



Este Ayuntamiento, al punto que se indica de la reunión que igualmente se detalla, adoptó el siguiente acuerdo.

SESIÓN ORDINARIA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO CELEBRADA EL DÍA 30 DE ENERO DE 2025

PUNTO N° 18.- DICTAMEN RELATIVO A PROPUESTA DE LA CONCEJALA DELEGADA DE URBANISMO DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE, ED-LO.3 "CAMINO DE LOS GUINDOS 6".

El Excmo. Ayuntamiento Pleno conoció el Dictamen de la Comisión de Urbanismo, Movilidad y Seguridad, de fecha 20 de enero de 2025, cuyo texto a la letra es el siguiente:

"En relación con este asunto, la Comisión del Pleno conoció la Propuesta referenciada de 13 de enero de 2025 (CSV: Hr+6EjFzFjoWJ22ULNctgA==), cuyo texto se transcribe a continuación:

URL de Verificación: <https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Hr+6EjFzFjoWJ22ULNctgA==>

"P AD ED_LO3_Cmno los Guindos 3_PL27-2022-NC

Departamento: Planeamiento y Gestión Urbanística

Servicio: Jurídico Administrativo de Planeamiento

Negociado: Tramitación Urbanística

Expediente: Estudio de Detalle PL 27/2022

Solicitante: Antonio José Galisteo Espartero.

Situación: ED-LO.3 "Camino de los Guindos"

Referencia Catastral: UTM0320102UF602S0001MG-0320103UF602S0001OG- 0320104UF602S0001KG

Junta Mpal. Distrito n°: 7. Carretera de Cádiz.

1/13

Asunto: Propuesta de inclusión del expediente en el orden del día de la Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad del Excmo. Ayuntamiento de Málaga.

PROPUESTA QUE FORMULA LA CONCEJALA DELEGADA DE URBANISMO A LA COMISIÓN DEL PLENO DE URBANISMO, MOVILIDAD Y SEGURIDAD EN RELACIÓN AL EXPEDIENTE REFERENCIADO PARA POSTERIORMENTE SOMETERLO A LA APROBACIÓN DEL PLENO MUNICIPAL.

Resulta que con fecha 6 de noviembre de 2024 se ha emitido informe-propuesta por el Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento del Departamento de Planeamiento y Gestión, del siguiente tenor literal:

Ayuntamiento de Málaga
Casa Consistorial. Av. Cervantes, 4.
29016 Málaga

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

Código Seguro De Verificación	G0V1JxNPkMJ1ClpVcOozyw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	05/02/2025 09:13:28
	Miguel Angel Carrasco Crujera	Firmado	04/02/2025 13:02:50
Observaciones		Página	1/13
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/G0V1JxNPkMJ1ClpVcOozyw==		
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 Jefe de Servicio Jurídico del Pleno
Miguel Ángel Carrasco Crujera



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

Objeto

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto la ordenación del ámbito de suelo urbano consolidado delimitado por el PGOU como ED-LO.3, “Camino de los Guindos 3” conforme los objetivos y criterios establecidos en su ficha reguladora, proponiéndose su agrupación en único cuerpo edificatorio que, respetando el reparto de superficies de la estructura parcelaria catastral, reordene el conjunto en consonancia con su entorno próximo dotando de permeabilidad peatonal a la planta baja. El suelo libre de edificación será de uso público.

Como se hace constar en el informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 21 de febrero de 2024, que ha dado lugar a la aprobación inicial del Estudio de Detalle “Se agrupa en un volumen de altura de PB+5, de geometría rectangular (...) El volumen quedará dividido en dos cuerpos medianeros, que podrán ser independientes, ubicados sobre las parcelas A y B, coincidiendo la medianera de la edificación con la medianera entre ambas parcelas, en una longitud máxima de 20m, y en base al reparto de superficies edificatorias establecidas en el presente estudio de detalle.

En el caso de edificarse en diferentes fases, se tendrán en cuenta las preexistencias ya proyectadas y/o edificadas, de manera que las medianeras, así como los patios de ventilación y/o iluminación que por su uso y configuración sean necesarios, deberán ajustarse a las dimensiones del primero que se edifique, para evitar generar medianeras vistas.

La nueva edificación se propone separada de los dos viales públicos y de las parcelas colindantes, para dotar de permeabilidad peatonal a la planta baja y de este modo adaptarse a las edificaciones próximas de su entorno. El suelo libre de edificación será de uso público, ya que así se estipula en la ordenanza correspondiente a las parcelas objeto de este ED.”

Por otra parte, la edificabilidad asignada a la parcela B.2 deberá integrarse en el nuevo volumen principal, proponiéndose la eliminación de la construcción existente y su reordenación dentro de la nueva huella propuesta, urbanizada de manera conjunta con la B.1.

Antecedentes de hecho

1º.- Con fecha 26 de abril de 2024 se acuerda por la Junta de Gobierno Local la aprobación inicial de Estudio de Detalle en el presente ámbito, según documentación presentada con fecha 30 de enero de 2024. Todo ello, de conformidad con el informe del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 21 de febrero 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.

2º.- La información pública del expediente fue sustanciada mediante anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia de 29 de mayo de 2024 y exposición en el Tablón de Edictos del

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES El Jefe de Servicio Jurídico del Pleno Miguel Ángel Carrasco Crujeira

2/13

Table with verification details including Código Seguro De Verificación, Firmado Por, Observaciones, Uri De Verificación, and Normativa.





Ayuntamiento de Málaga del 6 de mayo de 2024 al 31 de mayo de 2024, ambos inclusive. Con notificación personal a los interesados y titulares del ámbito que resultan de los Registros de la propiedad y del Catastro. En el mismo periodo se procedió a exposición en página web de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

3º.- Con fecha **26 de septiembre de 2024** se expide Certificación del Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local en la que consta que durante el plazo comprendido entre el 3 de mayo de 2024 al 26 de junio de 2024 computados a efectos de información pública general y notificación personal a los interesados, no ha tenido entrada alegación alguna relacionada con el presente expediente.

4º.- Simultáneamente al sometimiento del expediente al trámite de información pública, y de conformidad con el apartado 4 del artículo 78 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y arts. 112 y 105.1 del Reglamento se ha procedido a requerir informe preceptivo y vinculante a la **Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible**, en relación a las servidumbres aeronáuticas, que ha sido emitido en sentido favorable, con fecha entrada en esta Administración el 2 de septiembre de 2024.

5º.- Con fecha **17 de octubre de 2024** el promotor aporta Texto refundido del Estudio de Detalle a los efectos de dar cumplimiento a las simples observaciones contenidas en el informe de Aviación Civil.

6º.- Con fecha **30 de octubre de 2024** se emite informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística proponiendo la aprobación definitiva del Estudio de Detalle conforme la última documentación técnica aportada.

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.

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.

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe de Servicio Jurídico del Pleno
Miguel Ángel Carrasco Crujeira

Código Seguro De Verificación	G0V1JxNPkMJ1ClpVcOozyw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	05/02/2025 09:13:28
Observaciones	Miguel Angel Carrasco Crujeira	Firmado	04/02/2025 13:02:50
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/G0V1JxNPkMJ1ClpVcOozyw==	Página	3/13
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





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

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

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

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

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

2.- Así mismo resultan de aplicación las normas contenidas en los instrumentos de planeamiento general, y restantes instrumentos aprobados para su desarrollo y ejecución, que estuvieran en vigor o fueran ejecutivos en el momento de entrada en vigor de la LISTA habida cuenta de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda de la misma y en la Disposición Transitoria Primera del Reglamento General. 4/13

Esto implica el reconocimiento de la vigencia del PGOU 2011, aprobado definitivamente de manera parcial por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de enero de 2011 (BOJA nº 170 de 30 de agosto de 2011), conforme el cual la parcela que nos ocupa se encuentra incluida en el ámbito de Suelo Urbano Consolidado delimitado por el PGOU-2011 como **ED-LO.3 "Camino de los Guindos 6"** remitiéndose a su desarrollo a través de un Estudio de Detalle de acuerdo a lo dispuesto en el art. 2.3.10 PGOU-2011 y conforme las condiciones recogidas en la ficha urbanística del Sector:

- Reestructuración morfológica de las parcelas ocupadas por usos inadecuados que conviven de forma forzada con la trama fundamentalmente residencial.
- La sustitución de la actividad industrial por usos de vivienda, con comercio en planta baja.
- Se plantea configurar en el interior un espacio de relación que dote de permeabilidad peatonal, conjuntamente con el SUNC-R-LO.6 Y SUNC-R-LO.5.
- En planta baja el uso será comercial, en continuidad con las edificaciones próximas propuestas. El volumen edificable se emplazará en el extremo este.

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe de Servicio Jurídico del Pleno
Miguel Ángel Carrasco Crujeira

Código Seguro De Verificación	G0V1JxNPkMJ1ClpVcOozyw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	05/02/2025 09:13:28
Observaciones	Miguel Angel Carrasco Crujeira	Firmado	04/02/2025 13:02:50
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/G0V1JxNPkMJ1ClpVcOozyw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





- **Altura máxima: PB+5**

Con los siguientes parámetros urbanísticos para su desarrollo:

- Superficie del suelo es de 2.041,00m2.
- Techo máximo establecido es de 3.770,00m2.
- Índice de edificabilidad es de 1,85m2t/m2s.

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

- Informe del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 30 de octubre de 2023, subsanado con fecha 21 de febrero de 2024, que ha dado lugar a la aprobación inicial del instrumento, y cuyo contenido aparece transcrito en el correspondiente acuerdo de Junta de Gobierno Local.

- Informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 30 de octubre de 2024, que incide en el contenido de la documentación, el objeto y las determinaciones del Estudio de Detalle, proponiendo la aprobación definitiva del expediente. Se hace constar expresamente que la documentación que se somete a aprobación definitiva es sustancialmente idéntica a la que ha tenido aprobación inicial, con la única incorporación de documentación que da cumplimiento de las simples observaciones contenidas en el informe de Aviación Civil.

5/13

El análisis técnico y la propuesta se transcriben a continuación:

“DOCUMENTACION, OBJETO Y DETERMINACIONES DEL ED

La documentación que se informa, presentada el 17/10/2024, es el Texto refundido que completa y sustituye al documento anterior. Incluye los archivos en formato PDF de Memoria, documentación gráfica y planos. Con Estudio Económico Financiero y Cumplimiento de la Legislación de Servidumbres Aeronáuticas, así mismo, incluye Separata con Resumen Ejecutivo.

El ámbito del ED es el delimitado por el PGOU como ED-LO.3. Le corresponden los siguientes parámetros básicos:

Concepto	ED-LO.3 PGOU	ED propuesto
Superficie	2.041,00 m ² Existente	2.032,89 m ² (1.072,49m ² + 960,40m ²)
Calificación	OA-2	OA-2
Altura máxima	PB+5	PB+5
Techo máximo	3.770,00 m ² t/m ² s	3.760,85 m ² t/m ² s (1.984,11+ 1.776,74)
Edificabilidad	1,85	1,85

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe de Servicio Jurídico del Pleno
Miguel Ángel Carrasco Crujeira

Código Seguro De Verificación	G0V1JxNPkMJ1ClpVcOozyw==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Miguel Angel Carrasco Crujeira	Firmado	05/02/2025 09:13:28
Observaciones			Firmado	04/02/2025 13:02:50
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/G0V1JxNPkMJ1ClpVcOozyw==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			





Ocupación PB	100%	<100% (37,70% +35,85%)
Ocupación P. altas	90%	< 90% (37,70% +35,85%)
Separación lindero público	3,00 m	> 3 m
Fases de ejecución		Fase A / Fase B (*)
Uso	Residencial	Residencial

INFORME SECTORIAL DE SERVIDUMBRE AERONÁUTICAS (Dirección General de Aviación Civil)

El informe emitido por la Dirección General de Aviación Civil el 02/09/2024 es favorable, no obstante, advierte de la necesidad de incorporar el plano de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol, así como la Separata de Servidumbres Aeronáuticas, que se incorporan al presente Texto refundido.

VALORACION FINAL DEL ED PARA SU APROBACION DEFINITIVA

El Texto refundido del ED presentado el 17/10/2024, cumple con el contenido documental previsto en el art. 62 de la LISTA y respecto a la documentación aprobada inicialmente el pasado 26/04/2024 es exactamente la misma a excepción del plano requerido por la Dirección General de Aviación Civil y la Separata de Servidumbres Aeronáuticas.

6/13

La ordenación propuesta en este ED cumple los preceptos previstos en el art. 2.3.10 del PGOU y art. 71 de la LISTA no modificando el uso, ni la edificabilidad, ni incrementando el aprovechamiento o afectando negativamente a las dotaciones previstas en el PGOU.

El objeto del ED cumple con la obligación y determinaciones previstas en la ficha ED-LO.3. del PGOU, reestructurando la morfología de las parcelas ocupadas con usos inadecuados a uso residencial, se sustituye la actividad industrial por viviendas con comercio en planta baja y se configura la parcela creando un espacio de relación y permeabilidad peatonal con los sectores del entorno. El ED cumple los parámetros que fija la ficha ED-LO.3, en relación a las alturas, alineaciones y zonas libres de edificación.

La documentación que se somete a aprobación definitiva es igual a la aprobada inicialmente el 26/04/2024 a excepción del plano de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol y la Separata de Servidumbres Aeronáuticas, demandado por el informe de Dirección General de Aviación Civil

PROPUESTA

En base a lo recogido en el presente informe, se propone someter a consideración la Aprobación Definitiva del Texto Refundido del Estudio de Detalle del ámbito ED-LO.3 delimitado por el PGOU 2011, en el Camino de los Guindos de Málaga; conforme a la documentación presentada el 17/10/2024."

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe de Servicio Jurídico del Pleno
Miguel Ángel Carrasco Crujeira

Código Seguro De Verificación	G0V1JxNPkMJ1ClpVcOozyw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	05/02/2025 09:13:28
Observaciones	Miguel Angel Carrasco Crujeira	Firmado	04/02/2025 13:02:50
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/G0V1JxNPkMJ1ClpVcOozyw==	Página	6/13
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





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

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

7/13

Las fincas incluidas en el ámbito han perdido la condición de solar debido a las previsiones establecidas en la propia ficha del Sector que exigen la reestructuración morfológica de las parcelas, la sustitución de la actividad industrial por usos de vivienda con comercio en planta baja; la configuración en el interior de un espacio de permeabilidad peatonal conjuntamente con los sectores colindantes, por lo que los titulares del suelo están obligados a realizar todas las actuaciones tendentes a que la misma recupere esa naturaleza, ya que según el artículo 13.3 de la LISTA, tendrán la condición de solar las parcelas de suelo urbano dotadas de las infraestructuras y servicios que determine la ordenación urbanística y, como mínimo, las siguientes:

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

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

- a) Por la inadecuación sobrevinida de su urbanización.

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe de Servicio Jurídico del Pleno
Miguel Ángel Carrasco Crujeira

Código Seguro De Verificación	G0V1JxNPkMJ1ClpVcOozyw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	05/02/2025 09:13:28
Observaciones	Miguel Angel Carrasco Crujeira	Firmado	04/02/2025 13:02:50
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/G0V1JxNPkMJ1ClpVcOozyw==	Página	7/13
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





b) Por su integración en actuaciones de transformación urbanística.

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

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

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

8/13

Es por ello que, con carácter **previo a la expedición de la licencia de obras que se conceda para construir en las fincas que nos ocupan, deberá quedar garantizada la obligación del promotor de urbanizar y poner a disposición de la Administración los espacios que pasan a constituir vía pública en la cota determinada por el presente Estudio de Detalle,** conforme al proyecto de obras de urbanización complementarias a la edificación que deberá aprobarse como instrumento de ejecución material de dichas obras según lo dispuesto en el artículo 136.3 c) y art. 188.2 c) del Reglamento General de la LISTA.

• **Requisitos materiales o formales:**

1.- En relación a la iniciativa para proponer la ordenación, establece el artículo 8 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRUR) 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.

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe de Servicio Jurídico del Pleno
Miguel Ángel Carrasco Crujeira

Código Seguro De Verificación	G0V1JxNPkMJ1ClpVcOozyw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	05/02/2025 09:13:28
Observaciones	Miguel Angel Carrasco Crujeira	Firmado	04/02/2025 13:02:50
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/G0V1JxNPkMJ1ClpVcOozyw==	Página	8/13
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





De esta forma, el procedimiento para la aprobación del Estudio de Detalle que nos ocupa ha sido promovido por la entidad Construcciones Pronaco S.A representada por Antonio José Galisteo Espartero, según se acredita en el expediente conforme 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.- El procedimiento de tramitación del presente instrumento ha sido sustanciado conforme las normas de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, con el desarrollo contenido en el Decreto 550/2022 de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA.

De esta forma, como se detalla en los antecedentes del presente informe, tras el acuerdo de aprobación inicial, el Estudio de Detalle ha sido sometido al trámite de información pública por plazo de 20 días. Habiéndose recabado los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos; concretamente, informe de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, en relación a las servidumbres aeronáuticas, que ha sido emitido en sentido favorable como se hace constar en apartado 4º) de los antecedentes.

Concluidas las anteriores actuaciones, habiéndose incorporado las simples observaciones recogidas en el informe de Aviación Civil en el documento que se somete a aprobación definitiva, tal y como se acredita en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 30 de octubre de 2024, y no apreciándose la existencia de deficiencia procedimental alguna, procede la aprobación definitiva del proyecto en los términos del art. 109.1 a) del Reglamento General de la LISTA.

9/13

3.- En relación al contenido documental del Estudio de Detalle, queda acreditado en informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 30 de octubre de 2024 que la documentación que se somete a aprobación definitiva es sustancialmente idéntica a la aprobada inicialmente. Considerándose adecuada en función de su alcance y determinaciones de acuerdo con lo dispuesto en el art. 62 de la LISTA, y en arts. 85 y 94.4 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre que aprueba su Reglamento.

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

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

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe de Servicio Jurídico del Pleno
Miguel Ángel Carrasco Crujeira

Código Seguro De Verificación	G0V1JxNPkMJ1ClpVcOozyw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	05/02/2025 09:13:28
	Miguel Angel Carrasco Crujeira	Firmado	04/02/2025 13:02:50
Observaciones		Página	9/13
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/G0V1JxNPkMJ1ClpVcOozyw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





CONCLUSIONES Y PROPUESTAS:

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

ACUERDOS:

PRIMERO.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle ED-LO.3 "Camino de los Guindos 6", promovido por la entidad Construcciones Pronaco S.A., según documentación técnica que ha tenido entrada el 17 de octubre de 2024, y de conformidad con el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 30 de octubre de 2024. Todo ello de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 75.1 y 78 a 83 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, con el desarrollo de 1 art. 112 y concordantes del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre que aprueba el Reglamento General de la LISTA.

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

10/13

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

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

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

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe de Servicio Jurídico del Pleno
Miguel Ángel Carrasco Crujeira

Código Seguro De Verificación	G0V1JxNPkMJ1ClpVcOozyw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	05/02/2025 09:13:28
Observaciones	Miguel Angel Carrasco Crujeira	Firmado	04/02/2025 13:02:50
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/G0V1JxNPkMJ1ClpVcOozyw==	Página	10/13
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





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.

SSEXTO.- Significar expresamente que antes del otorgamiento de la licencia urbanística de edificación en las fincas que nos ocupan, deberá quedar garantizada la obligación del promotor de urbanizar y poner a disposición de la Administración los espacios que pasan a uso y dominio público conforme al proyecto de obras de urbanización complementarias a la edificación que deberá aprobarse como instrumento de ejecución material según lo dispuesto en el artículo 136.3 c) y art. 188.2 c) del Reglamento General de la LISTA.

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

OCTAVO.- Dar traslado del presente acuerdo:

- Al Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Licencias y Protección Urbanística.
- A la Junta Mpal. Distrito nº: 7 – Carretera de Cádiz.
- A los titulares registrales y catastrales de las fincas incluidas en el ámbito.

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

11/13

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe de Servicio Jurídico del Pleno
Miguel Ángel Carrasco Crujeira

VOTACIÓN

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

PROPUESTA AL PLENO

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

PRIMERO.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle ED-LO.3 “Camino de los Guindos 6”, promovido por la entidad Construcciones Pronaco S.A., según documentación técnica que ha tenido entrada el 17 de octubre de 2024, y de conformidad con el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 30 de octubre de 2024. Todo ello de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 75.1 y 78 a 83 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la

Código Seguro De Verificación	G0V1JxNPkMJ1ClpVcOozyw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	05/02/2025 09:13:28
	Miguel Angel Carrasco Crujeira	Firmado	04/02/2025 13:02:50
Observaciones		Página	11/13
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/G0V1JxNPkMJ1ClpVcOozyw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, con el desarrollo de1 art. 112 y concordantes del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre que aprueba el Reglamento General de la LISTA.

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

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

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

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

SEXTO.- Significar expresamente que antes del otorgamiento de la licencia urbanística de edificación en las fincas que nos ocupan, deberá quedar garantizada la obligación del promotor de urbanizar y poner a disposición de la Administración los espacios que pasan a uso y dominio público conforme al proyecto de obras de urbanización complementarias a la edificación que deberá aprobarse como instrumento de ejecución material según lo dispuesto en el artículo 136.3 c) y art. 188.2 c) del Reglamento General de la LISTA.

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

OCTAVO.- Dar traslado del presente acuerdo:

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

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe de Servicio Jurídico del Pleno
Miguel Ángel Carrasco Crujeira

12/13

Código Seguro De Verificación	G0V1JxNPkMJ1ClpVcOozyw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	05/02/2025 09:13:28
Observaciones	Miguel Angel Carrasco Crujeira	Firmado	04/02/2025 13:02:50
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/G0V1JxNPkMJ1ClpVcOozyw==	Página	12/13
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





- A la Junta Mpal. Distrito nº: 7 – Carretera de Cádiz.

- A los titulares registrales y catastrales de las fincas incluidas en el ámbito.

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

VOTACIÓN

El resultado de la votación fue el siguiente:

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, por 17 votos a favor (del Grupo Municipal Popular) y 13 abstenciones (9 del Grupo Municipal Socialista, 2 del Grupo Municipal Vox y 2 del Grupo Municipal Con Málaga), dio su aprobación al Dictamen cuyo texto ha sido transcrito y, consecuentemente, adoptó los acuerdos en el mismo propuestos.

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe de Servicio Jurídico del Pleno
Miguel Ángel Carrasco Crujera

**A la fecha de la firma electrónica
LA SECRETARIA GENERAL DEL PLENO,
Alicia E. García Avilés**

13/13

Código Seguro De Verificación	G0V1JxNPkMJ1ClpVcOozyw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	05/02/2025 09:13:28
	Miguel Angel Carrasco Crujera	Firmado	04/02/2025 13:02:50
Observaciones		Página	13/13
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/G0V1JxNPkMJ1ClpVcOozyw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

