

ACUERDO ADOPTADO POR LA ILMA. JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 11 DE OCTUBRE DE 2024 EN RELACIÓN CON EL PUNTO SIGUIENTE:

PUNTO Nº 9.- PROPUESTA DE APROBACIÓN INICIAL DE LA MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE P4. "PASAJE DE ADRA" (EXPEDIENTE Nº PL 31/2024).

La Junta de Gobierno Local conoció la Propuesta de la Concejala Delegada de Urbanismo de fecha 8 de octubre de 2024, cuyo texto a la letra es el siguiente:

"Resulta que, con fecha 3 de octubre de 2024, ha sido emitido por el Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento del Departamento de Planeamiento y Gestión informe jurídico-propuesta en base a los siguientes antecedentes y fundamentos jurídicos:

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

Ámbito

El ámbito del presente instrumento se desarrolla en las parcelas de suelo urbano no consolidado, incluidas en el PGOU-2011 como planeamiento aprobado PA.P.4 (97) "Pasaje de Adra", que incorpora el Estudio de Detalle sobre la Unidad de Ejecución en Suelo Urbano UE-P.4 "Pasaje Adra" aprobado definitivamente con fecha 19 de diciembre de 2006 (BOP 6/3/07), y cuyo objeto era la ordenación de volúmenes y rasantes de toda la red viaria peatonal en el ámbito de la Unidad de Ejecución en c/ Juan Delgado López y la continuación del Pasaje Adra de Málaga, de acuerdo con las determinaciones del PGOU-97. Con definición del Sistema Local a obtener SLV-P.14 de 463,45 m2.

Objeto

El procedimiento se sigue con el objeto de completar, adaptar y modificar algunas de las determinaciones de la ordenación detallada aprobada en el Estudio de Detalle P.4 "Pasaje Adra", como son las siguientes:

- 1. Dar continuidad al Pasaje de Adra y comunicarlo con la calle de Juan A. López.*
- 2. La obtención de 463,45 m2 de espacios libres.*
- 3. Modificar las alineaciones interiores, ya que se han ido abriendo ventanas en los edificios medianeros que son incompatibles con las alineaciones interiores aprobadas.*
- 4. Modificar la alineación bajo rasante, ya que con la instalación de un monta-coches, ya no existe la necesidad de ocupar parte del subsuelo destinado a espacio público.*
- 5. Actualizar las superficies al levantamiento topográfico realizado.*
- 6. Modificar la ordenación aprobada en relación al acceso desde la calle Diego de Almaguer hasta la calle Juan Antonio Delgado a fin de evitar la tala de tres árboles existentes.*

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

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

Código Seguro De Verificación	kaq1thEF+TMnn0rxc1FLWQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	11/10/2024 13:58:04
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	11/10/2024 11:46:28
Observaciones		Página	1/11
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kaq1thEF+TMnn0rxc1FLWQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Justificándose en los informes técnicos emitidos en el procedimiento, que más adelante se transcriben, que la nueva ordenación se funda en la mejora del bienestar de la población y en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística.

Antecedentes de hecho:

1º.- Con fecha **27 de mayo de 2024**, la entidad Kolac Properties SL presenta documentación para la tramitación de la Modificación del Estudio de Detalle sobre la Unidad de Ejecución en Suelo Urbano UE-P.4 "Pasaje Adra".

2º.- Con fechas **24 de julio de 2024** y **5 de agosto de 2024** se emiten sendos informes, del Servicio de Urbanización e Infraestructuras y del Negociado Topografía y Cartografía, respectivamente.

3º.- Con fecha **10 de septiembre de 2024** tiene entrada escrito de la entidad promotora solicitando certificación de silencio administrativo. Esta solicitud es desistida mediante instancia de fecha **16 de septiembre de 2024**

4º.- Con fecha **23 de septiembre de 2024** se requiere a la entidad promotora la aportación de documentación que complete el expediente, a los efectos de poder continuar con la tramitación del procedimiento.

5º.- Con fecha **24 de septiembre de 2024** se presenta Certificación registral de la finca incluida en el ámbito, así como documentación que acredita la capacidad de obrar de la entidad promotora, y su representación. Con fecha **26 de septiembre de 2024** se incorporan, de oficio, las Certificaciones Catastrales Gráficas.

6º.- Con fecha **2 de octubre de 2024** se emite informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística, con propuesta de aprobación inicial de la modificación del Estudio de Detalle.

2/11

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 de sus determinaciones al presente instrumento en los términos de la Disposición Transitoria Primera de la Ley.

También resultan de aplicación las normas contenidas en los instrumentos de planeamiento general y restantes instrumentos aprobados para su desarrollo y ejecución que estuvieran en vigor o fueran ejecutivos en el momento de entrada en vigor de la LISTA. Conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su total cumplimiento o ejecución 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), que incluye como planeamiento aprobado el **PA.P.4 (97) Estudio de Detalle P.4 "Pasaje de Adra"** asumiendo las determinaciones del citado planeamiento de desarrollo aprobado con fecha 19-12-06.

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	kaq1thEF+TMnn0rxc1FLWQ==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo			Firmado	11/10/2024 13:58:04
	Francisco Alejandro Merino Cuenca			Firmado	11/10/2024 11:46:28
Observaciones				Página	2/11
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kaq1thEF+TMnn0rxc1FLWQ==				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				



El citado ámbito se encuentra comprendido en el art. 11.1.9 PGOU-2011 del Título XI relativo a los Ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado con gestión y planeamiento aprobado (PA):

1. Se trata de ámbitos territoriales de suelos urbanos del PGOU/97 o PGOU/83, que tienen **aprobado definitivamente el planeamiento urbanístico preciso y no han finalizado de ejecutar el proceso urbanizador**, en los que el presente Plan General de Ordenación Urbanística asume genéricamente las determinaciones del planeamiento de desarrollo aprobado con anterioridad a su entrada en vigor. Los Ámbitos de Planeamiento aprobado aparecen identificados en los Planos de Ordenación General [P. 2.1 “Calificación, Usos y Sistemas” y en el P.2.7 “Alineaciones y Alturas (y rasantes)]] con las siglas “PA”.
2. Son Ámbitos de Planeamiento aprobado en suelo urbano no consolidado los siguientes:
Gestión y planeamientos aprobados del PGOU-97: (...)
PA-P.4 (97) ED-P.4 PASAJE ADRA
3. El régimen de los Ámbitos de Planeamiento aprobado 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 con carácter general 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.

Así mismo deberá estarse a lo dispuesto en el Título XV del Plan General se regula el Régimen Transitorio en relación al **planeamiento y ámbitos de gestión** cuya ordenación se respeta (PA) en sus arts. 15.2.3 y 15.2.4.

3/11

2.- Ahora bien, como se ha dicho, el presente instrumento tiene por objeto modificar puntualmente algunas determinaciones de la ordenación detallada contenida en el citado Estudio de Detalle, ello conforme el régimen de las innovaciones de los instrumentos de ordenación urbanística, según el cual la nueva ordenación debe ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones, debiendo fundarse en la mejora del bienestar de la población y el mejor cumplimiento de los fines de la actividad urbanística en los términos de los arts. 118 y ss del Reglamento General de la LISTA. Ajustándose el objeto del presente instrumento a lo dispuesto en el 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

Código Seguro De Verificación	kaq1thEF+TMnn0rxc1FLWQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	11/10/2024 13:58:04
Observaciones	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	11/10/2024 11:46:28
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kaq1thEF+TMnn0rxc1FLWQ==	Página	3/11
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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. (...).

3.- En cuanto al régimen del suelo, debemos señalar que el Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga (PGOU) ha definido este ámbito como suelo urbano no consolidado, recogiendo su ordenación conforme las determinaciones del Estudio de Detalle previo y estableciendo la ejecución del mismo a través de una Unidad de Ejecución UE-P.4 “Pasaje Adra” a desarrollar por el sistema de compensación en el que, corresponde el desarrollo de la actividad de ejecución a los particulares, aportando los terrenos de cesión obligatoria y gratuita al municipio y realizando a su costa las correspondientes obras de urbanización (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). Efectivamente, el régimen jurídico del PGOU lleva consigo, tal y como se establece en el artículo 11.2.8. PGOU y artículo 55.1 puesto en relación con el art. 54.1, ambos, de la LOUA (por ser la normativa urbanística vigente al momento de su aprobación), 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 los terrenos, convenientemente urbanizados, destinados a espacios libres de uso y dominio público, viales públicos y la reserva de suelo para dotaciones y aparcamientos públicos; así como la cesión del aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento, esto es los terrenos, ya urbanizados, donde se materialice la superficie lucrativa correspondiente al 10% del aprovechamiento del sector.

Haciéndose constar que los citados deberes resultan así mismo exigibles tras la entrada en vigor de la Ley 7/2021 de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) en los términos de Disposición Transitoria Primera a) 2ª (concordante con Disposición Transitoria Segunda, Epígrafe 1 del Reglamento General) que establece que “Los ámbitos de suelo urbano no consolidado del planeamiento general vigente tendrán el régimen que se establece en esta ley para la promoción de actuaciones de transformación urbanística delimitadas sobre suelo urbano o, en su caso, el de las actuaciones urbanísticas.”

Lo que resulta justificado desde la óptica de la nueva normativa urbanística porque, en definitiva, el PGOU vigente ha previsto sobre dichos suelos una actuación que reúne las características propias de una transformación urbanística de mejora urbana conforme a la definición contenidas en los artículos 27 de la LISTA, lo que implica que los propietarios deben asumir las obligaciones propias de dicha actuación (art. 28 LISTA).

4.- La adecuación del presente proyecto a la normativa urbanística, así como la justificación relativa a la nueva ordenación, son cuestiones que quedan acreditadas en los informes técnicos emitidos en el procedimiento, destacándose los siguientes:

- Informe del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de 24 de julio de 2024, en el que se justifica la idoneidad del proyecto en los aspectos relativos a las competencias del citado Servicio:

Código Seguro De Verificación	kaq1thEF+TMnn0rxc1FLWQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	11/10/2024 13:58:04
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	11/10/2024 11:46:28
Observaciones		Página	4/11
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kaq1thEF+TMnn0rxc1FLWQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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

(...) En lo que compete a este Servicio de Urbanización e Infraestructuras, se procede a informar sobre los dos últimos puntos:

- Modificar las alineaciones bajo rasante para ajustarlas al espacio privado.

La propuesta mejora la ordenación aprobada en el Estudio de Detalle al no ocupar parte del subsuelo público y permitir la colocación de pavimentos que favorezca la evapotranspiración, la siembra de especies arbóreas y el ajardinamiento del espacio libre. (...)

- Modificar la ordenación aprobada anteriormente del acceso desde la calle Diego de Almaguer hasta la calle Juan Antonio Delgado. (...)

Si bien la ordenación de la sección del vial aprobada en el ED se considera más adecuada al peatón, al diferenciar el espacio rodado del peatonal, puesto que la propuesta de la Modificación evita la tala de tres árboles existentes, al definir un vial semi-rodado de plataforma única con dos carriles, se considera razonable. No obstante, en el posterior Proyecto de Urbanización que se redacte deberá quedar bien indicado y señalizado que, aun cuando se permita el acceso de vehículos al garaje, el vial será de preferencia peatonal."

- Informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de fecha 2 de octubre de 2024, favorable a la ordenación que se plantea, y en el que se propone la aprobación inicial de la Modificación del Estudio de Detalle en los términos que siguen:

"El Estudio de Detalle se sitúa en suelo urbano no consolidado, dentro del ámbito delimitado como PA.P.4 (97), Definida dentro del vigente P.G.O.U. de Málaga.

Dicho ámbito se conforma de varias parcelas colindantes que se encuentran entre el Pasaje Adra y la calle Juan A. López. de Málaga.

Su forma es trapezoidal con topografía casi plana, aun así, se dio traslado al Servicio de Topografía, que emitió informe favorable, el pasado 05/08/2024, en relación a la documentación topográfica presentada.

Las superficies de las parcelas afectadas son:

Referencia Catastral	Localización	S. Catastal	S. Real
1 1740109UF7614S0001XU	C/. Juan A Delgado López 9	325,82	325,82
2 1740110UF7614S0001RU	C/. Juan A Delgado López 7	323,26	323,26
3 1740111UF7614S0001DU	C/. Juan A Delgado López 5	146,67	146,67
4 1740114UF7614S0001JU	C/. Juan A Delgado López s/n	124,29	124,29
		920,04	920,04



1. Vista aérea del ámbito



2. Plano de Calificación PGOU 2011



3. Ordenación en el ED aprobado

Código Seguro De Verificación	kaq1thEF+TMnn0rxc1FLWQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	11/10/2024 13:58:04
Observaciones	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	11/10/2024 11:46:28
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kaq1thEF+TMnn0rxc1FLWQ==	Página	5/11
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



1. Objeto y necesidad de tramitar un Estudio de Detalle:

El objeto del presente Estudio de Detalle es completar, adaptar y modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada aprobada en el Estudio de Detalle del 19/12/2006:

- 1. Dar continuidad al Pasaje de Adra y comunicarlo con la calle de Juan A. López.*
- 2. La obtención de 463,45 m² de espacios libres.*
- 3. Modificar las alineaciones interiores, ya que se han ido abriendo ventanas en los edificios medianeros que son incompatibles con las alineaciones interiores aprobadas.*
- 4. Modificar la alineación bajo rasante, ya que con la instalación de un monta-coches, ya no existe la necesidad de ocupar parte del subsuelo destinado a espacio público.*
- 5. Actualizar las superficies al levantamiento topográfico realizado.*
- 6. Modificar la ordenación aprobada en relación al acceso desde la calle Diego de Almaguer hasta la calle Juan Antonio Delgado a fin de evitar la tala de tres árboles existentes.*

2. Marco urbanístico de referencia:

- El presente documento se redacta en base al artículo 71. Los Estudios de Detalle, de la Ley de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).*
- Así como al artículo 94 del Decreto 550 del 29 de noviembre del Reglamento General.*
- Las parcelas se sitúan en el ámbito del PA.P.4 (97), "Psje. ADRA". Estudio de detalle de la UE-P.4 Pasaje Adra, C/ Juan A. Delgado, aprobado definitivamente el 19/12/2006.*

3. Documentación.

El documento presentado el 27/05/2024, incluye: Memoria, con: memoria de información y de diagnóstico, memoria de participación e información pública, memoria de ordenación, memoria económica, de gestión y ejecución. Normativa urbanística. Cartografía. Anexos y Resumen ejecutivo.

La documentación incluye el plano de Zonificación Acústica y Justificación Aeronáutica.

4. Justificación de la ordenación propuesta.

La modificación del Estudio de Detalle se justifica en base a adecuar el Estudio de Detalle aprobado a las circunstancias físicas actuales, dentro de las determinaciones del SUNC PA-P.4 (97) del PGOU de Málaga, correspondiente con el ED-P.4 "Pasaje Adra".

- Se reordenan los espacios públicos e infraestructuras para un mejor funcionamiento de las redes de los servicios urbanos.*
- Se ajustan las superficies al levantamiento topográfico realizado.*
- Se mantienen los parámetros del Estudio de Detalle aprobado relativos a lineaciones exteriores y rasantes, así como la obtención de un área libre de 463,45 m2 (como mínimo).*
- Se modifican las alineaciones interiores del Estudio de Detalle anterior, ya que se han ido*

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

6/11

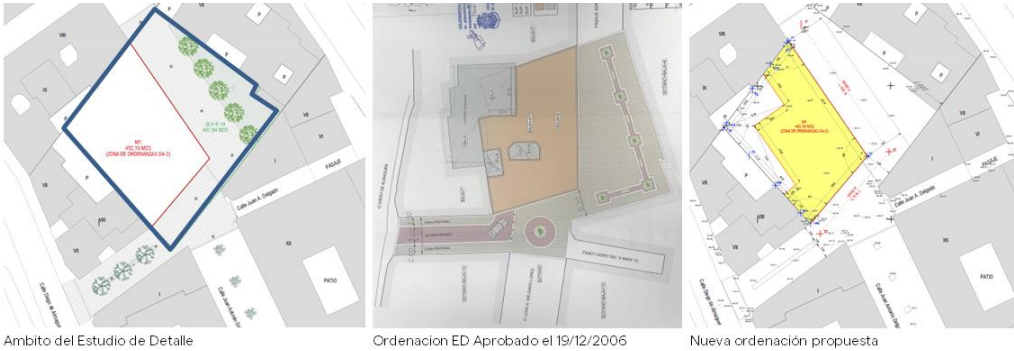
Código Seguro De Verificación	kaq1thEF+TMnn0rxc1FLWQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	11/10/2024 13:58:04
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	11/10/2024 11:46:28
Observaciones		Página	6/11
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kaq1thEF+TMnn0rxc1FLWQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



abriendo ventanas en los edificios medianeros que son incompatibles con las alineaciones interiores aprobadas.

- Se modifican las alineaciones bajo rasante para ajustarlas al espacio privado, ya que colocando un monta-coches, no será necesario apropiarse de parte del subsuelo destinado a espacio público. Permitiendo la colocación de pavimentos que favorezca la evapotranspiración, la siembra de especies arbóreas y el ajardinamiento del espacio libre en beneficio de la lucha contra el cambio climático y el efecto isla de calor.
- Se modifica la ordenación aprobada anteriormente del acceso desde la calle Diego de Almaguer hasta la calle Juan Antonio Delgado a fin de evitar la tala de tres árboles existentes, considerando el informe emitido por el Servicio de Urbanización que dichos cambios se consideran razonables proponiendo que en el posterior Proyecto de obras de urbanización que se redacte deberá quedar bien indicado y señalizado que, aun cuando se permita el acceso de vehículos al garaje, el vial será de preferencia peatonal.

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



7/11

En relación a las afecciones:

Se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol ya que el ambito se encuentra en la Zona de Servidumbre.

Se incorpora el plano de Zonificación Acústica, por lo que los usos a implantar deben cumplir con los límites establecidos para el uso residencial.

5. Cuadro de características.

Usos lucrativos. Residencial			
Parcela	Suelo neto (m ²)	Coef. Edif. (m ² t/m ² s)	Edificabilidad (m ² t)
M1	452,19	3.92	1.771,00
Altura máxima: PB+4 / Edificabilidad neta: 1.771,00 m ² / Ocupación: bajo rasante 100,00 % y sobre rasante en el 75,67 % según las alineaciones interiores.			
Sistema local de espacios libres y zonas verdes y equipamientos comunitarios básicos			
Zona verde SLV-P.14 (m ²)	467,84 m ²	(>463,45 m ²)	

Código Seguro De Verificación	kaq1tHEF+TMnn0rxc1FLWQ==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo			Firmado	11/10/2024 13:58:04
Observaciones	Francisco Alejandro Merino Cuenca			Firmado	11/10/2024 11:46:28
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kaq1tHEF+TMnn0rxc1FLWQ==			Página	7/11
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				



6. Gestión y ejecución.

En cuanto al sistema de actuación fijado por el planeamiento general para el sector es el de compensación y la gestión privada.

- *Los propietarios asumen el compromiso de ceder, convenientemente urbanizados, los terrenos destinados a espacios libres de uso y dominio público, viales públicos y la reserva de suelo para dotaciones y aparcamientos públicos*

En cuanto a la cesión de aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento: los propietarios del sector deberán ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos, ya urbanizados, donde se materialice la superficie lucrativa correspondiente al 10% del Aprovechamiento del sector.

CONCLUSIONES

La propuesta de edificación presentada ordena el ambito del P.4 "Pasaje Adra" del PGOU 2011.

En cuanto a la documentación: es completa, clara, ordenada y explicativa de la edificación que se pretende. En cuanto al documento se ajusta al objeto específico de este instrumento de planeamiento según lo exigido por el artículo 71 de la LISTA y su Reglamento.

En cuanto a la propuesta: la modificación recogida en el Estudio de Detalle mejora la calidad del espacio libre, permitiendo la plantación de arboles de gran porte al reducir la superficie del sotano de aparcamientos y se definen las alinaciones interiores respetando la aperturas de huecos de los colindantes.

8/11

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, se propone Aprobar Inicialmente el Estudio de Detalle P4. Pasaje de Adra, presentado el 27/05/2024, que modifica el aprobado el 19/12/2006."

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 Kolac Properties SL, representada por Juan Lasheras Rodríguez, 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.

Código Seguro De Verificación	kaq1thEF+TMnn0rxc1FLWQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	11/10/2024 13:58:04
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	11/10/2024 11:46:28
Observaciones		Página	8/11
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kaq1thEF+TMnn0rxc1FLWQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2.- En relación al procedimiento de aprobación, deberá darse cumplimiento a las normas sobre innovación de los instrumentos de ordenación urbanística establecidos en el art. 118 y ss. del Reglamento General de la LISTA. Así, la innovación deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimientos regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos.

Así, de acuerdo con el art. 112 del Reglamento General -a los que se remiten los arts. 86 y 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 han sido aportadas al 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 4 de Málaga FR 2/ 16172/B, cuyo dominio se encuentra inscrito a favor de Kolac Properties S.L.

- Certificaciones catastrales gráficas de las fincas incluidas en el ámbito:

UTM 1740109UF7614S0001XU, inscrita a nombre de Kolac Properties S.L.

UTM 1740110UF7614S0001RU, inscrita a nombre de Kolac Properties S.L.

UTM 1740111UF7614S0001DU, inscrita a nombre de Kolac Properties S.L.

UTM 1740109UF7614S0001JU, inscrita a nombre de Lomasbellas S.L.

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 las siguientes Administraciones:

- 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 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 es preceptivo y vinculante en lo que se refiere al ejercicio de las competencias del Estado, y se emitirá en el plazo de seis meses. Transcurrido el plazo sin que se haya emitido, se entenderá que reviste carácter disconforme.

3.- En cuanto al contenido documental del instrumento, consta en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 2 de octubre de 2024 que "El documento presentado el 27/05/2024, incluye: Memoria, con: memoria de información y de diagnóstico, memoria de participación e información pública, memoria de ordenación, memoria económica, de gestión y ejecución. Normativa urbanística. Cartografía. Anexos y Resumen ejecutivo. La documentación incluye el plano de Zonificación Acústica y Justificación Aeronáutica."

Así mismo consta en el expediente la aportación de la documentación requerida con fecha 23 de septiembre de 2024, que completa el contenido del instrumento de ordenación de acuerdo con las determinaciones del 62 y 78.5 c) de la LISTA, y art. 5.3 de la Ley 39/2015.

Concluyéndose 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

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

9/11

Código Seguro De Verificación	kaq1thEF+TMnn0rxc1FLWQ==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo			Firmado	11/10/2024 13:58:04
	Francisco Alejandro Merino Cuenca			Firmado	11/10/2024 11:46:28
Observaciones				Página	9/11
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kaq1thEF+TMnn0rxc1FLWQ==				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				



550/2022, de 29 de noviembre que aprueba el Reglamento General de la LISTA y disposiciones concordantes del vigente PGOU-11.

4.- 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:

PRIMERO.- Aprobar inicialmente la Modificación del Estudio de Detalle P4. “Pasaje de Adra”, promovido por la entidad Kolac Properties S.L. de acuerdo con documentación técnica presentada con fecha 27 de mayo de 2024. Todo ello, de conformidad con el informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 2 de octubre 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, 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 llamamiento al trámite de información pública a los titulares registrales y catastrales de las fincas incluidas en el ámbito; 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.

10/11

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

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	kaq1thEF+TMnn0rxc1FLWQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	11/10/2024 13:58:04
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	11/10/2024 11:46:28
Observaciones		Página	10/11
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kaq1thEF+TMnn0rxc1FLWQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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 que en el presente instrumento se prevé una Unidad de Ejecución que se desarrollará por el sistema de compensación.

SEXTO.- Significar expresamente que la propiedad de los terrenos del ámbito deben ceder obligatoria y gratuitamente al Excmo. Ayuntamiento de Málaga los terrenos, debidamente urbanizados, destinados a espacios libres de uso y dominio público, viales públicos y la reserva de suelo para dotaciones y aparcamientos públicos. Así como los terrenos, ya urbanizados, donde se materialice la superficie lucrativa correspondiente al 10% del Aprovechamiento del sector.

SÉPTIMO.- Significar que aquellos aspectos contenidos en la Modificación de 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:

- Al Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Licencias y Protección Urbanística.
- A la entidad promotora.
- A los titulares registrales y catastrales incluidos en el ámbito en los términos del Dispositivo Segundo.
- A la Junta Mpal. Distrito nº 6 – Cruz de Humilladero.”

11/11

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	kaq1thEF+TMnn0rxc1FLWQ==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo			Firmado	11/10/2024 13:58:04
	Francisco Alejandro Merino Cuenca			Firmado	11/10/2024 11:46:28
Observaciones				Página	11/11
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kaq1thEF+TMnn0rxc1FLWQ==				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				

