



ACUERDO ADOPTADO POR LA ILMA. JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 19 DE ENERO DE 2024, EN RELACIÓN CON EL PUNTO SIGUIENTE:

PUNTO Nº 10.- PROPUESTA DE APROBACIÓN INICIAL DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN ED-LO.2 “AVDA. LOS GUINDOS 4-6”, ZONA LITORAL OESTE DEL P.G.O.U. DE MÁLAGA, PROMOVIDO POR D^a. MARÍA VICTORIA PALACIOS VALVERDE Y D^a. FEDERICA MARÍA FALIGOT COLLIGNON (EXPEDIENTE Nº PL 15/2023).

La Junta de Gobierno Local conoció la Propuesta de la Concejala Delegada de Urbanismo de fecha 10 de enero de 2024, cuyo texto a la letra es el siguiente:

“Resulta que, con fecha 22 de diciembre de 2023, se ha emitido por el Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Planeamiento y Gestión, el presente informe jurídico-propuesta de aprobación inicial del Estudio de Detalle conforme a los antecedentes de hecho y fundamentos jurídicos siguientes:

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

Objeto

El objeto del Estudio de Detalle es la ordenación de la parcela de suelo urbano consolidado delimitada en el PGOU-2011 como ED-LO.2 “Avenida Los Guindos 4-6” con una superficie de 1.807,13 m² (1.787 m² según el PGOU), ello conforme las determinaciones incluidas en la ficha urbanística del ámbito, cuyos objetivos y criterios son los siguientes:

- Reestructuración morfológica de las parcelas ocupadas por usos inadecuados que conviven de forma forzada con la trama fundamentalmente residencial. La intervención plantea la sustitución de la actividad industrial por usos de vivienda, comercio en planta baja. Se plantea configurar en el interior un espacio de relación menor que dote de permeabilidad peatonal.*
- En planta baja el uso será comercial, en continuidad con la edificaciones próximas*
- El volumen edificable se emplazará en el extremo este, con fachada al vial de nueva apertura propuesto en el PERI-LO.5 del plan del 97.*
- Altura máxima: PB+5.*

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES

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

Código Seguro De Verificación	XwYtmkkrXWnHP1f8cNfi6A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	19/01/2024 12:18:21
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	19/01/2024 12:02:21
Observaciones		Página	1/12
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/XwYtmkkrXWnHP1f8cNfi6A==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



– Antes del otorgamiento de la licencia de obras se habrán cumplido las obligaciones asumidas por la propiedad en el convenio urbanístico suscrito el día 21 de marzo de 2011.

Antecedentes de hecho:

I.- Durante la tramitación de documento de Revisión del PGOU de Málaga:

El Documento de Revisión del PGOU de Málaga fue aprobado definitivamente de manera parcial por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Viviendas de 21 de enero de 2011 (BOJA de 10 de febrero de 2011), si bien, hasta tanto no se verificase por la Dirección General de Urbanismo la subsanación de las deficiencias a que se refería el punto Primero a) de la citada Orden, no se procedería al registro y publicación del instrumento de planeamiento de acuerdo con los artículos 40 y 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación urbanística de Andalucía.

Una de las deficiencias que había que subsanar era la contenida en el apartado 7º del punto Primero a) de la Orden referida, que decía:

“7º. Las correcciones derivadas de los apartados de adecuación a la legislación territorial y urbanística de las conclusiones del informe de 21 de diciembre de 2010 de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Andalucía, recogidos en el informe de la Dirección General de Urbanismo de 20 de diciembre de 2010.”

En el apartado C.5.1.1 “Suelo Urbano Consolidado” (SUC) del informe de la Dirección General se decía, con relación al Suelo Urbano Consolidado remitido a Estudio de Detalle, que en las Fichas correspondientes a este tipo de suelo se debía eliminar la referencia a la obligación de hacer cesiones, o bien, se debía clasificar dicho suelo como Suelo Urbano No Consolidado (SUNC), conforme al artículo 51.1.D) de la, entonces vigente, Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El Excmo. Ayuntamiento de Málaga, en el ejercicio de su potestad de planeamiento, optó por concertar con los propietarios de los ámbitos afectados la gestión del suelo a través de la suscripción de una serie de Convenios Urbanísticos en los que, aquellos, asumían la obligación de ceder a la Administración los viales de nueva apertura ya urbanizados a cambio de que el suelo urbano mantuviese la categoría de consolidado. De esta forma, se conjugaba el interés municipal de conseguir la obtención y ejecución de dichos viales de una forma no onerosa para el municipio, con el interés de los propietarios del suelo de desarrollarlo en condiciones económicas que lo hicieran viable, evitándose la asunción de las obligaciones derivadas de una categorización como suelo urbano no consolidado.

Con relación al ámbito que nos ocupa, el 21 de marzo de 2011 fue firmado un Convenio Urbanístico de Planeamiento entre el Excmo. Ayuntamiento de Málaga y José

Código Seguro De Verificación	XwYtmkkrXWnHP1f8cNfi6A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	19/01/2024 12:18:21
Observaciones	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	19/01/2024 12:02:21
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/XwYtmkkrXWnHP1f8cNfi6A==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Carlos Fernández Ortiz, Federica María Faligot Collignon y María Victoria Palacios Valverde; quedando recogido en la Ficha del ED-LO.2 "Avenida Los Guindos 4-6".

Añadir, que la Dirección General de Urbanismo mediante Resolución de 28 de julio de 2011, informa favorablemente las determinaciones incluidas en el expediente de cumplimiento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Málaga en las sesiones de 28 de abril y 22 de julio de 2011, disponiéndose la publicación de la Normativa de la Revisión-Adaptación del PGOU de Málaga aprobada por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de 21 de enero de 2011. La citada Orden fue publicada el 30 de agosto de 2011 en el BOJA.

Finalmente, el Convenio suscrito en su día fue aprobado por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de 24 de noviembre de 2011 y publicado en el BOP de 10 de febrero de 2012.

II.- Posteriores a la entrada en vigor del PGOU-2011:

- Con fecha **11 de abril de 2023**, Salvador Cortés Vega, actuando en representación de María Victoria Palacios Valverde y Federica María Faligot Collignon, presenta documentación para la tramitación del presente Estudio de Detalle.

- Con fecha **12 de junio de 2023** se emite informe del Negociado de Topografía señalando observaciones relativas a la documentación aportada.

- Con fecha **16 de junio de 2023** se emite informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística planteándose una serie de observaciones a los efectos de tramitar el instrumento de planeamiento.

- Mediante instancias de fechas **19 de septiembre de 2023** y **19 de octubre de 2023** se aporta sucesiva documentación a los efectos de dar cumplimiento a los requerimientos del Servicio.

- A la vista de la última documentación aportada, se emite informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de fecha **30 de octubre de 2023**, favorable a la aprobación inicial del Estudio de Detalle; emitiéndose informe de subsanación de error material de fecha **31 de octubre de 2023**.

Fundamentos jurídicos

• Requisitos sustanciales o de fondo:

1.- En relación a la normativa urbanística de aplicación, la entrada en vigor de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante LISTA) el 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

Código Seguro De Verificación	XwYtmkkrXWnHP1f8cNfi6A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	19/01/2024 12:18:21
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	19/01/2024 12:02:21
Observaciones		Página	3/12
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/XwYtmkkrXWnHP1f8cNfi6A==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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 art. 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.- Así mismo resultan de aplicación las normas contenidas en los instrumentos de planeamiento general, y restantes instrumentos aprobados para su desarrollo y ejecución, que estuvieran en vigor o fueran ejecutivos en el momento de entrada en vigor de la LISTA habida cuenta de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda de la misma 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); y conforme el cual la parcela que nos ocupa se encuentra incluida en un ámbito de **suelo urbano consolidado ED-LO.2 “Avenida Los Guindos 4-6” que habrá de ajustarse a las determinaciones contenidas en su ficha reguladora en los términos del art. 2.3.10 PGOU-2011.**

Artículo 2.3.10. El Estudio de Detalle.

-4-

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

Código Seguro De Verificación	XwYtmkkrXWnHPlf8cNfi6A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	19/01/2024 12:18:21
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	19/01/2024 12:02:21
Observaciones		Página	4/12
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/XwYtmkkrXWnHPlf8cNfi6A==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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. En aquellos ámbitos caracterizados por una ordenación unitaria, el Estudio de Detalle se referirá al conjunto del mismo.

3.- La adecuación del presente Estudio de Detalle a la normativa urbanística de aplicación ha sido analizada pormenorizadamente en los informes técnicos emitidos en el procedimiento, y concretamente en el **Informe del Servicio Planificación Territorial y Urbanística de 30 de octubre de 2023**, subsanado con fecha **31 de octubre de 2023**, en el que se acredita el cumplimiento de las observaciones contenidas en informes anteriores (del Negociado de Topografía de 12-6-23 y del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 16-6-23), quedando justificada la propuesta de aprobación inicial conforme las siguientes conclusiones:

“CONCLUSIONES

1ª. La tramitación de este ED viene motivada por las determinaciones del PGOU-2011 incluidas en la ficha urbanística del ámbito de suelo urbano consolidado ED-LO.2, “Avenida Los Guindos 4-6”, y cumple con los **objetivos y criterios** propuestos siguientes:

– Reestructuración morfológica de las parcelas ocupadas por usos inadecuados que conviven de forma forzada con la trama fundamentalmente residencial. La intervención plantea la sustitución de la actividad industrial por usos de vivienda, comercio en planta baja. Se plantea configurar en el interior un espacio de relación menor que dote de permeabilidad peatonal.

– En planta baja el uso será comercial, en continuidad con la edificaciones próximas

– El volumen edificable se emplazará en el extremo este, con fachada al vial de nueva apertura propuesto en el PERI-LO.5 del plan del 97.

– Altura máxima: PB+5.

– Antes del otorgamiento de la licencia de obras se habrán cumplido las obligaciones asumidas por la propiedad en el convenio urbanístico suscrito el día 21 de marzo de 2011.

2ª. El **contenido y ordenación** de este ED cumple con los objetivos y determinaciones de la ficha urbanística y los preceptos previstos en el art. 2.3.10 del PGOU y art. 62 de la LISTA y 94 del Reglamento.

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

Código Seguro De Verificación	XwYtmkkrXWnHP1f8cNfi6A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	19/01/2024 12:18:21
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	19/01/2024 12:02:21
Observaciones		Página	5/12
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/XwYtmkkrXWnHP1f8cNfi6A==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



3ª. De la memoria descriptiva y planos aportados en el ED se deduce el siguiente **cuadro comparativo** de los parámetros generales de la ordenación determinadas por el Plan General en su ficha de desarrollo:

	PGOU	ED	
Superficie de suelo	1.787,00 m ²	1.807,13 m ²	cumple
Índice edificabilidad	1,86 m ² /m ² s	1,86 m ² /m ² s	cumple
Techo edificable máxima	3.320,00 m ² t	3.320,00 m ² t	cumple
Ordenanza	OA-2	OA-2	cumple
Número de plantas	PB+5	PB+5	cumple
Ocupación Planta Baja	100 %	100%	cumple
Ocupación Plantas Altas	90 %	90%	cumple

4ª. El ED establece unas **alineaciones** análogas a la ordenación indicada en la ficha urbanística, fijando las siguientes superficies:

- Parcela de uso residencial:..... 600 m²
- Espacio libre peatonal por alineaciones (cesión): 84,86 m²
- Área libre Pública (cesión):..... 1.122,27 m²
- Aparcamiento privado bajo Área libre pública: 823,32 m²

5ª. En relación a la **ocupación de subsuelo** para aparcamientos obligatorios, el ED justifica (coherente con las estipulaciones del convenio) la imposibilidad de resolver la dotación de aparcamientos obligatorios exclusivamente bajo la superficie de parcela edificable y en tres plantas de sótano (apartado 2.3.6 de la memoria) y por ello delimita una ocupación mayor bajo rasante (siempre a cota -1.30 m descendente) con destino a uso de aparcamiento privado, incluyendo 823,32 m² de superficie en el ámbito delimitado con destino a área libre pública de cesión sobre la cota -1,3 m ascendente. La ocupación total bajo rasante prevista dentro del ámbito del ED es de 1.423,32 m², contemplándose dos plantas de aparcamiento, con una dotación mínima prevista de 71 plazas de aparcamientos (63 de uso residencial y 8 de comercial).

6ª. La planta baja se destina a uso comercial y accesos a vivienda y aparcamiento, coherente con lo que se requiere en la ficha de desarrollo del PGOU.

7ª. El ED justifica en su contenido el cumplimiento de la normativa de **accesibilidad** en las infraestructuras y el urbanismo, y de la ordenanza municipal, aportando lo requerido en el Título I del Decreto 293/2009, de 7 de julio, concluyendo que se pueden cumplir todas las prescripciones de la normativa aplicable.

8ª. El ED menciona, justifica e incorpora en su contenido aspectos referidos al **convenio** firmado con fecha 21/03/2011 entre el Excmo. Ayuntamiento y la propiedad, y desarrolla convenientemente los compromisos de urbanización de las zonas que deben ser cedidas.

9ª. Respecto a las determinaciones del **espacio público** propuesto, el ED incluye una ordenación detallada del mismo y la regulación para la ejecución, ambas cuestiones se consideran adecuadas a los criterios que se proponen en el art. 6.6.4 de la normativa del PGOU-2011 y art. 80 del Reglamento General de la LISTA, justificándose

Código Seguro De Verificación	XwYtmkkrXWnHP1f8cNfi6A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	19/01/2024 12:18:21
Observaciones	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	19/01/2024 12:02:21
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/XwYtmkkrXWnHP1f8cNfi6A==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



también que tras su ejecución se contribuye a la mitigación de los efectos del cambio climático.”

Proponiéndose en consecuencia, de acuerdo con informe de subsanación de fecha 31 de octubre de 2023, la aprobación inicial del “Estudio de Detalle del Ambito de Actuación ED-LO.2 “Avenida Los Guindos 4-6” Zona Litoral Oeste del PGOU de Málaga” según la documentación presentada con fecha 19 de octubre de 2023.

Así mismo se hace constar que “dado que el ámbito se encuentra dentro de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga, tras la aprobación inicial y durante el periodo de información pública, se requerirá informe a la administración pública con dicha competencia sectorial.”

4.- Finalmente debemos añadir que, como ha quedado expuesto en los antecedentes de este informe-propuesta, conforme a lo indicado en la Ficha del ED-LO.2. “Avenida Los Guindos 4-6” antes del otorgamiento de la licencia de obras se habrá cumplido con las obligaciones asumidas por la propiedad en el Convenio Urbanístico suscrito el día 21 de marzo de 2011, concretamente la Estipulación Quinta indica:

“QUINTA.- COMPROMISOS QUE ASUME LA PROPIEDAD, O LOS QUE DE ELLA TRAIGAN CAUSA

Con objeto de que el ámbito ED-LO.2 “AVDA. LOS GUINDOS 4-6” mantenga su clasificación como de SUC en el Documento de Revisión del PGOU que finalmente se registre y publique, y que la cesión gratuita y urbanización del vial previsto en el ámbito quede totalmente legitimada conforme a lo previsto en el artículo 143 puesto en relación con el 51.1 D) y 148 de la LOUA, la Propiedad renuncia a cualquier recurso que hubiera interpuesto en vía administrativa o judicial con relación al ámbito de referencia y adquiere los siguientes compromisos:

I.- Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.

II.-Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

III.- Con el objetivo de que el suelo adquiera la condición de solar, la propiedad cederá gratuitamente al Excmo. Ayuntamiento, libre de cargas y gravámenes, los espacios libres públicos peatonales en el interior de la parcela y el viario perimetral por retranqueo de alineación en Avda. Los Guindos previstos en el ámbito del ED-LO.2 “AVDA. LOS GUINDOS 4-6”, si bien, la cesión de los espacios públicos peatonales podrá ser solo del suelo sobre rasante hasta la cota que se determine en el Estudio de Detalle (que nunca será inferior a -1m) en el caso de que el subsuelo se utilice para situar la reserva

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

Código Seguro De Verificación	XwYtmkkrXWnHPlf8cNfi6A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	19/01/2024 12:18:21
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	19/01/2024 12:02:21
Observaciones		Página	7/12
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/XwYtmkkrXWnHPlf8cNfi6A==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



obligatoria de aparcamientos del edificio que se construya y, siempre y cuando, ésta no quepa en un mínimo de tres plantas de sótano situadas bajo dicho edificio.

Las cesiones se efectuarán, en todo caso, con carácter previo a la licencia de obras que legitime la edificación.

IV.- Completar la urbanización del ámbito del ED-LO.2 “AVDA. LOS GUINDOS 4-6”, en concreto, los espacios libres públicos peatonales en el interior de la parcela y el viario perimetral por retranqueo de alineaciones en la Avenida de los Guindos en las condiciones previstas en la legislación urbanística y conforme al Proyecto de Obras de Urbanización que deberá redactarse. La ejecución simultánea de las obras de edificación y urbanización sólo se podrá llevar a cabo cumpliendo los requisitos exigidos para ello tanto en la LOUA como en el Reglamento de Gestión Urbanística.”

Señalándose que en efecto, el presente ED incorpora los mencionados compromisos adquiridos **delimitando superficies de cesión al Ayuntamiento y compromisos de urbanización de las zonas cedidas**, tal y como se acredita en el informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 30 de octubre de 2023.

Por otra parte, y a la vista de lo expuesto sobre la convivencia en el plano vertical de propiedades de titularidad pública y privadas (Conclusión 5ª del informe técnico transcrito) en virtud de ocupación de subsuelo de área libre pública para aparcamientos obligatorios, debemos añadir que la legislación estatal establece 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; así como en el art. 136.2 a) del Reglamento General de la LISTA

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 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:**

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

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

Código Seguro De Verificación	XwYtmkkrXWnHP1f8cNfi6A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	19/01/2024 12:18:21
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	19/01/2024 12:02:21
Observaciones		Página	8/12
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/XwYtmkkrXWnHP1f8cNfi6A==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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 María Victoria Palacios Valverde y Federica María Faligot Collignon, representadas por Salvador Cortes Vega, 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.- En relación al procedimiento de aprobación, conforme al art. 112 del Reglamento General -al que se remite el art. 81 LISTA-, tras el acuerdo de aprobación inicial, el instrumento deberá someterse a información pública por plazo no inferior a 20 días, con publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal de la Administración urbanística con el contenido mínimo que establece el art. 8 del Reglamento; con llamamiento personal a los propietarios que resultan de las Certificaciones Registrales y Catastrales que constan en el expediente a los efectos de lo dispuesto en el art. 78.5 c) de la LISTA y 104.4 c) del Reglamento General:

Certificación registral del Registro de la Propiedad nº 12 de Málaga.

Finca 9028, constando su titularidad a nombre de Federica María Faligot Collignon y María Victoria Palacios Valverde.

Finca 9030, a nombre de Federica María Faligot Collignon y María Victoria Palacios Valverde.

Finca 9032, a nombre de María Victoria Palacios Valverde.

Finca 9034, a nombre de María Victoria Palacios Valverde.

Certificaciones Catastrales Gráficas:

Finca 0319114UF7601N0001XD, a nombre de María Victoria Palacios Valverde y Federica María Faligot Collignon.

0319115UF7601N0001HD a nombre de María Victoria Palacios Valverde y Federica María Faligot Collignon.

0319116UF7601N0001JD a nombre de María Victoria Palacios Valverde.

0319117UF7601N0001ED María Victoria Palacios Valverde.

3.- Así mismo en los términos del art. 78.4 LISTA y 105 y 112.1 b) del Reglamento, durante la información pública deberá recabarse informe sectorial de la Dirección General de Aviación Civil, de acuerdo con la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 y con el art. 27 del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo que

-9-

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES

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

Código Seguro De Verificación	XwYtmkkrXWnHP1f8cNfi6A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	19/01/2024 12:18:21
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	19/01/2024 12:02:21
Observaciones		Página	9/12
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/XwYtmkkrXWnHP1f8cNfi6A==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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.

4.- En cuanto al contenido documental del instrumento, consta en el informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 30 de octubre de 2023 que el documento técnico que se somete a aprobación inicial cumple en lo sustantivo con lo dispuesto en el artículo 62 de la LISTA y arts. 85 y 94.4 de Decreto 550/2022, de 29 de noviembre que aprueba el Reglamento General de la LISTA y disposiciones concordantes del vigente PGOU-11.

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

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

ACUERDOS:

PRIMERO.- Aprobar inicialmente el Estudio de Detalle del Ámbito de Actuación ED-LO.2 “Avda. Los Guindos 4-6”, Zona Litoral Oeste del P.G.O.U. de Málaga, promovido por María Victoria Palacios Valverde y Federica María Faligot Collignon según documentación presentada con fecha de entrada 19 de octubre de 2023. Todo ello, de conformidad con el informe del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 30 de octubre de 2023 e informe de subsanación de 31 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.

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

Código Seguro De Verificación	XwYtmkkrXWnHPlf8cNfi6A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	19/01/2024 12:18:21
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	19/01/2024 12:02:21
Observaciones		Página	10/12
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/XwYtmkkrXWnHPlf8cNfi6A==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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

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

La Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana, en relación a las servidumbres aeronáuticas; informe que deberá evacuarse en el plazo de seis meses, transcurrido el cual, sin que éste sea evacuado, se entenderá negativo de conformidad con lo previsto en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 y con el art. 27 del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo que Regula las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4-12-1998, sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30-12-1996, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.

QUINTO.- Significar expresamente que antes de la expedición de la licencia de obras que se conceda para construir en las fincas que nos ocupan, deberá acreditarse el cumplimiento de los compromisos asumidos por la propiedad ante esta Administración municipal, en Convenio Urbanístico firmado el 21 de marzo de 2011:

- La obligación del promotor de completar la urbanización y ceder gratuitamente al Excmo. Ayuntamiento, libre de cargas y gravámenes, los espacios libres públicos peatonales en el interior de la parcela y el viario perimetral por retranqueo de alineación en Avda. Los Guindos previstos en el ámbito del ED-LO.2 "Avda. Los Guindos 4-6.", todo ello en las condiciones previstas en la legislación urbanística y conforme al Proyecto de Obras de Urbanización que deberá redactarse.

- 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 en virtud de la ocupación de subsuelo para aparcamientos obligatorios bajo un ámbito con destino a área libre pública; debiendo estos aspectos ser informados convenientemente por el Departamento de Actuaciones Urbanísticas con carácter previo a la expedición de la licencia.

SEXTO.- Significar que aquellos aspectos contenidos en el Estudio de

Código Seguro De Verificación	XwYtmkkrXWnHP1f8cNfi6A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	19/01/2024 12:18:21
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	19/01/2024 12:02:21
Observaciones		Página	11/12
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/XwYtmkkrXWnHP1f8cNfi6A==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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.

- Al Servicio de Patrimonio del Departamento de Actuaciones Urbanísticas.

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

- A los titulares del ámbito en los términos recogidos en el dispositivo segundo.

- A los promotores del presente Estudio de Detalle.”

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

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica.

**LA CONCEJALA-SECRETARIA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL,**

Elisa Pérez de Siles Calvo

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

Código Seguro De Verificación	XwYtmkkrXWnHPlf8cNfi6A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	19/01/2024 12:18:21
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	19/01/2024 12:02:21
Observaciones		Página	12/12
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/XwYtmkkrXWnHPlf8cNfi6A==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

