

ACUERDO ADOPTADO POR LA ILMA. JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 29 DE NOVIEMBRE DE 2024 EN RELACIÓN CON EL PUNTO SIGUIENTE:

PUNTO Nº 8.- PROPUESTA DE APROBACIÓN INICIAL DEL “ESTUDIO DE DETALLE EN CALLE SAN FEDERICO Nº 5” (EXPEDIENTE Nº PL 18/2024).

La Junta de Gobierno Local conoció la Propuesta de la Concejala Delegada de Urbanismo de fecha 14 de noviembre de 2024, cuyo texto a la letra es el siguiente:

“Resulta que, con fecha 12 de noviembre 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 Estudio de Detalle conforme al objeto, antecedentes y fundamentos jurídicos siguientes:

Ámbito

El presente Estudio de Detalle se desarrolla en la parcela con referencia Catastral 7956101UF7675N0001IJ, situada en la calle San Federico nº 5 del distrito Málaga Este. La superficie catastrada es de 2.405 m² y la registral de 2.331,94 m². Tras levantamiento topográfico, la superficie justificada por el promotor es de 2.818,20 m².

La parcela se encuentra calificada en el PGOU-2011 con la ordenanza Unifamiliar Aislada. UAS-1.

Objeto

El objeto del Estudio de Detalle consiste en la ordenación de la parcela conforme la excepcionalidad prevista en el apartado 4.2 del art. 12.8.3 del PGOU. Dado que la misma se encuentra calificada como UAS-1, y siendo su superficie es mayor a 2.000 m² de suelo, se habilita mediante este instrumento, a criterio municipal, la realización de un “conjunto de viviendas unifamiliares adosadas” siempre que se cumpla con la densidad de viviendas máximas (máximo permitido de 14) y demás limitaciones previstas en la ordenanza.

De otra parte, se considera la casuística prevista en el apartado 11 del art. 12.2.26 del PGOU de Normas de edificación en ladera para edificaciones exentas y unifamiliares adosadas. Por tanto, la parcela se divide en dos zonas: Zona A de 1.119,04 m² y zona B 1.999,16 m². En la Zona A, se permite un 15% más de ocupación de sótano por aplicación de ordenación en ladera de 167,86 m² (15% de 1.119,04). La reserva mínima de aparcamientos en el interior de la parcela es de 1,5 plazas por vivienda.

Como se hace constar en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 18 de octubre de 2024, el objeto y la delimitación del ámbito del ED cumple los preceptos previstos en el art. 2.3.10 del PGOU y art. 71 de la LISTA estableciendo la

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

1/11

Código Seguro De Verificación	AzRoAEH8MzxyOA9IoM9AMA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	29/11/2024 13:45:29 29/11/2024 13:08:31
Observaciones		Página	1/11
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/AzRoAEH8MzxyOA9IoM9AMA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



ordenación detallada según lo determinado en el PGOU, no modificando el uso, ni la edificabilidad, no incrementa el aprovechamiento, ni afecta negativamente a las dotaciones previstas en el PGOU.

Antecedentes

- Con fechas **15 y 16 de marzo de 2024**, la entidad Syga Making Architecture SLP presenta una primera documentación correspondiente al presente Estudio de Detalle.
- Con fecha **17 de mayo de 2024** se emite informe del Negociado de Cartografía y Topografía, en sentido favorable a la documentación presentada.
- Con fecha **12 de julio de 2024** se emite informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística, que si bien es -en principio- favorable a la ordenación planteada, señala una serie de observaciones para mejora de la documentación.
- Mediante instancias de **31 de julio de 2024** y **8 de octubre de 2024** se presenta sucesiva documentación técnica que tiene por objeto subsanar las cuestiones planteadas.
- Con fecha **18 de octubre de 2024** se emite informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística proponiendo la aprobación inicial del Estudio de Detalle de conformidad con la última documentación aportada.
- Con fecha **30 de octubre de 2024** se presenta Certificación registral de la finca incluida en el ámbito que da en cumplimiento al requerimiento practicado por este Servicio. Con fecha **5 de noviembre de 2024** se incorpora Certificación Catastral Gráfica.
- Con fecha **5 de noviembre de 2024** se emite informe técnico complementario del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística en el que se hace constar la necesidad de informe sectorial en materia de Aguas.

2/11

Fundamentos jurídicos

- Requisitos sustanciales o de fondo:

1.- En relación a la norma 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 esta Ley.

De acuerdo con lo expuesto, el presente instrumento se ajusta al art. 71 LISTA, con el desarrollo contenido en el art. 94 de su Reglamento:

Artículo 94: Los Estudios de Detalle

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada en ámbitos de suelo urbano o en ámbitos de suelo rústico sometido a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.

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

Código Seguro De Verificación	AzRoAEH8MzxyOA9IoM9AMA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	29/11/2024 13:45:29 29/11/2024 13:08:31
Observaciones		Página	2/11
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/AzRoAEH8MzxyOA9IoM9AMA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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. (...).

2.- 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). Esta normativa califica la parcela como UAS-1, Zona de Vivienda Unifamiliar Aislada, con las condiciones de ordenación y edificación que se encuentran recogidas en Capítulo Octavo del PGOU.

3.- De acuerdo con lo expuesto, la ordenación detallada de la parcela a través del presente Estudio de Detalle, constituye un presupuesto necesario para la ejecución del planeamiento en los términos del art. 2.3.10 del PGOU-2011 y de acuerdo con las determinaciones siguientes:

- La regla contenida en el art.12.8.3. 4.2 del PGOU que permite, en determinados supuestos justificados, la ordenación de la edificación mediante la ordenanza UAD:

“No obstante, en casos excepcionales, donde por existencia de arbolado, condiciones topográficas u otras circunstancias se impida o dificulte la implantación de la edificación según la norma general, se podrán desarrollar, según criterio municipal, conjuntos de viviendas Unifamiliares Adosadas (UAD), tramitadas mediante Estudio de Detalle, siempre que el número de viviendas no sobrepase el resultante de aplicar la condición de parcela mínima de la ordenanza UAS, para la correspondiente Subzona.

La superficie mínima de parcela requerida para el desarrollo de dichas actuaciones será en función de las distintas Subzonas:

Subzona	Parcela
UAS-1	2.000 m ² (...)

Ello se permite expresamente siempre que no se sobrepasen los parámetros establecidos para cada una de las Subzonas de UAS o tipología de UAD escogida. **El ámbito de la parcela total deberá tener carácter mancomunado y no segregable, condición que se establecerá por Escritura Pública inscrita en el Registro de la Propiedad.**”

En virtud de la citada norma y a los efectos de lo dispuesto en el art. 84 de la LISTA, previamente a la publicación de la aprobación definitiva del Estudio de Detalle, deberá acreditarse la inscripción en el Registro de la Propiedad de la condición de parcela urbanística indivisible en

Código Seguro De Verificación	AzRoAEH8MzxyOA9IoM9AMA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	29/11/2024 13:45:29
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	29/11/2024 13:08:31
Observaciones		Página	3/11
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/AzRoAEH8MzxyOA9IoM9AMA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



los términos previstos en el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

- La norma del art. 12.2.26. apartado 11 PGOU sobre Normas de Edificación en ladera para Edificaciones exentas y Unifamiliares Adosadas.

“11. En aquellos casos en los que, bien por las singulares características naturales del terreno, o bien por encontrarse las parcelas contiguas ya edificadas de forma sensiblemente diferente a la que resultaría de estas Normas, podrán autorizarse por el Ayuntamiento, previa tramitación de Estudio de Detalle, otras soluciones distintas cuya resolución responderá a criterios de interpretación y recomposición urbana basados en estas Normas.”

Justificándose en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística que más adelante se transcribe, la aplicación en este Estudio de Detalle de la mencionada excepcionalidad para la zona descrita como Zona A.

4.- La adecuación del proyecto a la normativa urbanística aparece justificada en los sucesivos informes del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de fechas **12 de julio y 18 de octubre de 2024**, con informe complementario de **5 de noviembre de 2024**. Haciéndose constar que se ha dado cumplimiento a las subsanaciones requeridas por los Servicios técnicos municipales. Se propone en consecuencia la aprobación inicial del instrumento de conformidad con la última documentación técnica aportada:

“En **conclusión**, la documentación presentada da cumplida respuesta a las correcciones y justificaciones demandadas en el informe de fecha 12/07/2024.

1. RESUMEN DE DETERMINACIONES DEL ED

Con respecto al análisis detallado de las determinaciones y valoraciones realizado en el informe anterior, se incluye la siguiente síntesis al objeto de comprender la justificación del sometimiento de este expediente a la aprobación inicial del mismo:

- 1ª. El objeto y la delimitación del ámbito del ED cumple los preceptos previstos en el art. 2.3.10 del PGOU y art. 71 de la LISTA estableciendo la ordenación detallada según lo determinado en el PGOU, no modificando el uso, ni la edificabilidad, ni incrementando el aprovechamiento o afectando negativamente a las dotaciones previstas en el PGOU.
- 2ª. El ED cumple con la excepcionalidad prevista en el apartado 4.2 del art. 12.8.3 del PGOU, pues por estar calificada la parcela como UAS-1 y tener una superficie mayor de 2.000 m² de suelo, se habilita mediante ED y a criterio municipal, realizar un “conjunto de viviendas unifamiliares adosadas” siempre que se cumpla con la densidad de viviendas máximas (máximo permitido de 14) y demás limitaciones previstas en la ordenanza.
- 3ª. De otra parte, se considera también de aplicación en este ED la excepcionalidad prevista en el apartado 11 del art. 12.2.26 del PGOU de normas de edificación en ladera para edificaciones exentas y unifamiliares adosadas, mediante el cual “podrá autorizarse por el Ayuntamiento, previa tramitación de Estudio de Detalle, otras soluciones distintas cuya resolución responderá a criterios de interpretación y recomposición urbana basados en estas Normas”. En base a ello, teniendo en cuenta las singulares características naturales y morfológicas de la parcela objeto de este ED, (topografía, accesos, linderos, edificaciones preexistentes, accesos, linderos, muros preexistentes, parcelas contiguas ya edificadas,

Código Seguro De Verificación	AzRoAEH8MzxyOA9IoM9AMA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	29/11/2024 13:45:29
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	29/11/2024 13:08:31
Observaciones		Página	4/11
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/AzRoAEH8MzxyOA9IoM9AMA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



etc...), y según lo previsto en el art. 12.2.3 del PGOU sobre consideraciones del terreno natural, tomando en consideración el perfil teórico y actual (la documentación lo define como natural) se considera que se cumple con las excepciones de aplicación de edificación en ladera en la zona A.

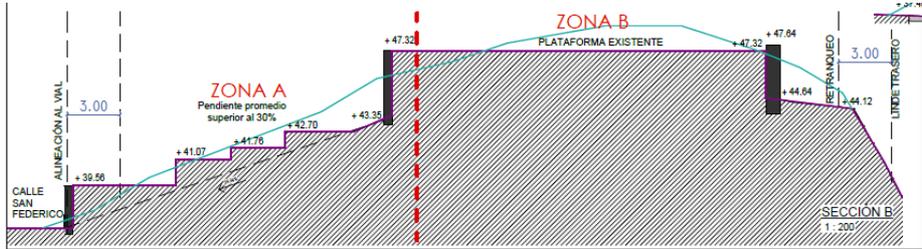


Imagen 3. Sección transversal de parcela indicando Zonas A y B

Por tanto, la parcela se divide en dos zonas; zona A de 1.119,04 m² y zona B 1.999,16 m². En la Zona A, se permite un 15% más de ocupación de sótano por aplicación de ordenación en ladera de 167,86 m² (15% de 1.119,04). La reserva mínima de aparcamientos en el interior de la parcela es de 1,5 plazas por vivienda

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

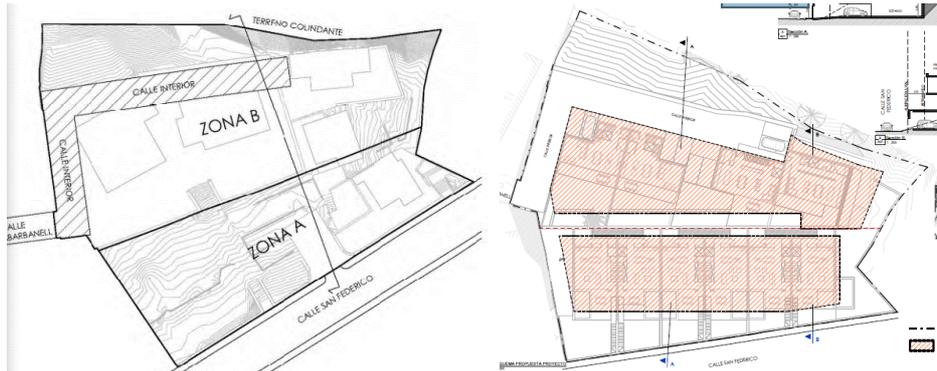


Imagen 4. Diferenciación de zonas topográficas (izquierda) y ocupación máxima edificación del I ED (derecha)

4ª. La ordenación detallada del ED contempla los siguientes parámetros:

Superficie de parcela /ED	2.818,20 m ²
Índice de edificabilidad	0,60 m ² t/ m ² s.
Techo máx. edificable	1.960,92 m ² t
Parcela Mínima	2.818,20 m ² (condición no segregable de parcela)

Código Seguro De Verificación	AzRoAEH8MzxyOA9IoM9AMA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	29/11/2024 13:45:29 29/11/2024 13:08:31
Observaciones		Página	5/11
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/AzRoAEH8MzxyOA9IoM9AMA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Ocupación máx. parcela	1,409,10 m ² s (50 %)
Altura Máxima	B+1 (1)*
Fachada mínima	8 metros
Ocupación	50%
Sótano	Si
Separación a Lindero Público	3.00 ml
Separación a Lindero Privado	(2)*
Número de viviendas máx.	14 (3)*

**(1) En la zona B dentro de la altura máxima de cumbrera, se permite un ático vividero de cubierta inclinada, En ZONA A no se permitirá superar la altura máxima.*

**(2) Se permiten adosarse en el lindero dos viviendas contiguas. Este criterio se entiende regulado por el propio ED que define, dentro de la misma parcela, los criterios de adosamiento y separación.*

**(3) 2.818 m²parcela /200 m² parcela min/viv.= 14 viviendas, aunque el proyecto contempla 10 viv.*

PROPUESTA

De acuerdo a manifestado en el presente informe, procede proponer la aprobación inicial del Estudio de Detalle en Calle San Federico nº 5, de acuerdo a la documentación presentada con fecha 08/10/2024, firmada digitalmente en la misma fecha.

Tras la aprobación inicial se deberá solicitar informe al órgano competente en materia de servidumbres aeronáuticas.

En relación al contenido del plano 004 de Vegetación existente y propuesta, aprobado inicialmente el ED se requerirá informe del Servicio de Parques y Jardines, al objeto de lo previsto en el art. 9.2.3 del PGOU sobre protección de la vegetación y, en su caso, para facilitar el informe que se requiere en la obtención de la preceptiva licencia de obras."

5.- *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

6/11

Código Seguro De Verificación	AzRoAEH8MzxyOA9IoM9AMA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	29/11/2024 13:45:29
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	29/11/2024 13:08:31
Observaciones		Página	6/11
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/AzRoAEH8MzxyOA9IoM9AMA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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.

La aprobación definitiva del presente Estudio de Detalle habrá de determinar la obligatoriedad del cumplimiento de sus determinaciones, estando el titular obligado realizar todas las actuaciones tendentes a que la parcela recupere la condición de solar, 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 sobrevenida de su urbanización.

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.

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 "mejorar el pavimento en el tramo viario de acceso a la plataforma alta de la parcela (43 m. de calle Abarbanell)" en los términos previstos en el instrumento (Apartado 3 del informe

Código Seguro De Verificación	AzRoAEH8MzxyOA9IoM9AMA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	29/11/2024 13:45:29
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	29/11/2024 13:08:31
Observaciones		Página	7/11
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/AzRoAEH8MzxyOA9IoM9AMA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



técnico del Servicio de Planificación y Ordenación urbanística de 18-10-24), así como el deber de poner a disposición de la Administración los espacios que acuerdo con las nuevas alineaciones previstas en el Estudio de Detalle pasan a constituir vía pública en la cota determinada 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) 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 particulares, que podrán redactar y presentar a tramitación los instrumentos de ordenación y gestión precisos, según la legislación aplicable. En el mismo sentido el artículo 80 de la LISTA y arts. 98.2 y 112.1ª) del Reglamento General reconocen el derecho de los particulares para instar la tramitación de los instrumentos de planeamiento.

De esta forma, el procedimiento ha sido promovido por la entidad titular de la finca incluida en el ámbito, "Adendia Reformas y Rehabilitaciones SL", constando la representación para actuar a favor de Rocío Álvarez Palazón. 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 del Estudio de Detalle, de acuerdo con las reglas contenidas en el art. 112 del Reglamento General -al que se remite el art. 81 LISTA- tras el acuerdo de aprobación inicial, el instrumento deberá someterse a información pública por plazo no inferior a 20 días, con publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal de la Administración urbanística; con llamamiento personal a los propietarios que resultan de las Certificaciones Registrales y Catastrales que constan en el expediente a los efectos de lo dispuesto en el art. 78.5 c) de la LISTA y 104.4 c) del Reglamento General:

Certificación Registral del Registro de la Propiedad Nº 2 de Málaga, relativa a la finca nº 23.460, inscrita a nombre de Adendia Reformas y Rehabilitaciones, Sociedad Limitada.

Certificación Catastral Gráfica de la finca UTM 7956101UF7675N0001U, a nombre de Adendia Reformas y Rehabilitaciones, Sociedad Limitada.

Así mismo en los términos del art. 78.4 LISTA y 105 y 112.1 b) del Reglamento, durante la información pública deberán recabarse los siguientes informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos:

- Informe 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.; informe que deberá evacuarse en el plazo de **seis meses**, entendiéndose éste desfavorable si no se emite en dicho plazo de conformidad con su normativa específica.

- De la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo

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

8/11

Código Seguro De Verificación	AzRoAEH8MzxyOA9IoM9AMA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	29/11/2024 13:45:29
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	29/11/2024 13:08:31
Observaciones		Página	8/11
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/AzRoAEH8MzxyOA9IoM9AMA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Rural, en materia de Aguas habida cuenta de la posible afección del ámbito a la zona de policía correspondiente al Arroyo Jabonero, tal y como se hace constar en el informe técnico de 5-11-24. Todo ello de acuerdo con 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.

- Por otra parte, de conformidad con el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 18 de octubre de 2024, tras la aprobación inicial del expediente, deberá requerirse informe del Servicio de Parques y Jardines del Área de Gobierno de Sostenibilidad Medioambiental en relación al contenido del Plano 004 de Vegetación existente y propuesta. El citado dictamen se estima necesario para la resolución del presente procedimiento en los términos recogidos en los arts. 79 y 80 de la Ley 39/15, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Ello sin perjuicio de la comprobación de las especies vegetales afectadas, que será objeto del trámite de Licencia de obras en los términos exigidos en el art. 10 y concordantes de la Ordenanza de Promoción y Conservación de Zonas Verdes del Ayuntamiento de Málaga.

3.- *En cuanto al contenido documental del presente instrumento, consta en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de **18 de octubre de 2024** 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 94.4 del Reglamento General.*

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."*

9/11

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 el "Estudio de Detalle en Calle San Federico nº 5", promovido por Adendia Reformas y Rehabilitaciones SL, de acuerdo a la documentación presentada con fecha 8 de octubre de 2024. Todo ello, de conformidad con el informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 18 de octubre de 2024 e informe complementario de 5 de noviembre de 2024. En aplicación de 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 personal a los titulares registrales y catastrales de la finca incluida 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

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	AzRoAEH8MzxyOA9IoM9AMA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	29/11/2024 13:45:29
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	29/11/2024 13:08:31
Observaciones		Página	9/11
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/AzRoAEH8MzxyOA9IoM9AMA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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.

TERCERO.- Advertir a la entidad promotora que **el anuncio para 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.- 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 del Reglamento requerir informe preceptivo y vinculante a las siguientes entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados:

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

- A 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.- Igualmente tras la aprobación inicial del expediente, deberá requerirse informe al Servicio de Parques y Jardines del Área de Gobierno de Sostenibilidad Medioambiental en relación al contenido del "Plano 004 de Vegetación existente y propuesta" en los términos del informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 18 de octubre de 2024.

SEXTO.- Significar que previamente a la publicación de la aprobación definitiva del Estudio de Detalle deberá acreditarse la inscripción en el Registro de la Propiedad de Escritura Pública en la que se recoja el carácter mancomunado y no segregable de la parcela; ello de conformidad con el art. art.12.8.3. 4.2 PGOU, en relación con lo dispuesto en el art. 84 de la LISTA y Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad

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

10/11

Código Seguro De Verificación	AzRoAEH8MzxyOA9IoM9AMA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	29/11/2024 13:45:29
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	29/11/2024 13:08:31
Observaciones		Página	10/11
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/AzRoAEH8MzxyOA9IoM9AMA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



de actos de naturaleza urbanística.

SÉPTIMO.- Significar que antes de la expedición de la licencia de obras que se conceda para construir en la finca que nos ocupa, deberá quedar garantizada la obligación del promotor de mejorar el pavimento en el tramo viario de acceso a la plataforma alta de la parcela (43 m. de calle Abarbanell), así como el deber de poner a disposición de la Administración los espacios que de acuerdo con las nuevas alineaciones previstas en el Estudio de Detalle pasan a constituir vía pública en la cota determinada, ello 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) del Reglamento General de la LISTA.

OCTAVO.- Significar que todos 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.

NOVENO.- Dar traslado del presente acuerdo:

- A la entidad promotora.
- Al Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Licencias y Protección Urbanística.
- Al Departamento de Arquitectura e Infraestructuras.
- A la Junta Mpal. Distrito nº 2. Málaga Este."

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.

11/11

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	AzRoAEH8MzxyOA9IoM9AMA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	29/11/2024 13:45:29
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	29/11/2024 13:08:31
Observaciones		Página	11/11
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/AzRoAEH8MzxyOA9IoM9AMA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

