

Ref: I-ED SUNC-O-G.13 "Calle Canadá" _ ai_PL 03-2021

Departamento: Planeamiento y Gestión Urbanística/ Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística
Expediente: PL 03/2021. ED SUNC-O-G.13 "Calle Canadá"
Interesado: LANDCOMPANY 2020 S.L.
Situación: Calle Canadá nº 14
Ref. Catastral: 8439101UF6683N0001YZ; 8439103UF6683N0001QZ
Junta Mpal. Distrito nº 6 Cruz de Humilladero
Asunto: Informe técnico previo a la aprobación inicial del Estudio de Detalle

Con fecha 05/03/2025 se ha presentado por registro electrónico nueva documentación del Estudio de Detalle (en adelante ED) en el ámbito delimitado por el Plan General de Ordenación Urbanística vigente (en adelante PGOU-2011), denominado SUNC-O-G.13 "Calle Canadá", que constituye el objeto del presente informe.

1. ANTECEDENTES

El último informe emitido por este Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística con fecha 31/07/2024 se proponía lo siguiente:

1. *Solicitar informe al Servicio de Urbanización e Infraestructuras en relación a las Infraestructuras propuestas, sobre la idoneidad de la ordenación viaria alternativa planteada respecto a la solución del PGOU, así como sobre la conexión sobre el Arroyo de la Palma, su consideración como carga externa con cargo a este ámbito de planeamiento y sobre la concreción de dichos compromisos de urbanización.*
2. *Solicitar informe al Servicio Jurídico en relación a lo especificado en el apartado 4.4.*
3. *Dar traslado al promotor del presente informe para conocimiento y a los efectos oportunos.*

1/8

De las peticiones de informe solicitadas, el 16/09/2024 se emite informe por el Servicio jurídico-administrativo de este Departamento y por el Servicio de Urbanización el 09/04/2025, en relación ya a la propuesta de ED presentada el 05/03/2025, en el que se requiere subsanación de documentación previo a la aprobación inicial del expediente.

Cabe señalar que por disposición del Gerente de esta Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras (en adelante GMU), el 24/03/2025 se asignó a la Unidad Aceleradora de Proyectos el seguimiento e impulso del proyecto para la construcción y desarrollo de un Centro de Procesamiento de Datos en calle Canadá al considerarlo proyecto o desarrollo urbanístico de interés estratégico para Málaga por su especial interés empresarial productivo.

Cabe significar que consta en el expediente informe del Negociado de Topografía y Cartografía (hoy Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía) de fecha 06/04/2021 que consideraba válida la información grafiada, estando correctamente representada mediante el sistema de proyección de coordenadas UTM Huso 30 con Dátum Oficial ETRS89 y reflejando la realidad física existente con suficientes referencias externas para la correcta conexión con la ciudad consolidada.

2. INFORME

2.1 DOCUMENTACIÓN TÉCNICA PRESENTADA.

El Estudio de Detalle (marzo 2025) aportado, consta de MEMORIA, PLANOS Y RESUMEN EJECUTIVO con los siguientes apartados:

Gerencia Municipal de Urbanismo
Paseo Antonio Machado, 12
29002 Málaga

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

Código Seguro De Verificación	hHHNCH+S8z0MzcAgVMz4Vw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	23/04/2025 09:37:33
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	23/04/2025 09:33:11
Observaciones		Página	1/8
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/hHHNCH+S8z0MzcAgVMz4Vw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





1. Introducción. 2. Memoria. 3. Ordenanzas. 4. Propuesta de monetización del 10% de AM. 5. Plan de Etapas. 6. Estudio Económico y Financiero. 7. Relación de Planos 8. Anexos: 8.1 Anexo de Gestión. 8.2 Justificación innecesariedad EAE. 8.3 Informe de Sostenibilidad Económica. 8.4 Contactos con compañías suministradoras. 8.5 Fichas justificativas de las normas de accesibilidad 8.5 Nota simple de la parcela. 8.6 Informe de viabilidad técnica. (paso superior sobre encauzamiento prolongación de calle Canadá hasta C/ Rosamunda). 8.8 Informe de viabilidad de uso emitido por Departamento de Licencias y Protección Urbanística. 8.9 Estudio de Tráfico. 9. Separata de Servidumbres Aeronáuticas. 10. Separata de Servidumbres hidráulicas.

Dicha documentación, aportada en PDF, se considera completa y coherente con los requisitos de contenido documental mínimo previsto en el art. 2.3.10 del PGOU y en el art. 62 de la Ley 7/2021 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante, LISTA) y 94 de su Reglamento (en adelante RGLISTA). Sobre la misma cabe observar que:

- Incluye Resumen Ejecutivo que expresa los objetos y finalidades del Estudio de Detalle, al objeto de facilitar la participación y consulta de la ciudadanía, de conformidad a lo establecido en el artículo 62.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.
- Se presenta un Plano Topográfico referenciado a coordenadas UTM-ETRS89 en formato digital editable (p.e DWG, DGN), conforme a las normas de presentación de este Departamento.
- Incluye justificación del cumplimiento de la normativa de Accesibilidad descrita en el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.
- Con respecto al cumplimiento de la legislación de Servidumbres Aeronáuticas, siendo de aplicación el Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, incluye separata servidumbres aeronáuticas como documento justificativo del cumplimiento de las afecciones aeronáuticas, incorporando planos necesarios para recabar informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil
- No se incorpora y debe incorporarse un plano de Zonificación acústica, de conformidad con lo exigido en el artículo 13 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, sobre zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- Se presenta memoria de viabilidad económica y la memoria de sostenibilidad económica conforme a lo establecido en el art. 85.1.a.4 del Reglamento de la LISTA que muestra la viabilidad financiera de la operación.
- Desde el punto de vista administrativo y de cara a la aprobación inicial se aporta Certificación Registral de la parcela objeto de este ED.

2/8

2.2 OBJETO, ÁMBITO Y JUSTIFICACION DEL ED

El ámbito del ED incluye las parcelas catastrales 8439101UF6683N0001YZ; 8439103UF6683N0001QZ pertenecientes al ámbito del SUNC-O-G.13, según se describe en las siguientes imágenes:

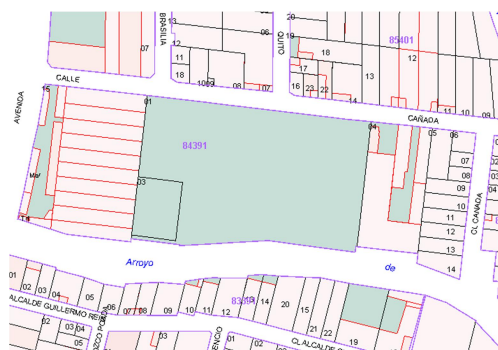


Imagen 1. Parcela en el plano de catastro

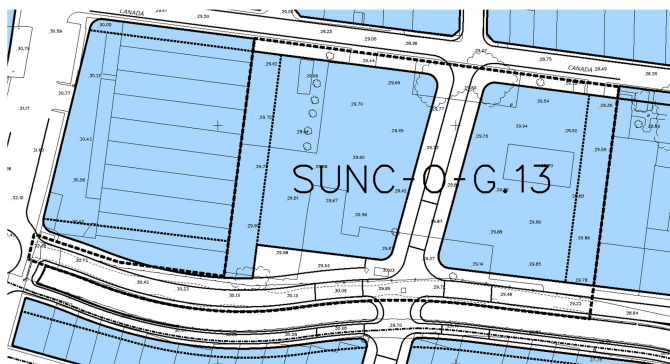


Imagen 2. Plano de Calificación, Usos y Sistemas. PGOU-2011

Código Seguro De Verificación	hHHNcH+S8z0MzcAgVMz4Vw==	Estado	Firmado	Fecha y hora	23/04/2025 09:37:33
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena		Firmado		23/04/2025 09:33:11
Observaciones	José Carlos Lanzat Díaz		Página		2/8
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/hHHNcH+S8z0MzcAgVMz4Vw==				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				



El ámbito de actuación tiene una superficie según la ficha urbanística del Sector de 17.034,00 m²s, pero según el levantamiento topográfico realizado recientemente de la parcela, la superficie real es de 16.770,67 m²s. El objeto del ED es establecer las directrices de ordenación previstas en el PGOU 2011 de Málaga para dicho ámbito definiendo de manera precisa las alineaciones, cotas y volúmenes en las áreas destinadas a uso productivo y reordenando el viario y los espacios libres circundantes.



Imagen 3. Delimitación del ámbito sobre Ortofoto 2010

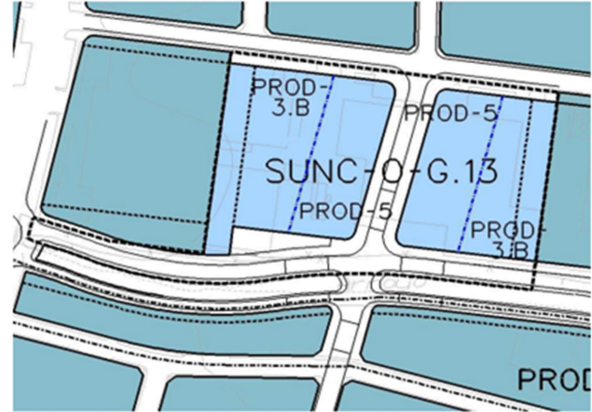


Imagen 4. Delimitación del ámbito y calificaciones en la ficha

2.4 MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA

DETERMINACIONES DEL PGOU VIGENTE

Las condiciones y directrices de ordenación establecidas por el PGOU-2011 son las siguientes::

3/8

1. Complementación del trazado viario existente, generando nuevas conexiones necesarias para mejorar la circulación y capacidad de maniobra de vehículos en el polígono y su relación con zonas colindantes.
2. Configuración de una ordenación de volúmenes que presente unas adecuadas fachadas hacia el entorno, al objeto de mejorar la actual visión hacia la zona del arroyo, y que contribuya con la implantación de nuevos usos al incremento de actividad empresarial.
3. La nueva estructura viaria procurará la continuidad de tráfico, pudiendo proponerse soluciones alternativas a la planteada siempre que se justifique su mayor adecuación a la funcionalidad del ámbito y su entorno. Deberá resolverse el problema de cotas de rasante derivado de la similitud de altimetría entre el encauzamiento y los terrenos aledaños, previendo la elevación de la calle de servicio junto al arroyo para la ejecución de un paso sobre el mismo que comunique con el otro lado del polígono.
4. La proporción entre usos puede ser variable, siempre que se mantenga un techo mínimo del 30% de uso empresarial en modo compatible con el resto, a cuyos efectos la ordenación de volúmenes estudiará la implantación de tipologías edificatorias más adecuada a dichos usos.
5. El planeamiento de este ámbito deberá ser informado preceptivamente por la Agencia Andaluza del Agua por afección hidráulica.

MARCO LEGISLATIVO

Con fecha 16/09/2024 se emite informe por el Servicio jurídico-administrativo de este Departamento en el que se concluye lo siguiente:

- Si las modificaciones de la Ficha del SUNC-O-G.13 "Calle Canadá" propuestas en el estudio de detalle implican un cambio de la ordenación prevista por el planificador en el PGOU-2011 y, las mismas, van más allá del objeto propio de este instrumento complementario de la ordenación, nos encontraremos ante una innovación del Plan General que debe seguir los cauces procedimentales exigidos por el legislador.
- Habida cuenta del régimen transitorio que se recoge en la Disposición Transitoria Tercera del Reglamento de la LISTA, dicha modificación del PGOU se llevará a cabo a través de la figura de un plan de reforma interior,

Código Seguro De Verificación	hHHNCh+S8z0MzcAgVMz4Vw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	23/04/2025 09:37:33
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	23/04/2025 09:33:11
Observaciones		Página	3/8
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/hHHNCh+S8z0MzcAgVMz4Vw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



obviándose ya la necesidad de estudio de detalle, pues aquel instrumento además de innovar el planeamiento general ordenará el ámbito correspondiente.

Este asunto se valora en el apartado 2.6 y 2.7 de este informe.

2.5 AFECCIONES SECTORIALES

Aun cuando en la ficha no se especifican afecciones sectoriales, el ED tiene afecciones de servidumbre aeronáutica del Aeropuerto de Málaga y de dominio público hidráulico por el Arroyo Las Cañas.

2.6 VALORACIÓN DE LA PROPUESTA PRESENTADA

a) Respecto a las directrices sobre ordenación viaria

Como se ha comentado anteriormente el ED presentado plantea una red viaria alternativa a la propuesta por el PGOU, creando dos viales con dirección norte-sur en ambos linderos de la parcela y la conexión, a través de un nuevo puente sobre el arroyo La Palma, con calle Rosamunda (ver imagen).

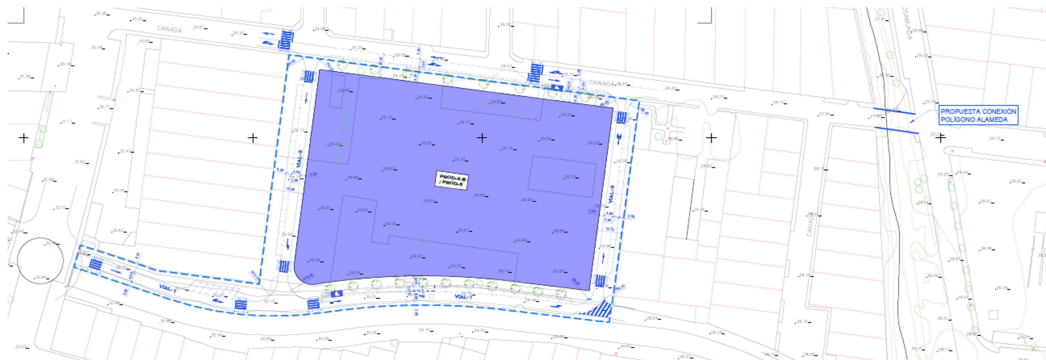


Imagen 5. Alternativa de ordenación viaria propuesta en el ED

4/8

Dicha alternativa de conexiones viarias, y en particular la propuesta de conexión de C/ Canadá con C/ Rosamunda, a través de un paso sobre el Arroyo de la Palma (objeto de valoración en informes anteriores) posibilita la interconexión entre el Polígono del Viso y el Polígono Alameda, permitiendo la salida hacia los ejes principales al norte (A-357) o al sur (Avda. Ortega y Gasset), a través de este mismo vial C/ Rosamunda o continuar por C/ La Boheme hasta la Avda. de María Zambrano. Esta "solución alternativa" ha sido valorada positivamente tanto por el Área de Movilidad como por el Servicio de Urbanización de este Departamento, observando ambos la necesidad de ajustar determinados aspectos (de circulación, señalización, continuidad de viales, sentidos de circulación, ancho de carril, rasantes, alternativas de aparcamiento, viabilidad del puente sobre el encauzamiento del arroyo La Palma, etc...) que en su mayoría han sido subsanadas, quedando en el informe del Servicio de Urbanización de fecha 8/04/2025 alguna cuestión (de consideración menor), que subsanar. Por tanto, este Servicio de Planificación considera que cumple con lo previsto en el apartado 3º de la ficha del PGOU pues se justifica su mayor adecuación a la funcionalidad del ámbito y su entorno por el Área del Ayuntamiento y Servicio de Urbanización e Infraestructura de este Departamento, competentes en materia de ordenación viaria.

b) Respecto a las directrices sobre ordenación de volúmenes y proporción de usos

El ED establece, dentro de la ordenación prevista, los usos Productivo 3B (Industrial, Logístico y Empresarial), Productivo 5 (Empresarial) y Viario peatonal y rodado. Especifica además que la actividad que se pretende desarrollar en el uso Productivo 3B será el de un Centro de Procesamiento o Almacenamiento de datos, ubicándose en el uso Productivo 5 el edificio administrativo vinculado a dicha actividad. La zonificación propuesta en el ED desde el punto de vista volumétrico (distribución de usos dentro de la parcela y las alineaciones máximas y obligatorias) se incluyen en un plano específico.

Código Seguro De Verificación	hHHNcH+S8z0MzcAgVMz4Vw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	23/04/2025 09:37:33
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	23/04/2025 09:33:11
Observaciones		Página	4/8
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/hHHNcH+S8z0MzcAgVMz4Vw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



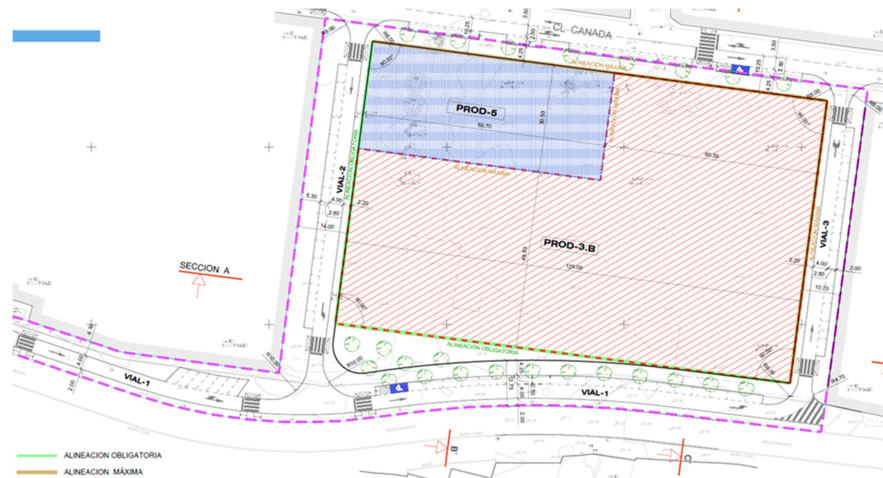


Imagen 6. Propuesta de calificaciones incluidas en el ED

Se permite por el PGOU que la proporción de usos entre el uso PROD- 3.b y el PROD-5 sea variable, si bien el techo mínimo de uso empresarial debe ser del 30%, debiendo la ordenación de volúmenes plantear tipologías edificatorias adecuadas a cada uso. A este respecto el ED presenta una ordenación de volúmenes orientativa que se incluye en el plano 9.2 que deberá ser concretada en el proyecto de edificación definitivo cumpliendo las alineaciones y volúmenes dispuestos en el ED.

Al margen de lo anteriormente expuesto con carácter general, el informe técnico emitido por este Servicio con fecha 31/07/2024 se requería la concreción de los siguientes aspectos:

5/8

1. *Se propone una división de la manzana en dos subparcelas PROD 3b y PROD 5. Deberá definirse la edificabilidad asignada a cada una de ellas.*

Se especifica la distribución de techo edificable y se observa que no se agota la edificabilidad máxima establecida en 21.562,05 m2 techo. Dado que la superficie del ámbito de 16.770,67 m2 es inferior a la que se recoge en la ficha del PGOU, si bien se indica que no es vinculante.

PROPUESTA	SUPERFICIE	TECHO EDIFICABLE	DISTRIBUCIÓN DE USO
CENTRO DE PROCESAMIENTO DE DATOS	8.275,00m ² s	12.770,00m ² t	PRODUCTIVO 3.B
EDIFICIO ADMINISTRATIVO	2.095,00m ² s	2.260,00m ² t	PRODUCTIVO 5
TOTAL PROPUESTA		15.030,00m ² t	

En relación con la obligación establecida en la ficha urbanística del PGOU, que exige un techo mínimo del 30% destinado a uso empresarial, el ED incorpora en sus anexos las respuestas a dos solicitudes específicas de información urbanística sobre la viabilidad del uso para la implantación de un Centro de Procesamiento de Datos, dirigidas al Departamento de Licencias y Protección Urbanística. Ambas solicitudes se responden con sendos informes (adjuntos como anexos a la memoria), el segundo de ellos, con fecha 13/09/2024, aclara que la actividad planteada se enmarca dentro del uso productivo, concretamente en la "agrupación básica" a.3 Usos Empresariales. Esta clasificación se justifica al estar incluida en los epígrafes 65 a 74 de la CNAE-93, siendo el procesamiento de datos parte del epígrafe 72: Actividades informáticas. Concluye este informe que, en consecuencia, se considera viable la implantación de esta actividad en las zonas con ordenanza Productivo 3-b y Productivo 5, en edificios de uso exclusivo, en coherencia con los objetivos establecidos en la ficha urbanística.

Código Seguro De Verificación	hHHNCH+S8z0MzcAgVMz4Vw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	23/04/2025 09:37:33
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	23/04/2025 09:33:11
Observaciones		Página	5/8
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/hHHNCH+S8z0MzcAgVMz4Vw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





A este respecto, el cumplimiento del mínimo del 30% del techo edificable exigido para el uso empresarial se considera que deberá ser objeto de comprobación en el momento de la solicitud de licencia en virtud de los usos y compatibilidades previstas por el PGOU-2011 y de acuerdo a los usos que finalmente se propongan.

- *Deberá definirse la ordenación interna de la manzana, el tratamiento del espacio libre, aparcamientos sobre o bajo rasante y la separación de edificios entre ambas calificaciones dado que responden a tipologías edificatorias diferentes.*

La dotación de aparcamientos para uso productivo es de 1 plaza / 80 m2 y en el caso de empresarial 3 plazas/ 100m²t., el ED grafía la disposición esquemática de plazas bajo rasante en el plano de ordenación de volúmenes orientativa. Dicha dotación deberá ser objeto de comprobación en el momento de solicitud de licencia, con el proyecto de edificación definitivo, y según lo previsto en el art. 6.7.4 de la normativa del PGOU-2011.

- *Deberá justificarse el número de plantas acorde a las alturas planteadas y a la edificabilidad asignada. Deberá justificarse el incremento de altura máxima respecto a la contemplada en el PGOU para dichas ordenanzas*

El Estudio de Detalle (ED) establece una altura máxima de 14 m para el edificio destinado a uso empresarial y de 18,20 m de altura total de coronación para el edificio correspondiente a la ordenanza Productivo 3B (PRO-3B), previsto con dos plantas. No se especifica el número de plantas del edificio empresarial. Según lo dispuesto en el PGOU-2011 para dicha ordenanza, las alturas máximas permitidas son de 12 m y 15 m hasta coronación. El incremento propuesto en ambos casos se justifica por la necesidad de incorporar paneles acústicos en la cubierta, imprescindibles para garantizar un adecuado aislamiento acústico de la instalación prevista. El artículo 12.11.7 del PGOU-2011, relativo a las condiciones particulares de la subzona Productivo 3B, establece que, mediante Estudio de Detalle, podrá alcanzarse una altura de PB+3, sin incremento de la edificabilidad máxima otorgada, siempre que se justifique adecuadamente. Esta circunstancia se considera suficientemente acreditada en el ED.

- *Deberá justificarse la opción de soluciones alineadas a vial frente a soluciones de edificación exenta.*
La ordenación propuesta establece alineación obligatoria a los viales 1 y 2, y alineaciones máximas en el vial 3 y la calle Canadá. Se justifica que la edificabilidad correspondiente al uso Productivo 3B se materializará en un volumen edificado con alineación obligatoria al vial 1, paralelo al encauzamiento del arroyo de las Cañas, en cumplimiento de la condición establecida en la ficha urbanística de mejorar la percepción visual hacia dicha zona del arroyo. Este volumen se alinea asimismo con el nuevo vial 2. Por otro lado, la edificabilidad destinada al uso empresarial (Productivo 5) se concentra en un volumen independiente, también con alineación obligatoria al vial 2, mientras que el resto de su desarrollo puede disponerse en retranqueo respecto a la alineación máxima establecida. Se consideran adecuados los criterios de ordenación adoptados en el ED.

2.7 VALORACION DEL INFORME EMITIDO POR SERVICIO JURIDICO ADMINISTRATIVO

El informe que emite el Servicio Jurídico Administrativo el 16/09/2024 concluye que:

Si las modificaciones de la Ficha del SUNC-O-G.13 "Calle Canadá" propuestas en el estudio de detalle implican un cambio de la ordenación prevista por el planificador en el PGOU-2011 y, las mismas, van más allá del objeto propio de este instrumento complementario de la ordenación, nos encontraremos ante una innovación del Plan General que debe seguir los cauces procedimentales exigidos por el legislador.

Como se ha puesto de manifiesto en el apartado 2.6.a de este informe, queda justificado que la alternativa propuesta en el ED supone una mejor adecuación a la funcionalidad del ámbito y su entorno a resultados de los informes emitidos por el Área de Movilidad y por el Servicio de Urbanización de este Departamento.

Código Seguro De Verificación	hHHNCH+S8z0MzcAgVMz4Vw==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena		Firmado	23/04/2025 09:37:33
	José Carlos Lanzat Díaz		Firmado	23/04/2025 09:33:11
Observaciones			Página	6/8
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/hHHNCH+S8z0MzcAgVMz4Vw==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



2.8 GESTIÓN

La memoria del ED justifica la monetización del 10% del aprovechamiento de cesión junto con los condicionantes y obligaciones de urbanización descritos en el Estudio Económico Financiero, e incluye un anexo de Gestión (anexo 8.1) cuyo objeto es definir el modelo de gestión, estableciendo los compromisos que adquieren para ello tanto el Ayuntamiento de Málaga como la Propiedad del terreno que asume su promoción, siendo los compromisos establecidos para la propiedad los siguientes:

- Redactar y presentar para su tramitación el Proyecto de Reparcelación, en el que se cederán gratuitamente al Ayuntamiento de Málaga, libres de cargas y gravámenes, los terrenos correspondientes a los viales públicos 1, 2 y 3 de nueva apertura previstos en la ordenación del presente Estudio de Detalle.
- Ceder gratuitamente y libre de cargas al Ayuntamiento de Málaga el diez por ciento (10 %) del aprovechamiento medio del sector, en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actuación, mediante su sustitución en metálico, haciendo uso de la facultad prevista en el artículo 49.3 RGLISTA, por el valor que se determine en el Proyecto de Reparcelación con base en los criterios de valoración establecidos en 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 y disposiciones concordantes, haciéndose efectivo dentro del plazo de los 15 días siguientes a la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.
- Abono de las cargas del Plan Especial de Infraestructuras fijadas para el sector de 30 euros/uuaa que constituye un total de 646.861,50€ dentro del plazo de los 30 días siguientes a la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.
- Redactar y presentar para su tramitación el Proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización, recogiendo las obras necesarias para mejorar y completar la urbanización y permitir con ello que los terrenos adquieran la condición de solar, en los términos previstos en los artículos 188, apartados 1.a) y 2.b), y 193.1 RGLISTA.
- Ejecutar las obras de urbanización, en las condiciones establecidas en el Proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización y en la normativa de aplicación, urbanizando los viales previstos en la ordenación del presente Estudio de Detalle y dotando a los terrenos de los servicios e infraestructuras propias del suelo urbano.
- Solicitar licencia de obras, así como cualquier otra autorización o medio de intervención administrativa que sea preceptivo, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo.
- Ejecutar las obras de edificación en las condiciones fijadas en la correspondiente licencia de obras y con sujeción a la normativa aplicable, una vez que el suelo adquiera la condición de solar, o cumpliendo con las condiciones establecidas en el artículo 203.2 RGLISTA para la edificación simultánea a la ejecución de las obras de urbanización.

7/8

Con respecto a los compromisos que adquiere el ayuntamiento se especifica en el ED presentado la de ejecutar las obras de conexión de la calle Canadá con la calle Rosamunda, incluyendo los trámites administrativos necesarios, debiendo existir la correspondiente consignación presupuestaria y con cargo a la contribución del sector al Plan Especial de Infraestructuras que aporta la Propiedad. El informe emitido por el Servicio de Urbanización el 8/04/2025 ha requerido eliminar este compromiso por entender que dichas obras externas son derivadas del propio ED y no van con cargo al PEIS-4; debiendo constar en los compromisos de financiación que corresponde a la propiedad.

2.9 INNECESARIEDAD DE EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA

Considerando lo dispuesto en la Disposición final única del RGLISTA, el ED no estaría entre los instrumentos de planeamiento urbanístico sometidos a evaluación ambiental estratégica, lo que no exime que la actuación edificatoria sí deba someterse al trámite de prevención ambiental correspondiente según derive del epígrafe del Anejo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión de la Calidad Ambiental de Andalucía (GICA), a fin de que se evalúen los aspectos más concretos de la actuación, una vez redactado el correspondiente proyecto y conocidos sus detalles.

3. CONCLUSIONES

- La documentación técnica resulta adecuada, en función de su alcance y determinaciones, ajustándose al contenido que establece para los mismos el art. 2.3.10 del PGOU, art. 62 de la LISTA y 94 del Reglamento, sin perjuicio de las que se establezcan en el apartado B del presente informe.

Código Seguro De Verificación	hHHNCH+S8z0MzcAgVMz4Vw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	23/04/2025 09:37:33
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	23/04/2025 09:33:11
Observaciones		Página	7/8
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/hHHNCH+S8z0MzcAgVMz4Vw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- En relación a la propuesta de monetización del 10% del Aprovechamiento medio se estará a lo que se establezca por el Servicio de Ejecución de Planeamiento en el marco de la tramitación del correspondiente Proyecto de Reparcelación y en todo caso con sujeción a lo establecido en la Ley 7/2021 LISTA y en su RGLISTA.
- De conformidad con lo exigido en el artículo 13 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, sobre zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, el ED debe incorporar un plano de información de zonificación acústica. (Plano P2.12 "Zonificación Acústica" del PGOU vigente 2011 haciendo mención del mismo en la memoria y su objeto.
- Con carácter previo a la aprobación inicial deberá constar informe favorable por el Servicio de Urbanización e Infraestructuras de este Departamento a las cuestiones requeridas en su informe de fecha 09/04/2025.
- Aunque consta informe favorable del Servicio de Información Geográfica, Cartografía y Topografía de fecha 06/04/2021, tras la aprobación inicial se requerirá nuevo informe de conformidad sobre la documentación que sea aprobada inicialmente.
- En relación a las afecciones sectoriales, tras la aprobación inicial del ED deberá ser informado por la Dirección General de Aviación Civil (por servidumbres aeronáuticas) y por el Organismo competente en materia de dominio público hidráulico.

4. PROPUESTA

- PRIMERO.- Requerir al promotor que presente el plano P2.12 "Zonificación Acústica" del PGOU vigente, haciendo mención del mismo en la memoria y justificando su objeto.
- SEGUNDO.- Una vez presentada la nueva documentación y emitido informe favorable por parte del Servicio de Urbanización e Infraestructuras, en relación con los aspectos señalados en su informe de fecha 08/04/2025, procederá la aprobación inicial del Estudio de Detalle.
- TERCERO.- Aprobado inicialmente se solicitará informe sectorial:
- a. A la Dirección General de Aviación Civil (afecciones de servidumbres aeronáuticas).
 - b. Al órgano competente en materia de Aguas (afección hidráulica).
- CUARTO.- En el acuerdo de aprobación se advertirá tanto de los compromisos de ejecución indicados en el ED como de la necesidad de justificación en el proyecto que se presente a licencia de obras respecto de los usos autorizables y la dotación de aparcamientos reflejados en el apartado 2.6 de este informe.
- QUINTO.- Con carácter previo a la aprobación definitiva del Estudio de Detalle, deberá incorporarse una nueva comprobación por la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía de la información gráfica relativa a los aspectos ya validados en su informe de fecha 06/04/2021.

8/8

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica

El Jefe del Servicio de Planificación
Fdo.: Carlos Lanzat Díaz

El Jefe del Departamento de Planeamiento
Fdo.: Alberto Ruiz Carmena

Código Seguro De Verificación	hHHNCH+S8z0MzcAgVMz4Vw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	23/04/2025 09:37:33
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	23/04/2025 09:33:11
Observaciones		Página	8/8
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/hHHNCH+S8z0MzcAgVMz4Vw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

