



Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio de Planificación Territorial y Urbanística
Ref:- I-ED_SUNC-O-BM3_Golf_AD(7)_PP35-15

Expediente: Estudio de Detalle PP 35 / 15
Solicitante: Verificación Técnica de Obras S.L.
(antes Inmuebles Playmont S.L.)
Representante: D^a Paula Asenjo del Río
Situación: Carretera Campo de Golf nº 22
SUNC-O- BM.3 "Golf"
Junta Mpal. Distrito nº: 8 – Churriana
Asunto: Aprobación Definitiva (7)
Ref. Catastral: 8582101UF6588S0001MJ (nº 22)
8683101UF6588S0001BJ (nº 53)
8683102UF6588S0001YJ (nº 51)



INFORME

1.- ANÁLISIS

1.1 OBJETO Y NECESIDAD DE TRAMITACIÓN DEL DOCUMENTO

El Estudio de Detalle se tramita sobre el **ámbito de planeamiento SUNC-O-BM.3 "Golf" para el desarrollo de una parcela COMERCIAL** en cumplimiento de la correspondiente Ficha urbanística del PGOU 2011, en el suelo urbano consolidado de *Bahía de Málaga del distrito de Churriana*.

El objetivo principal del instrumento de planeamiento aprobado inicialmente **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.



SITUACIÓN SOBRE CALIFICACIÓN PGOU



FOTO AÉREA

Código Seguro De Verificación	jEnI21Q83IWSEzwLYKXvGQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	06/05/2024 12:53:41
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	06/05/2024 12:19:55
Observaciones		Página	1/16
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jEnI21Q83IWSEzwLYKXvGQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

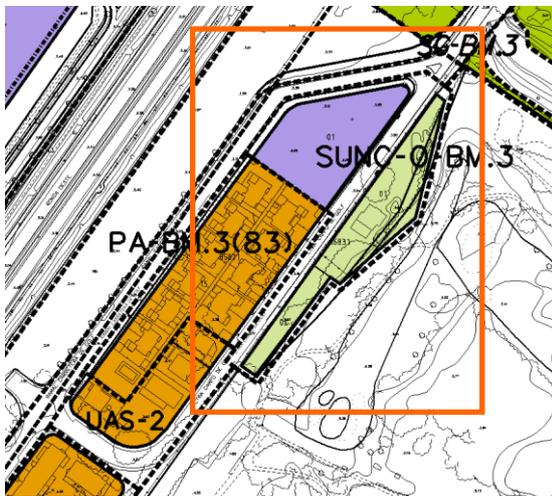




1.2 PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE REFERENCIA. NORMATIVA APLICABLE

El Plan General de Ordenación Urbanística vigente (PGOU-2011), define el ámbito como SUNC-O-BM.3 “Golf” a desarrollar mediante Estudio de Detalle teniendo en consideración las determinaciones recogidas en la correspondiente Ficha Urbanística.

El ámbito se define como **Suelo Urbano No Consolidado** a efectos de clasificación de suelo con objeto de obtener la Zona Verde y completar la urbanización e infraestructuras existentes. Por otra parte, su calificación es la de COMERCIAL y ESPACIOS LIBRES no pudiéndose desarrollar en las parcelas el uso residencial o equipamiento educativo o sanitario por encontrarse dentro de la huella acústica del Aeropuerto.



PLANO CALIFICACIÓN P.G.O.U 2011



ÁMBITO EN CARTOGRAFÍA CATASTRO

El Estudio de Detalle inició su tramitación estando vigente la *Ley 6 /2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA)* y sus posteriores modificaciones, teniendo en cuenta a su vez el artículo 65º del Reglamento de Planeamiento. Desde diciembre de 2021 está vigente sin embargo la nueva *Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio en Andalucía (LISTA)* y desde 2022 su Reglamento aprobado mediante el *Decreto 550/2022, de 29 de noviembre*. Se hace necesario por tanto exponer 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 serían de aplicación a los Estudios de Detalle**, artículos 71º y 94º respectivamente.

1.3 ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS

- El 8 de julio de 2015 se presenta por Registro General de esta GMUOI el documento de Estudio de Detalle para su informe por este Departamento.
- En junio de 2016 se emite informe técnico en el que se solicitan una serie de subsanaciones con respecto a la documentación presentada.

Código Seguro De Verificación	jEnI21Q83IWSEzwLYKXvGQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	06/05/2024 12:53:41
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	06/05/2024 12:19:55
Observaciones		Página	2/16
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jEnI21Q83IWSEzwLYKXvGQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





- El 2 de agosto de 2016 se presenta escrito en el que se solicita ampliación del plazo hasta el 30 de octubre de 2016 para presentar la documentación subsanada solicitada.
- El 4 de enero de 2017 se presenta nueva documentación subsanada que se remite mediante informe de fecha 3 de mayo de 2017 al Negociado de Topografía para que analicen las superficies de los ámbitos presentados.
- Con fecha 17 de mayo de 2017 se emite informe por el mencionado Negociado y se traslada al promotor para su cumplimiento.
- El 3 de agosto de 2017 se presenta nueva documentación con las subsanaciones solicitadas y se manda para su comprobación de nuevo al Negociado de Topografía y Cartografía.
- El 5 de septiembre de 2017 se emite informe favorable por ese Negociado.
- EL 22 de septiembre de 2017 se emite informe favorable por este Servicio de Planificación Urbanística para proponer su aprobación inicial por la Junta de Gobierno Local.
- **La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Málaga, en sesión celebrada el día 10 de noviembre de 2017, adoptó el acuerdo de aprobar inicialmente** el “Estudio de Detalle del ámbito de actuación SUNC-O-BM.3 “Golf” del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga”.
- El 22 de noviembre de 2017 se solicitan informes internos a los Servicios de esta Gerencia de Urbanismo de Ejecución del Planeamiento y Patrimonio Municipal.
- Con fecha 24 de enero de 2018 se presenta en esta Gerencia de Urbanismo el Informe de Sostenibilidad Económica solicitado en el informe jurídico de aprobación inicial, en su punto 2º-3, en cumplimiento del artículo 22.4 del RD 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana como requisito previo a la apertura del trámite de información pública.
- El 27 de febrero de 2018 se emite informe técnico para la apertura del trámite de información al público.
- El 10 de mayo de 2021 se emite informe jurídico de análisis para la apertura de información al público.
- El 12 de mayo de 2021 se reiteran los informes internos mencionados a los Servicios de Ejecución del Planeamiento y Patrimonio Municipal.
- Con fecha 17 de mayo de 2021 se solicitan los necesarios **informes sectoriales** en cumplimiento del artº 32. 2ª de la LOUA, remitiéndose a la **Dirección General de Aviación Civil**, a la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía competente en materia de **Aguas** así como a la Demarcación de **Carreteras del Estado** en Andalucía Oriental (Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento).
- También el 17 de mayo de 2021 se recibe informe del Servicio de Ejecución del Planeamiento. (ver punto 2)
- El 18 de junio de 2021 se publica en el BOE la aprobación inicial con los titulares que no han podido ser notificados por otros medios.
- El 22 de junio de 2021 se recibe informe del Servicio de Patrimonio de esta Gerencia de Urbanismo (ver punto 2)
- **Con fecha 1 de julio de 2021 se publica en el BOP la aprobación inicial del Estudio de Detalle.**
- El 14 de julio de 2021 se recibe **informe de Aviación Civil**, indicando que se interrumpe su plazo para aportar su informe vinculante a la espera de que se pronuncie al respecto la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) y Aena.
- El 29 de julio de 2021 se presenta nueva documentación técnica por el promotor que da respuesta a lo requerido en el informe del Servicio de Ejecución del Planeamiento.
- El 3 de agosto de 2021 se presenta alegación por la Comunidad de Propietarios Urbanización Vega de Oro, que tiene respuesta por parte del promotor del ED el 21 de septiembre de 2021. (ver punto 3)
- El 19 de noviembre de 2021 se emite **informe desfavorable** por la Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería y Pesca en Málaga competente **en materia de Aguas.**

Código Seguro De Verificación	jEnI21Q83IWSEzwLYKXvGQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	06/05/2024 12:53:41
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	06/05/2024 12:19:55
Observaciones		Página	3/16
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jEnI21Q83IWSEzwLYKXvGQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





- El 14 de diciembre de 2021 se emite certificado del Registro de la Gerencia de Urbanismo por el que se indica que entre el 19 de mayo de 2021 el 20 de agosto de 2021 **no ha tenido entrada informe** de la Demarcación de **Carreteras** del Estado en Andalucía Oriental relativo a este ED.
- Con fecha 21 de julio de 2022 se presenta nueva documentación técnica por el promotor para **dar respuesta** a lo requerido por el informe en **materia de Aguas**.
- El 8 de noviembre de 2022 se recibe **informe favorable** por parte de la **Dirección Gral. de Carreteras**.
- El 13 de febrero de 2023 se remite de nuevo para su informe la documentación técnica a la Delegación de la Junta de Andalucía competente en materia de Aguas.
- El 16 de febrero de 2023 se reitera e informe a la Dir. Gral. De Aviación Civil.
- El 13 de marzo de 2023 se emite **informe favorable** por la Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería y Pesca en Málaga competente **en materia de Aguas**.
- El 22 de mayo de 2023 se recibe **informe favorable** emitido por la **Dir. Gral. Aviación Civil** (17-05-2023) en el que se indican una serie de requerimientos que deben constar en el documento que se proponga para su aprobación definitiva.
- El 28 de septiembre de 2023 se presenta nueva documentación técnica por el promotor que da respuesta a las cuestiones relativas a las Servidumbres Aeronáuticas.
- Con fecha **08 de abril de 2024** se presenta nueva documentación denominada Reforma Marzo 2024 del ED tras reuniones mantenidas en este Servicio en el que se realizó un repaso de todas las cuestiones a las que se debía dar cumplimiento. Dicho documento sin embargo no incluía el plano solicitado por la Dirección General de Aviación Civil ni adjuntaba el Informe de Sostenibilidad Económica ya aportado en el trámite de aprobación inicial, en concreto el presentado el 24 de enero 2018 y fechado como diciembre 2017.
- Finalmente, con fecha **3 de mayo de 2024** se presenta nuevo documento denominado **Texto Refundido Mayo 2024** que recopila todas las modificaciones realizadas dando cumplimiento a los diversos informes emitidos, tanto internos como de carácter sectorial y que es el que se informa a continuación.

1.5 DOCUMENTACIÓN APORTADA.

La última documentación presentada que es **la que se informa**, y se propone para su aprobación definitiva, se presentó con fecha 3 de mayo de 2024 denominada como **Texto Refundido Mayo 2024** e incluye:

- Introducción (incluye Objeto del ED y explicación de las modificaciones realizadas)
- Memoria Informativa (incluye estructura de la propiedad, marco urbanístico, afecciones, etc..)
- Memoria Justificativa (incluye entre otras cuestiones:
 - o Zonificación
 - o Densidades
 - o Cuadro de determinaciones urbanísticas
 - o Justificación Parámetros PGOU Málaga
 - o Cesiones Gratuitas y Obligatorias
 - o Infraestructuras Proyectadas
 - o Servidumbres Aeronáuticas
 - o Afecciones Carreteras ...)
- Ordenanzas
- Estudio Económico-Financiero
- Anejos: Anejo 1: Cumplimiento Accesibilidad / Anejo 2: Doc. titularidad terrenos / Anejo 3: Escritura de cesión con Reserva. / Anejo 4 : Informe de Sostenibilidad Económica.

Código Seguro De Verificación	jEnI21Q83IWSEzwLYKXvGQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	06/05/2024 12:53:41
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	06/05/2024 12:19:55
Observaciones		Página	4/16
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jEnI21Q83IWSEzwLYKXvGQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio de Planificación Territorial y Urbanística

PLANOS

Planos de Información (I.1, I.2, I.3, I.4, I.5, I.6, I.7.1, I.7.2)
Planos de Propuesta (P.1, P.2, P.3, P.4, P.5, P.6, P.7, P.8, P.9, P.10, P.11.1, P.11.2, P.11.3, P.11.4)

Esta documentación que se propone para su Aprobación Definitiva ya incluye como Anexo 4 el Informe de Sostenibilidad Económica ya aprobado en el trámite de aprobación inicial.

En base a lo expuesto, la documentación aportada se ajusta al objeto específico de este instrumento de planeamiento según lo exigido por el artículo 19º de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) así como por la ley actualmente vigente (LISTA).

Siendo además completa y explicativa de las determinaciones expuestas en la Ficha Urbanística del PGOU 2011.

**2.- ACUERDOS alcanzados en la APROBACIÓN INICIAL.
INFORMES SECTORIALES e INFORMES INTERNOS**

Entre los **Acuerdos** alcanzados en su aprobación inicial se encuentran los siguientes relacionados con aspectos técnicos del Estudio de Detalle, que se debían acometer **previo a la aprobación definitiva**:

ACUERDO SEGUNDO punto 3.- Relativo a la documentación justificativa sobre *el informe de sostenibilidad económica a que se refiere el art. 19.1.a) 3ª de la LOUA, en función del alcance y naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento.*

- ✓ **Para dar cumplimiento a este extremo con** fecha 24-1-2018 Dña. Paula Asenjo del Río presenta, e/r de la mercantil Verificación Técnica de Obras, S.L., documentación fechada a diciembre de 2017, denominada “Informe de Sostenibilidad Económica” del presente Estudio de Detalle.
Con fecha 27-2-2018, el Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de este Departamento emite informe técnico favorable respecto al informe de sostenibilidad económica presentado.

ACUERDO QUINTO.- Relativo a los informes sectoriales que se deben solicitar *conforme a lo establecido en el art. 32, regla 2ª de la LOUA, a:*

- **La Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento, por encontrarse el ámbito ordenado en las zonas de servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga y en las zonas de seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la navegación aérea, (...)**

Código Seguro De Verificación	jEnI21Q83IWSEzwLYKXvGQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	06/05/2024 12:53:41
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	06/05/2024 12:19:55
Observaciones		Página	5/16
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jEnI21Q83IWSEzwLYKXvGQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Tal y como se ha expuesto en los antecedentes administrativos de este informe, tras la aprobación inicial del documento se solicitó informe a la Dirección General de Aviación Civil. Tras emitir un primer informe el 14 de julio de 2021 en el que se indica que se ha requerido informe a AESA y a Aena por lo que queda interrumpido el plazo correspondiente para emitir su informe. Con fecha el **22 de mayo de 2023 se emite informe favorable** incluyendo algunos **condicionantes que deben formar parte de la documentación que se apruebe definitivamente.**

El informe indica que una parte del ámbito de estudio se encuentra afectado por la Zona de Seguridad del Radar MGA del aeropuerto de Málaga, e incluye sendos apartados sobre las Afecciones Acústicas y las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto a las que también está sometido.

En relación con la Afecciones Acústicas se informa que *no son compatibles los usos residenciales ni los dotacionales educativos o sanitarios en los terrenos afectados por las curvas isófonas Leq día = 60 dB(A), ni Leq noche = 50 dB(A). Con objeto de delimitar dichas curvas se han tenido en cuenta las huellas de ruido que figuran en los planos de Huellas de Ruido incluidas en el Plan Director, para los escenarios Actual y la configuración de Desarrollo Previsible.*

A este respecto se indica que los usos propuestos como pormenorizados son compatibles con dicha afección, sin embargo, los **usos de equipamiento comunitario de tipo sanitario o educativo**, que se incluyen como *usos compatibles y alternativos*, no están permitidos bajo dicha afección acústica, por lo que se solicita que se excluyan expresamente como tales en el documento que se proponga para aprobación definitiva.

Además de dicha condición se indica que convendría que se hiciese constar *mediante inscripción en el Registro de la Propiedad que dichos terrenos se encuentran zona sometidos a un nivel de afección sonora producida por el sobrevuelo de aeronaves.*

Sobre las Servidumbres Aeronáuticas el informe indica que el ED incluye un párrafo explicativo de lo que supone la afección en su Memoria, así como un plano específico al respecto sin embargo dicho plano no es el que corresponde a las servidumbres que le afectan por lo que se solicita que se modifique por el plano que se aporta como Anexo II al mencionado informe.

También se solicita que dicha afección se inscriba mediante anotación en el correspondiente Registro de la Propiedad.

Código Seguro De Verificación	jEnI21Q83IWSEzwLYKXvGQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	06/05/2024 12:53:41
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	06/05/2024 12:19:55
Observaciones		Página	6/16
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jEnI21Q83IWSEzwLYKXvGQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





A continuación, sobre **la afección del Radar MGA** el documento indica que: *parte del ámbito de estudio, y en particular la totalidad de la parcela CO-Comercial, se encuentra afectado por la Zona de Seguridad del Radar MGA. En esta zona se prohíbe cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) de acuerdo con el Artículo 15, apartado b), del Decreto 584/1972 de servidumbres aeronáuticas, en su actual redacción.*

También incluye los informes emitidos al respecto por AENA en los que se incluyen una serie de requisitos que se deberán cumplir con respecto a las afecciones sobre el Radar como por ejemplo acabados metálicos sobre cubiertas o fachadas o la instalación de antenas.

Finalmente, el informe, que se emite en sentido FAVORABLE, enumera todos los apartados en los que el ED hace alusión a todas las afecciones y servidumbres mencionadas sin embargo concluye que para dar el documento por válido deberá modificarse según las detalladas indicaciones que recoge entre sus conclusiones. Se solicita que previamente a su aprobación definitiva se remita de nuevo para la comprobación por su parte de que se ha dado cumplimiento a todos los extremos anteriormente indicados.

Habiéndose comprobado la documentación presentada para su aprobación definitiva se confirma que se han incorporado todas las cuestiones solicitadas, transcribiendo lo especificado por el informe sectorial. El **apartado 3.4 Servidumbres Aeronáuticas de las Ordenanzas** incluye con carácter normativo los textos requeridos específicamente por el informe de la Dirección General de Aviación Civil.

Conformando los planos se han incorporado: el Plano de Información I.4 *Servidumbres Aeronáuticas y Afecciones de Carreteras*, el Plano de Información I.5 *Servidumbres Aeronáuticas. Servidumbres de Aeródromo e Instalaciones Radioeléctricas. RD1842/2009 que corresponde al Plano del Anexo II del informe de la Dir. Gral. De Aviación Civil*, así como el plano de Propuesta P.4 *Análisis de Afecciones Aeronáuticas. Servidumbres de Aeródromo e Instalaciones Radioeléctricas.*

- **La Delegación Territorial de Medioambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía (en materia de Aguas)** sobre la materia de su competencia, (...) de conformidad con los arts. 11 y 25.4 de la Ley de Aguas estatal puesto en concordancia con los arts. 42.1 y 2 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía (...)

De nuevo tal y como se ha expuesto en los antecedentes administrativos de este informe, tras la aprobación inicial del documento se solicitó informe a la Delegación Territorial de

Código Seguro De Verificación	jEnI21Q83IWSEzwLYKXvGQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego Paula Cerezo Aizpun	Firmado	06/05/2024 12:53:41 06/05/2024 12:19:55
Observaciones		Página	7/16
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jEnI21Q83IWSEzwLYKXvGQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Medioambiente y Ordenación del Territorio, competentes en materia de Aguas. Tras emitir un primer informe desfavorable y remitirles documentación subsanada en la que se da respuesta a los requerimientos solicitados, con fecha el **6 de marzo de 2023 se emite informe favorable.**

La documentación que se propone para aprobación definitiva es idéntica a la informada por dicha Consejería en todos los aspectos de su competencia e incluye:

- ✓ Como medidas relativas al Dominio Público Hidráulico y sus Zonas de Protección y la Prevención de Riesgos por Avenidas e Inundaciones se solicitaba ejecutar, sufragado por el promotor, como medida de defensa, el **elevar la rasante del terreno** de la parcela mediante un relleno mínimo de 0.80 m. lo que la fijaba en 3.80 m.s.n.m. la cota de implantación de la edificación pudiendo elevarse a un máximo de 1.5 m. en cumplimiento del PGOU Vigente. (4.5 m.s.n.m.). Este relleno quedaba consolidado mediante la ejecución de un muro perimetral de la altura que finalmente se establezca. También se solicitaba **inscribir en el Registro de la Propiedad una anotación registral** indicando que la construcción se encuentra en zona inundable en el momento de la tramitación del Proyecto de Reparcelación.
Todas estas cuestiones se han incorporado a la documentación presentada y que se propone para su Aprobación Definitiva, tanto en la memoria como en los planos del documento.
- ✓ En relación con la **disponibilidad de recursos hídricos** e infraestructuras del ciclo integral del agua, este apartado ya se consideró justificado en el anterior informe técnico.
- ✓ Con respecto a incluir en el documento técnico **la previsión económica** y por tanto los correspondientes capítulos y partidas económicas para sufragar por parte del promotor las obras de urbanización que deben acometerse como defensa frente a avenidas e inundaciones el informe indica:

Se incorpora en la Documentación Técnica medidas de Defensa frente Avenidas e Inundaciones. Se incluye Estudio Económico Financiero y resumen por capítulos de las Obras de Urbanización Internas y externas que fija el PGOU de Málaga. Se considera subsanando el requerimiento emitido anteriormente por ésta Administración Hidráulica, relativo a éste apartado del Informe en Materia de Aguas.

Se considera necesario incorporar al Proyecto de Edificación, las “Guías de Adaptación al riesgo de inundación” del Ministerio para la Transición Ecológica” con las medidas a adoptar previo al inicio de las obras.

Código Seguro De Verificación	jEnI21Q83IWSEzwLYKXvGQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	06/05/2024 12:53:41
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	06/05/2024 12:19:55
Observaciones		Página	8/16
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jEnI21Q83IWSEzwLYKXvGQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio de Planificación Territorial y Urbanística

- **La Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental** (Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento), por la proximidad del ámbito con la Autovía A7, del Mediterráneo, de conformidad con la Ley 37/ 2015, de 29 de septiembre, de Carreteras del Estado (art. 16.6) y RD 1812/1994, de 2 de septiembre, aprobatorio de su Reglamento (art. 21), (...).

Su proximidad a la Autovía del Mediterráneo A7 supone que el ámbito queda afectado por las limitaciones recogidas en la Ley 25/1988 de Carreteras del Estado por lo que lo que deberá remitirse para su autorización al Ministerio de Fomento. Con fecha 21 de mayo de 2021 se remite solicitud a la mencionada Demarcación territorial que **emite informe favorable el 07 de noviembre de 2022.**

ACUERDO SEXTO.-Relativo a los informes internos que debían recabarse:

- **Servicio de Patrimonio:**

Tras la aprobación inicial se debía **remitir el Plano I.3 de Propiedades al Servicio de Patrimonio** con objeto de que verifiquen los datos aportados en el documento del ED con respecto a la propiedad municipal que figura en el mismo y que parece ascender a 1.490,17 m²s cedidos por adelantado por la propiedad *Inmuebles Playmont S.L.* Señalar en el anterior documento la superficie que indicaba el documento como cedida eran 1.741,51 m²s que ha sido corregido tras el informe emitido por el Servicio de Patrimonio que se detalla a continuación.

Con fecha 22 de junio de 2006 se recibe informe del Servicio de Patrimonio en el que se informa que *“en lo que respecta al suelo municipal, se consideran correctos los datos de Estructura de la Propiedad del E.D. y en concreto respecto a la propiedad municipal que figura en el mismo y que asciende a 1.490,17 m², cedida por adelantado por Playmont S.L. en escritura otorgada el 10 de febrero de 2015.”*

- **Servicio de Ejecución de Planeamiento:**

Con respecto al 10% de AM 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 distribuya de forma proporcional entre las dos subparcelas y *“tendrá que determinarse por los Servicios Municipales la sustitución económica que pueda corresponder”*.

El Servicio de Ejecución de Planeamiento emitió informe al respecto con fecha 17-05-2021 en el que indicaba que *“se entiendo procedente aceptar la Indemnización Económica Sustitutoria del aprovechamiento municipal siempre que la adjudicación no pueda materializarse en finca independiente y tenga por objeto evitar la constitución de pro indivisos.”*

Código Seguro De Verificación	jEnI21Q83IWSEzwLYKXvGQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	06/05/2024 12:53:41
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	06/05/2024 12:19:55
Observaciones		Página	9/16
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jEnI21Q83IWSEzwLYKXvGQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





ACUERDO SÉPTIMO. - *Relativo a la posibilidad de implantar una Gran Superficie Minorista.*

Significar que, dado que la parcela comercial del ámbito dispone de una superficie de 3.666 m², 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. que revista las características que el art. 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 (...) debiendo para ello realizar una Modificación de Elementos del PGOU 2011 para cambiar la calificación de la parcela a esta calificación específica, así como dar cumplimiento al resto de aspectos recogidos en los Títulos VI y XII del PGOU, según el Texto de la Modificación Pormenorizada nº15 del PGOU 2011. Grandes Superficies Minoristas (PP 46/14) que obtuvo Aprobación Definitiva el 28 de abril de 2016.

3.- ALEGACIONES

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:*

Código Seguro De Verificación	jEnI21Q83IWSEzwLYKXvGQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	06/05/2024 12:53:41
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	06/05/2024 12:19:55
Observaciones		Página	10/16
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jEnI21Q83IWSEzwLYKXvGQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio de Planificación Territorial y Urbanística

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:

- 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 garantiza 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.**

Código Seguro De Verificación	jEnI21Q83IWSEzwLYKXvGQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	06/05/2024 12:53:41
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	06/05/2024 12:19:55
Observaciones		Página	11/16
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jEnI21Q83IWSEzwLYKXvGQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





4.- ORDENACIÓN

4.1 DATOS DE LA PROPUESTA

CONCEPTO	PARÁMETROS
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" 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.
Propiedad	La propiedad según la documentación presentada es: Verificación Técnica de Obras S.L.(antes Playmont S.L.) 60,89 % Restaura 3.000 S.L. 24,02 % Ayuntamiento de Málaga (Viario, ya cedido) 15,09 %
Estado actual de la parcela	La topografía de ambas parcelas es prácticamente plana.
Uso Global / Pormenoriza	COMERCIAL / Comercial
Ordenanza de Aplicación	Ordenanza Comercial Art. 12.12.1-4 PGOU 2011
Superficie del ámbito	10.447,00 m ² s según Ficha PGOU 2011 9.872,66 m²s. según documento ED
Edificabilidad máxima	0.3222 m ² t /m ² s según Ficha Urbanística El techo de la parcela comercial resultante será la sup. X índice 1 m ² t /m ² s Ver cuadro de edificabilidades por parcela del punto 4.2.2 del presente.
Edificabilidad propuesta	0.3409 m² t /m² s
Techo máximo propuesto	3.366 m² t
Altura Máxima permitida	PB + 1 en base al Art. 12.12.2 del PGOU y a la Ficha Urbanística
Altura Propuesta	PB + 1 (9m)
Ocupación máx. perm Ocupación 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	3.495 m² s (33.45%) según Ficha PGOU 3.537,46 m² s según ED
Viario	3.586 m² s (34.33%) según Ficha PGOU 2.969,20 m² s según ED
Cesiones totales	6.506,66 m²s

Código Seguro De Verificación	jEnI21Q83IWSEzwLYKXvGQ==	Estado	Firmado	Fecha y hora	06/05/2024 12:53:41
Firmado Por	Elena Rubio Priego Paula Cerezo Aizpun		Firmado		06/05/2024 12:19:55
Observaciones					
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jEnI21Q83IWSEzwLYKXvGQ==				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				



Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio de Planificación Territorial y Urbanística

Sistema de Ejecución	Compensación
Afecciones	Carreteras. A-7 Servidumbres Aeronáuticas (plano I.4 del ED) Afectado por la huella acústica del Aeropuerto Sector incluido en la zona de seguridad de las instalaciones radioeléctricas. Afectado por la prev de inundabilidad del río Guadalhorce (500 años)
Aparcamiento	En viario público en base a Art. 17º de la LOUA 0,5-1,00 plaza por / 100 m²t = 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 m² de comercial si > 2.500 m² techo establecimiento 127 plazas (comprobación por Dpto. de Licencias)

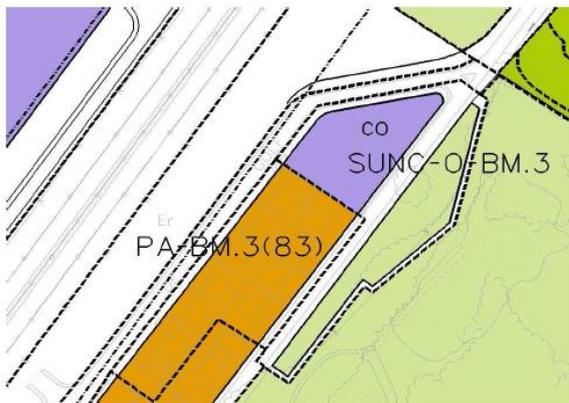
4.2 Resumen de la propuesta:

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

Código Seguro De Verificación	jEnI21Q83IWSEzwLYKXvGQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	06/05/2024 12:53:41
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	06/05/2024 12:19:55
Observaciones		Página	13/16
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jEnI21Q83IWSEzwLYKXvGQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio de Planificación Territorial y Urbanística

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*

PARCELA	PROPIETARIOS	SUP. INCLUIDA EN EL ÁMBITO	% PARTICIPACIÓN
1.1	Verificación Técnica de Obras, S.L.	4.250,40 m ²	43,05%
1.2	Verificación Técnica de Obras, S.L.	310,02 m ²	3,14%
1.3	Verificación Técnica de Obras, S.L.	1.450,97 m ²	14,70%
2	Restaura 3.000, S.L.	2.371,10 m ²	24,02%
3 (*)	Verificación Técnica de Obras, S.L. (Excmo. Ayto. de Málaga)	1.490,17 m ²	15,09%
Total SUNC-O-BM.3 "Golf"		9.872,66 m²	100,00%

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 ² s)	T. EDIFICABLE (m ² t)	CESIONES
CO	CO.a (75,98%)	COMERCIAL	2.594,79 m ² s	2.594,79 m ² t	259,48m ² t
	CO.b (24,02%)	COMERCIAL	771,21 m ² s	771,21 m ² t	77,12 m ² t
V		ESPACIOS LIBRES	3.537,46 m ² s	-	
SISTEMA VIARIO			2.969,20 m ² s	-	
Total SUNC-O-BM.3 "Golf"			9.872,66 m²s	3.366,00 m²t	336,60 m²t

14

Al verse reducido el ámbito se ve ligeramente aumentado el índice de edificabilidad pasando de 0.3222 m² t / m² s a 0.3409 m² t / m² s.

	PGOU DE MÁLAGA	ESTUDIO DE DETALLE SUNC-O-BM.3
Superficie	10.447,00 m ² s	9.872,66 m ² s
Índice de edificabilidad	0,3222 m ² t/m ² s	0,3409 m ² t/m ² s
Aprovechamiento Medio	0,3222 UA/m ² s	0,3409 UA/m ² s
Techo edificable	3.366,00 m ² t	3.366,00 m ² 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 ² s	3.537,46 m ² s
Viario	3.586,00 m ² s	2.969,20 m ² s

Código Seguro De Verificación	jEnI21Q83IWSEzwLYKXvGQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	06/05/2024 12:53:41
Observaciones	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	06/05/2024 12:19:55
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jEnI21Q83IWSEzwLYKXvGQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





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 m² que la Ficha determina como cesión de viales, la propietaria Inmuebles Playmont S.L. ya cedió por adelantado 1.490,17 m² y por tanto se cederá la superficie restante de viales del ámbito hasta alcanzar los 2.969,20 m²s.

La cesión de zona verde prevista por la Ficha de 3.495 m²s si se recoge en el documento y de hecho se ve aumentada hasta 3.537,46 m²

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.

Código Seguro De Verificación	jEnI21Q83IWSEzwLYKXvGQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	06/05/2024 12:53:41
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	06/05/2024 12:19:55
Observaciones		Página	15/16
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jEnI21Q83IWSEzwLYKXvGQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





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.

Málaga, a la fecha de la firma electrónica

LA ARQUITECTA MUNICIPAL
Fdo.: Paula Cerezo Aizpún

LA JEFA DEL DEPARTAMENTO DE
PLANEAMIENTO y GESTIÓN
Fdo.: Elena Rubio Priego

Código Seguro De Verificación	jEnI21Q83IWSEzwLYKXvGQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	06/05/2024 12:53:41
	Paula Cerezo Aizpún	Firmado	06/05/2024 12:19:55
Observaciones		Página	16/16
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jEnI21Q83IWSEzwLYKXvGQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

