

ACUERDO ADOPTADO POR LA ILMA. JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 18 DE OCTUBRE DE 2024 EN RELACIÓN CON EL PUNTO SIGUIENTE:

PUNTO Nº 5.- PROPUESTA DE APROBACIÓN INICIAL DE LA MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE RELATIVO A LA PARCELA INDUSTRIAL ESPECÍFICO-3 DEL PLAN PARCIAL SUP-T.9 "TRÉVENEZ" PA-T.6 (97) (EXPEDIENTE Nº PL 39/2023).

La Junta de Gobierno Local conoció la Propuesta de la Concejala Delegada de Urbanismo de fecha 9 de octubre de 2024, cuyo texto a la letra es el siguiente:

"Resulta que, con fecha 8 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 tres parcelas calificadas con la tipología Industrial Específico (IE-3) del Plan Parcial SUP-T.9 Trévez, PA-T.6 (97) que ha tenido aprobación definitiva el 18-12-97. (BOP 29-6-98), y cuyas determinaciones urbanísticas han sido desarrolladas en el Estudio de Detalle relativo a la Parcela Industrial Específico-3 del Plan Parcial SUP-T.9 Trévez, PA-T.6 (97), con aprobación definitiva por el Excmo. Ayuntamiento Pleno el 24/09/2009 (BOP 10-12-2009).

Objeto

El presente procedimiento tiene por objeto la modificación del citado "Estudio de Detalle relativo a la Parcela Industrial Específico-3 del Plan Parcial SUP-T.9 Trévez, PA-T.6 (97)", en concreto la redistribución de la edificabilidad y ajuste de la superficie de las subparcelas B y C de la parcela IE-3; con materialización de los 392,67 m² de edificabilidad sobrante correspondiente al ámbito y la ordenación de volúmenes y definición de alineaciones interiores. Con corrección de algunos ajustes en relación con la superficie finalmente ejecutada de la parcela IE-3. Se mantienen el resto de las determinaciones del Estudio de Detalle aprobado.

Antecedentes de hecho:

1º.- Con fecha **28 de septiembre de 2023**, la entidad **Gafitocuiol SL**, representada por **José Mesa Delgado**, presenta documentación para la tramitación de la presente Modificación de Estudio de Detalle.

2º.- Con fecha **16 de febrero de 2024** se emite informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística en el que se señalan una serie de observaciones que deberán cumplimentarse a los efectos de continuar la tramitación del expediente.

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

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

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

1/12

Código Seguro De Verificación	Estado	Fecha y hora
elu0QsLx50cb8Vl+4Jh69w==	Firmado	18/10/2024 13:10:51
Firmado Por	Firmado	18/10/2024 11:01:46
Observaciones	Página	1/12
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/elu0QsLx50cb8Vl+4Jh69w==	
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	



3º.- Mediante instancias de **21 de marzo de 2024** y **23 de abril de 2024** se presenta sucesiva documentación técnica, emitiéndose respecto a esta última, informe favorable del Negociado de Topografía de fecha **17 de mayo de 2024**.

4º.- Con fechas **24 de julio de 2024** se aporta documentación que acredita la representación para actuar.

5º.- Con fecha **31 de julio de 2024** se emite informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística favorable, proponiendo la aprobación inicial del Estudio de Detalle.

6º.- Con fecha **6 de agosto de 2024** se aporta documentación catastral -parcial- de las fincas incluidas en el ámbito. Incorporándose de oficio, las Certificaciones catastrales gráficas de las fincas incluidas en el ámbito con fecha **16 de septiembre de 2024**.

7º.- Con fecha **3 de octubre de 2024** se presentan las Certificaciones registrales de las fincas incluidas en el ámbito.

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 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 **PA T.6 (97), el Plan Parcial de Ordenación T.9 Trévez** que ha tenido aprobación definitiva con fecha 18/12/97 (BOP 29-06-1998), cuyas determinaciones han sido asumidas por el PGOU asume por estar aprobado el instrumento de distribución de cargas y beneficios que corresponda y terminado de ejecutar el proceso urbanizador. (Artículo 11.1.5. Ámbitos Suelos Urbano Consolidado con gestión y planeamiento previo)

Así mismo, en relación al ámbito concreto que nos ocupa, y de conformidad con el art. 15.2.3.2 PGOU-2011 se reconoce la vigencia de las determinaciones del **Estudio de Detalle relativo a la Parcela Industrial Específico-3**, cuyo objeto es dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 28.1 y 2 de las Ordenanzas Particulares del Plan Parcial SUP T-9 "Trévez", que exige la tramitación de un Estudio de Detalle para realizar cualquier tipo de segregación y acogerse al régimen de propiedad horizontal así como definir las determinaciones urbanísticas aplicables a la parcela Industrial-Específico 3. El citado Estudio de Detalle ha tenido aprobación definitiva el 24/09/2009 (BOP 10-12-2009)

2.- Así, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 28.1 y 28.2 de las Ordenanzas Particulares del Plan Parcial SUP-T.9 "Trévez", es exigible la tramitación de un Estudio de Detalle

2/12

Código Seguro De Verificación	elu0QsLx50cb8Vl+4Jh69w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos María Conde O'Donnell	Firmado	18/10/2024 13:10:51
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	18/10/2024 11:01:46
Observaciones		Página	2/12
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/elu0QsLx50cb8Vl+4Jh69w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



para realizar cualquier tipo de segregación y acogerse al régimen de propiedad horizontal.

Artículo 28.1 Parcelación:

No se establece parcelación interna de las manzanas destinadas a este uso. Cualquier segregación posterior al Proyecto de Reparcelación, deberá tramitarse mediante Estudio de Detalle conjunto de cada una de las manzanas calificadas con esta tipología.

Artículo 28.2 División Horizontal de las parcelas.

La división horizontal de estas parcelas se realizará mediante un Estudio de Detalle que establezca la ordenación de volúmenes conjunta en toda la manzana.

Por lo que la tramitación del Estudio de Detalle constituye un presupuesto a la ejecución del planeamiento en los términos del art. 2.3.10 del PGOU-2011:

“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.- Ahora bien, como se ha dicho, el presente instrumento tiene por objeto modificar puntualmente algunas determinaciones de la ordenación detallada contenida en el Estudio de Detalle vigente, 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:

3/12

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.

Código Seguro De Verificación	elu0QsLx50cb8Vl+4Jh69w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos María Conde O'Donnell	Firmado	18/10/2024 13:10:51
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	18/10/2024 11:01:46
Observaciones		Página	3/12
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/elu0QsLx50cb8Vl+4Jh69w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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. (...).

4.- La adecuación del proyecto a la normativa urbanística, así como la justificación relativa a la nueva ordenación, son cuestiones que quedan acreditadas en el informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de fecha **31 de julio de 2024**, cuyo análisis relativo al objeto, necesidad de tramitación del Estudio de Detalle, justificación de la ordenación propuesta, conclusiones y propuesta se extracta a continuación:

"(...) 2. Objeto y necesidad de tramitación del Estudio de Detalle

Se presenta el documento en cumplimiento del artículo 28.1 y 28.2 de las Ordenanzas Particulares del Plan Parcial SUP-T.9 "Trévez", que exige la tramitación de un Estudio de Detalle para realizar cualquier tipo de segregación y acogerse al régimen de propiedad horizontal. Por otro lado, el Estudio de Detalle modifica las determinaciones urbanísticas aplicables a la parcela Ind-Esp. 3 definidas en el Estudio de Detalle aprobado anteriormente sobre la misma.

La edificabilidad fijada en el Estudio de Detalle aprobado originalmente es la siguiente:

ESTUDIO DE DETALLE APROBADO				
	PARCELA A (m ²)	PARCELA B (m ²)	PARCELA C (m ²)	TOTAL (m ²)
SUP PARCELA	20.000,00	5.298,18	8.426,82	33.725,00
SUP CONSTRUIDA	10.003,47	327,88	12.088,98	22.420,33
SUP CONSTRUIDA PERMITIDA				22.813,00
SUP. CONSTRUIDA SOBRANTE				392,67

4/12

El Estudio de Detalle se formula con los siguientes **objetivos**:

- Redistribución de la edificabilidad así como de las superficies de las subparcelas B y C procedentes de la parcela matriz IE-3.
- Materialización de los 392,67 m² de edificabilidad sobrante correspondiente al ámbito.
- Ordenación de volúmenes de las subparcelas B y C
- Corrección de algunos ajustes en relación con la superficie finalmente ejecutada de la parcela IE-3.

1 Artículo 28.1 Parcelación:

No se establece parcelación interna de las manzanas destinadas a este uso. Cualquier segregación posterior al Proyecto de Reparcelación, deberá tramitarse mediante Estudio de Detalle conjunto de cada una de las manzanas calificadas con esta tipología.

Artículo 28.2 División Horizontal de las parcelas.

La división horizontal de estas parcelas se realizará mediante un Estudio de Detalle que establezca la ordenación de volúmenes conjunta en toda la manzana.

Código Seguro De Verificación	elu0QsLx50cb8Vl+4Jh69w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos María Conde O'Donnell	Firmado	18/10/2024 13:10:51
Observaciones	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	18/10/2024 11:01:46
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/elu0QsLx50cb8Vl+4Jh69w==	Página	4/12
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Como refleja el cuadro, hay un sobrante de 392,67 m² de superficie construida entre lo permitido en el plan parcial y lo finalmente establecido en el Estudio de Detalle aprobado.

La intención del presente Estudio de Detalle es fundamentalmente la redistribución de la superficie de suelo entre las subparcelas B y C, así como agotar la superficie edificable permitida de 22.813,00 m²t.

(...)

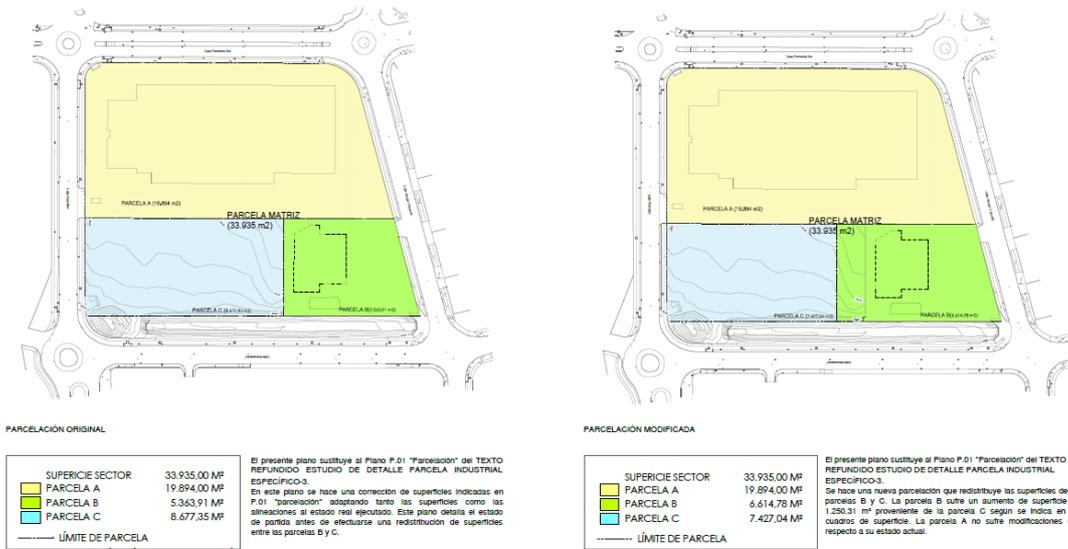
7. Justificación de la ordenación propuesta.

Se requiere la tramitación de la presente modificación de Estudio de Detalle debido al interés de un inversor externo en la implantación de un uso productivo de oficinas en la parcela C, requiriendo un parámetro de edificabilidad menor al actual. Además, los propietarios actuales de las parcelas B y C pretenden ampliar el uso de locales y oficinas en la parcela B. Por todo lo anteriormente expuesto, se propone la redistribución de las superficies de las parcelas B y C, y la adaptación de sus parámetros urbanísticos correspondientes para dar así respuesta a una necesidad económica y empresarial sin que ello suponga un incumplimiento de la normativa que le es de aplicación.

La modificación propuesta es la siguiente.

Con respecto a la parcelación propuesta:

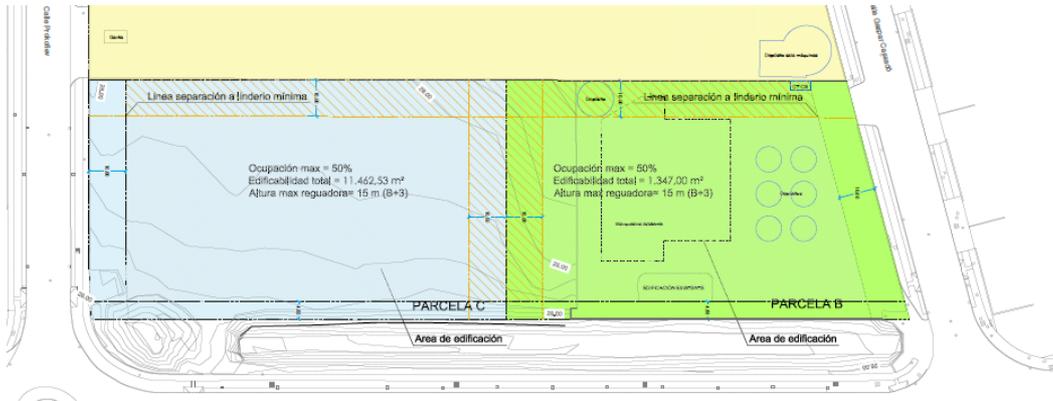
CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca



Con respecto a los parámetros urbanísticos propuestos:

Código Seguro De Verificación	elu0QsLx50cb8Vl+4Jh69w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos María Conde O'Donnell	Firmado	18/10/2024 13:10:51
Observaciones	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	18/10/2024 11:01:46
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/elu0QsLx50cb8Vl+4Jh69w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Dado que la parcela linda por el este con el embovedamiento a cielo abierto del Arroyo Boticario será necesario recabar informe de la Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural, **en materia de aguas**, de conformidad con el artículo 25.4º de la Ley de Aguas estatal puesto en concordancia con el artículo 42º de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía.

CONCLUSIONES

El Estudio de Detalle presentado ajusta las parcelas existentes mejorando considerablemente las distorsiones visuales desde el entorno.

1ª. En cuanto a la documentación aportada:

6/12

En cumplimiento de la LISTA la documentación aportada deberá remitirse y acogerse a los requisitos del **artículo 62º** de la misma relativo al Contenido Documental, así como a lo previsto en los artículos 85º y 94º de su Reglamento General aprobado mediante el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.

- La documentación aportada es **completa, clara, ordenada y explicativa** de la edificación que se pretende, y se ajusta al objeto específico de este instrumento de planeamiento según lo exigido por el artículo 71º de la LISTA y su Reglamento General.
- La documentación incluye **Resumen Ejecutivo** habiéndose aportado como archivo independiente (doc4) e incluye cartografía explicativa que complementa la memoria. (planos RE01 Parcelación y RE02 Parámetros Urbanísticos).
- En relación a la **normativa de accesibilidad** el documento incluye un apartado 8 en la Memoria justificativo de su cumplimiento.
- Con respecto a la comprobación del **Plano Topográfico** en formato digital editable este se remitió a este departamento vía mail con fecha 21 de marzo de 2024. El 25 de marzo de 2024 se solicita informe al respecto al Negociado de Cartografía y Topografía de esta Gerencia que emite informe favorable el 17 de mayo de 2024. Indicar al respecto que la superficie definitiva de la parcela que finalmente se ejecutó pasa de los 33.725 m²s aprobados a los 33.935 m²s sin que ello derive a un incremento del techo edificable propuesto para la parcela IE-3
- Con respecto a la necesidad de incluir **Memoria o justificación Económica**, el artículo 94º del

Código Seguro De Verificación	elu0QsLx50cb8Vl+4Jh69w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos María Conde O'Donnell	Firmado	18/10/2024 13:10:51
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	18/10/2024 11:01:46
Observaciones		Página	6/12
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/elu0QsLx50cb8Vl+4Jh69w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



RG no incluye expresamente la obligación entre la documentación mínima que establece para los Estudios de Detalle, si bien dependerá del objeto y alcance del mismo. Para el caso que nos ocupa dado que no se producen aperturas viarias ni cesiones que supongan afección a las haciendas públicas no es necesaria su inclusión.

No estaríamos tampoco entre los supuestos que recoge el artículo 85º-3 también del RG que solo sería de aplicación para los instrumentos de ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación urbanística. Sí es de aplicación sin embargo para todas las actuaciones sobre el medio urbano, entre las que se incluye este ED, el apartado 5º del artículo 22º del TRLSRU que solicita la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica. Se estaría dando también cumplimiento de este modo al artículo 62º.1 – a).4ª de la LISTA relativo a la justificación económica de la propuesta.

El ED incluye un apartado 6. Memoria Económica relativo a esta cuestión que justifica los extremos anteriormente expuestos.

- *Con respecto al cumplimiento de la legislación de **Servidumbres Aeronáuticas** la parcela queda dentro del ámbito afectado por las Servidumbres Aeronáuticas previstas en el Plan Director del Aeropuerto de Málaga. En cumplimiento de la legislación de Servidumbres Aeronáuticas son de aplicación los artículos 27º, 31º y 33º del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, por ello, tras la aprobación inicial se recabará informe de la Dirección General de Aviación Civil.*

En la documentación que se propone para aprobación inicial se ha incorporado un epígrafe relativo a esta servidumbre (apartado 3.4 Marco Urbanístico de Referencia) que incluye el párrafo sobre las servidumbres aeronáuticas que la DG Av. Civil exige que conste entre la documentación del instrumento de planeamiento.

7/12

El ED también ha incorporado un plano de Servidumbres Aeronáuticas, en concreto el plano 9. Afección de Servidumbres Aeronáuticas que incluye el I.5.6-2 del PGOU vigente, así como una planta y una sección de la propuesta para su remisión a la DG Av Civil.

- *Finalmente añadir que **se ha incorporado al ED un plano con la Zonificación Acústica** en cumplimiento del Real Decreto 1367/2007 de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas. El plano, que se corresponde con el plano 08, es la hoja del Plano P2.12 "Zonificación Acústica" del PGOU vigente 2011.*
- *De cara a la aprobación definitiva se especificará en la página 11, apartado 3.4 que el artículo 13.2.18 es del PGOU 1997 que le es de aplicación.*

2ª. En cuanto a la propuesta aportada:

- *El documento justifica la nueva parcelación y la ordenación de volúmenes así como los ajustes con respecto a la superficie de parcela y subparcelas realmente ejecutadas proponiéndose parámetros y volumetrías que cumplen en todo caso con los parámetros y normativas que son de aplicación.*
- *Se incluyen los cuadros de las determinaciones urbanísticas de cada subparcela del Estudio de Detalle que se modifica, así como los cuadros con las determinaciones que se proponen para cada subparcela.*

Código Seguro De Verificación	elU0QsLx50cb8Vl+4Jh69w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos María Conde O'Donnell	Firmado	18/10/2024 13:10:51
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	18/10/2024 11:01:46
Observaciones		Página	7/12
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/elU0QsLx50cb8Vl+4Jh69w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- La ordenación propuesta establece áreas de movimiento y determinaciones que permiten un margen al proyecto de edificación que finalmente se ejecute.
- El documento incluye entre sus determinaciones la obligación de ajardinamiento de las subparcelas que exige el PPO.
- También se especifican las plazas de aparcamiento que corresponden por subparcela si bien será objeto de valoración por el Servicio de Licencias de esta Gerencia en las futuras licencias de obras que se soliciten.
- Puesto que en el momento en que se realizaron las obras actuales el propietario de las tres parcelas era la empresa Grafitocuoil S.L. y posteriormente se ha producido una compraventa de la parcela A, durante el proceso de la información al público se notificará el acuerdo de aprobación inicial a la actual propietaria, Inmuebles Belfasa S.L., para su conocimiento y a efecto de la separación a linderos privados.

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:

I. Se propone:

Aprobar inicialmente el Estudio de Detalle correspondiente a la Parcela Industrial Específico-3 del Plan Parcial SUP. T- 9 " Trévez " de Málaga que se tramita en cumplimiento de los artículos 28.1 y 28.2 de las Ordenanzas Particulares del propio Plan Parcial, y cuyo objeto es

- La redistribución de la edificabilidad así como de las superficies de las subparcelas B y C procedentes de la parcela matriz IE-3.
- La materialización de los 392,67 m² de edificabilidad sobrante correspondiente al ámbito.
- La ordenación de volúmenes de las subparcelas B y C
- La corrección de algunos ajustes en relación con la superficie finalmente ejecutada de la parcela IE-3.

8/12

La documentación cuya aprobación se propone es la aportada el 25 de julio de 2024 y fechada como Marzo 2024.

Será necesario **recabar informe** de la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural, **en materia de aguas**, debido a la afección hidráulica existente en el ámbito por la presencia del Arroyo Boticario. Ello de conformidad con lo establecido en el artículo 25.4º de la Ley de Aguas estatal puesto en concordancia con el artículo 42º de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía.

Será necesario **recabar informe de la Dirección General de Aviación Civil** en cumplimiento de las Servidumbres Aeronáuticas que le son de aplicación.

Previo a la aprobación definitiva se deberá aportar documento actualizado que incorpore lo solicitado en los informes sectoriales de Consejería competente en materia de Aguas y de la Dirección General de Aviación Civil."

5.- Por otra parte, en relación a la nueva ordenación del ámbito deben hacerse las siguientes consideraciones:

Código Seguro De Verificación	eluo0QsLx50cb8Vl+4Jh69w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos María Conde O'Donnell	Firmado	18/10/2024 13:10:51
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	18/10/2024 11:01:46
Observaciones		Página	8/12
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/eluo0QsLx50cb8Vl+4Jh69w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



A) Como se hace constar en el informe anterior (gráfico comparativo de la parcelación anterior y parcelación modificada) el presente instrumento recoge una **nueva parcelación del ámbito, redistribuyendo las superficies de las parcelas B y C. La parcela B aumenta su superficie en 1.250, 31 m²s que provienen de la parcela C.** Por lo que deberá estarse a lo dispuesto en el art. 91 y ss. de la LISTA relativos a las parcelaciones, artículo 26 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, sobre formación de fincas y parcelas, puestos en concordancia con el artículo 4.7.15.2 del PGOU-2011, sobre licencias de parcelación; por lo que la aprobación del presente Estudio de Detalle lleva implícito el otorgamiento de la licencia que legitima el acto de segregación y agrupación de fincas que conforman el ámbito, pudiendo autorizarse e inscribirse escrituras públicas que contengan los actos descritos en el presente instrumento de planeamiento.

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

B) De conformidad con las Ordenanzas particulares del Plan Parcial art. 28.5 del capítulo de aplicación al uso industrial específico, la separación a lindero privado será de 10 m salvo acuerdo notarial entre colindantes. Constatándose en el presente instrumento el cumplimiento de la mencionada condición de acuerdo con la documentación aportada al expediente sobre constitución de un derecho real de servidumbre de duración indefinida sobre la finca registral 59570 (Parcela A, titularidad de Fábricas Lucía Antonio Beteré S.A.) a favor de las fincas 59572 y 36023 (Parcelas B y C, titularidad de la entidad promotora), consistente en posibilidad de construir en estas últimas a menor distancia de su linde y en toda la longitud del mismo.

9/12

• **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 Gafitocuiol SL, representada por José Mesa Delgado y Francisco Medina Serra, 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.

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

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	elu0QsLx50cb8Vl+4Jh69w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos María Conde O'Donnell	Firmado	18/10/2024 13:10:51
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	18/10/2024 11:01:46
Observaciones		Página	9/12
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/elu0QsLx50cb8Vl+4Jh69w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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 constan en el expediente a los efectos de lo dispuesto en el art. 78.5 c) de la LISTA y 104.4 c) del Reglamento General:

Certificaciones registrales del Registro de la Propiedad nº 8 de Málaga relativas a las siguientes fincas registrales:

- FR 59572 inscrita a nombre de Gafitocuoil SL
- FR 36023 inscrita a nombre de Gafitocuoil SL
- FR 59570 inscrita a nombre de Fábricas Lucía Antonio Beteré SA.

Certificaciones Catastrales Gráficas:

- UTM 4443601UF6644S0001WU; UTM 4443602UF6644S0001AU a nombre de la misma entidad.

- UTM 4443603UF6644S0001BU, Titular, Fábricas Lucía Antonio Beteré SA

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:

10/12

- 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.

- De la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural, en materia de Aguas habida cuenta de lo previsto en el artículo 25.4 del Real Decreto Legislativo de 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas puesto en concordancia con el artículo 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía. El informe tendrá carácter vinculante y deberá ser emitido en el plazo de tres meses, entendiéndose desfavorable si no se emite en dicho plazo, en los términos de la legislación básica de Aguas.

3.- En cuanto al contenido documental del instrumento, consta en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 31 de julio de 2024 que se ha dado cumplimiento a los requerimientos planteados en los informes anteriores del mismo Servicio, 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 550/2022, de

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	elu0QsLx50cb8Vl+4Jh69w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos María Conde O'Donnell	Firmado	18/10/2024 13:10:51
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	18/10/2024 11:01:46
Observaciones		Página	10/12
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/elu0QsLx50cb8Vl+4Jh69w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



29 de noviembre que aprueba el Reglamento General de la LISTA y disposiciones concordantes del vigente PGOU-11 (Conclusiones. Apartado 1º).

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 relativo a la Parcela Industrial Específico-3 del Plan Parcial SUP-T.9 "Trévez" PA-T.6 (97), promovido por la entidad GAFITOCUOIL, S.L. de acuerdo con documentación técnica presentada con fecha 25 de julio de 2024. Todo ello, de conformidad con el informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 31 de julio 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.

11/12

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:

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	elu0QsLx50cb8Vl+4Jh69w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos María Conde O'Donnell	Firmado	18/10/2024 13:10:51
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	18/10/2024 11:01:46
Observaciones		Página	11/12
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/elu0QsLx50cb8Vl+4Jh69w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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.

La Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural, en materia de Aguas habida cuenta de lo previsto en el artículo 25.4 del Real Decreto Legislativo de 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas puesto en concordancia con el artículo 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía. El informe tendrá carácter vinculante y deberá ser emitido en el plazo de tres meses, entendiéndose desfavorable si no se emite en dicho plazo, en los términos de la legislación básica de Aguas.

QUINTO.- La aprobación definitiva del presente Estudio de Detalle llevará implícito el otorgamiento de licencia para la segregación y agrupación de fincas B y C del ámbito que nos ocupa, por lo que podrá autorizarse e inscribirse las escrituras públicas que contengan el acto de parcelación autorizado, para lo cual se certificará el correspondiente acuerdo de aprobación definitiva. Significando que **en el procedimiento de la licencia de obras que se conceda para construir en el ámbito deberá aportarse la citada escritura pública** en los términos del art. 91 de la LISTA.

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

SÉPTIMO.- Dar traslado del presente acuerdo:

- Al Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Licencias y Protección Urbanística.
- A los titulares registrales y catastrales incluidos en el ámbito en los términos del Dispositivo Segundo.
- A la entidad promotora.
- A la Junta Mpal. Distrito nº 9 – Campanillas."

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.

EL CONCEJAL-SECRETARIO SUPLENTE DE
LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL,
Carlos María Conde O'Donnell.

12/12

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	eluoQsLx50cb8Vl+4Jh69w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos María Conde O'Donnell	Firmado	18/10/2024 13:10:51
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	18/10/2024 11:01:46
Observaciones		Página	12/12
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/eluoQsLx50cb8Vl+4Jh69w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

