los instrumentos de planeamiento y desarrollo del Plan General, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta del interesado, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados para el mejor logro de los objetivos y fines del planeamiento.

**2. En aquellos supuestos en que se imponga como necesaria la formulación de un Estudio de Detalle, la aprobación de éste constituye un presupuesto a la ejecución del planeamiento."**(...)

**3.-** La justificación del contenido del instrumento, y su adecuación a la normativa urbanística han sido analizados en los informes técnicos emitidos por el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística:

- Informe del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 27 de julio de 2023 y complementario de 29 de agosto de 2023, que ha dado lugar a la aprobación inicial del instrumento.

- Informe del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 6 de junio de 2024 que propone la aprobación definitiva del Estudio de Detalle, haciéndose constar que la documentación que se somete a aprobación definitiva es sustancialmente idéntica a la que ha tenido aprobación inicial, con la única incorporación de simples observaciones contenidas en el

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 07/24 de 15 de julio de 2024

informe de Aviación Civil y actualización de las rasantes correspondientes del Proyecto de Urbanización, esto último de acuerdo con el informe del Servicio de Control de Obras de iniciativa privada de 23 de mayo de 2024:

“(…) **2. Informe.** El acuerdo cuarto del punto 15 antes mencionado recogía la necesidad de requerir el informe preceptivo y vinculante de la Dirección General de Aviación.

Dicho informe con carácter favorable recomendaba añadir al documento técnico los planos de servidumbres aeronáuticas. La nueva documentación fue presentada el 14 de marzo de 2024.

La documentación técnica presentada se corresponde con la documentación de la Aprobación Inicial añadiendo la información requerida por la Dirección General de Aviación:

- En la Memoria se añadido el punto “Lista de Planos” añadiendo el plano de Afecciones Acústicas Previsibles.
- Se ha incluido el plano “Afecciones Acústicas Previsibles”
- Resumen Ejecutivo: añadido el plano “Afecciones Acústicas Previsibles”
- Separata de Aesa: añadido el plano “Afecciones Acústicas Previsibles”

Durante la ejecución del proyecto de urbanización se han actualizado las rasantes.

La documentación de 16 de mayo recoge las modificaciones de las rasantes para ajustar a las presentadas en el expediente **PAI2019/519** “(ADAPTACIÓN DE RASANTES DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR SUNC-RT-1 “CORTIJO MERINO” AL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA ACTUACIÓN RESIDENCIAL “BUENAVISTA PA-T.2” Y AL PROYECTO DE DESDOBLAMIENTO DE LA CTRA MA-401 (ANTIGUACARRETERA DE CÁRTAMA)”. En fecha 23 de mayo se ha emitido informe por parte del Servicio de Control de Obras de Iniciativa Privada donde se recogen las modificaciones anteriormente señaladas.

La nueva documentación de Estudio de Detalle recoge dichas modificaciones que solo afectan a las rasantes sin alterar el resto de parámetros urbanísticos. (...)

Los cambios producidos desde la aprobación inicial son de carácter menor y **no tienen la consideración de cambios sustanciales.**

### **Propuesta**

- De acuerdo con las exposiciones previas, y tras la emisión del correspondiente informe jurídico, se propone someter a consideración la procedencia de **Aprobar Definitivamente** el Estudio de Detalle conforme a la documentación técnica aportada el 16 de mayo de 2024 con denominación “Revisión 2.2, mayo de 2024”

**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 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.

De esta forma, el procedimiento para la aprobación del que nos ocupa ha sido promovido por la entidad Premier Tilos SL, representada a los efectos de la tramitación del presente instrumento de planeamiento por Inmaculada Cobo Soriano, según se acredita en el expediente. Por lo tanto, se dan los requisitos exigidos por los artículos 4 y 5 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas para actuar como interesado y como representante en un procedimiento, respectivamente.

**2.-** El procedimiento de tramitación del presente instrumento ha sido sustanciado conforme las normas de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, con el desarrollo contenido en el Decreto 550/2022 de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA.

De esta forma, como se detalla en los antecedentes del presente informe, tras el acuerdo de aprobación inicial, el Estudio de Detalle ha sido sometido al trámite de información pública por plazo de 20 días. Habiéndose recabado los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos: Concretamente, informe de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, que ha sido emitido en sentido favorable, como se recoge en los antecedentes del presente informe.

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

**3.-** En relación al contenido documental del Estudio de Detalle, queda acreditado en informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 6 de junio de 2024 que la documentación que se somete a aprobación definitiva es sustancialmente idéntica a la aprobada inicialmente. Considerándose adecuada en función de su alcance y determinaciones de acuerdo con lo dispuesto en el art. 62 de la LISTA, y en arts. 85 y 94.4 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre que aprueba su Reglamento; así como el art. 12.2.26 y demás disposiciones concordantes del vigente PGOU-11. Resultando justificadas las razones que han determinado la



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 07/24 de 15 de julio de 2024

necesidad de formular el Estudio de Detalle y el contenido de su ordenación, que se ajusta al objeto específico de la clase de instrumento urbanístico redactado.

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

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

### CONCLUSIONES Y PROPUESTAS:

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

### ACUERDOS:

**PRIMERO.- Aprobar definitivamente** el Estudio de Detalle de la Parcela R2 del SUNC-R-T.1 "Cortijo Merino" del PGOU-2011, promovido por Premier Tilos, S.L., según documentación técnica presentada con fecha 16 de mayo de 2024; ello de conformidad con el informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 6 de junio de 2024. Todo ello de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 75.1 y 78 a 83 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, con el desarrollo del art. 112 y concordantes del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre que aprueba el Reglamento General de la LISTA y disposiciones de la Ley

**SEGUNDO.- Depositar el instrumento aprobado definitivamente** en el Archivo de documentación ubicado en el «Archivo de expedientes de planeamiento» donde se contienen los documentos técnicos del referido instrumento urbanístico, así como los actos, resoluciones y acuerdos producidos en relación con el mismo que deban formar parte de la Unidad Registral de «Instrumentos de Planeamiento y de Bienes y Espacios Catalogados», ubicados ambos en las dependencias del Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Planeamiento y Gestión



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 07/24 de 15 de julio de 2024

de esta Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura. Procediéndose a la publicación del presente acuerdo y del instrumento de ordenación urbanística completo en la sede electrónica del Excmo. Ayuntamiento de Málaga de conformidad con el art. 82.2 de LISTA.

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

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

**QUINTO.- Advertir al interesado** que el anuncio para proceder a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el BOP, se pondrá a su disposición por el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística para que realice dicha publicación; haciendo advertencia expresa de que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 95 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, transcurrido tres meses desde la retirada del anuncio sin que éste se haya publicado, se habrá producido la caducidad del procedimiento administrativo al haberse paralizado éste por causa imputable al interesado, todo ello, sin perjuicio de la Resolución que deba dictarse declarando la caducidad y el archivo de las actuaciones.

**SEXTO.-** Significar que aquellos aspectos contenidos en el Estudio de Detalle que trasciendan de su finalidad propiamente dicha, no son vinculantes ni objeto de esta aprobación y deberán ser comprobados por el Departamento de Licencias y Protección Urbanística de esta Gerencia en materia de sus competencias.

**SÉPTIMO.- Dar traslado** del presente acuerdo:

- Al Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Licencias y Protección Urbanística.
- A la Junta Mpal. Distrito nº 9 Campanillas
- A la entidad promotora del Estudio de Detalle.
- A los titulares del ámbito.
- A la Dirección General de Aviación Civil, adjuntando el instrumento de ordenación aprobado definitivamente, acompañado de certificación del acto de aprobación definitiva a los



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 07/24 de 15 de julio de 2024

efectos de lo dispuesto en el art. 27.9 del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo que Regula las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4-12-1998 sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30-12-1996, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.”

**Visto el informe-propuesta transcrito y una vez que se emita el informe de la Secretaría General del Pleno, propongo que el expediente sea incluido en el orden del día de la próxima sesión ordinaria que celebre la Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad y, posteriormente, el Pleno Municipal en uso de las competencias que tiene asignadas, adopte los acuerdos propuestos.”**

Consta en el expediente Nota de conformidad de la Secretaría General de Pleno, de fecha 3 de julio de 2024.

### VOTACIÓN

La Comisión del Pleno acordó **dictaminar favorablemente** la anterior Propuesta, con los **votos a favor (6)** del Grupo Municipal Popular y las **abstenciones (5)** del Grupo Municipal Socialista (3), del Grupo Municipal Vox (1) y del Grupo Municipal Con Málaga (1).

### PROPUESTA AL PLENO

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

**“PRIMERO.- Aprobar definitivamente** el Estudio de Detalle de la Parcela R2 del SUNC-R-T.1 “Cortijo Merino” del PGOU-2011, promovido por Premier Tilos, S.L., según documentación técnica presentada con fecha 16 de mayo de 2024; ello de conformidad con el informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 6 de junio de 2024. Todo ello de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 75.1 y 78 a 83 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, con el desarrollo de 1 art. 112 y concordantes del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre que aprueba el Reglamento General de la LISTA y disposiciones de la Ley

**SEGUNDO.- Depositar el instrumento aprobado definitivamente** en el Archivo de documentación ubicado en el «Archivo de expedientes de planeamiento» donde se contienen los documentos técnicos del referido instrumento urbanístico, así como los actos, resoluciones y acuerdos producidos en relación con el mismo que deban formar parte de la Unidad Registral de «Instrumentos de Planeamiento y de Bienes y Espacios Catalogados», ubicados ambos en las



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 07/24 de 15 de julio de 2024

dependencias del Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Planeamiento y Gestión de esta Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura. Procediéndose a la publicación del presente acuerdo y del instrumento de ordenación urbanística completo en la sede electrónica del Excmo. Ayuntamiento de Málaga de conformidad con el art. 82.2 de LISTA.

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

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

**QUINTO.- Advertir al interesado** que el anuncio para proceder a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el BOP, se pondrá a su disposición por el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística para que realice dicha publicación; haciendo advertencia expresa de que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 95 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, transcurrido tres meses desde la retirada del anuncio sin que éste se haya publicado, se habrá producido la caducidad del procedimiento administrativo al haberse paralizado éste por causa imputable al interesado, todo ello, sin perjuicio de la Resolución que deba dictarse declarando la caducidad y el archivo de las actuaciones.

**SEXTO.-** Significar que aquellos aspectos contenidos en el Estudio de Detalle que trasciendan de su finalidad propiamente dicha, no son vinculantes ni objeto de esta aprobación y deberán ser comprobados por el Departamento de Licencias y Protección Urbanística de esta Gerencia en materia de sus competencias.

**SÉPTIMO.- Dar traslado** del presente acuerdo:

- Al Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Licencias y Protección Urbanística.
- A la Junta Mpal. Distrito nº 9 Campanillas
- A la entidad promotora del Estudio de Detalle.
- A los titulares del ámbito.



- A la Dirección General de Aviación Civil, adjuntando el instrumento de ordenación aprobado definitivamente, acompañado de certificación del acto de aprobación definitiva a los efectos de lo dispuesto en el art. 27.9 del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo que Regula las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4-12-1998 sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30-12-1996, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.””

### **PUNTO Nº 05.- PROPUESTA DE LA CONCEJALA DELEGADA DE URBANISMO RELATIVA A LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE PARCELA R.3 SUNC-R-T.1 “CORTIJO MERINO” – PL 8-2023.-**

Este punto se encuentra en el siguiente enlace del documento audiovisual del Acta:

<http://videoactas.malaga.eu/actas/session/sessionDetail/8a8148c4907c2dce01909bb7c6330050?startAt=389.0&endsAt=421.0>

**Sobre este punto nº 5 y conforme a lo acordado, se adoptó el siguiente Dictamen:**

“En relación con este asunto, la Comisión del Pleno conoció la Propuesta referenciada de 20 de junio de 2024 (CSV: xozalrnUo6Jf/JgLDVIRrw==), cuyo texto se transcribe a continuación:

URL de Verificación: <https://valida.malaga.eu/verifirma/xozalrnUo6Jf/JgLDVIRrw==>

**“Resulta que con fecha 18 de junio de 2024 se ha emitido informe-propuesta por el Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento del Departamento de Planeamiento y Gestión, del siguiente tenor literal:**

**“En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 172, 173 y 175 del Real Decreto núm. 2568/1986 de 28 de noviembre aprobatorio del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales y con respecto al expediente de referencia, se emite el siguiente informe jurídico municipal consistente en propuesta de aprobación definitiva del Estudio de Detalle conforme a los antecedentes de hecho y fundamentos jurídicos siguientes:**

#### **Objeto:**

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto la ordenación de la parcela R3 del ámbito clasificado por el PGOU-2011 como Suelo Urbano No Consolidado, SUNC-R-T.1 “Cortijo Merino”, con una superficie de 7.745,90 m2, ello con el fin de desarrollar las determinaciones del Plan



Parcial de Ordenación aprobado definitivamente en fecha 25 de febrero de 2021 (BOP 13/12/2021), que califica la parcela como "Residencial Libre" con ordenanza particular "Zonas Residenciales-OA. Dándose así cumplimiento al art. 20.4 de la Ordenanza particular que establece la obligatoriedad de redactar un Estudio de Detalle para todas las manzanas con más de 5000 m2 de superficie neta.

### **Antecedentes de hecho**

**1º.-** Con fecha **15 de septiembre de 2023** se acuerda por la Junta de Gobierno Local la aprobación inicial de Estudio de Detalle del presente ámbito según documentación técnica presentada con fecha 5 de junio de 2023 (Memoria y Resumen Ejecutivo); así como Planos y Separata de Servidumbres Aeronáuticas presentados con fecha 10 de julio de 2023. Todo ello de conformidad con el informe del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 27 de julio de 2023 e informe complementario de 29 de agosto de 2023. Y lo dispuesto en los artículos 75, 78 y 81 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, 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.

**2º.-** La información pública del expediente fue sustanciada mediante anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia de **16 de octubre de 2023** y exposición en el Tablón de Edictos del Ayuntamiento de Málaga del 27 de septiembre de 2023 al 25 de octubre de 2023, ambos inclusive. Con notificación personal a los interesados y titulares del ámbito que resultan de los registros de la propiedad y del catastro. En el mismo periodo se procedió a exposición en página web de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

**3º.-** Con fecha **31 de enero de 2024** se expide Certificación del Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local en la que consta que durante el plazo comprendido entre el 27 de septiembre al 14 de noviembre de 2023, computados a efectos de información pública general y notificación personal, no ha tenido entrada alegación alguna relacionada con el presente procedimiento.

**4º.-** Simultáneamente al sometimiento del expediente al trámite de información pública, y de conformidad con el apartado 4 del artículo 78 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y arts. 112 y 105.1 del Reglamento se ha procedido a requerir informe preceptivo y vinculante a la **Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana**, en relación a las servidumbres aeronáuticas, que ha sido emitido en sentido **favorable**, con fecha entrada en esta Administración el **8 de febrero de 2024**.

**5º.-** Mediante instancias de fechas **26 de febrero de 2024** y **14 de marzo de 2024** el promotor aporta nueva documentación técnica del presente Estudio de Detalle a los efectos de dar cumplimiento a las simples observaciones contenidas en el informe de Aviación Civil.



Con fecha **16 de mayo de 2024** se aporta nueva documentación en la que se incorpora un ajuste en las restantes que tiene por objeto subsanar un error de cotas en la vía de servicio proyectada en el SUNC-R-T.1 "Cortijo Merino".

**6º.-** Con fecha **23 de mayo de 2024** se emite informe favorable del Servicio de Control de Obras e Iniciativa Privada del Departamento de Arquitectura e Infraestructuras en relación al documento de "Adaptación de rasantes del Proyecto de Urbanización del Sector SUNC-RT-1 "Cortijo Merino" al proyecto de Urbanización de la actuación residencial "Buenvista PA-T.2 y al proyecto de desdoblamiento de la Ctra. MA-401 (Antigua Carretera de Cártama)"

**7º.-** Con fecha **6 de junio de 2024** se emite informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística en el que se acredita que la documentación técnica aportada con fecha 16 de mayo de 2024 da cumplimiento a las simples observaciones contenidas en el informe de Aviación Civil e incorpora la corrección de rasantes conforme el Proyecto de Urbanización del Sector. Proponiéndose la aprobación definitiva del presente Estudio de Detalle haciéndose constar que los cambios producidos desde la aprobación son de carácter menor y no tienen la consideración de cambios sustanciales.

### **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 24 de diciembre de 2021, así como la entrada en vigor, el 23 de diciembre de 2022, del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA, determinan la aplicación íntegra, inmediata y directa de sus determinaciones al presente instrumento en los términos de la Disposición Transitoria Primera de la Ley.

De acuerdo con lo expuesto, el presente instrumento se ajusta al objeto definido en el artículo 71 LISTA, con el desarrollo contenido en el art. 94 de su Reglamento:

#### Artículo 94: Los Estudios de Detalle

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada en ámbitos de suelo urbano o en ámbitos de suelo rústico sometido a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 07/24 de 15 de julio de 2024

2. En ningún caso pueden modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito. Dentro de su ámbito los Estudios de Detalle podrán:

a) Completar las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas a la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional.

b) Fijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, sin que de ello pueda derivarse la reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos.

c) Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.

Los cambios en la calificación del suelo que sean consecuencia de las operaciones descritas en las letras a) y b) no serán considerados modificación del uso urbanístico del suelo a efectos de lo establecido en este apartado. (...)"

**2.-** También resultan de aplicación las normas contenidas en los instrumentos de planeamiento general y restantes instrumentos aprobados para su desarrollo, que estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en el momento de entrada en vigor de la LISTA, habida cuenta de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda de la misma. Esto implica el reconocimiento de la vigencia del PGOU 2011, aprobado definitivamente de manera parcial por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de enero de 2011 (BOJA nº 170 de 30 de agosto de 2011) y, conforme al cual, el ámbito de planeamiento que nos ocupa se encuentra clasificado como suelo urbano no consolidado, y sus determinaciones urbanísticas descritas en la Ficha del SUNC-R-T.1 "Cortijo Merino"; con ordenación pormenorizada detallada en el Plan Parcial de Ordenación aprobado definitivamente con fecha 25 de febrero de 2021 (BOP 13/12/2021)

Así, la necesidad de tramitación del presente Estudio de Detalle como instrumento complementario de la ordenación detallada viene establecida en las ordenanzas particulares de las zonas residenciales "Ordenación Abierta" del Plan Parcial, lo que viene a constituir un presupuesto previo a la ejecución del planeamiento en los términos del art. 2.3.10 PGOU-2011

"Artículo 2.3.10 El Estudio de Detalle

**1. Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en el presente Plan** o en los instrumentos de planeamiento y desarrollo del Plan General, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta del

interesado, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados para el mejor logro de los objetivos y fines del planeamiento.

**2. En aquellos supuestos en que se imponga como necesaria la formulación de un Estudio de Detalle, la aprobación de éste constituye un presupuesto a la ejecución del planeamiento.” (...)**

**3.-** La justificación del contenido del instrumento, y su adecuación a la normativa urbanística han sido analizados en los informes técnicos emitidos por el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística:

- Informe del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 27 de julio de 2023 y complementario de 29 de agosto de 2023, que ha dado lugar a la aprobación inicial del instrumento.

- Informe del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 6 de junio de 2024 que propone la aprobación definitiva del Estudio de Detalle, haciéndose constar que la documentación que se somete a aprobación definitiva es sustancialmente idéntica a la que ha tenido aprobación inicial, con la única incorporación de simples observaciones contenidas en el informe de Aviación Civil y actualización de las rasantes correspondientes del Proyecto de Urbanización, esto último de acuerdo con el informe del Servicio de Control de Obras de iniciativa privada de 23 de mayo de 2024:

“(…) **2. Informe.** El acuerdo cuarto del punto 15 antes mencionado recogía la necesidad de requerir el informe preceptivo y vinculante de la Dirección General de Aviación.

Dicho informe con carácter favorable recomendaba añadir al documento técnico los planos de servidumbres aeronáuticas. La nueva documentación fue presentada el 14 de marzo de 2024.

La documentación técnica presentada se corresponde con la documentación de la Aprobación Inicial añadiendo la información requerida por la Dirección General de Aviación:

- En la Memoria se añadido el punto “Lista de Planos” añadiendo el plano de Afecciones Acústicas Previsibles.
- Se ha incluido el plano “Afecciones Acústicas Previsibles”
- Resumen Ejecutivo: añadido el plano “Afecciones Acústicas Previsibles”
- Separata de Aesa: añadido el plano “Afecciones Acústicas Previsibles”

Durante la ejecución del proyecto de urbanización se han actualizado las rasantes.

La documentación de 16 de mayo recoge las modificaciones de las rasantes para ajustar a las presentadas en el expediente **PAI2019/519** “(ADAPTACIÓN DE RASANTES DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR SUNC-RT-1 “CORTIJO MERINO” AL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 07/24 de 15 de julio de 2024

DE LA ACTUACIÓN RESIDENCIAL “BUENAVISTA PA-T.2” Y AL PROYECTO DE DESDOBLAMIENTO DE LA CTRA MA-401 (ANTIGUACARRETERA DE CÁRTAMA). En fecha 23 de mayo se ha emitido informe por parte del Servicio de Control de Obras de Iniciativa Privada donde se recogen las modificaciones anteriormente señaladas.

La nueva documentación de Estudio de Detalle recoge dichas modificaciones que solo afectan a las rasantes sin alterar el resto de parámetros urbanísticos. (...)

7. Los cambios producidos desde la aprobación inicial son de carácter menor y **no tienen la consideración de cambios sustanciales.**

**Propuesta**

- De acuerdo con las exposiciones previas, y tras la emisión del correspondiente informe jurídico, se propone someter a consideración la procedencia de **Aprobar Definitivamente** el Estudio de Detalle conforme a la documentación técnica aportada el 16 de mayo de 2024 con denominación “Revisión 2.2, mayo de 2024”

**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 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.

De esta forma, el procedimiento para la aprobación del que nos ocupa ha sido promovido por la entidad Premier Tilos SL, representada a los efectos de la tramitación del presente instrumento de planeamiento por Inmaculada Cobo Soriano, según se acredita en el expediente. Por lo tanto, se dan los requisitos exigidos por los artículos 4 y 5 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas para actuar como interesado y como representante en un procedimiento, respectivamente.

2.- El procedimiento de tramitación del presente instrumento ha sido sustanciado conforme las normas de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, con el desarrollo contenido en el Decreto 550/2022 de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA.

**Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad**  
Sesión ordinaria 07/24 de 15 de julio de 2024

De esta forma, como se detalla en los antecedentes del presente informe, tras el acuerdo de aprobación inicial, el Estudio de Detalle ha sido sometido al trámite de información pública por plazo de 20 días. Habiéndose recabado los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos: Concretamente, informe de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, que ha sido emitido en sentido favorable con fecha 8 de febrero de 2024, como se hace constar en los antecedentes.

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

**3.-** En relación al contenido documental del Estudio de Detalle, queda acreditado en informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 6 de junio de 2024 que la documentación que se somete a aprobación definitiva es sustancialmente idéntica a la aprobada inicialmente. Considerándose adecuada en función de su alcance y determinaciones de acuerdo con lo dispuesto en el art. 62 de la LISTA, y en arts. 85 y 94.4 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre que aprueba su Reglamento; así como el art. 12.2.26 y demás disposiciones concordantes del vigente PGOU-11. Resultando justificadas las razones que han determinado la necesidad de formular el Estudio de Detalle y el contenido de su ordenación, que se ajusta al objeto específico de la clase de instrumento urbanístico redactado.

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

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

**CONCLUSIONES Y PROPUESTAS:**

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

**ACUERDOS:**

**PRIMERO.- Aprobar definitivamente** el Estudio de Detalle de la Parcela R3 del SUNC-R-T.1 "Cortijo Merino" del PGOU-2011, promovido por Premier Tilos, S.L., según documentación técnica presentada con fecha 16 de mayo de 2024; ello de conformidad con el informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 6 de junio de 2024. Todo ello de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 75.1 y 78 a 83 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, con el desarrollo del art. 112 y concordantes del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre que aprueba el Reglamento General de la LISTA y disposiciones de la Ley

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

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

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

**QUINTO.- Advertir al interesado** que el anuncio para proceder a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el BOP, se pondrá a su disposición por el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística para que realice dicha publicación; haciendo advertencia expresa de que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 95 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, transcurrido tres meses desde la retirada del anuncio sin que éste se haya publicado, se habrá producido la caducidad del



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 07/24 de 15 de julio de 2024

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.

**SEXO.-** Significar que aquellos aspectos contenidos en el Estudio de Detalle que trasciendan de su finalidad propiamente dicha, no son vinculantes ni objeto de esta aprobación y deberán ser comprobados por el Departamento de Licencias y Protección Urbanística de esta Gerencia en materia de sus competencias.

**SÉPTIMO.- Dar traslado** del presente acuerdo:

- Al Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Licencias y Protección Urbanística.
- A la Junta Mpal. Distrito nº 9 Campanillas
- A la entidad promotora del Estudio de Detalle.
- A los titulares del ámbito.
- A la Dirección General de Aviación Civil, adjuntando el instrumento de ordenación aprobado definitivamente, acompañado de certificación del acto de aprobación definitiva a los efectos de lo dispuesto en el art. 27.9 del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo que Regula las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4-12-1998 sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30-12-1996, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social."

**Visto el informe-propuesta transcrito y una vez que se emita el informe de la Secretaría General del Pleno, propongo que el expediente sea incluido en el orden del día de la próxima sesión ordinaria que celebre la Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad y, posteriormente, el Pleno Municipal en uso de las competencias que tiene asignadas, adopte los acuerdos propuestos."**

Consta en el expediente Nota de conformidad de la Secretaría General de Pleno, de fecha 3 de julio de 2024.

### VOTACIÓN

La Comisión del Pleno acordó **dictaminar favorablemente** la anterior Propuesta, con los **votos a favor (6)** del Grupo Municipal Popular y las **abstenciones (5)** del Grupo Municipal Socialista (3), del Grupo Municipal Vox (1) y del Grupo Municipal Con Málaga (1).

### PROPUESTA AL PLENO



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 07/24 de 15 de julio de 2024

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

**“PRIMERO.- Aprobar definitivamente** el Estudio de Detalle de la Parcela R3 del SUNC-R-T.1 “Cortijo Merino” del PGOU-2011, promovido por Premier Tilos, S.L., según documentación técnica presentada con fecha 16 de mayo de 2024; ello de conformidad con el informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 6 de junio de 2024. Todo ello de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 75.1 y 78 a 83 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, con el desarrollo de1 art. 112 y concordantes del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre que aprueba el Reglamento General de la LISTA y disposiciones de la Ley

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

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

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

**QUINTO.- Advertir al interesado** que el anuncio para proceder a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el BOP, se pondrá a su disposición por el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística para que realice dicha publicación; haciendo advertencia expresa de que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 95 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, transcurrido tres meses



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 07/24 de 15 de julio de 2024

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.

**SEXO.-** Significar que aquellos aspectos contenidos en el Estudio de Detalle que trasciendan de su finalidad propiamente dicha, no son vinculantes ni objeto de esta aprobación y deberán ser comprobados por el Departamento de Licencias y Protección Urbanística de esta Gerencia en materia de sus competencias.

**SÉPTIMO.- Dar traslado** del presente acuerdo:

- Al Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Licencias y Protección Urbanística.

- A la Junta Mpal. Distrito nº 9 Campanillas

- A la entidad promotora del Estudio de Detalle.

- A los titulares del ámbito.

- A la Dirección General de Aviación Civil, adjuntando el instrumento de ordenación aprobado definitivamente, acompañado de certificación del acto de aprobación definitiva a los efectos de lo dispuesto en el art. 27.9 del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo que Regula las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4-12-1998 sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30-12-1996, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.””

**PUNTO Nº 06.- PROPUESTA DE LA CONCEJALA DELEGADA DE URBANISMO RELATIVA A INADMISIÓN DE PROPUESTA DE CORRECCIÓN DE ERROR MATERIAL DEL PGOU-2011 – FINCAS MATAGATOS, ZAPATERO Y LOS LÓPEZ.-**

Este punto se encuentra en el siguiente enlace del documento audiovisual del Acta:

<http://videoactas.malaga.eu/actas/session/sessionDetail/8a8148c4907c2dce01909bb7c6330050?startAt=421.0&endsAt=460.0>

**Sobre el punto nº 6 y conforme a lo acordado, se adoptó el siguiente Dictamen:**

“En relación con este asunto, la Comisión del Pleno conoció la Propuesta referenciada de 11 de junio de 2024 (CSV: O43hZPXcunAxFmbNdrhKvw==), cuyo texto se transcribe a continuación:

URL de Verificación: <https://valida.malaga.eu/verifirma/O43hZPXcunAxFmbNdrhKvw==>



**Resulta que con fecha 5 de junio de 2024 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 presente **informe jurídico-propuesta de inadmisión a trámite de propuesta de corrección de error material del PGOU-2011, y archivo de actuaciones:***

#### **Antecedentes de Hecho**

**1º.-** Con fecha **17 de enero de 2024** se presenta instancia de Juan Manuel Pozo Torres solicitando la tramitación de procedimiento de corrección de error material que nos ocupa.

**2º.-** Con fecha **6 de mayo de 2024** se emite informe del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística, concluyendo en la inexistencia del error en los documentos del PGOU relativos al ámbito afectado, proponiéndose la inadmisión a trámite de la propuesta presentada.

**3º.-** Con fecha **23 de mayo de 2024** se emitió informe jurídico de este Servicio Jurídico-Administrativo, de inadmisión a trámite del proyecto de corrección de error material, elevándose propuesta a la Junta de Gobierno Local.

**4º.-** Con fecha **31 de mayo de 2024** se acuerda por la Junta de Gobierno Local, retirar el punto que nos ocupa del orden del día.

#### **Objeto**

El objeto de la propuesta presentada consiste en la corrección de la clasificación de los suelos incluidos en parte de las fincas Matagatos, Zapatero y los López, situadas en la zona conocida como Matagatos, concretamente la clasificación de SNU “suelo con pendientes mayores del 30%” y SNU “Áreas de potenciación de la biodiversidad”; proponiéndose el cambio de categoría de suelo para las fincas en cuestión alegándose la existencia de un error material o de hecho en la documentación gráfica del PGOU-2011.

#### **Análisis de la propuesta**

A los efectos de valorar la propuesta de corrección de error material se ha emitido informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de **6 de mayo de 2024** en los términos que a continuación se reproducen:

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 07/24 de 15 de julio de 2024

**“INFORME** En el documento presentado se expone:

- El ámbito afectado lo forman parte de las fincas Matagatos, Zapatero y los López, situadas en la zona conocida como Matagatos.
- Dichos suelos se encuentran según el PGOU 2011 en “Suelos agrícolas”, “Suelos con pendientes superiores al 30 %” y “Áreas de potenciación de la biodiversidad (Riberas de reforestación)”.
- La zona de suelo con pendientes mayores del 30% se consideran erróneas, debiendo ser Suelos Agrícolas.
- Igualmente las Áreas de potenciación de la biodiversidad, tienen una realidad bien distinta, ya que se trata de suelos agrícolas con cultivos tradicionales y, como tales, ya fueron recogidos en el anterior PGOU de 1997 el cual las clasificó como “Suelo no urbanizable con protección agrícola de regadío”.

Solicitando:

- El cambio de categoría de suelo para las fincas en cuestión. Entendiendo que, se debe a un error de hecho y como tal debe corregirse el mismo de acuerdo con el procedimiento establecido para ello en el artículo 109.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

En relación a lo expuesto y solicitado, se informa lo siguiente:

Los suelos con pendientes mayores del 30% (artículo 14.4.8) lo constituyen parte de los Montes de Málaga y se protegen no solo por la pendiente de los terrenos, debiendo considerarse igualmente su calidad paisajística, su riesgo de erosión, la tipología de los materiales y la intensa eliminación de la vegetación natural.

La propuesta del PGOU 2011 es la de excluir de la ocupación zonas sensibles desde el punto de vista paisajístico, la conservación al máximo de la cubierta vegetal y de sus escorrentías, evitando el riesgo geotécnico o hidrológico, contribuyendo a controlar los vertidos procedentes de los desmontes.

En los suelos dentro del Área de Potenciación de la Biodiversidad. Riberas de reforestación, (art 114.4.6) la conservación hidrológica es imprescindible para el mantenimiento y la mejora de la avifauna, ictiofauna, anfibios y reptiles que pueblan los cursos de agua, aunque sean temporales. Al mismo tiempo aumentan las posibilidades de explotar con fines lúdico-educativos, estos espacios, y suponen una mejora en la calidad de vida de los ciudadanos, por cuanto tienen recursos naturales en buen estado de conservación aptos para su disfrute.

La propuesta del PGOU 2011 es la de evitar la pérdida de calidad hídrica como consecuencia de la contaminación que es una de las mayores amenazas que presentan estos cauces fluviales. Aguas residuales, vertidos incontrolados, en las márgenes, lixiviadas de



fertilizantes y agroquímicos, son los contaminantes que provocan mayores impactos, y frente a los cuales hay que actuar.

Por lo que no se detecta ningún error ni incoherencia entre los documentos del PGOU 2011 de Málaga.

### PROPUESTA

No procede la corrección de error.  
Lo que se informa a los efectos oportunos.”

#### **Fundamentos jurídicos**

- **Requisitos sustanciales o de fondo:**

1º.- La entrada en vigor de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante LISTA) el 24 de diciembre de 2021, así como la entrada en vigor, el 23 de diciembre de 2022, del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA, determinan la aplicación íntegra, inmediata y directa de sus determinaciones al presente instrumento en los términos de la Disposición Transitoria Primera de esta Ley.

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

Esto implica el reconocimiento de la vigencia del PGOU 2011, aprobado definitivamente de manera parcial por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de enero de 2011 (BOJA nº 170 de 30 de agosto de 2011), señalándose que conforme a la citada normativa, el ámbito relativo a parte de las fincas Matagatos, Zapatero y los López, situadas en la zona conocida como Matagatos, se encuentran **clasificados como “Suelos agrícolas”, “Suelos con pendientes superiores al 30 %” y “Áreas de potenciación de la biodiversidad (Riberas de reforestación)”**.

2º.- Como se ha expuesto, la propuesta de corrección de error material del PGOU tiene por objeto, realmente, una modificación de la clasificación de parte de dichos suelos en base a un supuesto error material. Sin embargo, ha quedado acreditado en el informe técnico municipal antes transcrito **la inexistencia de error o incoherencia alguna del PGOU-2011 en relación a la clasificación de los suelos incluidos en el ámbito como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial y Urbanística. Montes de Málaga, integrados por una parte,**

**Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad**  
Sesión ordinaria 07/24 de 15 de julio de 2024

en la zona de "Suelos con pendientes superiores al 30 %" definidos en el art. 14.4.8 PGOU; y por otra parte, dentro de la zona de "Áreas de potenciación de la biodiversidad. Riberas de reforestación" por presentar las características recogidas en el art. 14.4.6 PGOU.

En virtud de lo cual no puede admitirse a trámite la propuesta de corrección de error material, toda vez que no se dan las condiciones establecidas en el art. 109.2 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, al que se remite el art. 86.4 de la LISTA y art. Art. 1.2.2.3.8 PGOU que se refieren a simples errores materiales, aritméticos o de hecho, cuya existencia, por otra parte, **necesita ser apreciada con los solos datos que obran en el expediente, presentándose de forma patente y clara sin necesidad de interpretaciones legales.**

Así, lo ha declarado de modo didáctico la sentencia del T. Supremo de 23 de septiembre de 1991(Ar. 322/1992): "La doctrina jurisprudencial de esta Sala, plasmada, entre otras, en SS 18-5-1967 ( RJ 1967\2488 ), 24-3-1977 ( RJ 1977\1809 ), 15 y 31-10 y 16-11-1984 ( RJ 1984\5099, RJ 1984\5172, RJ 1984 \5776), 30-5 y 18-9-1985 ( RJ 1985\2325 y RJ 1985\4196), 31-1, 13, y 29-3, 9 y 26-10 y 20-12-1989 ( RJ 1989\619, RJ 1989\2655, RJ 1989\2353, RJ 1989\7247 y RJ 1989\8981), y 27-2-1990 ( RJ 1990 \1521), tiene establecido que el error material o de hecho se caracteriza por ser ostensible, manifiesto e indiscutible, implicando, por sí solo, la evidencia del mismo, sin necesidad de mayores razonamientos, y exteriorizándose "prima facie" por su sola contemplación (frente al carácter de calificación jurídica seguida de una declaración basada en ella, que ostenta el error de derecho), por lo que, para poder aplicar el mecanismo procedimental de rectificación de errores materiales o de hecho, se requiere que concurren, en esencia, las siguientes circunstancias: 1) que se trate de simples equivocaciones elementales de nombres, fechas, operaciones aritméticas o transcripciones de documentos; 2) que el error se aprecie teniendo en cuenta exclusivamente los datos del expediente administrativo en el que se advierte; 3) que el error sea patente y claro, sin necesidad de acudir a interpretaciones de normas jurídicas aplicables; 4) que no se proceda de oficio a la revisión de actos administrativos firmes consentidos; 5) que no se produzca una alteración fundamental en el sentido del acto (pues no existe error material cuando su apreciación implique un juicio valorativo o exija una operación de calificación jurídica); 6) que no padezca la subsistencia del acto administrativo (es decir, que no se genere la anulación o revocación del mismo, en cuanto creador de derechos subjetivos, produciéndose uno nuevo sobre bases diferentes y sin las debidas garantías para el afectado, pues el acto administrativo rectificador ha de mostrar idéntico contenido dispositivo sustantivo y resolutorio que el acto rectificado, sin que pueda la Administración, so pretexto de su potestad rectificatoria de oficio, encubrir una auténtica revisión, porque ello entrañaría un "fraus legis" constitutivo de desviación de poder); y, 7) que se aplique con un hondo criterio restrictivo."

En igual sentido se ha pronunciado el mismo T. Supremo en su sentencia de 31 de octubre de 2000 (Ar. 9045) que dice: "No puede, pues, calificarse como error material de un acto administrativo, cuando la rectificación del mismo, implique un juicio valorativo, o cuando

**Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad**  
Sesión ordinaria 07/24 de 15 de julio de 2024

represente claramente una alteración del sentido del acto, de tal modo que si la rectificación implica en realidad, un sentido y alcance contrario o diferente del acto originario, modificando su contenido en la descripción y valoración de datos, la rectificación se convierte en realidad en revocación de oficio que requiere el procedimiento específico de los [artículos 109 y 110 de la Ley de Procedimiento Administrativo \(RCL 1958, 1258, 1469, 1504 y RCL 1959, 585\)](#) , - sentencias del Tribunal Supremo de 27 de febrero ( RJ 1990, 1521 ) y 25 de mayo de 1990 , 16 de noviembre de 1998 ( RJ 1998, 9877 ) y 9 de diciembre de 1999 ( RJ 1999, 8824)".

- **Requisitos materiales o formales:**

**1.-** En relación a la tramitación de instrumentos de planeamiento a iniciativa privada, tanto el artículo 80 a) de la LISTA como el art. 111 a) del Reglamento General, recogen la posibilidad de su no admisión a trámite en virtud de una resolución motivada. Ello de forma coherente con las normas del procedimiento administrativo común, artículo 88.5 de la LPACAP, que prevé el supuesto de inadmisión de solicitudes de reconocimiento de derechos no previstos en el ordenamiento jurídico o manifiestamente carente de fundamentos.

Así, en el ámbito del urbanismo, el derecho de iniciativa para la tramitación de un plan y la legitimación para ello, no impide que la Administración pueda **inadmitir** a trámite una propuesta mediante resolución motivada: "cuando ya en principio se aprecie la inviabilidad de dicho instrumento, bien por una deficiente conformación de su contenido documental de tal naturaleza que no permita su toma en consideración (no se trataría en tal caso de meros defectos formales que admitirían la subsanación y/o mejora de la propuesta), o bien porque respecto a sus determinaciones presente disconformidades sustanciales -por tanto no subsanables- con la Ley o el planeamiento territorial o urbanístico de rango superior (fundamento de derecho tercero de la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía con sede en Sevilla de 15 de septiembre de 2011 -JUR\2012\3636-). Habiéndose pronunciado también el Tribunal Supremo en múltiples ocasiones en el sentido de que el derecho "a la tramitación de los Planes quiebra en los casos en que el Plan proyectado viole de forma clara, palmaria y manifiesta el ordenamiento urbanístico vigente ---así los planes de superior jerarquía o las normas legales de aplicación directa---, pues en tal caso razones de economía y de lógica imponen el inicial rechazo del proyecto al ser inviable o inútil la prosecución del trámite". (Fundamento de derecho octavo de su Sentencia nº 1723/2017 de 14 de noviembre (RJ\2017\5250)

En cualquier caso, la Administración sirve con objetividad a los intereses generales con sometimiento pleno a la Constitución, la Ley y al Derecho, por lo que está obligada a resolver expresamente sobre la solicitud planteada; y la resolución que acuerde la inadmisión a trámite ha de estar motivada (artículos 21 y 35.1 b) de la LPACAP) e inspirada, en especial, en los principios de legalidad y de buena regulación en la elaboración de normas. En conclusión, todo propietario tiene derecho y está legitimado para presentar una iniciativa de planeamiento urbanístico, pero la Administración puede inadmitirla a trámite "ab initio" si:



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 07/24 de 15 de julio de 2024

- a) *El contenido documental aportado no permite tomar dicha iniciativa en consideración, ni aun subsanándolo.*
- b) *Esa iniciativa es contraria a la Ley o al planeamiento territorial o urbanístico de rango superior.*

*Así pues, el acto de aprobación inicial es un acto de trámite del procedimiento y no constituye un acto automático y debido, sino que implica una toma de posición de carácter inicial, respecto de una determinada realidad urbanística y su normativa que, como tal, puede resultar positiva, dando paso así a los siguientes trámites del procedimiento; pero que muy bien puede resultar negativa, como es en el caso que nos ocupa, por considerar jurídicamente inadecuada la iniciativa que se pretende, en cuyo caso se reconoce la potestad que tiene la Administración encargada de la tramitación de los expedientes de **acordar de forma motivada la inadmisión a trámite de la solicitud presentada por iniciativa particular.***

**2.-** *En relación al órgano competente para la adopción del presente acuerdo, debemos señalar lo siguiente:*

*Que el informe jurídico emitido el 27 de mayo de 2024, tomando como referencia el artículo 127.1 c) de la Ley 7/1985 de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, en relación con lo dispuesto en el artículo 75.1 de LISTA y art. 98.1 de su Reglamento, había concluido que la competencia para acordar la inadmisión a trámite de la solicitud presentada, entendida como una propuesta o proyecto de corrección de error material manifiestamente carente de fundamento en los términos del art. 88.5 Ley 39/2015, correspondía a la Junta de Gobierno Local.*

*Sin embargo, tras el sometimiento del expediente a la Junta de Gobierno Local, y acordada su retirada del orden del día, se plantea la corrección del criterio anterior en el sentido que sigue:*

*Considerando que el objeto del procedimiento iniciado a instancia de parte consiste en una corrección de error material del PGOU, cuya aprobación correspondería al Ayuntamiento Pleno conforme a lo dispuesto en el art. 123 i) de la Ley 7/1985 de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, y lo dispuesto en el art. 1.2.2.3.8 del PGOU, recaerá en el mismo órgano la competencia para acordar su inadmisión a trámite, requiriéndose para ello el voto favorable de la mayoría simple conforme lo indicado en el apartado 2 del citado artículo 123, segundo párrafo.*

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



### **CONCLUSIONES Y PROPUESTAS:**

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

### **ACUERDOS:**

**PRIMERO.- Inadmitir a trámite la propuesta de corrección de error material del PGOU-2011, relativa a la clasificación de los suelos incluidos en parte de las fincas Matagatos, Zapatero y los López, ello en base a las motivaciones contenidas en el informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de fecha 6 de mayo de 2024, de conformidad con los artículos 80 a) de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía; art. 111 a) del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre que aprueba el Reglamento General de la LISTA y art. 88.5 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.**

**SEGUNDO.- Notificar** el presente acuerdo:

- Al promotor del expediente.
- Al Servicio Jurídico-Administrativo de Licencias del Departamento de Licencias y Protección Urbanística de esta Gerencia.
- A la Junta Mpal. Distrito nº10: Puerto de la Torre.

**TERCERO.-** Una vez cumplimentado el apartado anterior, procédase al archivo de las actuaciones."

**Visto el informe-propuesta transcrito y una vez que se emita el informe de la Secretaría General del Pleno, propongo que el expediente sea incluido en el orden del día de la próxima sesión ordinaria que celebre la Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad y, posteriormente, el Pleno Municipal en uso de las competencias que tiene asignadas, adopte los acuerdos propuestos."**

Consta en el expediente Nota de conformidad de la Secretaría General de Pleno, de fecha 3 de julio de 2024.

### **VOTACIÓN**



La Comisión del Pleno acordó **dictaminar favorablemente** la anterior Propuesta, con los **votos a favor (9)** del Grupo Municipal Popular (6) y del Grupo Municipal Socialista (3) y las **abstenciones (2)**, del Grupo Municipal Vox (1) y del Grupo Municipal Con Málaga (1).

### PROPUESTA AL PLENO

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

**“PRIMERO.- Inadmitir a trámite la propuesta de corrección de error material del PGOU-2011, relativa a la clasificación de los suelos incluidos en parte de las fincas Matagatos, Zapatero y los López,** ello en base a las motivaciones contenidas en el informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de fecha 6 de mayo de 2024, de conformidad con los artículos 80 a) de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía; art. 111 a) del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre que aprueba el Reglamento General de la LISTA y art. 88.5 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

**SEGUNDO.- Notificar** el presente acuerdo:

- Al promotor del expediente.
- Al Servicio Jurídico-Administrativo de Licencias del Departamento de Licencias y Protección Urbanística de esta Gerencia.
- A la Junta Mpal. Distrito nº10: Puerto de la Torre.

**TERCERO.-** Una vez cumplimentado el apartado anterior, procédase al archivo de las actuaciones.””

**PUNTO Nº 07.- PROPUESTA DE LA CONCEJALA DELEGADA DE URBANISMO RELATIVA A LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE EN AVENIDA DE ANDERSEN Nº 6 Y 4 INCLUIDAS EN EL PA-PT.2(83) “LOS ALMENDROS” DEL PGOU-2011.-**

Este punto se encuentra en el siguiente enlace del documento audiovisual del Acta:

<http://videoactas.malaga.eu/actas/session/sessionDetail/8a8148c4907c2dce01909bb7c6330050?startAt=460.0&endsAt=489.0>

**Sobre el punto nº 7 y conforme a lo acordado, se adoptó el siguiente Dictamen:**



“En relación con este asunto, la Comisión del Pleno conoció la Propuesta referenciada de 24 de junio de 2024 (CSV: 2ckE4h5LqsZfqezr49ERpA==), cuyo texto se transcribe a continuación:

URL de Verificación: <https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2ckE4h5LqsZfqezr49ERpA==>

**“Resulta que con fecha 20 de junio de 2024 se ha emitido informe-propuesta por el Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento del Departamento de Planeamiento y Gestión, del siguiente tenor literal:**

*“En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 172, 173 y 175 del Real Decreto núm. 2568/1986 de 28 de noviembre aprobatorio del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales y con respecto al expediente de referencia, se emite el siguiente **informe jurídico municipal consistente en propuesta de aprobación definitiva del Estudio de Detalle conforme a los antecedentes de hecho y fundamentos jurídicos siguientes:***

### **Ámbito**

El **ámbito** del presente Estudio de Detalle está constituido por la parcela de suelo urbano consolidado sita en la avenida de Andersen nº 6, parcela Industrial-Comercial (IND-CO) de 1590 m<sup>2</sup> (1457 según catastro) y la parcela residencial colindante (R-1B), correspondiente al nº 4 de la misma avenida Andersen, de 850 m<sup>2</sup> (941 m<sup>2</sup> según catastro). Incluidas ambas en el PA-PT.2(83) que remite al ED RT-PT.3 “Los Almendros”.

### **Objeto**

El **objeto** del Estudio de Detalle es la ordenación del ámbito conforme las siguientes determinaciones que se recogen en el informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 4 de octubre de 2023:

1. Justificar el cese de la actividad desarrollada en la Almazara “Aceite de los Ríos”, consolidando de este modo el uso residencial para la parcela IND-CO.
2. Analizar la realidad constructiva compuesta por la antigua Almazara y las edificaciones colindantes, entre las que se encuentra la chimenea como elemento protegido.
3. Proceder a establecer los límites de la intervención mediante una división de la parcela IND-CO en dos parcelas residenciales (nuevas parcelas R-11 y R-12) y plantear la cesión de una zona de espacio urbano alrededor de la chimenea protegida.
4. Proceder a la agregación de la parcela R-12 a la R-1B que se considera vinculante debido a que la R-12 no cumple con las condiciones de parcela de la ordenanza que le afecta (superficie mínima, longitud mínima de fachada, etc) resultando una parcela R-1B según los cuadros que se exponen en los apartados siguientes.



5. Ordenar el volumen de la nueva edificación residencial a ejecutar en la parcela R-11 que define el ámbito de la Almazara, conforme a la ordenanza CJ-7 original.

### **Antecedentes de hecho**

**1º.-** Con fecha **1 de diciembre de 2023** se acuerda por la Junta de Gobierno Local la aprobación inicial de L Estudio de Detalle en el presente ámbito según documentación presentada con fecha 10 de agosto de 2023. Todo ello, de conformidad con el informe del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 4 de octubre de 2023; así como lo dispuesto en los artículos 75, 78 y 81 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, 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.

**2º.-** La información pública del expediente fue sustanciada mediante anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia de **9 de enero de 2024** y exposición en el Tablón de Edictos del Ayuntamiento de Málaga del 13 de diciembre de 2023 al 11 de enero de 2024, ambos inclusive. Con notificación personal a los interesados y titulares del ámbito que resultan de los Registros de la propiedad y del Catastro. En el mismo periodo se procedió a exposición en página web de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

**3º.-** Con fecha **9 de marzo de 2024** se expide Certificación del Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local en la que consta que durante el plazo comprendido entre el 13 de diciembre de 2023 y el 6 de febrero de 2024, ambos inclusive, computados a efectos de información pública general y notificación personal, no ha tenido entrada alegación alguna en relación al presente expediente.

**4º.-** Simultáneamente al sometimiento del expediente al trámite de información pública, y de conformidad con el apartado 4 del artículo 78 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y arts. 112 y 105.1 del Reglamento se ha procedido a requerir informes preceptivos y vinculantes a las siguientes entidades:

- A la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, 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, que ha sido emitido en sentido **favorable**, con fecha entrada en esta Administración el **2 de abril de 2024**.



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 07/24 de 15 de julio de 2024

- A la Delegación Territorial de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte, habida cuenta de lo estipulado en el artículo 29.4 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, habiéndose emitido en sentido **favorable**, con fecha de entrada **19 de febrero de 2024**.

**5º.-** Mediante instancias presentadas con fechas **17 de mayo de 2024 y 23 de mayo de 2024** el promotor aporta nueva documentación técnica del presente Estudio de Detalle a los efectos de dar cumplimiento a las simples observaciones contenidas en el informe de Aviación Civil. Así mismo adjunta Anexo de Memoria de participación.

**6º.-** Con fecha **17 de junio de 2024** se emite informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística, proponiendo la aprobación definitiva del Estudio de Detalle.

### **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 24 de diciembre de 2021, así como la entrada en vigor, el 23 de diciembre de 2022, del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA, determinan la aplicación íntegra, inmediata y directa de sus determinaciones al presente instrumento en los términos de la Disposición Transitoria Primera de la Ley.

De acuerdo con lo expuesto, el presente instrumento se ajusta al objeto definido en el artículo 71 LISTA, con el desarrollo contenido en el art. 94 de su Reglamento:

#### Artículo 94: Los Estudios de Detalle

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada en ámbitos de suelo urbano o en ámbitos de suelo rústico sometido a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.

2. En ningún caso pueden modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito. Dentro de su ámbito los Estudios de Detalle podrán:



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 07/24 de 15 de julio de 2024

a) Completar las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas a la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional.

b) Fijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, sin que de ello pueda derivarse la reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos.

c) Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.

Los cambios en la calificación del suelo que sean consecuencia de las operaciones descritas en las letras a) y b) no serán considerados modificación del uso urbanístico del suelo a efectos de lo establecido en este apartado. (...)"

**2.-** También resultan de aplicación las normas contenidas en los instrumentos de planeamiento general y restantes instrumentos aprobados para su desarrollo, que estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en el momento de entrada en vigor de la LISTA, habida cuenta de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda de la misma y en la Disposición Transitoria Primera del Reglamento General.

Esto implica el reconocimiento de la vigencia del PGOU 2011, aprobado definitivamente de manera parcial por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de enero de 2011 (BOJA nº 170 de 30 de agosto de 2011); que incluye las parcelas que nos ocupan dentro del ámbito de planeamiento aprobado **PA-PT.2 (83)** asumiendo las determinaciones del planeamiento de desarrollo aprobado con anterioridad a su entrada en vigor: Estudio de Detalle RT-PT.3 "Los Almendros", con aprobación definitiva 2 de febrero de 1985 (BOP 27-2-85).

Por lo que deberá estarse a lo dispuesto en el art. 11.1.5 PGOU-2011 del Título XI relativo a los Ámbitos de Suelo Urbano Consolidado con gestión y planeamiento previo.

1. Son ámbitos territoriales del Suelo Urbano en los que el presente Plan General de Ordenación Urbanística asume genéricamente las determinaciones del planeamiento de desarrollo ya aprobado definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de la presente revisión, por estar aprobado el instrumento de distribución de cargas y beneficios que corresponda y terminado de ejecutar el proceso urbanizador.

2. Los ámbitos de Suelo Urbano Consolidado con planeamiento previo (PA) se contienen en los planos de Ordenación General "Calificación, Usos y Sistemas" y en el P.2.7 "Alineaciones y Alturas (y rasantes)] y son:

(...) PA-PT.2 (83) ED RT-PT.3 LOS ALMENDROS



3. El régimen de los Ámbitos de Planeamiento aprobado en Suelo Urbano Consolidado es el siguiente:

- a) *Las condiciones particulares por las que se rigen los PA, son las correspondientes al planeamiento pormenorizado inmediatamente antecedente, aprobado y vigente que el presente Plan General asume en los términos de la Disposición Transitoria Primera de las Normas. Las condiciones particulares se encuentran detalladas en los documentos de planeamiento originales, cuyas referencias se relacionan en las fichas contenidas en el Anexo a las presentes Normas Urbanísticas, teniendo pues las fichas exclusivo carácter informativo.*
- b) *A efectos de una correcta interpretación de las determinaciones de Ámbito de Planeamiento aprobado en lo concerniente a aquellos aspectos concretos y específicos a las mismas se utilizarán las determinaciones particulares del planeamiento pormenorizado asumido interpretadas conforme a los antecedentes administrativos del mismo.*
- c) *Particularmente las representaciones gráficas que figuran en las fichas y Planos de Ordenación correspondientes, tienen exclusivo valor de mera referencia de la situación del ámbito de planeamiento en relación con la ciudad. Las determinaciones gráficas de la ordenación, son las que expresamente se reflejan en el planeamiento pormenorizado de origen asumido.*
- d) *Cuando la casilla de Objetivos y Criterios de la ficha del PA en el Anexo de estas Normas esté en blanco, se sobreentiende que el planeamiento pormenorizado inmediatamente antecedente se asume íntegramente, sin perjuicio de que las lagunas y las remisiones que en su caso realicen al Planeamiento General deben entenderse sustituido por la regulación establecida por las presentes Normas.*
- e) *En el caso de discrepancia entre el planeamiento antecedente y el Plan de Ordenación se consideran predominantes las determinaciones específicas de los expedientes de origen, en todo lo que no figure expresamente indicado en la casilla de Objetivos y Criterios de la Ficha del PA en el Anexo de estas Normas.*

*Indicándose que la necesidad de tramitar el presente instrumento de planeamiento proviene de una remisión expresa del Estudio de Detalle RT-PT.3 "Los Almendros", en su artículo 9.2, que establece el cambio de uso para la parcela IND-CO-1 en los términos que siguen:*

*"La zona IND-CO-1 de uso industrial-comercial, con ordenación IND-1 y CO, consolida la almazara existente. **En caso de que tal uso desapareciera, la parcela en cuestión se destinará a***



**uso residencial, dado que el techo edificable asignado ha sido detráido del techo máximo residencial permitido en la Unidad de Ejecución.”**

**3.-** Por otra parte, en el ámbito del presente instrumento se encuentra localizado un edificio incluido en el Catálogo de Edificaciones Protegidas del PGOU: Chimenea Aceites Santa María en c/ Palatino 5-9, recogido en el listado del art. 12.3.5 del PGOU con protección integral, con el desarrollo de la Ficha K07i que determina como condición de protección, además de la que le otorga el grado “integral”, su extensión a un área de protección de 20 metros de diámetro con centro en la chimenea, pudiendo rebajarse hasta 5 m. por las condiciones de la trama urbana y la ordenación del entorno.

Señalándose que la propuesta que se plantea justifica el cumplimiento de las citadas condiciones de integración de la chimenea al dejar una zona de respeto de 10 m. de diámetro (5m de radio) que permite su visualización desde distintos puntos y, en concreto, desde el recinto ferial que se ubica próximo a la parcela, dignificando el elemento protegido. Este espacio circundante se cede urbanizado de modo que se pueda disfrutar por la ciudadanía.

**4.-** Todos los aspectos relativos a la adecuación del Estudio de Detalle a la normativa urbanística de aplicación han sido analizados pormenorizadamente en los informes técnicos emitidos en el procedimiento:

- Informe del Servicio Planificación Territorial y Urbanística de 4 de octubre de 2023 que ha dado lugar a la aprobación inicial del instrumento.

- Informe del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 17 de junio de 2024 por el que se propone la aprobación definitiva del Estudio de Detalle en los términos que siguen:

**5.- PROPUESTA.** Habiéndose recabado los informes sectoriales favorables correspondientes a:

- a) La Consejería de Turismo, Cultura y Deporte competente en materia de Patrimonio Histórico.
- b) La Dirección General de Aviación Civil competente en materia de Servidumbres Aeronáuticas.

Y puesto que no se ha recibido alegación alguna durante el trámite de Información al Público, se propone:

Someter a aprobación definitiva el Estudio de Detalle que se tramita sobre la parcela sita en la **avenida de Andersen nº 6**, denominada parcela Industrial-Comercial (**IND-CO**) así como parcialmente sobre la parcela residencial colindante (**R-1B**), correspondiente al nº 4 de la misma avenida e incluidas ambas en el **PA-PT.2(83)** que remite al **ED RT-PT.3 “Los Almendros”**.



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 07/24 de 15 de julio de 2024

El objeto es la ordenación de los volúmenes de la parcela R-11 resultante en función de los parámetros específicos y del cambio de uso de la parcela previsto en el artículo 9.2 de dicho planeamiento de desarrollo, el PA-PT.2(83), en el suelo urbano consolidado de Puerto de la Torre. La parcela R1-B (Av Andersen nº 4) se incluye únicamente a efectos de resolver la parcelación que también se entenderá vinculante. Se aprovecha la tramitación del presente Estudio de Detalle para resolver la puesta en valor de la chimenea protegida de la almazara a la que se destinaba la parcela industrial así como para la cesión de un espacio de respeto circundante a la misma.

La documentación cuya aprobación se propone es la aportada el **23 de mayo de 2024** y denominada como Modificado Agosto 2023. Dicha documentación no tiene cambios sustanciales con respecto a la Aprobada inicialmente.”

**5.-** En cuanto a los deberes de los promotores de esta actuación edificatoria, debemos decir que el Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLSRU) en su artículo 7.2, considera que cuando no concurren las circunstancias para que una actuación deba ser calificada como de transformación urbanística (según lo preceptuado en el apartado 1 del artículo), las obras de nueva edificación y de sustitución de la edificación existente han de ser consideradas como actuaciones edificatorias, incluso cuando requieran obras complementarias de urbanización; añadiendo el artículo 18.3 que, en estos casos, serán exigibles, de conformidad con su naturaleza y alcance, los deberes referidos en las letras e) y f) del apartado 1 del artículo, así como el de completar la urbanización de los terrenos con los requisitos y condiciones establecidos para su edificación. Ambas normas son de carácter básico conforme a lo dispuesto en la Disposición Final Segunda, apartado uno, del TRLSRU.

Por su parte la LISTA, en consonancia con la normativa estatal, indica que en las actuaciones urbanísticas edificatorias el propietario del suelo habrá de cumplir con una serie de deberes para poder materializar su derecho a edificar. De entre esos deberes se distinguen, por un lado, el de ejecutar la urbanización complementaria a la edificación necesaria para que los terrenos alcancen o recuperen la condición de solar y, por otro, el de realizar la edificación en los plazos y condiciones fijados por la ordenación urbanística una vez que el suelo tenga la citada condición de solar; es decir, el propietario tiene el deber, por una parte, de que su parcela alcance la condición de solar conforme a la ordenación prevista en el planeamiento y, por otro, el de edificarla en los plazos previstos en la normativa.

Concretamente, el artículo 134 de la LISTA, que regula las actuaciones edificatorias en suelo urbano, indica en el apartado 2, que la edificación de unidades aptas al efecto requiere como presupuesto:

a) El establecimiento de la ordenación detallada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de este.



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 07/24 de 15 de julio de 2024

b) La previa ejecución de las obras de urbanización para que la parcela obtenga la condición de solar o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos y garantías que se establezcan reglamentariamente para simultanear aquellas y las de edificación. Todo ello, conforme a las fases de urbanización y requisitos contemplados en la Ley.

- Es por ello que, con carácter previo a la expedición de la licencia de obras que se conceda para construir en las fincas que nos ocupan, deberá quedar acreditado el cumplimiento de los deberes impuestos por el Planeamiento General, conforme la ordenación detallada contenida en el presente instrumento, esto es el deber **de urbanizar y ceder gratuitamente al Excmo. Ayuntamiento, libre de cargas, la superficie de 44 m2 en torno a la chimenea**. La mencionada cesión deberá ser inscrita en el Registro de la Propiedad conforme lo dispuesto en el artículo 65.1 h) y 66 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 octubre por el que se aprueba la Ley de Suelo, para lo cual se certificará el acuerdo que se adopte al respecto.

- Por otra parte, dado que la presente ordenación plantea una parcelación vinculante de las fincas incluidas en el ámbito, concretamente la **segregación de una superficie de 67 m2 de la parcela IND-CO (nueva parcela R-12) y su agregación a la parcela residencial R-1B**, deberá estarse a lo dispuesto en el art. 91 y ss de la LISTA relativos a las parcelaciones, artículo 26 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, sobre formación de fincas y parcelas, puestos en concordancia con el artículo 4.7.15.2 del PGOU-2011, sobre licencias de parcelación; por lo que la aprobación del presente Estudio de Detalle lleva implícito el otorgamiento de la licencia que legitima el acto de agrupación de fincas que conforman el ámbito, pudiendo autorizarse e inscribirse escrituras públicas que contengan el acto de agrupación descrito en el presente instrumento de planeamiento.

Indicándose que en el plazo de tres meses desde la notificación de la aprobación definitiva del Estudio de Detalle que nos ocupa, deberá presentarse en esta Gerencia escritura pública debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad en la que se contenga el acto de agrupación autorizado, haciéndose advertencia expresa de que la no aportación en plazo de la misma determina la caducidad de la autorización a tenor de lo previsto en el art. 91 de la LISTA, y consecuentemente, el presente Estudio de Detalle derogado tácitamente. En cualquier caso, dicha agrupación deberá estar realizada con carácter previo a la expedición de la correspondiente licencia de obras.

- **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 Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU) que ésta podrá partir de las Administraciones



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 07/24 de 15 de julio de 2024

*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.*

*De esta forma, el procedimiento para la aprobación del que nos ocupa ha sido promovido por el titular, José Luis de los Ríos Díaz, representado por Carlos Domingo Corpas, según se acredita en el expediente. Por lo tanto, se dan los requisitos exigidos por los artículos 4 y 5 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas para actuar como interesado y como representante en un procedimiento, respectivamente.*

***2.-** El procedimiento de tramitación del presente instrumento ha sido sustanciado conforme las normas de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, con el desarrollo contenido en el Decreto 550/2022 de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA.*

*De esta forma, tras el acuerdo de aprobación inicial, el Estudio de Detalle ha sido sometido al trámite de información pública por plazo de 20 días. Habiéndose recabado los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos: Informe de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, en relación a la servidumbres aeronáuticas e informe de la Delegación Territorial de Cultura, Turismo y Deporte de la Junta de Andalucía, en virtud de tratarse de una actuación que afecta a un elemento incluido en el Catálogo de Edificios Protegidos del PGOU con protección integral (chimenea de carácter integral Ficha K07i). Ambos informes han sido emitidos en sentido favorable como se ha hecho constar en los antecedentes.*

*Concluidas las anteriores actuaciones, habiéndose incorporado las simples observaciones recogidas en el informe de Aviación Civil en el documento que se somete a aprobación definitiva, así como Anexo de la "Memoria de Participación" como se acredita en el informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de **17 de junio de 2024** y no apreciándose la existencia de deficiencia procedimental alguna, procede la aprobación definitiva del proyecto en los términos del art. 109.1 a) del Reglamento General de la LISTA.*

***3.-** En relación al contenido documental del Estudio de Detalle, queda acreditado en el citado informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de **17 de junio de 2024** que la documentación que se somete a aprobación definitiva es sustancialmente idéntica a la aprobada inicialmente. Considerándose adecuada en función de su alcance y determinaciones de acuerdo con lo dispuesto en el art. 62 de la LISTA, y en arts. 85 y 94.4 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre que aprueba su Reglamento.*



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 07/24 de 15 de julio de 2024

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

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

### CONCLUSIONES Y PROPUESTAS:

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

### ACUERDOS:

**PRIMERO.- Aprobar definitivamente** el Estudio de Detalle en la avenida de Andersen nº 6 y 4 incluidas en el PA-PT.2(83) ED RT-PT.3 "Los Almendros" del PGOU-2011, promovido por José Luis de los Ríos Díaz, según documentación técnica con fecha de entrada 23 de mayo de 2024, ello de conformidad con el informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 17 de junio de 2024 y de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 75.1 y 78 a 83 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, con el desarrollo del art. 112 y concordantes del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre que aprueba el Reglamento General de la LISTA.

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



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

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

**QUINTO.- Advertir al interesado** que el anuncio para proceder a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el BOP, se pondrá a su disposición por el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística para que realice dicha publicación; haciendo advertencia expresa de que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 95 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, transcurrido tres meses desde la retirada del anuncio sin que éste se haya publicado, se habrá producido la caducidad del procedimiento administrativo al haberse paralizado éste por causa imputable al interesado, todo ello, sin perjuicio de la Resolución que deba dictarse declarando la caducidad y el archivo de las actuaciones.

**SEXTO.-** Significar expresamente, que la aprobación definitiva del presente Estudio de Detalle llevará implícita el otorgamiento de la licencia para la segregación y agrupación de fincas que conforman el ámbito por lo que podrá autorizarse e inscribirse la escritura pública que contengan el acto de parcelación, para lo cual se certificará el correspondiente acuerdo de aprobación definitiva.

**SÉPTIMO.-** Significar al interesado que, en el plazo de **tres meses** desde la notificación de la aprobación definitiva del Estudio de Detalle que nos ocupa, deberá presentarse en esta Gerencia **escritura pública debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad** en la que se contenga el acto de parcelación autorizado, haciéndose advertencia expresa de que la no aportación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la autorización a tenor de lo previsto en el art. 91 de la LISTA, consecuentemente, el presente Estudio de Detalle derogado tácitamente. En cualquier caso, dicha parcelación deberá estar realizada con carácter previo a la concesión de la correspondiente licencia de obras.

**OCTAVO.-** Significar que aquellos aspectos contenidos en el Estudio de Detalle que trasciendan de su finalidad propiamente dicha, no son vinculantes ni objeto de esta aprobación y



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 07/24 de 15 de julio de 2024

deberán ser comprobados por el Departamento de Licencias y Protección Urbanística de esta Gerencia en materia de sus competencias.

**NOVENO.- Dar traslado** del presente acuerdo:

- Al Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Licencias y Protección Urbanística.
- Al Servicio de Patrimonio Municipal del Departamento de Actuaciones Urbanísticas.
- A la Junta Municipal. Distrito nº 10- Puerto de la Torre
- A la Dirección General de Aviación Civil, adjuntando el instrumento de ordenación aprobado definitivamente, acompañado de certificación del acto de aprobación definitiva a los efectos de lo dispuesto en el art. 27.9 del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo que Regula las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4-12-1998 sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30-12-1996, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.
- A la Junta Municipal de Distrito nº 2 Málaga Este”

**Visto el informe-propuesta transcrito y una vez que se emita el informe de la Secretaría General del Pleno, propongo que el expediente sea incluido en el orden del día de la próxima sesión ordinaria que celebre la Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad y, posteriormente, el Pleno Municipal en uso de las competencias que tiene asignadas, adopte los acuerdos propuestos.”**

Consta en el expediente Nota de conformidad de la Secretaría General de Pleno, de fecha 5 de julio de 2024.

## VOTACIÓN

La Comisión del Pleno acordó **dictaminar favorablemente** la anterior Propuesta, con los **votos a favor (6)**, del Grupo Municipal Popular y las **abstenciones (5)**, del Grupo Municipal Socialista (3), del Grupo Municipal Vox (1) y del Grupo Municipal Con Málaga (1).

## PROPUESTA AL PLENO

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

**PRIMERO.- Aprobar definitivamente** el Estudio de Detalle en la avenida de Andersen nº 6 y 4 incluidas en el PA-PT.2(83) ED RT-PT.3 “Los Almendros” del PGOU-2011, promovido por José



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 07/24 de 15 de julio de 2024

Luis de los Ríos Díaz, según documentación técnica con fecha de entrada 23 de mayo de 2024, ello de conformidad con el informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 17 de junio de 2024 y de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 75.1 y 78 a 83 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, con el desarrollo del art. 112 y concordantes del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre que aprueba el Reglamento General de la LISTA.

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

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

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

**QUINTO.- Advertir al interesado** que el anuncio para proceder a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el BOP, se pondrá a su disposición por el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística para que realice dicha publicación; haciendo advertencia expresa de que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 95 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, transcurrido tres meses desde la retirada del anuncio sin que éste se haya publicado, se habrá producido la caducidad del procedimiento administrativo al haberse paralizado éste por causa imputable al interesado, todo ello, sin perjuicio de la Resolución que deba dictarse declarando la caducidad y el archivo de las actuaciones.



**SEXTO.-** Significar expresamente, que la aprobación definitiva del presente Estudio de Detalle llevará implícita el otorgamiento de la licencia para la segregación y agrupación de fincas que conforman el ámbito por lo que podrá autorizarse e inscribirse la escritura pública que contengan el acto de parcelación, para lo cual se certificará el correspondiente acuerdo de aprobación definitiva.

**SÉPTIMO.-** Significar al interesado que, en el plazo de **tres meses** desde la notificación de la aprobación definitiva del Estudio de Detalle que nos ocupa, deberá presentarse en esta Gerencia **escritura pública debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad** en la que se contenga el acto de parcelación autorizado, haciéndose advertencia expresa de que la no aportación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la autorización a tenor de lo previsto en el art. 91 de la LISTA, consecuentemente, el presente Estudio de Detalle derogado tácitamente. En cualquier caso, dicha parcelación deberá estar realizada con carácter previo a la concesión de la correspondiente licencia de obras.

**OCTAVO.-** Significar que aquellos aspectos contenidos en el Estudio de Detalle que trasciendan de su finalidad propiamente dicha, no son vinculantes ni objeto de esta aprobación y deberán ser comprobados por el Departamento de Licencias y Protección Urbanística de esta Gerencia en materia de sus competencias.

**NOVENO.- Dar traslado** del presente acuerdo:

- Al Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Licencias y Protección Urbanística.
- Al Servicio de Patrimonio Municipal del Departamento de Actuaciones Urbanísticas.
- A la Junta Municipal. Distrito nº 10- Puerto de la Torre
- A la Dirección General de Aviación Civil, adjuntando el instrumento de ordenación aprobado definitivamente, acompañado de certificación del acto de aprobación definitiva a los efectos de lo dispuesto en el art. 27.9 del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo que Regula las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4-12-1998 sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30-12-1996, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.
- A la Junta Municipal de Distrito nº 2 Málaga Este."

## **PUNTO Nº 08.- PROPUESTA DE LA CONCEJALA DELEGADA DE URBANISMO RELATIVA A LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE EN CALLE LÓPEZ PINTO Nº 11.-**

Este punto se encuentra en el siguiente enlace del documento audiovisual del Acta:



<http://videoactas.malaga.eu/actas/session/sessionDetail/8a8148c4907c2dce01909bb7c6330050?startAt=489.0&endsAt=522.0>

**Sobre el punto nº 8 y conforme a lo acordado, se adoptó el siguiente Dictamen:**

“En relación con este asunto, la Comisión del Pleno conoció la Propuesta referenciada de 24 de junio de 2024 (CSV: 85eBicRWzR6cNF3zFimclw==), cuyo texto se transcribe a continuación:

URL de Verificación: <https://valida.malaga.eu/verifirma/85eBicRWzR6cNF3zFimclw==>

**“Resulta que con fecha 21 de junio de 2024 ha sido emitido informe-propuesta por el Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento del Departamento de Planeamiento y Gestión para la aprobación definitiva de Estudio de Detalle en C/ López Pinto, 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-propuesta para aprobación definitiva de Estudio de Detalle en Calle López Pinto nº 11, conforme a los antecedentes de hecho y fundamentos jurídicos siguientes:**

**Objeto y ámbito:**

El **ámbito** del presente Estudio de Detalle lo conforman las fincas registrales nº 11.612/BIS (sin referencia catastral) y nº 9.014/A (referencia catastral 2537101UF7623N0001WO), inscritas en el Registro de la Propiedad nº 4 de Málaga, que suman una superficie de 1.738,37 m<sup>2</sup> conforme al levantamiento topográfico.

El presente Estudio de Detalle tiene un doble **objeto**:

**(a)** Completar las alineaciones de las determinaciones de la ordenación detallada del PGOU, específicamente las situadas bajo rasante, fijando las siguientes superficies:

- Parcela de uso residencial : ..... 1.286,09 m<sup>2</sup>
- Espacio libre peatonal: ..... 74,23 m<sup>2</sup>
- Aparcamiento privado bajo zona peatonal (\*)... 378,05 m<sup>2</sup>
- Superficie de parcela privada bajo rasante.... 1.664,14 m<sup>2</sup>

(\*) Y superficie de urbanización sobre rasante – 1,30 m. ascendente

**(b)** Ajustar el parámetro de la ocupación de parcela establecido por la Ordenanza OA-2 del vigente PGOU.



**Antecedentes de hecho:**

**1.-** Con fecha 7 de junio de 2023 Moregal Hotels S.L., r/p Ortiz León Arquitectos SLP, presenta Estudio de Detalle en C/ López Pinto nº 11.

**2.-** A la vista de la documentación presentada fue emitido informe por el Negociado de Topografía de este Departamento el 14 de julio de 2023, en el que se indicó que debía corregirse la alineación de la fachada que daba a la Calle López Pinto.

**3.-** Por otra parte, el Servicio de Planificación Territorial y Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión emite informe el 27 de julio de 2023 en el que, analizada la documentación presentada, se propone dar traslado al promotor de dicho informe así como del citado en el párrafo anterior, a fin de que se subsanen los aspectos señalados en ambos.

**4.-** Requerido el interesado a tales efectos el 28 de julio de 2023, así como para que se acredite la representación de Ortiz León Arquitectos SLP y se aporte certificación registral de la finca incluida en el ámbito del Estudio de Detalle, con fecha 2 de agosto de 2023 se presenta nueva documentación técnica, así como acreditación de la representación y certificación registral de las fincas registrales 11.612/BIS y 9.014/A, inscritas en el Registro de la Propiedad nº 4 de Málaga.

**5.-** El 19 de septiembre de 2023, fue emitido nuevo informe técnico por el Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de este Departamento, en el que se propone la aprobación inicial del Estudio de Detalle; y el día 29 de septiembre de 2023 se elabora informe jurídico-propuesta para la aprobación inicial por parte del Servicio Jurídico-Administrativo de este Departamento.

**6.-** Con fecha 28 de septiembre de 2023 fue obtenida por esta Administración Certificación Catastral descriptiva y gráfica de la finca catastral nº 2537101UF7623N0001WO, a nombre de Moregal Hotels, S.L.

**7.-** Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 6 de octubre de 2023, se dispuso aprobar inicialmente el Estudio de Detalle según documentación técnica presentada con fecha 2 de agosto de 2023.

**8.-** El 8 de noviembre de 2023 se recibe informe favorable de la misma fecha, de la Demarcación de Costas Andalucía-Mediterráneo en Málaga en el que se indica que el ámbito del Estudio de Detalle únicamente se encuentra afectado por las determinaciones de la zona de influencia, por lo que se deberán evitar pantallas arquitectónicas una vez se lleve a cabo la edificación prevista.



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 07/24 de 15 de julio de 2024

**9.-** La información pública del expediente fue sustanciada a través de anuncios publicados en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga nº 208 de 31 de octubre de 2023, en el Tablón de Anuncios Electrónicos del Ayuntamiento de Málaga entre los días 20 de octubre a 17 de noviembre de 2023, ambos inclusive, así como en la página web de esta Gerencia.

**10.-** Con fecha 4 de diciembre de 2023, el órgano de apoyo a la Junta de Gobierno Local ha emitido Certificado en el que se hace constar, que consultado el Libro de Registro General Electrónico del Ayuntamiento de Málaga, en el plazo comprendido entre los días 20 de octubre a 29 de noviembre de 2023 no consta la presentación de ninguna alegación con relación al presente expediente.

**11.-** El 27 de diciembre de 2023 se recibe en esta Gerencia informe favorable de la misma fecha de la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental, en el que se indica que el Estudio de Detalle no produce afección alguna con relación a la Autovía de Acceso al Puerto de Málaga MA-22.

**12.-** Con fecha 9 de febrero de 2024, se recibe en esta Administración municipal informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil de 8 del mismo mes y año, si bien, deberán realizarse algunas correcciones en el documento que se apruebe definitivamente.

**13.-** Por otro lado, con fechas 26 de febrero y 18 de marzo de 2024, el promotor aporta nueva documentación adaptándose a las exigencias del informe indicado en el párrafo anterior, así como ampliando el objeto del mismo.

**14.-** Detectado un error en la documentación aportada, con fecha 22 de marzo de 2024 se presenta nueva documentación técnica fechada en Marzo 2024, que fue informada por parte del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de este Departamento el 26 de marzo de 2024.

**15.-** Tras la emisión de informe jurídico-propuesta por parte de este Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento el 8 de abril de 2024, mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 12 de abril de 2024 se dispuso someter nuevamente al trámite de información pública el Estudio de Detalle que nos ocupa según documentación técnica de fecha Marzo 2024, de conformidad con el informe del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 26 de marzo de 2024 y lo dispuesto en el artículo 78.6 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), puesto en relación con el artículo 108.2 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre que aprueba el Reglamento General de la LISTA.

**16.-** El nuevo trámite de información pública ha sido sustanciado mediante anuncios publicados en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga nº 84 de 2 de mayo de 2024, en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento de Málaga entre los días 25 de abril a 23 de mayo de 2024,

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 07/24 de 15 de julio de 2024

ambos inclusive; con notificación personal a los interesados y titulares del ámbito que resultan de los registros de la propiedad y del catastro. En el mismo periodo se procedió a exposición en página web de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

**17.-** Con fecha 12 de junio de 2024 el Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local ha certificado que durante el plazo comprendido entre los días 25 de abril de 2024 y 30 de mayo de 2024, ambos inclusive, computado a los efectos de información pública, no se ha presentado alegación alguna.

**18.-** Finalmente, el 18 de junio de 2024 se ha emitido informe por el Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística en el que se propone la aprobación definitiva del Estudio de Detalle.

### **Fundamentos jurídicos**

- **Requisitos sustanciales o de fondo:**

**I.-** 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 24 de diciembre de 2021, así como la entrada en vigor, el 23 de diciembre de 2022, del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA, determinan la aplicación íntegra, inmediata y directa de sus determinaciones al presente instrumento en los términos de la Disposición Transitoria Primera de la Ley.

De acuerdo con lo expuesto, el presente instrumento se ajusta al objeto definido en el artículo 71 LISTA, con el desarrollo contenido en el art. 94 de su Reglamento:

#### Artículo 94: Los Estudios de Detalle

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada en ámbitos de suelo urbano o en ámbitos de suelo rústico sometido a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.

2. En ningún caso pueden modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito. Dentro de su ámbito los Estudios de Detalle podrán:

a) Completar las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas a la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional.

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 07/24 de 15 de julio de 2024

b) Fijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, sin que de ello pueda derivarse la reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos.

c) Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.

Los cambios en la calificación del suelo que sean consecuencia de las operaciones descritas en las letras a) y b) no serán considerados modificación del uso urbanístico del suelo a efectos de lo establecido en este apartado.

(...)"

**II.-** También resultan de aplicación las normas contenidas en los instrumentos de planeamiento general y restantes instrumentos aprobados para su desarrollo, que estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en el momento de entrada en vigor de la LISTA, habida cuenta de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda de la misma y en la Disposición Transitoria Primera del Reglamento General. Esto implica el reconocimiento de la vigencia del PGOU 2011, conforme al cual, el ámbito de planeamiento que nos ocupa se encuentra clasificado como suelo urbano consolidado y calificado con la ordenanza OA-2, derivando la necesidad de redacción del presente instrumento complementario de la ordenación de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2.3.10 del PGOU-2011 (puesto en relación con los artículos 6.8.3 y apartado 2 del artículo 12.2.45 del citado Plan con relación a la ocupación bajo rasante de los espacios públicos):

"1. Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en el presente Plan o en los instrumentos de planeamiento y desarrollo del Plan General, o **cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta del interesado, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados para el mejor logro de los objetivos y fines del planeamiento.**

..."

**III.-** La adecuación del presente Estudio de Detalle a la normativa urbanística de aplicación fue analizada en los informes técnicos del, entonces denominado, Servicio de Planificación Territorial y Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión, emitidos con fechas 23 de julio y 19 de septiembre de 2023, que fundamentaron la propuesta de aprobación inicial del Estudio de Detalle; así como en el de fecha 22 de marzo de 2024, que justificaba la necesidad de someter nuevamente el expediente al trámite de información pública.

Tal y como hemos expuesto en los antecedentes, con fecha 18 de junio de 2024 se ha emitido un nuevo informe por el, ahora denominado, Servicio de Planificación y Ordenación Urbanísticas de este Departamento de Planeamiento y Gestión, en el que se indica y propone que:

“ ...

Las determinaciones del Estudio de Detalle se pueden resumir en los siguientes contenidos:

- El **ámbito** delimitado es de 1738,37 m<sup>2</sup> de superficie, suma de dos parcelas, una de 1.692,50 m<sup>2</sup> (la catastral 2537101UF7623N0001WO) y otra de 45,87 m<sup>2</sup> referida a un pasillo lateral colindante con la anterior.
- El **objeto** es modificar las alineaciones bajo rasante y, tras la aprobación inicial, también al ajuste en el parámetro de ocupación de plantas altas establecido por la ordenanza OA-2 del Plan General, de acuerdo al criterio de interpretación 1/2024 aprobado el 20/03/2024 por el Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras. Con respecto al ajuste del parámetro de ocupación, el ED establece lo siguiente:
  - En planta baja: 100%
  - En plantas altas: 100%
- Tanto el objeto como la delimitación del ámbito cumple los preceptos previstos en el art. 2.3.10 del PGOU y art. 71 de la LISTA completando la ordenación detallada del PGOU, no modificando el uso, ni la edificabilidad, ni incrementando el aprovechamiento o afectando negativamente a las dotaciones previstas en el PGOU con las consideraciones que a continuación se expresan:
  - En relación a la nueva delimitación de **ocupación bajo rasante**, el ED justifica la imposibilidad de resolver la dotación de aparcamientos mínimos prevista en la normativa del PGOU exclusivamente bajo la superficie de la “parcela edificable” y por ello delimita una ocupación bajo rasante mayor (a cota -1.30 m descendente), con destino a uso de aparcamiento, ocupación que es coherente con las condiciones establecidas en el art. 6.8.3 de la normativa del PGOU. Conforme e ello, el ED delimita 1.664,14 m<sup>2</sup> de superficie, con previsión de cuatro plantas de aparcamiento, con una dotación mínima estimada de unas 185 plazas de aparcamientos (46 plazas por planta).
  - Para esta ocupación, conforme a lo establecido en el art. 6.8.3 mencionado en el párrafo anterior, se propone la constitución del **complejo inmobiliario** con carácter previo a la expedición de la licencia, y será en este, donde se fijaran las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del futuro dominio público de carácter peatonal.
  - Aclara el ED con respecto al objeto de proponer la ocupación al 100% en todas las plantas, que esto no producirá incremento de la edificabilidad máxima de la parcela, resultante de aplicar lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 12.6.4. del PGOU de Málaga de 2011.

**Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad**  
Sesión ordinaria 07/24 de 15 de julio de 2024

- *Significar por último, que la documentación presentada el 22/03/2024 incluye en su memoria un anexo gráfico de contenido informativo y no normativo (apartado 4.3), que desarrolla la dotación, accesos, distribución interior y número de plantas bajo rasante (4) que pretenden ejecutarse y que también sirve de justificación gráfica en relación a la dotación de aparcamientos previsto en el art. 6.7.4 del PGOU.*

**PROPUESTA**

*Procede proponer la aprobación definitiva del Estudio de Detalle en C/ López Pinto, 11, para la Modificación de alineaciones bajo rasante y ajuste en el parámetro de ocupación establecido por la ordenanza OA-2 del Plan General de Málaga, según la documentación presentada el 22/03/2024, fechada en marzo 2024."*

***IV.-** En cuanto a los deberes de los promotores de esta actuación edificatoria, debemos decir que el Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLSRU) en su artículo 7.2, considera que cuando no concurren las circunstancias para que una actuación deba ser calificada como de transformación urbanística (según lo preceptuado en el apartado 1 del artículo), las obras de nueva edificación y de sustitución de la edificación existente han de ser consideradas como actuaciones edificatorias, incluso cuando requieran obras complementarias de urbanización; añadiendo el artículo 18.3 que, en estos casos, serán exigibles, de conformidad con su naturaleza y alcance, los deberes referidos en las letras e) y f) del apartado 1 del artículo, así como el de completar la urbanización de los terrenos con los requisitos y condiciones establecidos para su edificación. Ambas normas son de carácter básico conforme a lo dispuesto en la Disposición Final Segunda, apartado uno, del TRLSRU.*

*Por su parte la LISTA, en consonancia con la normativa estatal, indica que en las actuaciones urbanísticas edificatorias el propietario del suelo habrá de cumplir con una serie de deberes para poder materializar su derecho a edificar. De entre esos deberes se distinguen, por un lado, el de ejecutar la urbanización complementaria a la edificación necesaria para que los terrenos alcancen o recuperen la condición de solar y, por otro, el de realizar la edificación en los plazos y condiciones fijados por la ordenación urbanística una vez que el suelo tenga la citada condición de solar; es decir, el propietario tiene el deber, por una parte, de que su parcela alcance la condición de solar conforme a la ordenación prevista en el planeamiento y, por otro, el de edificarla en los plazos previstos en la normativa.*

*Las fincas propiedad de la mercantil Moregal Hoteles, S.L., debido a las previsiones del planeamiento vigente, han perdido la condición de solar y el titular del suelo está obligado realizar todas las actuaciones tendentes a que la misma recupere esa naturaleza, ya que según el artículo 13.3 de la LISTA, tendrán la condición de solar las parcelas de suelo urbano dotadas de las*

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 07/24 de 15 de julio de 2024

infraestructuras y servicios que determine la ordenación urbanística y, como mínimo, las siguientes:

- a) Acceso por vías urbanas pavimentadas, salvo que el instrumento de ordenación establezca lo contrario.
- b) Alumbrado público en la vía a que dé frente la parcela, salvo que se encuentren en espacios privados.
- c) Servicio urbano de suministro de agua potable, evacuación de aguas residuales y energía eléctrica con capacidad suficiente para el uso previsto.

Y, dicha condición de solar queda extinguida por las siguientes circunstancias (artículo 13.4):

- a) Por la inadecuación sobrevenida de su urbanización.
- b) Por su integración en actuaciones de transformación urbanística.

Así mismo, el artículo 134 de la LISTA, que regula las actuaciones edificatorias en suelo urbano, indica en el apartado 2, que la edificación de unidades aptas al efecto requiere como presupuesto:

- a) El establecimiento de la ordenación detallada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de este.
- b) La previa ejecución de las obras de urbanización para que la parcela obtenga la condición de solar o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos y garantías que se establezcan reglamentariamente para simultanear aquellas y las de edificación. Todo ello, conforme a las fases de urbanización y requisitos contemplados en la Ley.

A la vista de lo expuesto resulta obvio, que el legislador autonómico exige al propietario del suelo urbano que pretenda llevar a cabo una actuación urbanística edificatoria, el cumplimiento de dos deberes diferenciados: la realización de las obras necesarias para que su parcela alcance la condición de solar y, además, la edificación de la misma en los plazos previstos por la normativa urbanística; si bien permite, previa presentación de las garantías precisas, que se pueda simultanear las obras de urbanización y las de edificación. Ese deber de urbanizar lleva implícito el de la puesta a disposición de la Administración de las obras que se han de realizar obligatoriamente para que la parcela recupere la condición de solar y del suelo sobre el que se ejecutan las nuevas infraestructuras.

Es por ello que, con carácter previo a la expedición de la licencia de obras que se conceda para construir en las fincas que nos ocupan, deberá quedar garantizada la obligación del promotor de urbanizar y poner a disposición de la Administración los espacios que pasan a constituir vía pública en la cota determinada por el presente Estudio de Detalle, conforme al proyecto de obras de urbanización complementarias a la edificación que deberá aprobarse, como instrumento de ejecución material de dichas obras según lo dispuesto en el artículo 136.3 c) del Reglamento General de la LISTA.

**V.-** Por otra parte, y a la vista de lo expuesto sobre la convivencia en el plano vertical de propiedades de titularidad pública y privadas, debemos añadir que la legislación estatal admite la figura del «Complejo inmobiliario» cuando los instrumentos de ordenación urbanística destinen superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, a la edificación o uso privado y al dominio público, y la encontramos recogida tanto en el artículo 24.2.b) de la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960, como en el artículo 26.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Por su parte, el artículo 136.2 a) del Reglamento General de la LISTA, prevé como operación jurídica a través de la cual puede ejecutarse el planeamiento, la constitución de un complejo inmobiliario. En consecuencia, también con carácter previo a la expedición de la licencia de obras que se conceda, deberá quedar garantizada la constitución de dicho complejo inmobiliario que, además, regulará la convivencia en el plano vertical de la propiedad privada y de la propiedad pública según las condiciones que determine el Departamento de Actuaciones Urbanísticas.

- **Requisitos materiales o formales:**

**I.-** 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 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.

De esta forma, el procedimiento para la aprobación del que nos ocupa ha sido promovido por la propietaria Moregal Hotels S.L., representada a los efectos de la tramitación del presente instrumento por Ortiz León Arquitectos SLP., según se acredita en el expediente. Por lo tanto, se dan los requisitos exigidos por los artículos 4 y 5 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas para actuar como interesado y como representante en un procedimiento, respectivamente.

**II.-** En relación al procedimiento de tramitación, conforme al art. 112 del Reglamento -al que se remite el art. 81 LISTA- tras el acuerdo de aprobación inicial de la Junta de Gobierno Local de 6 de octubre de 2023, el instrumento fue sometido al trámite de información pública y se requirieron simultáneamente los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos según los artículos 78.4 LISTA y 105 y 112.1 b) del Reglamento General que la desarrolla, tal y como quedó expuesto en los antecedentes. Los informes en cuestión fueron emitidos en sentido



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 07/24 de 15 de julio de 2024

favorable por parte la Demarcación de Costas Andalucía-Mediterráneo, la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental y la Dirección General de Aviación Civil.

Tras la realización de estos trámites, el promotor del expediente ha solicitado la ampliación del objeto del Estudio de Detalle de tal forma, que si en documentación técnica presentada con fecha 2 de Agosto de 2023 que fue aprobada inicialmente, el objeto era modificar la alineación bajo la rasante -1.30 m. del Paseo de Antonio Machado; en la documentación de Marzo 2024, que ha sido informada el 26 de octubre de 2024, el objeto se amplía proponiendo un ajuste del parámetro de ocupación del edificio conforme a la ordenanza OA-2 del PGOU-2011, puesta en relación con el Criterio de Interpretación 1/2024 aprobado por el Consejo Rector del esta Gerencia el 20 de marzo de 2024.

Pues bien, a la vista de esta nueva circunstancia, debemos remitirnos a lo establecido en el artículo 78.6 de la LISTA, que indica que:

**6. Será preceptiva nueva información pública**, siempre que la Administración competente para la tramitación del instrumento, ejerciendo la potestad planificadora que le corresponde, y mediante la resolución o acuerdo correspondiente, introduzca en el mismo **modificaciones sustanciales** que no deriven de los trámites previstos en los apartados anteriores. Deberá solicitarse **nuevo informe sectorial si las modificaciones afectaran al contenido de un informe ya emitido**.

Respecto de qué se consideran modificaciones sustanciales, el artículo 108.2 a) del RG dice que, entre otras, son aquellas que suponen una diferencia de tal trascendencia y magnitud respecto del documento aprobado inicialmente, que deberá entenderse como un nuevo documento y no solo diferente en aspectos puntuales o accesorios. En el caso que nos ocupa, es necesario someter nuevamente el expediente al trámite de información pública pues la ampliación del objeto del mismo implica un cambio sustancial.

No obstante, ese cambio de objeto no afecta a los intereses que han de salvaguardar las Administraciones sectoriales que ya han informado el expediente, tal y como se indica en el informe técnico de 26 de marzo de 2024. Por consiguiente, no ha sido preciso requerir nuevamente los mismos ya que, el cambio introducido en el Estudio de Detalle, no incide en el contenido de los informes ya emitidos.

**III.- En cuanto al contenido documental** del Estudio de Detalle presentado con fecha 22 de marzo de 2024, según el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanísticas de 18 de junio de 2024, es coherente con lo exigido 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 de desarrollo.



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 07/24 de 15 de julio de 2024

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

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

### CONCLUSIONES Y PROPUESTAS:

A la vista de lo que antecede en cuanto a los aspectos técnicos y jurídicos estudiados, este Departamento considera el presente expediente concluso y listo para ser remitido al Registro del Pleno, a fin de que la **Secretaría General del Pleno** emita informe preceptivo y, una vez emitido el mismo, el expediente sea incluido en la próxima sesión que celebre la Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad y, en función de las competencias que tiene asignadas, ésta eleve propuesta al Excmo. Ayuntamiento-Pleno para la adopción de los siguientes

### ACUERDOS:

**PRIMERO.- Aprobar definitivamente** el Estudio de Detalle en Calle López Pinto nº 11, promovido por la mercantil Moregal Hotels S.L., representada por Ortiz León Arquitectos SLP, según documentación técnica de fecha Marzo 2024, de conformidad con el informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanísticas de 18 de junio de 2024 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 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.

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



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

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

**QUINTO.- Advertir al interesado** que el anuncio para proceder a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el BOP, se pondrá a su disposición por el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística para que realice dicha publicación; haciendo advertencia expresa de que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 95 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, transcurrido tres meses desde la retirada del anuncio sin que éste se haya publicado, se habrá producido la caducidad del procedimiento administrativo al haberse paralizado éste por causa imputable al interesado, todo ello, sin perjuicio de la Resolución que deba dictarse declarando la caducidad y el archivo de las actuaciones.

**SEXTO.-** Significar expresamente que **antes de la expedición de la licencia de obras** que se conceda para construir en las fincas que nos ocupan, deberá quedar garantizada:

- La obligación del promotor de urbanizar y poner a disposición de la Administración los espacios que pasan a constituir vía pública en la cota determinada por el presente Estudio de Detalle, conforme al proyecto de obras de urbanización complementarias a la edificación que deberá aprobarse.

- La obligación del promotor de constituir un complejo inmobiliario que regule la convivencia en el plano vertical de la propiedad privada y de la propiedad pública, debiendo estos aspectos ser informados convenientemente por el Departamento de Actuaciones Urbanísticas con carácter previo a la expedición de la licencia.

**SÉPTIMO.-** Significar que aquellos aspectos contenidos en el Estudio de Detalle que trasciendan de su finalidad propiamente dicha, no son vinculantes ni objeto de esta aprobación y deberán ser comprobados por el Departamento de Licencias y Protección Urbanística de esta



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 07/24 de 15 de julio de 2024

Gerencia tras la presentación del correspondiente proyecto de obras para la obtención de licencia.

**OCTAVO.- Dar traslado** del presente acuerdo:

- Al Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Licencias y Protección Urbanística.
- Al Servicio Jurídico-Administrativo de Ejecución del Planeamiento.
- Al Servicio de Patrimonio del Departamento de Actuaciones Urbanísticas.
- A la Junta Municipal de Distrito nº 2 Carretera de Cádiz.
- A la entidad promotora del Estudio de Detalle."

**Visto el informe-propuesta transcrito y una vez que se emita el informe de la Secretaría General del Pleno, propongo que el expediente sea incluido en el orden del día de la próxima sesión ordinaria que celebre la Comisión del Pleno de Ordenación del Territorio, Movilidad y Seguridad y, posteriormente, el Pleno Municipal en uso de las competencias que tiene asignadas, adopte los acuerdos propuestos."**

Consta en el expediente Nota de conformidad de la Secretaría General de Pleno, de fecha 5 de julio de 2024.

### VOTACIÓN

La Comisión del Pleno acordó **dictaminar favorablemente** la anterior Propuesta, con los **votos a favor (6)**, del Grupo Municipal Popular; el **voto en contra (1)**, del Grupo Municipal Con Málaga; y las **abstenciones (4)**, del Grupo Municipal Socialista (3) y del Grupo Municipal Vox (1).

### PROPUESTA AL PLENO

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

**PRIMERO.- Aprobar definitivamente** el Estudio de Detalle en Calle López Pinto nº 11, promovido por la mercantil Moregal Hotels S.L., representada por Ortiz León Arquitectos SLP, según documentación técnica de fecha Marzo 2024, de conformidad con el informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanísticas de 18 de junio de 2024 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 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.



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

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

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

**QUINTO.- Advertir al interesado** que el anuncio para proceder a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el BOP, se pondrá a su disposición por el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística para que realice dicha publicación; haciendo advertencia expresa de que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 95 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, transcurrido tres meses desde la retirada del anuncio sin que éste se haya publicado, se habrá producido la caducidad del procedimiento administrativo al haberse paralizado éste por causa imputable al interesado, todo ello, sin perjuicio de la Resolución que deba dictarse declarando la caducidad y el archivo de las actuaciones.

**SEXTO.-** Significar expresamente que **antes de la expedición de la licencia de obras** que se conceda para construir en las fincas que nos ocupan, deberá quedar garantizada:

- La obligación del promotor de urbanizar y poner a disposición de la Administración los espacios que pasan a constituir vía pública en la cota determinada por el presente Estudio de Detalle, conforme al proyecto de obras de urbanización complementarias a la edificación que deberá aprobarse.

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 07/24 de 15 de julio de 2024

- La obligación del promotor de constituir un complejo inmobiliario que regule la convivencia en el plano vertical de la propiedad privada y de la propiedad pública, debiendo estos aspectos ser informados convenientemente por el Departamento de Actuaciones Urbanísticas con carácter previo a la expedición de la licencia.

**SÉPTIMO.-** Significar que aquellos aspectos contenidos en el Estudio de Detalle que trasciendan de su finalidad propiamente dicha, no son vinculantes ni objeto de esta aprobación y deberán ser comprobados por el Departamento de Licencias y Protección Urbanística de esta Gerencia tras la presentación del correspondiente proyecto de obras para la obtención de licencia.

**OCTAVO.- Dar traslado** del presente acuerdo:

- Al Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Licencias y Protección Urbanística.
- Al Servicio Jurídico-Administrativo de Ejecución del Planeamiento.
- Al Servicio de Patrimonio del Departamento de Actuaciones Urbanísticas.
- A la Junta Municipal de Distrito nº 2 Carretera de Cádiz.
- A la entidad promotora del Estudio de Detalle.”

**PUNTO Nº 9.- PROPUESTA DE LA CONCEJALA DELEGADA DE URBANISMO RELATIVA A LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL ÁMBITO SUC ED-G.18 “EMILIO SALGARI”.-**

Este punto se encuentra en el siguiente enlace del documento audiovisual del Acta:

<http://videoactas.malaga.eu/actas/session/sessionDetail/8a8148c4907c2dce01909bb7c6330050?startAt=522.0&endsAt=551.0>

**Sobre el punto nº 9 y conforme a lo acordado, se adoptó el siguiente Dictamen:**

“En relación con este asunto, la Comisión del Pleno conoció la Propuesta referenciada de 21 de junio de 2024 (CSV: VKcM2+fNigrI49j8kQhwOQ==), cuyo texto se transcribe a continuación:

URL de Verificación: <https://valida.malaga.eu/verifirma/code/VKcM2+fNigrI49j8kQhwOQ==>

**“Resulta que con fecha 20 de junio de 2024 se ha emitido informe-propuesta por el Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento del Departamento de Planeamiento y Gestión, del siguiente tenor literal:**



“En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 172, 173 y 175 del Real Decreto núm. 2568/1986 de 28 de noviembre aprobatorio del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales y con respecto al expediente de referencia, se emite el siguiente **informe jurídico municipal consistente en propuesta de aprobación definitiva del Estudio de Detalle conforme a los antecedentes de hecho y fundamentos jurídicos siguientes:**

### **Objeto**

El **objeto** del presente Estudio de Detalle es el desarrollo de las parcelas incluidas en el ámbito de Suelo Urbano Consolidado SUC ED-G.18 “Emilio Salgari” de acuerdo con las determinaciones contenidas en la ficha urbanística del PGOU-2011, en virtud de la Innovación Pormenorizada del PGOU nº 13 sobre modificación de la Categoría del SUNC-R-G.5 a SUC-ED-G.18 “Emilio Salgari” (BOP 20-9-19), y cuyos objetivos y criterios son:

Necesidad de parcelación y ordenación de volúmenes.

Ajuste de alineaciones viarias.

Edificabilidad de 1,50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s sobre la superficie neta resultante del Estudio de Detalle, descontado viales.

Superficie de suelo sin viario 14.021,00 m<sup>2</sup>s (ordenanza PROD-4).

Techo máximo: 21.035,00 m<sup>2</sup>t.

Ordenanza de referencia: PROD-4.

### **Antecedentes**

**1.-** El PGOU vigente fue aprobado definitivamente, de manera parcial, por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de **21 de enero de 2011** y, tras la verificación de la Dirección General de Urbanismo de la subsanación de las deficiencias a que se refería la citada Orden, tal y como se recogió en su Resolución de 28 de julio de 2011, se procedió a la publicación de la Normativa de la citada Revisión-Adaptación del PGOU de Málaga en el BOJA nº 170 de **30 de agosto de 2011**. En el citado instrumento, el sector objeto de esta propuesta se encontraba clasificado como Suelo Urbano No Consolidado SUNC-R-G.5.

**2.-** Contra la clasificación y calificación de la citada parcela (parte en el ámbito del SUNC-R-G.5 “Emilio Salgari” y parte en Red Viaria de Interés Territorial) se interpuso por Inmobiliaria Duch, S.L y Unipinus, S.L, Recurso Contencioso-administrativo nº 380/2011, que fue estimado parcialmente mediante Sentencia nº 337/2016 de 15 de febrero de 2016, dictada por la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Málaga.

**3.-** En virtud de lo dispuesto en la Sentencia anterior, por el Excmo. Ayuntamiento Pleno se acordó en sesión ordinaria de **30 de abril de 2019** la aprobación definitiva de la “Modificación Pormenorizada del PGOU nº 13 sobre Modificación de la Categoría del SUNC-R-G.5 a SUC-ED-G.18



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 07/24 de 15 de julio de 2024

“Emilio Salgari” (BOP 20-9-19), que define el sector que nos ocupa como Suelo Urbano Consolidado SUC-ED-G.18, con las condiciones, objetivos y criterios establecidos en la ficha.

**4.-** Con fecha **24 de febrero de 2023** se acuerda por la Junta de Gobierno Local la aprobación inicial del Estudio de Detalle según la documentación presentada con fecha 16 de diciembre de 2022. Todo ello, de conformidad con el informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 13 de febrero de 2023 y con lo dispuesto en los artículos 75, 78 y concordantes de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, 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.

**5.-** La información pública del expediente fue sustanciada mediante anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia de **17 de marzo de 2023** y exposición en el Tablón de Edictos del Ayuntamiento de Málaga del 11 de marzo de 2023 al 12 de abril de 2023, ambos inclusive. Con notificación personal a los interesados y titulares del ámbito que resultan de los Registros de la propiedad y del Catastro. En el mismo periodo se procedió a exposición en la página web de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

**6.-** Con fecha **28 de abril de 2023** se expide Certificación de la Vicesecretaría Delegada de la GMU en la que consta que durante el plazo comprendido entre el 11 de marzo de 2023 y el 18 de abril de 2023, ambos inclusive, computados a efectos de información pública general y notificación personal, no ha tenido entrada alegación alguna en relación al presente expediente.

**7.-** Simultáneamente al sometimiento del expediente al trámite de información pública, y de conformidad con el apartado 4 del artículo 78 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y arts. 112 y 105.1 del Reglamento se ha procedido a requerir informes preceptivos y vinculantes a las siguientes entidades:

- A la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, 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. El citado informe ha sido emitido en sentido **favorable**, con fecha entrada en esta Administración el **7 de diciembre de 2023**.

- A la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural en materia de Aguas en relación a las zonas de prevención de inundaciones del río Guadalhorce, de conformidad con lo previsto en el artículo. 42.2 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía, en relación con lo dispuesto en el art. 25 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 julio que aprueba el Texto



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 07/24 de 15 de julio de 2024

Refundido de la Ley de Aguas. La citada Administración ha emitido informe **favorable** al presente instrumento, con fecha de entrada **21 de noviembre de 2023**.

Así mismo a instancias del promotor (escrito de 12-12-23) y de informe del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 26-1-24, se emite informe aclaratorio con fecha de entrada 14 de mayo de 2024, en el que la Administración competente en materia de Aguas hace constar la conformidad con el presente instrumento.

- A la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental (Dirección General de Carreteras del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana), en relación a la posible afección del trazado del "Nuevo Acceso Sur al Aeropuerto de Málaga" (MA-23); procedimiento Delimitación de Tramo Urbano de la MA-23, ello de acuerdo con lo establecido en el artículo 16.5 de la Ley 37/ 2015, de 29 de septiembre, de Carreteras del Estado. El citado informe fue evacuado en sentido **favorable**, con entrada en esta Administración el **10 de junio de 2024**.

**8.-** Mediante instancias presentadas con fechas **14 de junio de 2024** y **18 de junio de 2024** el promotor aporta nueva documentación técnica del presente Estudio de Detalle a los efectos de dar cumplimiento a las simples observaciones contenidas en el informe de la Dirección General de Carreteras.

**9.-** Con fecha **18 de junio de 2024** se emite informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística, proponiendo la aprobación definitiva del Estudio de Detalle.

### **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 24 de diciembre de 2021, así como la entrada en vigor, el 23 de diciembre de 2022, del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA, determinan la aplicación íntegra, inmediata y directa de sus determinaciones al presente instrumento en los términos de la Disposición Transitoria Primera de la Ley.

De acuerdo con lo expuesto, el presente instrumento se ajusta al objeto definido en el artículo 71 LISTA, con el desarrollo contenido en el art. 94 de su Reglamento:

#### Artículo 94: Los Estudios de Detalle

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el correspondiente instrumento de



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 07/24 de 15 de julio de 2024

ordenación urbanística detallada en ámbitos de suelo urbano o en ámbitos de suelo rústico sometido a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.

2. En ningún caso pueden modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito. Dentro de su ámbito los Estudios de Detalle podrán:

a) Completar las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas a la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional.

b) Fijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, sin que de ello pueda derivarse la reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos.

c) Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.

Los cambios en la calificación del suelo que sean consecuencia de las operaciones descritas en las letras a) y b) no serán considerados modificación del uso urbanístico del suelo a efectos de lo establecido en este apartado. (...)”

**2.-** También resultan de aplicación las normas contenidas en los instrumentos de planeamiento general y restantes instrumentos aprobados para su desarrollo, que estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en el momento de entrada en vigor de la LISTA, habida cuenta de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda de la misma y en la Disposición Transitoria Primera del Reglamento General.

Esto implica el reconocimiento de la vigencia del PGOU 2011, aprobado definitivamente de manera parcial por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de enero de 2011 (BOJA nº 170 de 30 de agosto de 2011) conforme la modificación aprobada definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno con fecha 30 de abril de 2019 “Modificación Pormenorizada del PGOU nº 13 sobre Modificación de la Categoría del SUNC-R-G.5 a SUC-ED-G.18 “Emilio Salgari” (BOP 20-9-19). Siendo esta normativa la que remite el desarrollo del Sector a través de un Estudio de Detalle, de conformidad con el art. 2.3.10 PGOU:

“Artículo 2.3.10 El Estudio de Detalle

1. Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en el presente Plan o en los instrumentos de planeamiento y desarrollo del Plan General, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta del



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 07/24 de 15 de julio de 2024

interesado, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados para el mejor logro de los objetivos y fines del planeamiento.

2. En aquellos supuestos en que se imponga como necesaria la formulación de un Estudio de Detalle, la aprobación de éste constituye un presupuesto a la ejecución del planeamiento.” (...)

**3.-** Todos los aspectos relativos a la adecuación del Estudio de Detalle a la normativa urbanística de aplicación han sido analizados pormenorizadamente en los informes técnicos emitidos en el procedimiento, entre los que cabe citar:

- Informe del Negociado de Topografía y Cartografía, de 24 de enero de 2023, favorable en relación a la base topográfica empleada y superficies grafiadas.

- Informe del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de 9 de febrero de 2023 en el que se acredita el cumplimiento de las observaciones contenidas en los informes anteriores del mismo Servicio (de 20-12-21 y 6-7-22) en relación al ámbito, viarios e infraestructuras.

- Informe del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 13 de febrero de 2023 en el que se constata la adecuación de la propuesta de Estudio de Detalle a la ordenación urbanística, y en el que se basa la aprobación inicial del instrumento.

- Informe del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 18 de junio de 2024 que analiza los informes sectoriales emitidos, proponiendo la aprobación definitiva del Estudio de Detalle en los términos que siguen:

**“(...) En relación a los informes sectoriales emitidos**

1. El contenido del informe emitido el 07/05/2024 por la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Agricultura, Pesca, **Agua** y Desarrollo Rural, que responde a las aclaraciones requeridas por el promotor el 12/12/2023, considera que el informe emitido el 15/11/2023 es favorable y que NO exige que el ED defina las posibles medidas de defensa que resultasen necesarias frente a Inundabilidad.

2. El Informe de 05/12/2023 de la Dirección General de **Aviación Civil** en relación a las **servidumbres aeronáuticas** del Aeropuerto de Málaga es favorable sin condicionantes, recordando que la ejecución de construcciones, instalaciones (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantaciones, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 31 y 33 del Real Decreto 369/2023

**Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad**  
Sesión ordinaria 07/24 de 15 de julio de 2024

3. El informe de 10/06/2024 de la Dirección General de **Carreteras** del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible es favorable, estipulando que los instrumentos que posibilitem la acción urbanizadora propuesta en el ED tomen en consideración algunos preceptos normativos de esta legislación sectorial, cuestión que la documentación aportada el 14/06/2024 recoge en el nuevo texto incluido en el apartado 2.6 de la memoria.

**PROPUESTA**

Procede proponer la **aprobación definitiva** del Estudio de Detalle del ámbito de suelo urbano ED-G.18 "Emilio Salgari" promovido por la inmobiliaria DUCH, S.L., conforme a la documentación presentada el 18/06/2024.

Como quedó recogido en la propuesta de aprobación inicial, respecto de la discordancia entre las alineaciones de la glorieta prevista en el PGOU (SLQ-G.1) y la propuesta en este ED, al estar dicha glorieta fuera del ámbito de este ED, tras la aprobación definitiva habrá de tramitarse de oficio, por este departamento, un expediente de alineaciones que fije la nueva alineación de la rotonda que afecta al SLQ-G.1."

**4.-** En cuanto a los deberes de los promotores de esta actuación edificatoria, debemos decir que el Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLSRU) en su artículo 7.2, considera que cuando no concurren las circunstancias para que una actuación deba ser calificada como de transformación urbanística (según lo preceptuado en el apartado 1 del artículo), las obras de nueva edificación y de sustitución de la edificación existente han de ser consideradas como actuaciones edificatorias, incluso cuando requieran obras complementarias de urbanización; añadiendo el artículo 18.3 que, en estos casos, serán exigibles, de conformidad con su naturaleza y alcance, los deberes referidos en las letras e) y f) del apartado 1 del artículo, así como el de completar la urbanización de los terrenos con los requisitos y condiciones establecidos para su edificación. Ambas normas son de carácter básico conforme a lo dispuesto en la Disposición Final Segunda, apartado uno, del TRLSRU.

Por su parte la LISTA, en consonancia con la normativa estatal, indica que en las actuaciones urbanísticas edificatorias el propietario del suelo habrá de cumplir con una serie de deberes para poder materializar su derecho a edificar. De entre esos deberes se distinguen, por un lado, el de ejecutar la urbanización complementaria a la edificación necesaria para que los terrenos alcancen o recuperen la condición de solar y, por otro, el de realizar la edificación en los plazos y condiciones fijados por la ordenación urbanística una vez que el suelo tenga la citada condición de solar; es decir, el propietario tiene el deber, por una parte, de que su parcela alcance la condición de solar conforme a la ordenación prevista en el planeamiento y, por otro, el de edificarla en los plazos previstos en la normativa.

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 07/24 de 15 de julio de 2024

Según el artículo 13.3 de la LISTA, tendrán la condición de solar las parcelas de suelo urbano dotadas de las infraestructuras y servicios que determine la ordenación urbanística y, como mínimo, las siguientes:

a) Acceso por vías urbanas pavimentadas, salvo que el instrumento de ordenación establezca lo contrario.

b) Alumbrado público en la vía a que dé frente la parcela, salvo que se encuentren en espacios privados.

c) Servicio urbano de suministro de agua potable, evacuación de aguas residuales y energía eléctrica con capacidad suficiente para el uso previsto.

Y, dicha condición de solar queda extinguida por las siguientes circunstancias (artículo 13.4):

a) Por la inadecuación sobrevenida de su urbanización.

b) Por su integración en actuaciones de transformación urbanística.

Así mismo, el artículo 134 de la LISTA, que regula las actuaciones edificatorias en suelo urbano, indica en el apartado 2, que la edificación de unidades aptas al efecto requiere como presupuesto:

a) El establecimiento de la ordenación detallada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de este.

b) La previa ejecución de las obras de urbanización para que la parcela obtenga la condición de solar o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos y garantías que se establezcan reglamentariamente para simultanear aquellas y las de edificación. Todo ello, conforme a las fases de urbanización y requisitos contemplados en la Ley.

A la vista de lo expuesto resulta obvio, que el legislador autonómico exige al propietario del suelo urbano que pretenda llevar a cabo una actuación urbanística edificatoria, el cumplimiento de dos deberes diferenciados: la realización de las obras necesarias para que su parcela alcance la condición de solar y, además, la edificación de la misma en los plazos previstos por la normativa urbanística; si bien permite, previa presentación de las garantías precisas, que se pueda simultanear las obras de urbanización y las de edificación. Ese deber de urbanizar lleva implícito el de la puesta a disposición de la Administración de las obras que se han de realizar obligatoriamente para que la parcela recupere la condición de solar y del suelo sobre el que se ejecutan las nuevas infraestructuras.

Es por ello que, con carácter previo a la expedición de la licencia de obras que se conceda para construir en las fincas que nos ocupan, deberá quedar garantizada la obligación del promotor de urbanizar y poner a disposición de la Administración los espacios que pasan a constituir vía pública en la cota determinada por el presente Estudio de Detalle, conforme al proyecto de obras de urbanización complementarias a la edificación que deberá aprobarse, como instrumento de ejecución material de dichas obras según lo dispuesto en el artículo 136.3 c) del Reglamento General de la LISTA.

- **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 Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLURH) 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. De esta forma, el procedimiento para la aprobación del que nos ocupa ha sido promovido por el titular, Inmobiliaria Duch SL. Constando asimismo como titular de derechos afectados la Comunidad de Regantes de las Acequias Viejas y Nueva de Churriana.

**2.-** El procedimiento de tramitación del presente instrumento ha sido sustanciado conforme las normas de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, con el desarrollo contenido en el Decreto 550/2022 de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA.

De esta forma, tras el acuerdo de aprobación inicial, el Estudio de Detalle ha sido sometido al trámite de información pública por plazo de 20 días. Habiéndose recabado los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos: Informe de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana; de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural en materia de Aguas; y de la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental. Los citados informes han sido emitidos en sentido favorable como se ha hecho constar en los antecedentes.

Concluidas las anteriores actuaciones, habiéndose incorporado al documento que se somete a aprobación definitiva las simples observaciones recogidas en el informe emitido por Demarcación de Carreteras del Estado, tal y como se acredita en el informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de **18 de junio de 2024** y no apreciándose la existencia de deficiencia procedimental alguna, procede la aprobación definitiva del proyecto en los términos del art. 109.1 a) del Reglamento General de la LISTA.

**3.-** En relación al contenido documental del Estudio de Detalle, queda acreditado en el citado informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de **18 de junio de 2024** que la documentación que se somete a aprobación definitiva es sustancialmente idéntica a la aprobada inicialmente, ya que se modifica únicamente el apartado 1.6 de la memoria incluyendo el texto indicado por la Dirección General de Carreteras. Considerándose adecuada en función



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 07/24 de 15 de julio de 2024

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

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

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

### CONCLUSIONES Y PROPUESTAS:

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

### ACUERDOS:

**PRIMERO.- Aprobar definitivamente** Estudio de Detalle del ámbito SUC ED-G.18, "Emilio Salgari", promovido por Inmobiliaria Duch SL, según documentación técnica con fecha de entrada 18 de junio de 2024, ello de conformidad con el informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 18 de junio de 2024 y de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 75.1 y 78 a 83 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, con el desarrollo de 1 art. 112 y concordantes del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre que aprueba el Reglamento General de la LISTA.

**SEGUNDO.- Depositar el instrumento aprobado definitivamente** en el Archivo de documentación ubicado en el «Archivo de expedientes de planeamiento» donde se contienen los documentos técnicos del referido instrumento urbanístico, así como los actos, resoluciones y acuerdos producidos en relación con el mismo que deban formar parte de la Unidad Registral de «Instrumentos de Planeamiento y de Bienes y Espacios Catalogados», ubicados ambos en las dependencias del Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Planeamiento y Gestión de esta Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura. Procediéndose a la



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 07/24 de 15 de julio de 2024

publicación del presente acuerdo y del instrumento de ordenación urbanística completo en la sede electrónica del Excmo. Ayuntamiento de Málaga de conformidad con el art. 82.2 de LISTA.

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

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

**QUINTO.- Advertir al interesado** que el anuncio para proceder a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el BOP, se pondrá a su disposición por el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística para que realice dicha publicación; haciendo advertencia expresa de que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 95 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, transcurrido tres meses desde la retirada del anuncio sin que éste se haya publicado, se habrá producido la caducidad del procedimiento administrativo al haberse paralizado éste por causa imputable al interesado, todo ello, sin perjuicio de la Resolución que deba dictarse declarando la caducidad y el archivo de las actuaciones.

**SEXTO.-** Significar expresamente que antes de la expedición de la licencia de obras que se conceda para construir en las fincas que nos ocupan, deberá quedar garantizada la obligación del promotor de urbanizar y poner a disposición de la Administración los espacios que pasan a constituir vía pública en la cota determinada por el presente Estudio de Detalle, conforme al proyecto de obras de urbanización complementarias a la edificación que deberá aprobarse.

**SÉPTIMO.-** Significar que aquellos aspectos contenidos en el Estudio de Detalle que trasciendan de su finalidad propiamente dicha, no son vinculantes ni objeto de esta aprobación y deberán ser comprobados por el Departamento de Licencias y Protección Urbanística de esta Gerencia en materia de sus competencias.

**OCTAVO.-** Significar que tras la aprobación definitiva del presente Estudio de Detalle, se deberá tramitar de oficio por este Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística, Expediente de Alineaciones del Sistema Local de Equipamiento SLQ-G.1 a los efectos de solucionar la discordancia entre las alineaciones de la glorieta prevista en el PGOU y la propuesta



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 07/24 de 15 de julio de 2024

en este ED. Todo ello de conformidad con el informe del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de 20 de diciembre de 2021 e informes técnicos del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 13 de febrero de 2023 y 18 de junio de 2024.

**NOVENO.- Dar traslado** del presente acuerdo:

-Al Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Licencias y Protección Urbanística.

-A la Junta Mpal. Distrito nº 8 Churriana.

-A la entidad promotora.

- A la Comunidad de Regantes de las Acequias Viejas y Nueva de Churriana.

- A la Dirección General de Aviación Civil, adjuntando el instrumento de ordenación aprobado definitivamente, acompañado de certificación del acto de aprobación definitiva a los efectos de lo dispuesto en el art. 27.9 del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo que Regula las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4-12-1998 sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30-12-1996, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.”

**Visto el informe-propuesta transcrito y una vez que se emita el informe de la Secretaría General del Pleno, propongo que el expediente sea incluido en el orden del día de la próxima sesión ordinaria que celebre la Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad y, posteriormente, el Pleno Municipal en uso de las competencias que tiene asignadas, adopte los acuerdos propuestos.”**

Consta en el expediente Nota de conformidad de la Secretaría General de Pleno, de fecha 5 de julio de 2024.

### VOTACIÓN

La Comisión del Pleno acordó **dictaminar favorablemente** la anterior Propuesta, con los **votos a favor (6)**, del Grupo Municipal Popular y las **abstenciones (5)**, del Grupo Municipal Socialista (3), del Grupo Municipal Vox (1) y del Grupo Municipal Con Málaga (1).

### PROPUESTA AL PLENO

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

**Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad**  
Sesión ordinaria 07/24 de 15 de julio de 2024

**PRIMERO.- Aprobar definitivamente** Estudio de Detalle del ámbito SUC ED-G.18, "Emilio Salgari", promovido por Inmobiliaria Duch SL, según documentación técnica con fecha de entrada 18 de junio de 2024, ello de conformidad con el informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 18 de junio de 2024 y de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 75.1 y 78 a 83 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, con el desarrollo de 1 art. 112 y concordantes del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre que aprueba el Reglamento General de la LISTA.

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

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

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

**QUINTO.- Advertir al interesado** que el anuncio para proceder a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el BOP, se pondrá a su disposición por el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística para que realice dicha publicación; haciendo advertencia expresa de que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 95 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, transcurrido tres meses desde la retirada del anuncio sin que éste se haya publicado, se habrá producido la caducidad del procedimiento administrativo al haberse paralizado éste por causa imputable al interesado, todo ello, sin perjuicio de la Resolución que deba dictarse declarando la caducidad y el archivo de las actuaciones.



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 07/24 de 15 de julio de 2024

**SEXTO.-** Significar expresamente que antes de la expedición de la licencia de obras que se conceda para construir en las fincas que nos ocupan, deberá quedar garantizada la obligación del promotor de urbanizar y poner a disposición de la Administración los espacios que pasan a constituir vía pública en la cota determinada por el presente Estudio de Detalle, conforme al proyecto de obras de urbanización complementarias a la edificación que deberá aprobarse.

**SÉPTIMO.-** Significar que aquellos aspectos contenidos en el Estudio de Detalle que trasciendan de su finalidad propiamente dicha, no son vinculantes ni objeto de esta aprobación y deberán ser comprobados por el Departamento de Licencias y Protección Urbanística de esta Gerencia en materia de sus competencias.

**OCTAVO.-** Significar que tras la aprobación definitiva del presente Estudio de Detalle, se deberá tramitar de oficio por este Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística, Expediente de Alineaciones del Sistema Local de Equipamiento SLQ-G.1 a los efectos de solucionar la discordancia entre las alineaciones de la glorieta prevista en el PGOU y la propuesta en este ED. Todo ello de conformidad con el informe del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de 20 de diciembre de 2021 e informes técnicos del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 13 de febrero de 2023 y 18 de junio de 2024.

**NOVENO.- Dar traslado** del presente acuerdo:

-Al Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Licencias y Protección Urbanística.

-A la Junta Mpal. Distrito nº 8 Churriana.

-A la entidad promotora.

- A la Comunidad de Regantes de las Acequias Viejas y Nueva de Churriana.

- A la Dirección General de Aviación Civil, adjuntando el instrumento de ordenación aprobado definitivamente, acompañado de certificación del acto de aprobación definitiva a los efectos de lo dispuesto en el art. 27.9 del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo que Regula las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4-12-1998 sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30-12-1996, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.”

**PUNTO Nº 10.- PROPUESTA DE LA CONCEJALA DELEGADA DE URBANISMO RELATIVA A LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE EN CALLE TRINIDAD NOS 13, 15 Y 17.-**

Este punto se encuentra en el siguiente enlace del documento audiovisual del Acta:



<http://videoactas.malaga.eu/actas/session/sessionDetail/8a8148c4907c2dce01909bb7c6330050?startAt=551.0&endsAt=580.0>

Sobre el punto nº 10 y conforme a lo acordado, se adoptó el siguiente Dictamen:

## DICTAMEN DE LA COMISIÓN DEL PLENO DE URBANISMO, MOVILIDAD Y SEGURIDAD

Sesión Ordinaria 07/2024 de 15 de julio de 2024

**PUNTO Nº 10.- PROPUESTA DE LA CONCEJALA DELEGADA DE URBANISMO RELATIVA A LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE EN CALLE TRINIDAD NºS 13, 15 Y 17.**

En relación con este asunto, la Comisión del Pleno conoció la Propuesta referenciada de 21 de junio de 2024 (CSV: S8cn9xRucSjvMOhrw34xLg==), cuyo texto se transcribe a continuación:

URL de Verificación: <https://valida.malaga.eu/verifirma/code/S8cn9xRucSjvMOhrw34xLg==>

***“Resulta que con fecha 8 de julio de 2024 ha sido emitido informe-propuesta por el Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento del Departamento de Planeamiento y Gestión para la aprobación definitiva de Estudio de Detalle en C/ Trinidad nº 13, 15 y 17 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-propuesta para la aprobación definitiva de Estudio de Detalle en C/ Trinidad nº 13, 15 y 17, conforme a los antecedentes de hecho y fundamentos jurídicos siguientes:***

### **Ámbito y objeto:**

El **ámbito** del presente Estudio de Detalle está constituido por cuatro fincas registrales y catastrales situadas en C/ Trinidad 13, 15, y 17, que suman una superficie total según comprobación topográfica de 914,78 m<sup>2</sup> y que se encuentran incluidas dentro del ámbito de planeamiento del vigente PGOU denominado PAM-R.4 (83), que incorporó el Plan Especial de Reforma Interior “Trinidad Perchel” aprobado el 29 de diciembre de 1986 y su posterior Modificación y Texto Refundido aprobados el 26 de noviembre de 1999.



El **objeto** del presente instrumento complementario de la ordenación urbanística es la ordenación de volúmenes dentro de las parcelas indicadas, así como definir las alineaciones según el planeamiento vigente y las características de las futuras edificaciones resultantes.

**Antecedentes de hecho:**

**1º.-** Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 26 de enero de 2024 se dispuso aprobar inicialmente el Estudio de Detalle en Calle Trinidad nº 13,15 y 17, promovido por la mercantil Trinidad 13-17, S.L., r/p D. D. Omer Yehuda Crystal, según documentación técnica de fecha Noviembre de 2023, presentada el 12 de enero de 2024; todo ello, de conformidad con el informe del, entonces denominado, Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 15 de enero de 2024.

**2º.-** El trámite de información pública del expediente ha sido sustanciado mediante anuncios publicados, en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga nº 35 de 19 de febrero de 2024, en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento de Málaga entre los días 13 de febrero al 12 de marzo de 2024, ambos inclusive; con notificación personal a los interesados y titulares del ámbito que resultan de los registros de la propiedad y del catastro. En el mismo periodo se procedió a exposición en página web de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

**3º.-** El 9 de abril de 2024 se ha recibido acuerdo adoptado por la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico de Málaga de la Delegación Territorial de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte de la Junta de Andalucía, en la sesión celebrada el 5 de abril de 2024, en el que se dispone informar favorablemente el presente Estudio de Detalle, si bien, en el proceso de desarrollo de la actuación deberá realizarse una actividad arqueológica preventiva mediante sondeos arqueológicos.

**4º.-** Con fecha 18 de abril de 2024 el Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local ha certificado que durante el plazo comprendido entre los días 13 de febrero de 2024 al 19 de marzo de 2024, ambos inclusive, computado a los efectos de información pública, no se ha presentado alegación alguna.

**5º.-** Por otro lado, el 30 de mayo de 2024 se recibe en esta Administración, informe favorable del día 27 del mismo mes y año, de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transporte y Movilidad Sostenible en relación a las servidumbres aeronáuticas, debiéndose contener en la documentación que se apruebe definitivamente los planos remitidos.

**6º.-** Con fecha 6 de junio de 2024, el promotor presenta nueva documentación técnica recogiendo lo indicado en el informe referido en el párrafo anterior.



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 07/24 de 15 de julio de 2024

**7º.-** Finalmente el Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión, ha emitido informe técnico el 10 de junio de 2024, en el que se propone la aprobación definitiva del expediente.

**8º.-** Elaborado informe jurídico por este Servicio y suscrita la correspondiente propuesta por la Concejala Delegada de Urbanismo, con fechas 18 y 24 de junio de 2024 respectivamente, el 5 de julio de 2024 se ha emitido Nota de Conformidad por parte de la Secretaría General del Pleno, que indica que:

*“Si bien se hace necesario realizar la observación, de no constar la manifestación expresa en el expediente administrativo analizado de que la documentación que se somete a aprobación definitiva sea sustancialmente idéntica a la aprobada inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 26 de enero de 2024, constando solo en el Informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión de 10 de junio de 2024 una mención cuando se refiere a la integridad documental del expediente administrativo, de que “se comprueba que el documento aportado recoge fielmente las determinaciones del que se aprobó inicialmente y contiene toda la información necesaria para su aprobación definitiva”, por lo que entendemos que debe de hacerse constar expresamente esta circunstancia indicada, si ello es así a la vista de la documentación que se somete a aprobación definitiva.”*

**9.-** El 5 de julio de 2024, ha sido emitido un nuevo informe por el Servicio de Ordenación y Planificación Urbanísticas.

### **Fundamentos jurídicos**

- **Requisitos sustanciales o de fondo:**

**I.-** 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 24 de diciembre de 2021, así como la entrada en vigor, el 23 de diciembre de 2022, del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA, determinan la aplicación íntegra, inmediata y directa de sus determinaciones al presente instrumento en los términos de la Disposición Transitoria Primera de la Ley.

De acuerdo con lo expuesto, el presente instrumento se ajusta al objeto definido en el artículo 71 LISTA, con el desarrollo contenido en el art. 94 de su Reglamento:

#### Artículo 94: Los Estudios de Detalle

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el correspondiente instrumento de

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 07/24 de 15 de julio de 2024

ordenación urbanística detallada en ámbitos de suelo urbano o en ámbitos de suelo rústico sometido a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.

2. En ningún caso pueden modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito. Dentro de su ámbito los Estudios de Detalle podrán:

a) Completar las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas a la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional.

b) Fijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, sin que de ello pueda derivarse la reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos.

c) Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.

Los cambios en la calificación del suelo que sean consecuencia de las operaciones descritas en las letras a) y b) no serán considerados modificación del uso urbanístico del suelo a efectos de lo establecido en este apartado.

(...)"

**II.-** También resultan de aplicación las normas contenidas en los instrumentos de planeamiento general y restantes instrumentos aprobados para su desarrollo, que estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en el momento de entrada en vigor de la LISTA, habida cuenta de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda de la misma y en la Disposición Transitoria Primera del Reglamento General. Esto implica el reconocimiento de la vigencia del PGOU 2011, conforme al cual, las fincas que nos ocupa se encuentran clasificadas como suelo urbano consolidado e incluidas en el ámbito de planeamiento PAM-R.4 "Trinidad Perchel".

**III.-** La adecuación del presente Estudio de Detalle a la normativa urbanística de aplicación ha sido analizada en los informes técnicos emitidos por el Departamento de Planeamiento y Gestión durante la tramitación del expediente, concretamente:

- Informe del Negociado de Topografía y Cartografía de 2 de enero de 2024.
- Informe del, entonces denominado, Servicio de Planificación Territorial y Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión de 15 de enero de 2024.

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 07/24 de 15 de julio de 2024

- Informe del, hoy denominado, Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión de 10 de junio de 2024, en el que se indica:

**“INFORME**

Cultura

*El informe es favorable a la propuesta, condicionado a la necesidad que durante el proceso de actuación y desarrollo del mismo, se contemple la realización de una actividad arqueológica preventiva mediante SONDEOS ARQUEOLÓGICOS.*

*Esta condición tendrá que imponerse expresamente en la licencia de obras que en su día se otorgue.*

Aviación Civil

*El informe concluye que:*

*En consecuencia con todo lo anteriormente expuesto, este Centro Directivo informa favorablemente el “Estudio de Detalle, calle Trinidad 13-15-17”, en el término municipal de Málaga (Málaga), en lo que a servidumbres aeronáuticas se refiere, siempre y cuando las construcciones, instalaciones o plantaciones propuestas u objetos fijos o móviles (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de las infraestructuras viarias no vulneren las servidumbres aeronáuticas*

*Dado que el margen más desfavorable entre el terreno y las servidumbres es, siempre según el informe, de 270 m., podemos concluir que los volúmenes previstos no incurren en ningún caso en la hipótesis de vulneración.*

*En cuanto a los requisitos documentales:*

*El ámbito de estudio se encuentra incluido en las zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol. En el plano que se adjunta como Anexo II a este informe, se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción o instalación (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), plantaciones, modificaciones del terreno u objetos fijos o móviles (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de las infraestructuras viarias.*

*El planeamiento urbanístico debe incorporar entre sus planos normativos, el plano de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol, debiendo dejar constancia expresa del párrafo anterior en su documentación.*

Se comprueba que el documento presentado incluye entre sus planos de información el de Servidumbres Aeronáuticas, y que incluye en su memoria (apartado 2, Información urbanística) el párrafo mencionado.

#### *Integridad documental*

Se comprueba que el documento aportado recoge fielmente las determinaciones del que se aprobó inicialmente y contiene toda la información necesaria para su aprobación definitiva.

### **PROPUESTA**

A la vista de todo lo anterior se propone aprobar definitivamente el Estudio de Detalle en C/ Trinidad, 13, 15 y 17, según el documento fechado el 6 de junio de 2024.”

**IV.-** En cuanto a los deberes de los promotores de esta actuación edificatoria, debemos decir que el Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLSRU) en su artículo 7.2, considera que cuando no concurren las circunstancias para que una actuación deba ser calificada como de transformación urbanística (según lo preceptuado en el apartado 1 del artículo), las obras de nueva edificación y de sustitución de la edificación existente han de ser consideradas como actuaciones edificatorias, incluso cuando requieran obras complementarias de urbanización; añadiendo el artículo 18.3 que, en estos casos, serán exigibles, de conformidad con su naturaleza y alcance, los deberes referidos en las letras e) y f) del apartado 1 del artículo, así como el de completar la urbanización de los terrenos con los requisitos y condiciones establecidos para su edificación. Ambas normas son de carácter básico conforme a lo dispuesto en la Disposición Final Segunda, apartado uno, del TRLSRU.

Por su parte la LISTA, en consonancia con la normativa estatal, indica que en las actuaciones urbanísticas edificatorias el propietario del suelo habrá de cumplir con una serie de deberes para poder materializar su derecho a edificar. De entre esos deberes se distinguen, por un lado, el de ejecutar la urbanización complementaria a la edificación necesaria para que los terrenos alcancen o recuperen la condición de solar y, por otro, el de realizar la edificación en los plazos y condiciones fijados por la ordenación urbanística una vez que el suelo tenga la citada condición de solar; es decir, el propietario tiene el deber, por una parte, de que su parcela alcance la condición de solar conforme a la ordenación prevista en el planeamiento y, por otro, el de edificarla en los plazos previstos en la normativa.

Las fincas propiedad de Trinidad 13-17, S.L., aun cuando están en suelo urbano consolidado, han perdido la condición de solar y el titular del suelo está obligado realizar todas las actuaciones tendentes a que la misma recupere esa naturaleza, ya que según el artículo 13.3 de la LISTA, tendrán la condición de solar las parcelas de suelo urbano dotadas de las infraestructuras y servicios que determine la ordenación urbanística y, como mínimo, las siguientes:

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 07/24 de 15 de julio de 2024

a) Acceso por vías urbanas pavimentadas, salvo que el instrumento de ordenación establezca lo contrario.

b) Alumbrado público en la vía a que dé frente la parcela, salvo que se encuentren en espacios privados.

c) Servicio urbano de suministro de agua potable, evacuación de aguas residuales y energía eléctrica con capacidad suficiente para el uso previsto.

Y, dicha condición de solar queda extinguida por las siguientes circunstancias (artículo 13.4):

a) Por la inadecuación sobrevenida de su urbanización.

b) Por su integración en actuaciones de transformación urbanística.

Así mismo, el artículo 134 de la LISTA, que regula las actuaciones edificatorias en suelo urbano, indica en el apartado 2, que la edificación de unidades aptas al efecto requiere como presupuesto:

a) El establecimiento de la ordenación detallada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de este.

b) La previa ejecución de las obras de urbanización para que la parcela obtenga la condición de solar o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos y garantías que se establezcan reglamentariamente para simultanear aquellas y las de edificación. Todo ello, conforme a las fases de urbanización y requisitos contemplados en la Ley.

A la vista de lo expuesto resulta obvio, que el legislador autonómico exige al propietario del suelo urbano que pretenda llevar a cabo una actuación urbanística edificatoria, el cumplimiento de dos deberes diferenciados: la realización de las obras necesarias para que su parcela alcance la condición de solar y, además, la edificación de la misma en los plazos previstos por la normativa urbanística; si bien permite, previa presentación de las garantías precisas, que se pueda simultanear las obras de urbanización y las de edificación. Ese deber de urbanizar lleva implícito el de la puesta a disposición de la Administración de las obras que se han de realizar obligatoriamente para que la parcela recupere la condición de solar y del suelo sobre el que se ejecutan las nuevas infraestructuras.

Es por ello que, con carácter previo a la expedición de la licencia de obras que se conceda para construir en las fincas que nos ocupan, deberá quedar garantizada la obligación del promotor de urbanizar y poner a disposición de la Administración los espacios que pasan a constituir vía pública. Para la ejecución material de dichas obras de urbanización, el proyecto de edificación incorporará un apartado de obras complementarias de urbanización en el que se definan los detalles técnicos de las mismas, habida cuenta de lo dispuesto en los artículos 136.3 c) y 188.2 c) del Reglamento General de la LISTA.

**V.-** La propuesta planteada en el Estudio de Detalle implica la necesidad de una agrupación parcelaria de las fincas registrales incluidas en su ámbito, a fin de conformar una sola parcela.

Esta operación jurídica no implica una parcelación urbanística a tenor de lo dispuesto en el artículo 137.1.b) del Reglamento de la LISTA, pero deberá constar en el Registro de la Propiedad con carácter previo a la expedición de la licencia de obras que se conceda ya que la parcela sobre la que se construya constituye una unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo y en el subsuelo, a la que el planeamiento ha atribuido una edificabilidad concreta que se materializa sobre la totalidad de la misma.

- **Requisitos materiales o formales:**

I.- 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 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.

De esta forma, el procedimiento para la aprobación del expediente que nos ocupa ha sido promovido por la propietaria, la mercantil Trinidad 13-17, S.L., representada por D. Omer Yehuda Crystal, si bien, actúa como mandatario D. Moisés Gómez Giner, todo ello, según se acredita en el expediente y ha quedado expuesto en los antecedentes. Por lo tanto, se dan los requisitos exigidos por los artículos 4 y 5 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas para actuar como interesado, representante y mandatario en el procedimiento, respectivamente.

II.- En relación al procedimiento de tramitación, conforme al art. 112 del Reglamento -al que se remite el art. 81 LISTA- y tras el acuerdo de aprobación inicial, el instrumento se ha sometido al trámite de información pública por plazo no inferior a 20 días, con publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal de la Administración urbanística con el contenido mínimo que establece el art. 8 del Reglamento; con llamamiento personal a los propietarios que resultan de las Certificaciones Registrales y Catastrales que constan en el expediente a los efectos de lo dispuesto en el art. 78.5 c) de la LISTA y 104.4 c) del Reglamento General:

-Certificaciones Catastrales descriptiva y gráfica de 21 de diciembre de 2023 de las fincas:  
2752134UF7625S0001JT;                      2752104UF7625S0001ST;                      2752103UF7625S0001ET;  
2752102UF7625S0001JT, a nombre de Trinidad 13-17, S.L.

-Certificaciones registrales de las fincas nº 17.799/B; 10.684/B; 10.975/A y 20.058 de 14 de diciembre de 2023, inscritas en el Registro de la Propiedad nº 6 de Málaga a nombre de Trinidad 13-17, S.L.



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 07/24 de 15 de julio de 2024

**III.-** Así mismo, conforme a lo establecido en los artículos 78.4 LISTA y 105 y 112.1 b) del Reglamento General que la desarrolla, durante la información pública se han recabado los informes preceptivos y vinculantes:

-De la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transporte y Movilidad Sostenible en relación a la servidumbres aeronáuticas de conformidad con lo previsto en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 y en el artículo 27 del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, 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 de diciembre de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; emitido el 27 de mayo de 2024.

- De la Delegación Territorial de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte de la Junta de Andalucía en Málaga, de conformidad con lo estipulado en el artículo 29.4 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, sobre la posible afección arqueológica de la actuación con relación al Yacimiento nº 75 "Arrabal Medieval de Attabanín"; emitido el 5 de abril de 2024.

**IV.-** En cuanto al contenido documental del Estudio de Detalle presentado con fecha 6 de junio de 2024, según el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 10 de junio de 2024, aquél contiene toda la información necesaria para su aprobación definitiva.

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

**VI.-** Finalmente añadir que, remitido el expediente a la Secretaría General del Pleno para la emisión de informe a tenor de lo previsto en los artículos 57 y 58 del Reglamento Orgánico del Pleno del Ayuntamiento de Málaga, puesto en relación con el artículo 3.3 del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de la Administración Local con habilitación del carácter nacional, el 5 de julio de 2024 se ha emitido Nota de Conformidad por parte de la Secretaría General del Pleno, en la que se indica que en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 10 de junio de 2024 no hace alusión a la inexistencia de cambio sustanciales en el documento que se lleva a aprobación definitiva y dicho dato debe constar en el expediente.



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 07/24 de 15 de julio de 2024

Es por ello que con fecha 5 de julio de 2024 ha sido emitido un nuevo informe por el citado Servicio en el que se indica:

**“INFORME**

A petición de la Secretaría General del Pleno se emite el siguiente informe en que se hace constar expresamente que la documentación cuya aprobación se propone es la aportada el 6 de junio de 2024 y denominada como Texto Refundido de Estudio de Detalle sobre las parcelas 13, 15 y 17 de la calle Trinidad. Dicha documentación no tiene cambios sustanciales con respecto a la Aprobada inicialmente.

**PROPUESTA**

A la vista de todo lo anterior se propone de nuevo aprobar definitivamente el Estudio de Detalle en C/ Trinidad, 13, 15 y 17, según el Texto Refundido fechado el 6 de junio de 2024.”

**CONCLUSIONES Y PROPUESTAS:**

De conformidad con lo que antecede en cuanto a los aspectos técnicos y jurídicos estudiados y a la vista, también, de la Nota de Conformidad de 5 de julio de 2024 de la Secretaría General del Pleno, este Departamento considera el presente expediente concluso y listo para ser remitido a la Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad a fin de que sea incluido en la próxima sesión que celebre y, en función de las competencias que tiene asignadas, ésta eleve a su vez propuesta al Excmo. Ayuntamiento-Pleno para la adopción de los siguientes

**ACUERDOS:**

**PRIMERO.-Aprobar definitivamente** el Estudio de Detalle en Calle Trinidad nº 13,15 y 17, promovido por la mercantil Trinidad 13-17, S.L., r/p D. D. Omer Yehuda Crystal, según documentación técnica de fecha 6 de junio de 2024, todo ello, de conformidad con el informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 10 de junio de 2024 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 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.

**SEGUNDO.- Depositar el instrumento aprobado definitivamente** en el Archivo de documentación ubicado en el «Archivo de expedientes de planeamiento» donde se contienen los documentos técnicos del referido instrumento urbanístico, así como los actos, resoluciones y acuerdos producidos en relación con el mismo que deban formar parte de la Unidad Registral de «Instrumentos de Planeamiento y de Bienes y Espacios Catalogados», ubicados ambos en las dependencias del Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Planeamiento y Gestión



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 07/24 de 15 de julio de 2024

de esta Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura. Procediéndose a la publicación del presente acuerdo y del instrumento de ordenación urbanística completo en la sede electrónica del Excmo. Ayuntamiento de Málaga de conformidad con el art. 82.2 de LISTA.

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

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

**QUINTO.- Advertir al interesado** que el anuncio para proceder a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el BOP, se pondrá a su disposición por el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística para que realice dicha publicación; haciendo advertencia expresa de que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 95 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, transcurrido tres meses desde la retirada del anuncio sin que éste se haya publicado, se habrá producido la caducidad del procedimiento administrativo al haberse paralizado éste por causa imputable al interesado, todo ello, sin perjuicio de la Resolución que deba dictarse declarando la caducidad y el archivo de las actuaciones.

**SEXTO.-** Significar así mismo, que **antes de la expedición de la licencia de obras que se conceda** para construir en el ámbito que nos ocupa:

a.-) Deberá quedar garantizada, la **obligación del promotor poner a disposición de la Administración y de urbanizar los espacios que pasan a constituir vía pública** según lo indicado en el presente Estudio de Detalle y, a tal fin, deberá contenerse en el proyecto de edificación que se presente una separata de obras complementarias de urbanización, en la que se definan los detalles técnicos de las mismas, todo ello, habida cuenta de lo dispuesto en los artículos 136.3 c) y 188.2 c) del Reglamento General de la LISTA.

b.-) Deberá otorgarse e inscribirse en el Registro de la Propiedad correspondiente, **escritura de agrupación de las fincas registrales** nº 17.799/B; 10.684/B; 10.975/A y 20.058, inscritas en el Registro de la Propiedad nº 6 de Málaga, en la que, además, se regularice la



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 07/24 de 15 de julio de 2024

superficie total de la parcela agrupada, conforme a lo establecido en el Estudio de Detalle; para lo cual, **se certificará el acuerdo de aprobación definitiva del mismo.**

c.-) Deberá quedar constancia de que en el inmueble se han realizado tareas de **control arqueológico preventivo** mediante la realización de los correspondientes sondeos por posible afección del Yacimiento nº 75 "Arrabal Medieval de Attabanín.

**SÉPTIMO.-** Significar que aquellos aspectos contenidos en el Estudio de Detalle que trasciendan de su finalidad propiamente dicha, no son vinculantes ni objeto de esta aprobación y deberán ser comprobados por el Departamento de Licencias y Protección Urbanística de esta Gerencia en materia de sus competencias.

**OCTAVO.- Dar traslado** del presente acuerdo:

- A la Sección de Arqueología del Departamento de Licencias y Protección Urbanística.
- Al Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Licencias y Protección Urbanística.
- Al Departamento de Arquitectura e Infraestructuras.
- A la Junta Municipal de Distrito nº 1 Centro.
- Al promotor del expediente."

**Visto el informe-propuesta transcrito propongo que el expediente sea incluido en el orden del día de la próxima sesión ordinaria que celebre la Comisión del Pleno de Ordenación del Territorio, Movilidad y Seguridad y, posteriormente, el Pleno Municipal en uso de las competencias que tiene asignadas, adopte los acuerdos propuestos.**

Consta en el expediente Nota de conformidad de la Secretaría General de Pleno, de fecha 5 de julio de 2024.

## VOTACIÓN

La Comisión del Pleno acordó **dictaminar favorablemente** la anterior Propuesta, con los **votos a favor (6)**, del Grupo Municipal Popular y las **abstenciones (5)**, del Grupo Municipal Socialista (3), del Grupo Municipal Vox (1) y del Grupo Municipal Con Málaga (1).

## PROPUESTA AL PLENO

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



**PRIMERO.- Aprobar definitivamente** el Estudio de Detalle en Calle Trinidad nº 13,15 y 17, promovido por la mercantil Trinidad 13-17, S.L., r/p D. D. Omer Yehuda Crystal, según documentación técnica de fecha 6 de junio de 2024, todo ello, de conformidad con el informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 10 de junio de 2024 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 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.

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

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

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

**QUINTO.- Advertir al interesado** que el anuncio para proceder a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el BOP, se pondrá a su disposición por el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística para que realice dicha publicación; haciendo advertencia expresa de que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 95 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, transcurrido tres meses desde la retirada del anuncio sin que éste se haya publicado, se habrá producido la caducidad del procedimiento administrativo al haberse paralizado éste por causa imputable al interesado, todo ello, sin perjuicio de la Resolución que deba dictarse declarando la caducidad y el archivo de las actuaciones.



**SEXTO.-** Significar así mismo, que **antes de la expedición de la licencia de obras que se conceda** para construir en el ámbito que nos ocupa:

a.-) Deberá quedar garantizada, la **obligación del promotor poner a disposición de la Administración y de urbanizar los espacios que pasan a constituir vía pública** según lo indicado en el presente Estudio de Detalle y, a tal fin, deberá contenerse en el proyecto de edificación que se presente una separata de obras complementarias de urbanización, en la que se definan los detalles técnicos de las mismas, todo ello, habida cuenta de lo dispuesto en los artículos 136.3 c) y 188.2 c) del Reglamento General de la LISTA.

b.-) Deberá otorgarse e inscribirse en el Registro de la Propiedad correspondiente, **escritura de agrupación de las fincas registrales** nº 17.799/B; 10.684/B; 10.975/A y 20.058, inscritas en el Registro de la Propiedad nº 6 de Málaga, en la que, además, se regularice la superficie total de la parcela agrupada, conforme a lo establecido en el Estudio de Detalle; para lo cual, **se certificará el acuerdo de aprobación definitiva del mismo.**

c.-) Deberá quedar constancia de que en el inmueble se han realizado tareas de **control arqueológico preventivo** mediante la realización de los correspondientes sondeos por posible afección del Yacimiento nº 75 "Arrabal Medieval de Attabanín.

**SÉPTIMO.-** Significar que aquellos aspectos contenidos en el Estudio de Detalle que trasciendan de su finalidad propiamente dicha, no son vinculantes ni objeto de esta aprobación y deberán ser comprobados por el Departamento de Licencias y Protección Urbanística de esta Gerencia en materia de sus competencias.

**OCTAVO.- Dar traslado** del presente acuerdo:

- A la Sección de Arqueología del Departamento de Licencias y Protección Urbanística.
- Al Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Licencias y Protección Urbanística.
- Al Departamento de Arquitectura e Infraestructuras.
- A la Junta Municipal de Distrito nº 1 Centro.
- Al promotor del expediente."

**PUNTO Nº 11.- PROPUESTA DE LA TENIENTE DE ALCALDE DELEGADA DE MOVILIDAD PARA LA APROBACIÓN INICIAL DEL CAMBIO DE LA FORMA DE GESTIÓN DE LA SOCIEDAD MALAGUEÑA DE APARCAMIENTOS Y SERVICIOS (SMASSA).-**

Este punto se encuentra en el siguiente enlace del documento audiovisual del Acta:



<http://videoactas.malaga.eu/actas/session/sessionDetail/8a8148c4907c2dce01909bb7c6330050?startAt=580.0&endsAt=1611.0>

**Sobre el punto nº 11 y conforme a lo acordado, se adoptó el siguiente Dictamen:**

“En relación con este asunto, la Comisión del Pleno conoció la Propuesta referenciada de 3 de julio de 2024 (CSV: xt5UA2P4+qakn+D+KjV/kw==), cuyo texto se transcribe a continuación:

URL de Verificación: <https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xt5UA2P4+qakn+D+KjV/kw==>

*“En el mes de octubre de 2023 tiene lugar el inicio del procedimiento para el estudio de una nueva forma de gestión de la Sociedad Malagueña de Aparcamientos y Servicios SMASSA; se persigue alcanzar una fórmula de gestión que resulte más eficiente que la actual y que, además, solucione las cuestiones tributarias en relación al SARE expresadas por el Tribunal de Cuentas en su informe nº 1417 del año 2017.*

*Mediante Resolución del Sr. Alcalde de fecha 18/10/2023, modificada posteriormente el 27/10/2023 en lo que se refiere a las personas que la constituían, se crea una Comisión Técnica que se pone en marcha para elaborar un informe y redactar una memoria en la que se analiza la gestión y se propone, de entre diversos escenarios, el que resulta más adecuado para tal sociedad, SMASSA. Tal Comisión ha actuado con el asesoramiento de expertos en la materia fiscal y societaria.*

*El trabajo desempeñado ha consistido en el análisis de diversas formas de gestión y concluir con la que resulta más eficiente para el funcionamiento de la citada sociedad SMASSA, el denominado escenario 2, que permite solventar las incidencias puestas de manifiesto. La mencionada Comisión Técnica emitió su informe-memoria y conclusiones el día 22/02/2024 y fueron remitidos a Alcaldía. Con fecha 25/04/2024 el Sr. Alcalde realiza una encomienda a la Teniente de Alcalde Delegada de Movilidad para que proceda a la tramitación del expediente.*

*Con fecha 3 de mayo la Teniente Alcalde Delegada de Movilidad realiza consulta una escrita a los integrantes de la Comisión Técnica, con el fin de aclarar determinados aspectos de la memoria y conclusiones presentados como resultado del trabajo.*

*En sesión ordinaria de la Junta de Gobierno local de 17 de mayo, se lleva a cabo la puesta en conocimiento de la Junta de Gobierno Local del trabajo realizado por la Comisión, ya finalizado, así como de los documentos que resultan, las conclusiones vertidas, y consulta aclaratoria realizada con posterioridad por la Concejala de Movilidad.*



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 07/24 de 15 de julio de 2024

*También se da conocimiento a la Junta de Gobierno local del inicio del expediente por parte de la Teniente Alcalde Delegada de Movilidad, de acuerdo con la encomienda recibida por el Sr Alcalde, de fecha 25/4/2024. De este modo, se le designa como competente para poner en marcha las actuaciones, así como todos los acuerdos y trámites necesarios para realizar el cambio en la forma de gestión de la sociedad SMASSA que consiga la mayor eficiencia. Estos aspectos incluyen todos los trámites necesarios, en el seno de la citada sociedad, para aplicar esa forma de gestión más eficiente que constituye el escenario 2, según lo descrito en la memoria. La opción que técnicamente se ha considerado más adecuada por la Comisión, es la de transformarla en una gestión directa de la sociedad a través de la adquisición de la totalidad de las acciones por parte del Ayuntamiento de Málaga, esto es la adquisición del 49% de las acciones que suponen un importe de 24.990.296 euros. Esta es la cantidad en que se cifra el valor contable de las acciones de los socios privados, según el balance de la Sociedad previsto a 31-12-2023. Además incluye la iniciativa posteriormente surgida, de realizar una fusión de empresas con otra u otras de capital íntegramente municipal, como fórmula aún más eficiente.*

*Con fecha 19 de junio de 2024, se emite informe favorable de Intervención que, analiza la trascendencia económica de la actuación y acredita el cumplimiento del objetivo de estabilidad presupuestaria y la sostenibilidad financiera de la iniciativa, según lo establecido en el procedimiento legal fijado. En este sentido, se manifiesta que esta iniciativa que consiste en el cambio de gestión de la sociedad SMASSA, transformándola en una gestión directa mediante la compra de acciones, no genera riesgo para la sostenibilidad financiera del conjunto de la Hacienda municipal.*

*Además se incorpora al expediente para conocimiento del Pleno el borrador del texto de los nuevos Estatutos que se propone sean adoptados por la sociedad en los que queda fijada la nueva forma de gestión como directa una vez sea aprobada por el Pleno del Ayuntamiento. No obstante, con posterioridad tal texto será adoptado por la sociedad, a través de los trámites y actos que procedan de ámbito mercantil, impulsado por la Concejala Delegada de Movilidad en coherencia con la delegación realizada.*

*Teniendo en cuenta que el procedimiento a seguir es el expresado en los artículos 86 de la Ley de Bases de Régimen Local, 95 a 97 del Real Decreto Legislativo 781/86 de 18 de abril y que la competencia para determinar la forma concreta de la gestión del servicio es del Pleno de la Corporación, es por lo que se propone al Pleno la adopción de los siguientes acuerdos:*

*Primero.- Dar cuenta de la memoria, conclusiones y consulta posterior realizada por la Comisión Técnica constituida acerca de la forma de gestión más eficiente de la sociedad SMASSA, con vistas a llevar a cabo el cambio para implantar una gestión directa, mediante la compra de la totalidad de las acciones que constituyen el capital social. También, dar cuenta del borrador de los Estatutos de la sociedad en los que se contempla el nuevo modo de gestión.*



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 07/24 de 15 de julio de 2024

*Segundo.- Acordar la publicación de la memoria, conclusiones y consulta posterior aclaratoria realizada por la Comisión Técnica e iniciar el plazo para realizar alegaciones a tales documentos, por un plazo de 30 días naturales contados desde la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, según lo establecido en el procedimiento de aplicación."*

### VOTACIÓN

La Comisión del Pleno acordó **dictaminar favorablemente** la anterior Propuesta, con los **votos a favor (10)**, del Grupo Municipal Popular (6), del Grupo Municipal Socialista (3) y del Grupo Municipal Con Málaga (1) y el **voto en contra (1)**, del Grupo Municipal Vox.

### PROPUESTA AL PLENO

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

Primero.- Dar cuenta de la memoria, conclusiones y consulta posterior realizada por la Comisión Técnica constituida acerca de la forma de gestión más eficiente de la sociedad SMASSA, con vistas a llevar a cabo el cambio para implantar una gestión directa, mediante la compra de la totalidad de las acciones que constituyen el capital social. También, dar cuenta del borrador de los Estatutos de la sociedad en los que se contempla el nuevo modo de gestión.

Segundo.- Acordar la publicación de la memoria, conclusiones y consulta posterior aclaratoria realizada por la Comisión Técnica e iniciar el plazo para realizar alegaciones a tales documentos, por un plazo de 30 días naturales contados desde la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, según lo establecido en el procedimiento de aplicación."

### **PUNTO Nº 12.- MOCIÓN DEL GRUPO MUNICIPAL SOCIALISTA RELATIVA A LA PROBLEMÁTICA DE ACCESIBILIDAD, ILUMINACIÓN Y MOVILIDAD DEL ACCESO SUR DEL AEROPUERTO DE MÁLAGA.-**

Este punto se encuentra en el siguiente enlace del documento audiovisual del Acta:

<http://videoactas.malaga.eu/actas/session/sessionDetail/8a8148c4907c2dce01909bb7c6330050?startAt=1611.0&endsAt=2648.0>

**Sobre el punto nº 12 y conforme a lo acordado, se adoptó el siguiente Dictamen:**



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 07/24 de 15 de julio de 2024

“En relación con este asunto, la Comisión del Pleno conoció la Moción referenciada de 08 de julio de 2024, cuyo texto se transcribe a continuación:

*“El Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol ha contabilizado en mayo 2.378.119 pasajeros, un 10,5% más respecto al mismo mes del año pasado, según AENA, con más de 9 millones de pasajeros en los primeros 5 meses del año por lo que éste año va a haber un récord absoluto de usuarios que la primera y última visión que tienen de nuestra ciudad es dejadez en movilidad, seguridad e iluminación en el acceso a dicha infraestructura.*

*No puede ser que este aumento de viajeros en su mayoría turistas, la última visión sea la de un aeropuerto tercermundista con los graves problemas de seguridad vial en el acceso Sur al aeropuerto de Málaga Costa del Sol por la antigua Nacional 348, actual avenida Joaquín García Morato que es sólo competencia del Ayuntamiento de Málaga. La ausencia de acerado y las glorietas existentes suponen un peligro diario por el que se ven afectados muchos viajeros, usuarios y trabajadores de las instalaciones aeroportuarias. También se encuentran directamente perjudicados los empleados de los seudopolígonos industriales, empresas de servicios, rent a car de la zona y del aeropuerto. Además en dicho entorno se encuentra ubicado un Centro Especial de Empleo, Formación y Ocio de unas 30 personas discapacitadas que tienen que transitar por dicha vía para acceder y salir de su centro de trabajo.*

*En este seudopolígono de entrada existen actualmente contradicciones propias de las actuaciones de una zona normal de entrada al aeropuerto cuya competencia es del Ayuntamiento de Málaga y su holding empresarial, EMASA, LIMASAM, etc... Quieren darle un tratamiento de polígono constituido y recepcionado pero, finalmente, ni es un barrio más de Málaga ni es un polígono industrial. Al final, éste entorno y sus aledaños, que se encuentran en un limbo administrativo, han reiterado varias veces su propuesta de reunión con el Ayuntamiento de Málaga para encauzar las actuaciones necesarias para convertirse en polígono industrial, pero a día de hoy no ha habido ninguna iniciativa del Ayuntamiento de Málaga para solucionar ésta indefinición en la que se encuentran unas 25 o 30 empresas y unos 1.000 trabajadores.*

*Los trabajadores y usuarios del aeropuerto de Málaga que quieran hacer uso de los autobuses del Consorcio Metropolitano de Transporte tienen que pasar una odisea desde el cruce del aeropuerto hasta la MA 21, ya que no hay aceras por las que circular y recorrer estos casi kilómetro y medio. Además, cuando cae la noche, la visibilidad se hace nula bajo el puente y sobre todo por encima del mismo, del aeropuerto hacia San Julián generando importantes peligros para*



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 07/24 de 15 de julio de 2024

*la seguridad de los usuarios de estos autobuses. De hecho, ya han tenido lugar varios episodios de inseguridad y violencia fundamentalmente hacia las trabajadoras y trabajadores que esperan los autobuses por la noche o intentan cruzar el puente en dirección a San Julián y es que el acceso por el puente y bajo el mismo no tiene iluminación o es muy escasa, según nos comentan a causa de una avería que afecta a las farolas de entrada .*

*Otro de los grandes problemas de movilidad es la rotonda de entrada al aeropuerto que no cuenta con acceso para los usuarios y trabajadores que llegan a pie. Para cruzar de un lado a otro de la Avenida García Morato hay que jugársela tirándose a la calzada sin paso de peatones, habiéndose producido numerosos accidentes con los vehículos y viandantes cruzando de un lado a otro. Es habitual ver fotos de turistas cruzando con maletas en plena calzada para entrar al aeropuerto. Penosa imagen de la entrada al tercer aeropuerto de España. Esta situación se repite con los usuarios que llegan a través del tren de cercanías que sufren de las mismas carencias para acceder a estos seudopolígonos.*

*Además, existe un caos circulatorio en el punto de entrada al aeropuerto al no estar habilitado el acceso al seudopolígono y las posibilidades de tener un accidente se ven incrementadas al no haber señales verticales ni horizontales que lo indiquen de forma efectiva. Además en dicho entorno se encuentra ubicado un Centro Especial de Empleo, Formación y Ocio de unas 30 personas discapacitadas que tienen que transitar por dicha vía para acceder y salir de su centro de trabajo.*

*Para más inri, los problemas de movilidad se ven acrecentados para viajeros y trabajadores al no existir paradas de autobuses en la vía de entrada y salida. De hecho, la parada de autobús más cercana se encuentra en la antigua 340, frente a Makro, por lo que los usuarios de los autobuses de la EMT que acuden a los centros de trabajo próximos al aeropuerto no tienen una parada en el entorno. Además, la EMT tiene un precio especial más caro para utilizar ésta línea lo que hace que no tenga demasiada aceptación.*

*Otro problema es la ausencia de carril bici que posibilite llegar en bicicleta a nuestro aeropuerto como sí se permite en otros aeropuertos europeos.*

*La entrada desde la MA21 y desde la Loma de San Julián están llenas de matas y suciedad haciendo falta urgentemente una gran limpieza y arreglo de las entradas a dicho aeropuerto.*



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 07/24 de 15 de julio de 2024

Por todo ello, desde el Grupo Municipal Socialista proponemos los siguientes

### ACUERDOS

**PRIMERO:** Instar al equipo de gobierno a que recepcione de una vez por todas el polígono industrial de entrada al aeropuerto y lo conecte de forma peatonal, mediante acerado, con la estación del tren de cercanías.

**SEGUNDO:** Instar al equipo de gobierno a instalar accesos peatonales de entrada al aeropuerto de Málaga posibilitando el paso a pie de un lado a otro de la Avenida de entrada y salida sur del aeropuerto.

**TERCERO:** Instar al equipo de gobierno a recuperar las paradas de autobús de la línea 5 para la EMTSAM en la Avenida, adaptadas para personas de movilidad reducida con las respectivas marquesinas y las mejoras necesarias para garantizar la seguridad vial de los usuarios de transporte público.

**CUARTO:** Instar al equipo de gobierno a llevar a cabo la remodelación y reorganización de la entrada y salida de vehículos y personas desde y hasta el aeropuerto haciendo aceras a ambos lados de la calle, con un alumbrado adecuado hasta su conexión con la MA 21.

**QUINTO:** Instar al equipo de gobierno a poner en marcha un plan de choque de limpieza y desbroce que mejore la imagen del entorno a la entrada al aeropuerto Pablo Ruiz Picasso de Málaga en la entrada de San Julián.

**SEXTO:** Instar al equipo de gobierno a que elimine el nombre del Comandante Joaquín García Morato de la antigua N348 o vía de entrada y salida del acceso sur del Aeropuerto de Málaga Pablo Ruiz Picasso y dé debido cumplimiento a la Ley de Memoria Histórica."

### VOTACIÓN

La Comisión del Pleno procedió a la **votación separada** de los acuerdos incluidos en la Moción, obteniéndose los siguientes resultados:



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 07/24 de 15 de julio de 2024

- Acuerdos primero, segundo, tercero, cuarto y quinto.- Dictaminados **desfavorablemente** con los votos **a favor (5)** del Grupo Municipal Socialista (3), del Grupo Municipal Vox (1) y del Grupo Municipal Con Málaga (1) y los votos **en contra (6)** del Grupo Municipal Popular.
- Acuerdo sexto.- Dictaminado **desfavorablemente** con los votos **a favor (4)** del Grupo Municipal Socialista (3) y del Grupo Municipal Con Málaga (1) y los votos **en contra (7)** del Grupo Municipal Popular (6) y del Grupo Municipal Vox (1).

Consecuentemente con el resultado de la votación, de conformidad con el art. 157.1 del Reglamento Orgánico del Pleno, la Moción no continuará su tramitación plenaria.”

**A petición del Grupo Municipal Socialista, que solicitan adelantar las mociones que tienen solicitada petición de palabra, la Sra. Presidenta adelanta el debate y votación del punto nº 14 del orden del día.**

**PUNTO Nº 14.- MOCIÓN DEL GRUPO MUNICIPAL CON MÁLAGA RELATIVA AL PROYECTO URBANÍSTICO DE MACRO URBANIZACIÓN DE ROJAS SANTA TECLA EN EL DISTRITO DE CHURRIANA.-**

Este punto se encuentra en el siguiente enlace del documento audiovisual del Acta:

<http://videoactas.malaga.eu/actas/session/sessionDetail/8a8148c4907c2dce01909bb7c6330050?startAt=2648.0&endsAt=4225.0>

**Sobre el punto nº 14 y conforme a lo acordado, se adoptó el siguiente Dictamen:**

“En relación con este asunto, la Comisión del Pleno conoció la Moción referenciada de 08 de julio de 2024, cuyo texto se transcribe a continuación:

*“El Plan Urbanístico de Rojas-Santa Tecla prevé la construcción de 2.847 viviendas, ninguna de VPO, del segmento Premium y de Lujo, en el conjunto de terrenos situados al norte del campamento Benítez (Santa Tecla) y al oeste de la carretera de Churriana (Rojas) que suman 1.488.269 metros cuadrados, encuadrados por los núcleos de Monsálvez, El Olivar, el Cortijo de Maza y la Realenga de Wittemberg, agrupadas en torno a un campo de golf que contará con una superficie de 450.000 metros cuadrados.*

*Es un proyecto especulativo e insostenible social y ambientalmente. Económicamente es depredador del patrimonio municipal de suelo; y respecto a la situación de sequía y escasez de*



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 07/24 de 15 de julio de 2024

*recursos hídricos es una barbaridad, ya que no están asegurados los recursos suficientes para abastecer a esta zona de Churriana, más aún en el actual contexto de emergencia climática.*

*Recordamos que desde que se inició este proyecto hemos sido el único grupo municipal que ha votado siempre en contra de todos sus. Así como que, después de que se aprobara definitivamente el plan parcial del sector Rojas-Santa Tecla en abril de 2009, con los votos a favor del equipo de gobierno del PP, la abstención del PSOE y el rechazo de IU, dicho proyecto urbanístico ya fue anulado tras dos sentencias negativas del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía (TSJA), primero, y del Tribunal Supremo, después.*

*En ambos casos, los fallos se sustanciaban en la ausencia de garantías de que el citado desarrollo inmobiliario iba a disponer de recursos hídricos suficientes. Pero el alcalde y su equipo de gobierno se obstinaron en retrotraer las actuaciones e iniciar los trámites de nuevo forzando informes cuestionables que contienen previsiones futuras de infraestructuras que todavía no existen y que colapsarían y secarían el cauce del río Guadalhorce (riesgo de cauce seco), hasta que consiguieron su aprobación definitiva.*

*En cuanto a los recursos hídricos, la promotora del proyecto y los informes de la GMU y la Junta de Andalucía ahora justifican que los podrán obtener usando las aguas terciarias de la depuradora de Guadalhorce, a pesar de que en la actualidad esas aguas ya se utilizan en su totalidad, y cuando el río a su paso bajo la hiperronda apenas es un riachuelo sin profundidad. Si se hace, además, la otra depuradora (Vega de Mestanza) corremos el riesgo de cauce seco en el río Guadalhorce. Además, esos recursos hídricos futuros ya están comprometidos para Arraijanal, el Campamento Benítez o la Ciudad Aeroportuaria de Alhaurín de la Torre. Por ello, al igual que otros colectivos sociales, vecinales y ecologistas, consideramos que no existen las suficientes garantías de la obtención futura de esos recursos hídricos.*

*Por otra parte, el agua de terciario no puede ir destinada exclusivamente al riego de campos de golf privados, esa agua es necesaria para otros usos. Prioritariamente, esa agua de terciario debería ir a mantenimiento, baldeo y riego de zonas verdes municipales siempre y cuando lo permita el nivel de cauce del río. Si es tan bajo debe volver al río. Esas aguas terciarias, como hemos dicho, deben estar reservadas para Arraijanal, el Parque del Campamento Benítez y otras infraestructuras y equipamientos de la zona.*

*El proyecto de urbanización ya tiene la aprobación municipal, pero para iniciarse tienen que resolverse varios trámites, como solventar los derechos de realojo e indemnizaciones a las casas que se encuentran en esta zona de Churriana y que el equipo de gobierno quiere demoler por ser, según los informes de la GMU, incompatibles con la operación que se va a desarrollar. La situación es urgente, ya se ha procedido a la demolición de algunas viviendas y construcciones, por eso urgimos al alcalde a que le dé una solución a las familias, que tengan una garantía habitacional y que cesen los planes que priorizan la promoción de viviendas de lujo y campos de*



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 07/24 de 15 de julio de 2024

*golf frente a una política municipal de vivienda que garantice que existen viviendas a precios asequibles para los malagueños y las malagueñas en la ciudad. Por ese motivo, abogamos por una solución para las familias de Churriana afectadas por el desalojo de sus viviendas para la construcción de este proyecto urbanístico de viviendas lujo.*

*El equipo de gobierno está obsesionado con impulsar promociones de viviendas de lujo en lugar de viviendas a precios asequibles. Rojas-Santa Tecla es un ejemplo de macro urbanización inaccesible para la gran mayoría de la ciudadanía, donde no se prevén ni VPO ni viviendas mínimamente asequibles, al tratarse de un planeamiento antiguo del Plan de 1997, que les exige de la obligación de destinar el 30% forzosamente a pisos protegidos. No es forzosa ni obligatoria la construcción de VPO pero se podría hacer si el equipo de gobierno tuviera la voluntad política, más aún a la vista de la falta de vivienda y emergencia habitacional en la ciudad de Málaga, quizá en algunos de los suelos cedidos al Ayuntamiento de Málaga como cargas o bien en su entorno.*

*Lo mismo ocurre con las 630 viviendas que van a construirse en el sector de El Cuartón, en Churriana, donde no se va a ejecutar ninguna vivienda pública de protección oficial. A la vez que los suelos reservados para 412 VPO en Churriana, en el SUS CH-1 (91 VPO), el SUS CH-3 (139 VPO) y SUS CH-4 (182 VPO), no se desarrollan ni activan su ejecución.*

*El equipo de gobierno del PP continúa con un modelo de urbanismo desarrollista que apuesta por construir viviendas de lujo y campos de golf, un modelo que hace un consumo intensivo del agua, vulnera el derecho fundamental de acceso a la vivienda y genera una situación negativa para las familias de la realenga de Wittenberg, afectadas por esta macro urbanización, a la vez que no se impulsan ni se activan los desarrollos desde la GMU para la ejecución de viviendas públicas protegidas de VPO en los suelos reservados para este fin en Churriana.*

*Por todo lo anterior, proponemos la adopción de los siguientes*

### **ACUERDOS**

**PRIMERO.-** *Instar al alcalde y a su equipo de gobierno a que cesen los planes que priorizan la promoción de viviendas de lujo y campos de golf en la zona de Churriana, frente a una política municipal de vivienda que garantice viviendas a precios asequibles en este distrito y en la ciudad de Málaga.*

**SEGUNDO.-** *Instar al alcalde y a su equipo de gobierno a que, ante la situación de emergencia climática e hídrica, los servicios técnicos elaboren nuevos informes sobre las garantías de recursos hídricos del proyecto y del sector en su conjunto. Y que se tenga en cuenta que las aguas terciarias de la depuradora de Guadalhorce ya se utilizan en su totalidad y existe el riesgo de cauce seco, así como que en las previsiones futuras de infraestructuras hídricas esos recursos*



ya están comprometidos para Arraijanal, el Campamento Benítez o la Ciudad Aeroportuaria de Alhaurín de la Torre.

**TERCERO.-** Instar al alcalde y a su equipo de gobierno a que estudien la fórmula urbanística más adecuada para garantizar la ejecución de VPO en los macro proyectos que se van a poner en carga en Rojas Santa Tecla o en los suelos colindantes. Y que se activen los desarrollos para la ejecución de viviendas públicas protegidas de VPO en los suelos reservados para ese fin en Churriana.

**CUARTO.-** Instar al alcalde y a su equipo de gobierno a que busquen una solución satisfactoria para las familias afectadas por el desalojo de sus viviendas para la construcción de este proyecto urbanístico de viviendas lujo.”

## VOTACIÓN

La Comisión del Pleno procedió a la **votación separada** de los acuerdos incluidos en la Moción, obteniéndose los siguientes resultados:

- Acuerdos primero y segundo.- Dictaminados **desfavorablemente** con los votos **a favor (4)** del Grupo Municipal Socialista (3) y del Grupo Municipal Con Málaga (1), y los votos **en contra (7)** del Grupo Municipal Popular (6) y del Grupo Municipal Vox (1).
- Acuerdos tercero y cuarto.- Dictaminados **desfavorablemente** con los votos **a favor (5)** del Grupo Municipal Socialista (3), del Grupo Municipal Vox (1) y del Grupo Municipal Con Málaga (1), y los votos **en contra (6)** del Grupo Municipal Popular.

Consecuentemente con el resultado de la votación, de conformidad con el art. 157.1 del Reglamento Orgánico del Pleno, la Moción no continuará su tramitación plenaria.”

## PUNTO Nº 13.- MOCIÓN DEL GRUPO MUNICIPAL VOX RELATIVA A REUBICACIÓN DE LA INSTALACIÓN DEL CENTRO INTERNACIONAL DE FORMACIÓN DE AUTORIDADES Y LÍDERES (CIFAL) DEL HOSPITAL NOBLE.-

Este punto se encuentra en el siguiente enlace del documento audiovisual del Acta:

<http://videoactas.malaga.eu/actas/session/sessionDetail/8a8148c4907c2dce01909bb7c6330050?startAt=4225.0&endsAt=4957.0>



**Sobre el punto nº 13 y conforme a lo acordado, se adoptó el siguiente Dictamen:**

“En relación con este asunto, la Comisión del Pleno conoció la Moción referenciada de 08 de julio de 2024, cuyo texto se transcribe a continuación:

*“El pasado mes de abril, este grupo municipal VOX Málaga, instaba mediante moción presentada en pleno, a hacer cumplir los compromisos adoptados por parte de este equipo de gobierno con la Asociación de Vecinos de la Malagueta, por la que destinaría las instalaciones del Hospital Noble en su totalidad al fin destinado en origen por parte de la propia familia Noble. Destino social, comunitario y médico, condición indispensable impuesta para el uso de estas instalaciones a la Ciudad de Málaga.*

*El equipo de gobierno ratificó su compromiso durante dicho mes para la reubicación de las instalaciones y oficinas de las empresas municipales ubicadas en el Hospital Noble conforme al destino en origen mencionado, algo de lo que nos alegramos, pues ha sido una histórica reivindicación de la asociación de vecinos de la Malagueta y de los residentes de esta zona.*

*Pero este acuerdo nos deja aún por solventar la situación derivada de las instalaciones existentes en el Hospital Noble y pertenecientes al Centro Internacional de Formación de Autoridades y Líderes (CIFAL), centro dependiente del Instituto de las Naciones Unidas para la Formación Profesional y la Investigación (UNITAR) que a su misma vez es dependiente de la Asamblea General de las Naciones Unidas.*

*Este grupo municipal no valora negativamente la existencia de estas oficinas, ni tampoco las potenciales actividades a realizar por la misma en beneficio de la ciudad. Pero si cabe hacer mención a que, la ubicación actual en el Hospital Noble no es la deseable.*

*No exponemos esta cuestión desde una perspectiva únicamente política, o sólo en base a los acuerdos realizados por parte de este Excmo. Ayuntamiento con los vecinos de la barriada de la Malagueta respecto del destino y uso del edificio del Hospital Noble, sino también por una cuestión de seguridad, de responsabilidad y de coherencia.*

*Las oficinas de CIFAL, actualmente y por cuestiones de seguridad marcadas, entendemos por parte del propio operador y en este caso por parte de UNITAR, que es con quien se firmó el convenio inicialmente para albergar este Centro de Formación, requieren de una serie de medidas especiales en materia de seguridad y protección, tanto de las instalaciones, sus documentos, así como del personal que trabaja en estas oficinas.*

*Mas allá de las obras que han sido necesarias y que han alterado la estructura del edificio (una puerta adicional de evacuación, instalaciones de seguridad en acceso, cristales*



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 07/24 de 15 de julio de 2024

*antibalas...etc.), estas medidas de seguridad se han acometido por un motivo, y es que las mismas se han tomado en base a la posibilidad de un eventual ataque o asalto armado a dichas instalaciones. Dicho de otro modo, dichas medidas de seguridad están para evitar o minimizar un eventual ataque terrorista a sus instalaciones.*

*No pretendemos ser alarmistas, ni por supuesto, deseamos que hechos tan sumamente censurables, condenables y desgraciados se den. Pero si el centro CIFAL, ha considerado necesaria la toma de estas medidas en base a criterios de seguridad y de responsabilidad ante eventuales hechos que nadie desea que sucedan, esta administración pública ha de ser igualmente responsable y coherente con dichas medidas de seguridad.*

*Si bien pudiéramos entrar en la reglamentación establecida sobre estas instalaciones en la Ley, a saber; Orden INT/317/2011, de 1 de febrero, sobre medidas de seguridad privada, Ley 8/2011, de 28 de abril, por la que se establecen medidas para la protección de las infraestructuras críticas, Real Decreto 704/2011, de 20 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de protección de las infraestructuras críticas...etc., debemos poner en valor, como administración local, no solo la eventual afección a las instalaciones en sí ocupadas por este organismo, sino su entorno, algo que debió haberse contemplado y que desde luego, por la realidad existente del centro, no se hizo.*

*Cabe recordar a este equipo de gobierno que, primero, el uso social, comunitario y médico del Hospital Noble, es inalterable conforme al documento de donación y uso de este edificio. Segundo, que en dicho centro existe un parque infantil y una guardería, aparte del propio centro de salud de este Excmo. Ayuntamiento.*

*Si los responsables de CIFAL consideran que deben tomar estas medidas excepcionales de seguridad, ante un eventual escenario en el que se pueda poner en peligro la vida de sus trabajadores o la seguridad documental del centro, por improbable que sea, este Excmo. Ayuntamiento debe actuar bajo el mismo criterio de responsabilidad ante el mismo escenario.*

*Mantener estas instalaciones en el centro Hospital Noble es un acto de manifiesta irresponsabilidad, por exagerada que pueda parecer esta situación, ante la circunstancia por la que, en este mismo centro, hay habitualmente y en todo momento personas mayores, así como niños, y son estos los que deben ser objeto de preocupación de esta Administración Pública.*

*Nadie desea que una situación de estas características suceda, pero las medidas de seguridad no se toman porque se sepa vayan a suceder, se toman porque por muy remota que sea la situación, pueden suceder, aunque nunca lo hagan. Mantener estas instalaciones, con las medidas de seguridad que tienen, independiente de la grave perturbación que su normal desarrollo puede suponer a los vecinos y beneficiarios de este centro social, es un acto irresponsable y negligente que nunca debió haberse permitido.*



Por todo lo que antecede el **GRUPO MUNICIPAL VOX MÁLAGA**, presenta las siguientes:

### **PROPUESTAS DE ACUERDO**

- **PRIMERO.-** Instar al equipo de gobierno, y en particular al área de Seguridad, a que se ponga en contacto con el Instituto de las Naciones Unidas para la Formación Profesional y la Investigación (UNITAR), organismo con el que se firmó el convenio, conforme a exponerle estos hechos y, con ello, llegar a un acuerdo para la reubicación de las instalaciones de Centro Internacional de Formación de Autoridades y Líderes (CIFAL), instándoles a desalojar las actuales instalaciones sitas en el Hospital Noble.
- **SEGUNDO.-** Instar al equipo de gobierno, y en particular al área de Urbanismo para que, en el momento en el que dichas instalaciones sean desalojadas, cualquier obra realizada conforme a las medidas de seguridad adoptadas no causen alteración o daño a la estructura e integridad del centro conforme a su estado original de conservación.”

### **VOTACIÓN**

La Comisión del Pleno acordó dictaminar **desfavorablemente** la anterior Moción con los **votos a favor (5)** del Grupo Municipal Socialista (3), del Grupo Municipal Vox (1) y del Grupo Municipal Con Málaga (1) y los **votos en contra (6)** del Grupo Municipal Popular.

Consecuentemente con el resultado de la votación, de conformidad con el art. 157.1 del Reglamento Orgánico del Pleno, la Moción no continuará su tramitación plenaria.”

### **III. PREGUNTAS Y COMPARENCIAS. INFORMACIÓN DE LAS DELEGACIONES DE GOBIERNO.**

#### **PUNTO Nº 15.- SOLICITUD DEL GRUPO MUNICIPAL SOCIALISTA DE COMPARENCIA DE DÑA. CARMEN CASERO NAVARRO EN CALIDAD DE CONCEJALA DE URBANISMO RELATIVA AL PLAN ESPECIAL DE MOVILIDAD DURANTE LA FERIA DE MÁLAGA 2024.-**

D. Jorge M. Quero Mesa, concejal del Grupo Municipal Socialista, SOLICITA la COMPARENCIA en la Comisión de Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad del mes de diciembre, de Dña. Carmen Casero Navarro, para informar sobre las obras de plan especial de movilidad durante la feria de Málaga 2024.

El Sr. Quero aclara que hay un error y que no es de la Sra. Casero, si no que era para la Sra. Hernández.



Las intervenciones producidas se encuentran en el siguiente enlace:

<http://videoactas.malaga.eu/actas/session/sessionDetail/8a8148c4907c2dce01909bb7c6330050?startAt=4957.0&endsAt=5598.0>

**PUNTO Nº 16.- SOLICITUD DE LA CONCEJALA DEL GRUPO MUNICIPAL CON MÁLAGA, Dª ANTONIA MORILLAS GONZÁLEZ DE COMPARECENCIA DE Dª CARMEN CASERO NAVARRO PARA QUE INFORME ACERCA DE LOS TRÁMITE RELATIVOS A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA NORMATIVA DEL PGOU Y A LA ELABORACIÓN DE LA ORDENANZA DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO.-**

La Sra. Dª. Antonia Morillas González, Portavoz del Grupo Municipal Con Málaga, SOLICITA la COMPARECENCIA de la presidenta de la Comisión Plenaria de Urbanismo, Movilidad y Seguridad, Carmen Casero Navarro, para que informe acerca de los trámites relativos a la modificación puntual de la normativa del PGOU y a la elaboración de la ordenanza de las viviendas de uso turístico.

Las intervenciones producidas se encuentran en el siguiente enlace:

<http://videoactas.malaga.eu/actas/session/sessionDetail/8a8148c4907c2dce01909bb7c6330050?startAt=5598.0&endsAt=6449.0>

**IV.- TRÁMITE DE URGENCIA.**

**PUNTO URGENTE ÚNICO.- MOCIÓN URGENTE QUE PRESENTA EL GRUPO MUNICIPAL VOX MÁLAGA A LA COMISIÓN DEL PLENO DE URBANISMO, MOVILIDAD Y SEGURIDAD DEL MES DE JULIO RELATIVA A LA MEJORA DE LAS CONDICIONES DEL SECTOR DE COCHES DE COCHES DE CABALLOS DE SERVICIO PÚBLICO.-**

En relación con la URGENCIA de este asunto que se motivaba en el expediente, la Presidenta la sometió a VOTACIÓN siendo la misma aprobada por unanimidad de los miembros de la Comisión.

Las intervenciones producidas se encuentran en el siguiente enlace:

<http://videoactas.malaga.eu/actas/session/sessionDetail/8a8148c4907c2dce01909bb7c6330050?startAt=6449.0>

**Sobre este punto urgente nº 01 y conforme a lo acordado, se redactó el siguiente Dictamen:**



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 07/24 de 15 de julio de 2024

“En relación con este asunto, la Comisión del Pleno conoció la Moción referenciada de 08 de julio de 2024, cuyo texto se transcribe a continuación<sup>1</sup>:

*“Desde Vox queremos abordar la delicada situación que enfrentan los cocheros y los coches de caballos en nuestra ciudad, buscando encontrar un equilibrio entre la preservación de nuestras tradiciones y el cuidado animal.*

*En primer lugar, es importante reconocer el valor cultural y turístico que representan los coches de caballos en Málaga. Son parte de nuestra identidad y ofrecen a nuestros visitantes una experiencia única que une historia, cultura y tradición.*

*Hay que recordar que este tipo de actividad es un reclamo turístico, que al ocio une cultura y tradición. Desde Vox, consideramos importante el beneficio que esta actividad hace para la atracción de visitas en la ciudad, para hacer algo tan tradicional, como es dar un paseo turístico para descubrir sus encantos. No podemos dejar que se pierdan los paseos en carruaje de caballos, una forma especial, única y atractiva, de practicar turismo urbano.*

*La estadística municipal cifra en 25 las licencias concedidas a propietarios de estos vehículos, menos de la mitad de las que había hace unos cinco años, debido a que el Ayuntamiento de Málaga está comprando las licencias de coches de caballos, lo que muestra una clara intención de exterminar esta actividad tradicional, sin reconocer los derechos adquiridos por los titulares de licencias de coches de caballos, amenazando la subsistencia de las familias que dependen de esta actividad.*

*La intención del equipo de gobierno es clara: comprando licencias buscan eliminar gradualmente la actividad de los coches de caballos. Prefieren tomar el camino más sencillo en lugar de enfrentar los problemas reales, incluso si eso significa perder nuestras tradiciones y una costumbre profundamente arraigada en Málaga y Andalucía. Sin embargo, aunque la meta sea eliminar esta actividad, no pueden dejar de abordar los desafíos actuales del sector, que requieren atención urgente, y ofrecer alternativas para que los cocheros puedan reinsertarse en el mercado laboral. Ser cochero no es fácil; implica altos costos en el cuidado de los animales, lo que reduce significativamente sus beneficios.*

---

<sup>1</sup> No consta propuesta de acuerdo “CUARTO” en la transcripción del texto de la moción.

**Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad**  
Sesión ordinaria 07/24 de 15 de julio de 2024

*Por otro lado, los afectados por la situación de los coches de caballo en Málaga han expresado su deseo de una mejor regulación del sector. Actualmente, la ordenanza municipal reguladora del Servicio de Transporte de Viajeros en Coches de Caballos de Málaga, no contempla ni garantiza el cumplimiento de la Guía de Buenas Prácticas del Consejo de Veterinarios de España, establecidas para el cuidado de los equinos en los coches de caballos de servicio público, en condiciones mínimas.*

*Esta guía establece, entre otros aspectos, la máxima temperatura a la que se puede trabajar de manera segura, y no se está cumpliendo, debido a la falta de sombra para los caballos en las paradas. Los conductores no están demandando paradas de lujo, sino paradas en condiciones adecuadas que incluyan sombra para protegerse, especialmente en los calurosos meses de verano. Actualmente, las medidas implementadas son insuficientes y sólo parchean la situación. No existen lugares para refrescarse en un paseo a pleno sol, cuando hacen más de 30 grados.*

*Por otro lado, la situación de las cuadras de los coches de caballos de servicio público, es lamentable. Es deplorable ver unas instalaciones en tan mal estado, rodeadas de montones de estiércol, la empresa de limpieza no se hace cargo de recoger lo que tiran los vecinos de alrededor, lo que agrava la situación. Hay muebles, un coche quemado abandonado sin retirar, cubos de pintura o empresas que vierten sus residuos en el contenedor destinado al estiércol, incluyendo basura de todo tipo. Estos estercoleros están cerca de viviendas, hecho que ha generado centenares de quejas vecinales. Las imágenes que se adjuntan hablan por sí solas.*



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 07/24 de 15 de julio de 2024



*Es inaceptable que, a pesar de las quejas y la evidente necesidad de intervención, no se haya hecho nada para mejorar esta situación. Esto compete directamente a los ayuntamientos, ya que es un servicio de interés público el que prestan los cocheros.*

*El equipo de gobierno se comprometió en hacer unas nuevas caballerizas en otra ubicación, con una inversión de 2,4 millones y que sería una realidad en el verano de 2018, y a fecha de hoy siguen en el mismo sitio y en peores condiciones si cabe.*

*En resumen, desde Vox queremos destacar la importancia de preservar nuestras tradiciones, que no se pierda la tradición de los coches de caballos en Málaga como parte de*



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 07/24 de 15 de julio de 2024

*nuestra cultura y, que sea un valor añadido para el turismo de nuestra ciudad, por ser un reclamo turístico único, que contribuye al encanto y la belleza de Málaga.*

*Por todo lo expuesto, proponemos los siguientes acuerdos:*

*PRIMERO. Instar al Ayuntamiento de Málaga a revisar y actualizar la ordenanza municipal reguladora del Servicio de Transporte de Viajeros en Coches de Caballos para incorporar la Guía de Buenas Prácticas del Consejo de Veterinarios de España. Esta actualización es esencial para asegurar el cuidado equino y garantizar un entorno salubre para los trabajadores.*

*SEGUNDO. Instar al Ayuntamiento de Málaga a mantener y promover la tradición de los coches de caballos en la ciudad de Málaga, y buscar soluciones que permitan la continuidad de este sector, respetando los derechos adquiridos de los propietarios de licencia y reconociendo los problemas de inserción laboral que se presentan tras la retirada de las licencias.*

*TERCERO. Instar al Ayuntamiento de Málaga a mejorar las condiciones de las paradas de los coches de caballos, asegurando que estén adecuadamente acondicionadas para el trabajo que se va a realizar. Que sean un atractivo turístico, bonitas, con sombra para proteger a los cocheros y a los caballos, especialmente durante los calurosos meses de verano.*

*QUINTO. Instar al Ayuntamiento de Málaga a que cumpla su compromiso sobre construir unas caballerizas en otra ubicación. En caso de que la construcción de nuevas caballerizas no sea viable a corto plazo, instar al Ayuntamiento a adaptar y mejorar las instalaciones existentes para que cumplan con estándares adecuados de seguridad y salud, tanto para los equinos como para los trabajadores del sector.*

*SEXTO. Instar al Ayuntamiento de Málaga que garantice la disponibilidad de puntos de estacionamiento en el Casco Histórico para los coches de caballos. Esta medida permitirá ofrecer a los turistas la posibilidad de elegir entre varios recorridos, en lugar de limitarse a uno solo, promoviendo así la diversificación turística."*

## VOTACIÓN

En el momento de la votación, se encontraban ausentes del Salón de Plenos el Sr. Vivas Jiménez (Grupo Municipal Popular) y la Sra. Martín Ortiz (Grupo Municipal Socialista).



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 07/24 de 15 de julio de 2024

La Comisión del Pleno acordó dictaminar **desfavorablemente** la anterior Moción con los **votos a favor (1)** del Grupo Municipal Vox y los **votos en contra (8)** del Grupo Municipal Popular (5), del Grupo Municipal Socialista (2) y del Grupo Municipal Con Málaga (1).

Consecuentemente con el resultado de la votación, de conformidad con el art. 157.1 del Reglamento Orgánico del Pleno, la Moción no continuará su tramitación plenaria.”

#### V.- RUEGOS.

No se produjeron en esta sesión.

Y no habiendo más asuntos que tratar, la Presidenta levantó la sesión, siendo las catorce horas y dieciocho minutos del día al comienzo citado, levantándose de lo tratado y acordado la presente Acta de la que, como Secretario, doy fe.

Vº Bº:  
LA PRESIDENTA,  
Carmen Casero Navarro

EL SECRETARIO DELEGADO DE LA COMISIÓN DEL  
PLENO DE URBANISMO, MOVILIDAD Y SEGURIDAD,  
por Delegación de la Secretaría General del Pleno  
en virtud de la Resolución nº 2024/8338, del  
Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de  
Málaga, de fecha 12 de junio de 2024. (BOP de  
Málaga nº 130 de fecha 05 de julio de 2024).

Juan Ramón Orense Tejada

DILIGENCIA: Para hacer constar que esta acta fue aprobada en la sesión ordinaria 11/2024 de la Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad celebrada el 16 de septiembre de 2024.