

ACUERDO ADOPTADO POR LA ILMA. JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 6 DE JUNIO DE 2025 EN RELACIÓN CON EL PUNTO SIGUIENTE:

PUNTO Nº 5.- PROPUESTA DE APROBACIÓN INICIAL DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR SUNC-O-G.13 “CALLE CANADÁ” DEL PGOU-2011 (EXPEDIENTE Nº PL 3/2021).

La Junta de Gobierno Local conoció la Propuesta de la Concejala Delegada de Urbanismo de fecha 2 de junio de 2025, cuyo texto a la letra es el siguiente:

“Resulta que, con fecha 29 de mayo de 2025, ha sido emitido por el Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento del Departamento de Planeamiento y Gestión, informe jurídico-propuesta sobre aprobación inicial de Estudio de Detalle en el SUNC-O-G.13 “Calle Canadá”, 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 ámbito del presente Estudio de Detalle lo conforman las dos fincas catastrales referidas en el encabezamiento de este informe y está constituido por un sector de suelo urbano no consolidado ordenado, delimitado en el vigente PGOU-2011 como SUNC-O-G.13 “Calle Canadá”, perteneciente al área de reparto AR.UE.SUNC-O-G.13, con uso productivo y una superficie de 17.034 m²s; si bien, según levantamiento topográfico reciente de la parcela, la superficie real es de 16.770,67 m²s.

Objeto

Según la Ficha correspondiente, los objetivos, criterios y directrices vinculantes del ámbito son los siguientes:

- 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.*

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

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

Código Seguro De Verificación	cXR1eq77naQzTe7s0m8t9w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Teresa Porras Teruel	Firmado	06/06/2025 13:09:17
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	06/06/2025 11:25:12
Observaciones		Página	1/17
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/cXR1eq77naQzTe7s0m8t9w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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.

Antecedentes

1º.- El 10 de febrero de 2021, Landcompany 2020 S.L., presenta Estudio de Detalle del SUNC-O-G.13 "Calle Canadá", para su tramitación y aprobación.

2º.- A la vista del documento presentado, con fecha 29 de marzo de 2021, se emite informe por parte del, entonces denominado, Servicio de Planificación Territorial y Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión, en el que se interesa que se emita informe por parte del Servicio de Patrimonio del Departamento de Actuaciones Urbanísticas, para determinar las propiedades municipales que pudieran haber en el ámbito.

3º.- Por otro lado, el 6 de abril de 2021, se elabora informe por el Negociado de Topografía de este Departamento, que analiza la documentación presentada.

4º.- Con fecha 3 de mayo de 2021, se emite el informe requerido al Servicio de Patrimonio.

5º.- A la vista de los antecedentes recabados, el 30 de septiembre de 2021, se elabora un nuevo informe por parte del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística en el que se propone requerir al interesado para que justifique y corrija determinados aspectos de su propuesta.

6º.- El 5 de noviembre de 2021, D^a M^a Alba Morillo Escalante e/r de la sociedad promotora, presenta escrito solicitando prórroga del plazo dado para la aportación de documentación técnica y, además, acompaña fotocopia de escritura para acreditar la representación. Posteriormente, el 23 de noviembre de 2021, se presenta un nuevo escrito en el que se indica que se ha encargado un Estudio de Tráfico que justificará la propuesta de cambio del trazado viario previsto en el PGOU, si bien, se adjunta hasta tanto se presente dicho Estudio, alguna de la documentación que servirá de base al mismo y un documento justificativo de la necesidad logística en Málaga de naves industriales de superficies superiores a los 2.500 m².

7º.- El 27 de septiembre de 2022, Landcompany 2020 S.L., presentó nuevo documento de Estudio de Detalle.

8º.- Habida cuenta de que el Estudio de Detalle proponía un viario alternativo a la ordenación indicativa de la Ficha, así como el paso sobre el Arroyo de la Palma como obra externa, el Servicio de Planificación Territorial y Urbanística propuso el 5 de octubre de 2022, que se pronunciase el Servicio de Urbanización e Infraestructuras sobre el particular.

9º.- Siendo necesaria para la valoración, la aportación del correspondiente Estudio de Tráfico, el 19 de junio de 2023 se presentó éste por parte de la sociedad promotora, acompañándose de un plano de la ordenación propuesta.

10º.- Vista la documentación presentada, el Servicio de Planificación Territorial y Urbanística emite nuevo informe el 30 de octubre de 2023, proponiendo solicitar al interesado

2/17

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	cXR1eq77naQzTe7s0m8t9w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Teresa Porras Teruel	Firmado	06/06/2025 13:09:17
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	06/06/2025 11:25:12
Observaciones		Página	2/17
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/cXR1eq77naQzTe7s0m8t9w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



mejor justificación de la propuesta. Requerido el interesado al efecto con fecha 6 de noviembre de 2023 y requerida, además, la aportación de las certificaciones registrales de las fincas incluidas en el ámbito, el 27 de junio de 2024 se aporta un nuevo documento técnico, pero no las citadas certificaciones.

11º.- El 31 de julio de 2024 se emite nuevo informe por el, ahora denominado, Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística, en el que se propone requerir, a su vez, informe del Servicio de Urbanización e Infraestructura y del Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento; siendo emitidos con fechas 10 y 16 de septiembre de 2024, respectivamente.

12º.- Nuevamente, el 23 de septiembre de 2024, el interesado presenta otro documento del Estudio de Detalle, que es informado por el Servicio de Urbanización e Infraestructura el 5 de noviembre de 2024.

13º.- El 21 de febrero de 2025 se emite informe sobre el Estudio de Movilidad, por parte del Área de Movilidad del Excmo. Ayuntamiento de Málaga. A la vista de dicho informe, el interesado presenta nueva versión del Estudio de Detalle el 5 de marzo de 2025 que, según informe del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de 28 de marzo de 2025, debe ser informado por el Área de Movilidad, lo cual se solicitó el 2 de mayo de 2025.

14º.- Así mismo, el 8 de abril de 2025, el citado Servicio de Urbanización e Infraestructuras analiza la documentación presentada y propone requerir al interesado la subsanación de la misma. Igualmente, el Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística con fecha 23 de abril de 2025 emite informe sobre esta documentación y también propone solicitar la mejora de la misma.

15º.- Requerido nuevamente el interesado, el 30 de abril de 2025 se presenta nueva documentación del Estudio de Detalle, acompañado de Resumen Ejecutivo, que ha sido informada favorablemente por los Servicios de Urbanización e Infraestructura y de Planificación y Ordenación Urbanística de este Departamento, con fechas 7 y 12 de mayo de 2025, respectivamente.

16º.- Finalmente, el 29 de mayo de 2025, por parte de D. Álvaro Rivera López E/r de B2B Olive S.L.U., se ha presentado escrito en el que manifiesta que la sociedad que representa es la nueva propietaria de los suelos a los que se refiere el Estudio de Detalle y por consiguiente la interesada en la tramitación del expediente. Aporta documentación acreditativa de su representación, así como Certificación del Registro de la Propiedad nº 8 de Málaga, de fecha 27 de mayo de 2025, relativa a la Finca de Sección 4ª nº 16261, con código registral único 29026000073504 (fincas catastrales nº 8439101UF6683N0001YZ y nº 39103UF6683N0001QZ), en la que figura como propietaria la mercantil B2B Olive S.L.U., por título de compraventa, siendo la parte vendedora Landcompany 2020 S.L. Así mismo, en el día de la fecha, se han incorporado al expediente las certificaciones catastrales de las dos fincas referidas, constando como titulares de las mismas B2B Olive S.L.U.

Fundamentos jurídicos

Requisitos sustanciales o de fondo:

1º.- 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

3/17

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	cXR1eq77naQzTe7s0m8t9w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Teresa Porras Teruel	Firmado	06/06/2025 13:09:17
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	06/06/2025 11:25:12
Observaciones		Página	3/17
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/cXR1eq77naQzTe7s0m8t9w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





que se aprueba el Reglamento General de la LISTA (en adelante RG), determinan la aplicación íntegra, inmediata y directa de sus determinaciones al presente instrumento en los términos de la Disposición Transitoria Primera de esta Ley; si bien, el punto 1 de su Disposición Transitoria Segunda establece que:

*"1. Sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición transitoria primera, todos los instrumentos de planificación territorial y de planeamiento general, así como los restantes instrumentos aprobados para su desarrollo y ejecución que estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en el momento de entrada en vigor de esta ley, **conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su total cumplimiento o ejecución o su sustitución por algunos de los instrumentos de ordenación de esta ley.**"*

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 las fincas que nos ocupa se encuentran clasificada como Suelo Urbano No Consolidado dentro del ámbito SUNC-O-G.13 "Calle Canadá".

2º.- La idoneidad de que sea un Estudio de Detalle el instrumento que ordene el SUNC-O-G.13 "Calle Canadá":

La Disposición Transitoria segunda del RG establece una regla con relación a las actuaciones previstas en los planeamientos vigentes a la entrada en vigor de las LISTA, de esta forma dice:

"Disposición transitoria segunda. Actuaciones de transformación urbanística en ámbitos de suelo urbano y suelo urbanizable previstos en los instrumentos de planeamiento general.

4/17

1. Conforme a la disposición transitoria primera de la Ley, los ámbitos de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable sectorizado previstos en los instrumentos de planeamiento general vigentes tendrán el régimen de la promoción de las actuaciones de transformación urbanística o, en su caso, el de las actuaciones urbanísticas. Cuando estos ámbitos no cuenten con ordenación pormenorizada aprobada, su ordenación corresponderá al instrumento de ordenación urbanística detallada de la actuación de transformación urbanística correspondiente, sin necesidad de tramitar una propuesta de delimitación previa, conforme a las siguientes reglas:

..."

Según esta norma, el ámbito que nos ocupa tendrá el régimen de una actuación de transformación urbanística de reforma interior, pero habida cuenta de que el PGOU estableció una ordenación pormenorizada y la posibilidad de su desarrollo mediante Estudio de Detalle, este es el instrumento idóneo; no en vano, el apartado 1 del artículo 2.3.10 del PGOU-2011 establece que:

1. Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en el presente Plan o en los instrumentos de planeamiento y desarrollo del Plan General, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta del interesado, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados para el mejor logro de los objetivos y fines del planeamiento.

Código Seguro De Verificación	cXR1eq77naQzTe7s0m8t9w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Teresa Porras Teruel	Firmado	06/06/2025 13:09:17
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	06/06/2025 11:25:12
Observaciones		Página	4/17
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/cXR1eq77naQzTe7s0m8t9w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Por otra parte, los cambios que se proponen introducir en la configuración de los viales, son susceptibles de ser asumidos por este instrumento complementario de la ordenación, de acuerdo con lo expuesto en el informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 23 de abril de 2025, que los considera oportunos y conformes con la posibilidad prevista en el apartado 3º de la Ficha. En dicho informe también se justifican los incrementos de alturas propuestos, en atención a lo dispuesto en el artículo 12.11.7 del Plan General, relativo a las condiciones particulares de la subzona Productivo 3B, que establece que mediante Estudio de Detalle se podrá alcanzar una altura de PB+3, sin incremento de la edificabilidad máxima asignada, siempre que se justifique adecuadamente.

Por lo tanto, el objeto del Estudio de Detalle se ajusta al definido en el artículo 71 LISTA, con el desarrollo contenido en el art. 94 de su Reglamento, en el que se indica que:

"Artículo 94: Los Estudios de Detalle

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada en ámbitos de suelo urbano o en ámbitos de suelo rústico sometido a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.
2. En ningún caso pueden modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito. Dentro de su ámbito los Estudios de Detalle podrán:
 - a) Completar las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas a la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional.
 - 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. (...)."

5/17

3º.- La adecuación del documento a la normativa urbanística:

A) La documentación presentada por el promotor el 5 de marzo de 2025 fue informada:

-Por el Servicio de Urbanización e Infraestructuras el 28 de marzo de 2025, en el sentido de señalar la necesidad de que el Área de Movilidad del Excmo. Ayuntamiento volviera a emitir informe sobre la documentación presentada; y en cuanto al fondo se informó el 8 de abril de 2025, concluyéndose que debían realizarse determinadas correcciones.

-Por el Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística el 23 de abril de 2025. El informe concluyó y propuso lo siguiente:

"3. CONCLUSIONES

- La documentación técnica resulta adecuada, en función de su alcance y determinaciones,

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	cXR1eq77naQzTe7s0m8t9w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Teresa Porras Teruel	Firmado	06/06/2025 13:09:17
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	06/06/2025 11:25:12
Observaciones		Página	5/17
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/cXR1eq77naQzTe7s0m8t9w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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.

- *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

6/17

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.”

B) La documentación presentada por el promotor el 30 de abril de 2025 fue informada:

Código Seguro De Verificación	cXR1eq77naQzTe7s0m8t9w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Teresa Porras Teruel	Firmado	06/06/2025 13:09:17
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	06/06/2025 11:25:12
Observaciones		Página	6/17
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/cXR1eq77naQzTe7s0m8t9w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



-Por el Servicio de Urbanización e Infraestructuras el 7 de mayo de 2025, proponiéndose:

“En lo que respecta a este Servicio, puede procederse a la Aprobación Inicial del Estudio de Detalle del Sector SUNC-O-G.13 “Calle Canadá”.

Tras la Aprobación Inicial, se deberá solicitar informe al Organismo competente en materia de Aguas de la Junta de Andalucía, no sólo respecto a la afección hidráulica del ED, sino también respecto a la propuesta de conexión viaria entre C/Canadá y C/ Rosamunda mediante un paso superior sobre el Arroyo de la Palma, para lo que se enviará a este Organismo tanto el Anexo 8.7 del ED como la Separata de Servidumbres Hidráulicas.

Previo a la Aprobación Definitiva del ED, deberá constar informe favorable del Área de Movilidad.”

-Por el Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística el 12 de mayo de 2025. En este informe realiza el siguiente resumen de las determinaciones del Estudio de Detalle:

“2.3 RESUMEN DE LAS DETERMINACIONES DEL ED

- El ámbito del ED incluye las parcelas catastrales 8439101UF6683N0001YZ; 8439103UF6683N0001QZ pertenecientes al ámbito del SUNC-O-G.13 del PGOU-2011. 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 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, así como las conexiones viarias demandas.
- Las condiciones y directrices de ordenación establecidas por el PGOU-2011 son las siguientes:
 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.

7/17

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	cXR1eq77naQzTe7s0m8t9w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Teresa Porras Teruel	Firmado	06/06/2025 13:09:17
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	06/06/2025 11:25:12
Observaciones		Página	7/17
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/cXR1eq77naQzTe7s0m8t9w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- El ED tiene afecciones de servidumbre aeronáutica del Aeropuerto de Málaga y de dominio público hidráulico por el Arroyo Las Cañas.
- Respecto a la ordenación y conexiones viarias, El ED presentado plantea una 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), que ha sido valorada positivamente tanto por el Área de Movilidad como por el Servicio de Urbanización de este Departamento.

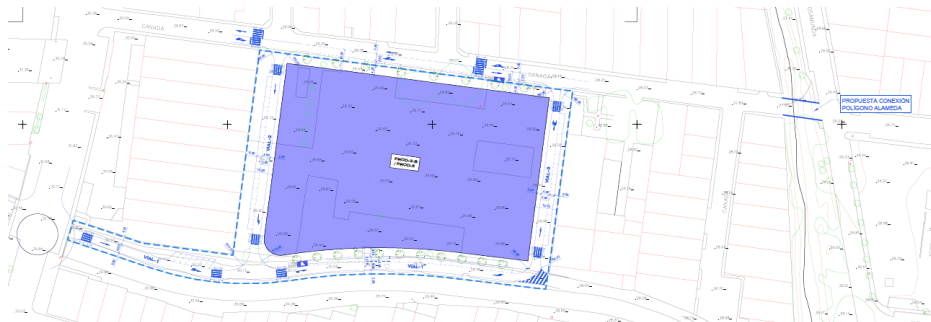


Imagen 1. Alternativa de ordenación viaria propuesta en el ED

- El ED establece los usos Productivo 3B (Industrial, Logístico y Empresarial), Productivo 5 (Empresarial) y Vial 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 (imagen 2). 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.
- 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.

8/17

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, su cumplimiento deberá ser objeto de

Código Seguro De Verificación	cXR1eq77naQzTe7s0m8t9w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Teresa Porras Teruel	Firmado	06/06/2025 13:09:17
Observaciones	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	06/06/2025 11:25:12
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/cXR1eq77naQzTe7s0m8t9w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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.



Imagen 2. Propuesta de calificaciones incluidas en el ED

- En cuanto la dotación de aparcamientos para uso productivo, 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.
- 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.
- Respecto al informe emitido por el Servicio Jurídico Administrativo de fecha 16/09/2024, 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.
- 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. El informe emitido por el Servicio de Urbanización el 7/05/2025 confirma la correcta asignación de los compromisos a asumir por el Ayuntamiento en relación a la asignación de las obras externas derivadas del propio ED, que corresponde a la propiedad.

9/17

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	cXR1eq77naQzTe7s0m8t9w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Teresa Porras Teruel	Firmado	06/06/2025 13:09:17
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	06/06/2025 11:25:12
Observaciones		Página	9/17
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/cXR1eq77naQzTe7s0m8t9w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





- 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.”

Finalmente el informe concluye y propone lo siguiente:

“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, aportándose el plano de información de zonificación acústica. (Plano P2.12 “Zonificación Acústica” del PGOU vigente 2011, haciendo mención del mismo en la memoria (apartado 2.3.2).
- Consta informe favorable emitido el 7/05/2025 por el Servicio de Urbanización e infraestructuras de este Departamento a las cuestiones requeridas en su informe anterior de fecha 09/04/2025.
- 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.
- 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.

10/17

4. PROPUESTA

PRIMERO.- Procede la aprobación inicial del Estudio de Detalle en el ámbito delimitado por el Plan General de Ordenación Urbanística vigente denominado SUNC-O-G.13 “Calle Canadá”, según la documentación aportada el 30/04/2025.

SEGUNDO.- Aprobado inicialmente se solicitará informe sectorial:

- A la Dirección General de Aviación Civil (afecciones de servidumbres aeronáuticas).
- Al órgano competente en materia de Aguas (afección hidráulica).

TERCERO.- 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 2.3 de este informe.

CUARTO.- 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

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	cXR1eq77naQzTe7s0m8t9w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Teresa Porras Teruel	Firmado	06/06/2025 13:09:17
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	06/06/2025 11:25:12
Observaciones		Página	10/17
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/cXR1eq77naQzTe7s0m8t9w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



de fecha 06/04/2021.”

4º.- Obligaciones de la propiedad:

Para determinar cuáles son las obligaciones del propietario del suelo en el expediente que estamos analizando, debemos de concretar ante qué tipo de actuación urbanística nos encontramos y, como ya hemos dicho, el planificador general ha previsto en este ámbito de suelo urbano, una actuación de transformación urbanística de reforma interior según la definición contenida en el artículo 29 de la LISTA.

Con independencia del cumplimiento de los deberes generales que se les exigen a todos los propietarios del suelo en el artículo 17 de la LISTA y, en particular, a los propietarios del suelo urbano en el artículo 18 del mismo texto legal, el artículo 30 concreta cuáles son los deberes de las actuaciones de reforma interior:

“Artículo 30. Deberes de las actuaciones de reforma interior

Son deberes vinculados a las promociones de actuaciones de reforma interior, de conformidad con la legislación básica estatal, los siguientes:

- a) *Entregar al Ayuntamiento, y con destino al patrimonio municipal de suelo, la parcela o parcelas libres de cargas correspondientes al diez por ciento del incremento del aprovechamiento urbanístico en las actuaciones asistemáticas o, en su caso, del incremento del aprovechamiento medio sobre el aprovechamiento urbanístico preexistente en el planeamiento, en las sistemáticas. Dicho porcentaje podrá reducirse hasta un mínimo del cinco por ciento justificadamente en los casos en que se establezca reglamentariamente.*

11/17

La entrega de suelo podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono a la Administración de su valor en metálico o por otras formas de cumplimiento del deber. No se entenderá justificada la sustitución cuando pueda cumplirse el deber mediante la entrega de suelo destinado a la reserva de vivienda protegida.

- b) *Entregar a la Administración actuante el suelo para nuevos sistemas generales o locales incluidos o adscritos al ámbito, que demande la actuación en función del grado de colmatación del ámbito, pudiendo utilizar las fórmulas contempladas en la legislación de propiedad horizontal.*
- c) *Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización del ámbito y las de conexión con las redes generales viarias y de infraestructuras y servicios técnicos, así como las obras de ampliación y refuerzo de dichas redes que sean necesarias en función de las dimensiones y características de la actuación. Los promotores de la actuación tendrán derecho al reintegro de los gastos de instalación de las redes de servicios técnicos con cargo a las empresas suministradoras, en la forma que se determine reglamentariamente o, en su defecto, en la forma que determine el Ayuntamiento.*
- d) *Entregar al Ayuntamiento, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras a que se refiere el párrafo c), que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera de las redes y servicios citados, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.*

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	cXR1eq77naQzTe7s0m8t9w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Teresa Porras Teruel	Firmado	06/06/2025 13:09:17
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	06/06/2025 11:25:12
Observaciones		Página	11/17
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/cXR1eq77naQzTe7s0m8t9w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- e) *Indemnizar a los titulares de derechos sobre las edificaciones que deban ser demolidas y el realojamiento y retorno de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, cuando tengan derecho a ellos, en los términos establecidos en la legislación básica del suelo."*

De entre estas obligaciones, debemos hacer las siguientes apreciaciones:

a) Cesión de suelo con destino a dotaciones, espacios públicos y viales: estas cesiones serán las previstas en el planeamiento general y que han sido concretadas en el Estudio de Detalle conforme a los informes técnicos emitidos, debiéndose cumplir todas y cada una de las condiciones especificadas en los mismos.

b) Cesión del suelo correspondiente al porcentaje de participación de la comunidad en las plusvalías que la actuación urbanística genera: el Estudio de Detalle propone la sustitución de esta cesión de suelo, por la entrega de su equivalente económico. Según el artículo 49 del Reglamento de la LISTA, dicha sustitución deberá de estar debidamente justificadas en el instrumento de ejecución correspondiente y, tanto dicho artículo 49 como el artículo 251 del mismo RG, exigen que se acredite la identidad de valor de la sustitución por los servicios municipales, en el procedimiento de aprobación del instrumento de gestión.

c) Ejecución de las obras de urbanización: en relación a la propuesta de conexión viaria mediante un paso superior sobre el Arroyo de la Palma, la solución definitiva será la resultante del informe emitido por la Administración competente en materia de aguas y la solución constructiva será incluida como separata en el Proyecto de Urbanización que desarrolle el Estudio de Detalle.

Por otro lado, tal y como prevé la Ficha, este sector contribuirá a la urbanización de los sistemas generales y a las obras contenidas en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamientos (PEIS-4), en la forma e importe que se determine. Habida cuenta de que este instrumento aún no tiene aprobación definitiva, debemos estar a la carga máxima establecida por la ficha del Plan Especial PEIS-4 "Infraestructuras Básicas", según la cual, "los suelos clasificados como Urbanos No Consolidados SUNC tendrán por este concepto una carga máxima de 30 €/UA (treinta euros por unidad de aprovechamiento, IVA no incluido), referida dicha UA a la correspondiente al uso y tipología característico en cada ámbito". Como el aprovechamiento del Sector es de 21.562,05 UA, la carga correspondiente asciende, en principio, a 646.861,50€ (excluido el IVA), y así se recoge en el Estudio de Detalle.

12/17

Finalmente, tal y como se hace constar en los informes técnicos emitidos, las obras de conexión de la C/ Canadá con la C/ Rosamunda son obras externas derivadas del propio desarrollo y no van con cargo al PEIS-4, debiendo ejecutarlas el promotor a su costa.

5º.- Sistema de Actuación:

La ejecución de las previsiones de ordenación se llevarán a cabo a través del sistema de actuación por compensación, siendo la unidad de ejecución según la Ficha la UE.SUNC-O-G.13 "Calle Canadá".

Requisitos materiales o formales:

1º.- Iniciativa para proponer la ordenación:

Establece el artículo 8 del TRLSRU que la iniciativa podrá partir de las Administraciones Públicas, las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas y, en las

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	cXR1eq77naQzTe7s0m8t9w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Teresa Porras Teruel	Firmado	06/06/2025 13:09:17
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	06/06/2025 11:25:12
Observaciones		Página	12/17
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/cXR1eq77naQzTe7s0m8t9w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





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.

Según Certificación del Registro de la Propiedad nº 8 de Málaga, de fecha 27 de mayo de 2025, la Finca de Sección 4ª nº 16261, con código registral único 29026000073504 (fincas catastrales nº 8439101UF6683N0001YZ y nº 8439103UF6683N0001QZ), pertenece a B2B Olive S.L., por título de compraventa, siendo la parte vendedora Landcompany 2020 S.L.

Por otro lado, en las Certificaciones Catastrales descriptivas y graficas de las fincas 8439101UF6683N0001YZ y 8439103UF6683N0001QZ, constan como titular la mercantil B2B Olive S.L.U.

Así mismo, según el informe emitido por el Servicio de Patrimonio el 3 de mayo de 2021, el Excmo. Ayuntamiento es propietario de suelos en el sector, concretamente en C/Alcalde Guillermo Rein nº 44, que tienen naturaleza viaria (SLV-G.8). Conforme al Estudio de Detalle la superficie de estos suelos ascienden a 2.289,01 m² (13,65% de participación en el sector).

Como ya se ha expuesto en los antecedentes, el 29 de mayo de 2025, D. Álvaro Rivera López e/r de B2B Olive S.L.U., presentó escrito en el que manifiesta que la sociedad que representa es la nueva propietaria de los suelos a los que se refiere el Estudio de Detalle y, por consiguiente, la interesada en la tramitación del expediente, aportando documentación acreditativa de esta circunstancia y de su legitimación para representar a dicha sociedad, por lo tanto, en el expediente se cumplen los requisitos sobre legitimación y representación a que se refieren los artículos 4 y 5 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas para actuar como interesado y representante respectivamente. Todo ello, con independencia de que en el trámite de información pública sea llamada la sociedad Landcompany 2020 S.L., por ser la que inició la tramitación del expediente cuando era propietaria.

13/17

2º.- En relación al procedimiento:

Aun cuando el alta del presente expediente es de 10 de febrero de 2021, antes de la entrada en vigor de la LISTA y su posterior Reglamento de desarrollo, de conformidad con la Disposición Transitoria Tercera de la Ley, relativa a los planes e instrumentos en tramitación, el procedimiento debe seguir por los cauces establecidos en la nueva normativa pues no hubo ningún acuerdo preceptivo sobre el Estudio de Detalle anterior a la entrada en vigor de la Ley. Así, dice el apartado 1 de la citada Disposición que:

"1. Los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico, así como los instrumentos de gestión y ejecución del planeamiento, que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de esta ley podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma. A estos efectos, se considerarán iniciados los procedimientos con el primer acuerdo preceptivo del órgano competente para la tramitación, conforme a lo previsto en la legislación urbanística, y, en el caso de los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental estratégica, con la solicitud de inicio de este procedimiento."

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

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	cXR1eq77naQzTe7s0m8t9w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Teresa Porras Teruel	Firmado	06/06/2025 13:09:17
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	06/06/2025 11:25:12
Observaciones		Página	13/17
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/cXR1eq77naQzTe7s0m8t9w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



a información pública por plazo no inferior a 20 días, con publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal de la Administración urbanística con el contenido mínimo que establece el art. 8 del Reglamento; con llamamiento personal de los propietarios del ámbito 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 que, en el caso que nos ocupa, resulta ser la mercantil B2B Olive S.L.U.

Así mismo, en los términos de los artículos 78.4 LISTA y 105 y 112.1 b) del Reglamento, simultáneamente al trámite de información pública deberán recabarse los siguientes informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos y vinculantes:

- 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.

-Informe de la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural, en materia de Aguas, sobre la afección hidráulica del sector y sobre la propuesta de conexión viaria entre C/ Canadá y C/ Rosamunda mediante un paso superior sobre el Arroyo de la Palma prevista en el Estudio de Detalle, con remisión del Anexo 8.7 del citado Estudio de Detalle y de la Separata de Servidumbres Hidráulicas; todo ello, 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; informe que 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.

14/17

También, tras la aprobación inicial, se reiterará la emisión de informe por parte del Área de Movilidad del Excmo. Ayuntamiento, con envío del documento aprobado y el Estudio de Tráfico.

3º.- Contenido documental:

Con relación a este aspecto, en el informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 12 de mayo de 2025 se señala, que la documentación aportada se considera completa y coherente con los requisitos de contenido documental mínimo previsto en el artículo 2.3.10 del PGOU y en los artículos 62 de la LISTA y 94 del Reglamento.

4º.- Órgano competente para la aprobación inicial:

Conforme al artículo 127.1 d) de la Ley 7/1985 de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, en relación con lo dispuesto en el artículo 75 de LISTA y art. 98.1 de su Reglamento, la competencia para la aprobación inicial del presente instrumento complementario de la ordenación urbanística corresponde a la Junta de Gobierno Local."

A la vista de cuanto antecede se propone a la Junta de Gobierno Local que, en uso de las competencias que tiene asignadas, adopte los siguientes acuerdos:

PRIMERO.- Aprobar inicialmente el Estudio de Detalle del sector SUNC-O-G.13 "Calle

Código Seguro De Verificación	cXR1eq77naQzTe7s0m8t9w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Teresa Porras Teruel	Firmado	06/06/2025 13:09:17
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	06/06/2025 11:25:12
Observaciones		Página	14/17
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/cXR1eq77naQzTe7s0m8t9w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Canadá” del PGOU-2011, promovido por B2B Olive S.L.U., según documentación presentada el 30 de abril de 2025 y anexos presentados el 29 de mayo de 2025; todo ello, de conformidad con los informes emitidos por el Servicio de Urbanización e Infraestructura el 7 de mayo de 2025 y por el Servicio de Planificación y Ordenación Urbanísticas el 23 de abril y el 12 de mayo de 2025 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 (LISTA), 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 y llamamiento personal a los propietarios que resultan de las Certificaciones Registrales y Catastrales que constan en el expediente; todo ello en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 78.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, y art. 112.1 b) y 104 del Reglamento de LISTA, significando que el expediente estará a disposición del público durante el citado plazo, en el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de esta Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, de lunes a viernes en horario de 9:30 a 13:30 horas, sito en Paseo Antonio Machado, nº 12 y podrá consultarse el acuerdo de aprobación inicial y documentación técnica en la página web de esta Gerencia.

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.- Igualmente, tras la aprobación inicial y de conformidad con el apartado 4 del artículo 78 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y arts. 105.1 y 112 del Reglamento; requerir informe preceptivo y vinculante:

- 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, sobre la afección hidráulica del sector y sobre la propuesta de conexión viaria entre C/ Canadá y C/ Rosamunda mediante un paso superior sobre el Arroyo de la Palma

Código Seguro De Verificación	cXR1eq77naQzTe7s0m8t9w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Teresa Porras Teruel	Firmado	06/06/2025 13:09:17
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	06/06/2025 11:25:12
Observaciones		Página	15/17
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/cXR1eq77naQzTe7s0m8t9w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



prevista en el Estudio de Detalle, con remisión del Anexo 8.7 del citado Estudio de Detalle y de la Separata de Servidumbres Hidráulicas; todo ello, 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; informe que 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.- Tras la aprobación inicial, **se solicitarán nuevamente los siguientes informes municipales** a la vista del documento aprobado:

-Del Área de Movilidad del Excmo. Ayuntamiento, con envío del Estudio de Detalle y el Estudio de Tráfico.

-De la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía.

SEXTO.- Significar que la **ejecución** de la UE.SUNC-O-G.13 “Calle Canadá” se realizará de forma **sistemática** mediante el sistema de **actuación por compensación** y conforme al instrumento de ejecución correspondiente, en los términos previstos en los artículos 210 y ss del Reglamento de la LISTA; debiéndose justificar la monetización de la cesión del 10% del aprovechamiento y emitirse el correspondiente informe por el Servicio de Valoraciones, con relación a la equivalencia de valor entre el suelo urbanizado que debe cederse y su monetización.

SÉPTIMO- Significar al promotor del expediente que **en el proyecto que se presente para la obtención de la correspondiente licencia de obras**, se deberán de tener en cuenta los aspectos reseñados en el informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanísticas de 12 de mayo de 2025, a saber:

-Se comprobará el cumplimiento exigido por la Ficha, de que exista un techo mínimo del 30% destinado a uso empresarial, en virtud de los usos y compatibilidades previstas en el PGOU-2011 y de acuerdo con los usos que finalmente se propongan.

-Se comprobará la dotación de aparcamientos para uso productivo conforme a lo previsto en el artículo 6.7.4 de la normativa del PGOU.

OCTAVO.- Significar así mismo, en cuanto a las **obras de urbanización**:

-Que la solución definitiva sobre la **conexión viaria entre C/ Canadá y C/ Rosamunda** mediante un paso superior sobre el Arroyo de la Palma, será la que resulte del informe que emita la Administración competente en materia de dominio público hidráulico y se incluirá como separata en el Proyecto de Urbanización que desarrolle el Estudio de Detalle; teniendo estas obras la categoría de obras externas derivadas del propio desarrollo, que deberán ser sufragadas por el promotor.

-Que el sector contribuirá a la urbanización de los sistemas generales y a las obras contenidas en el **Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamientos (PEIS-4)**, con una carga que asciende, en principio, a 646.861,50€ (excluido el IVA).

NOVENO.- Significar expresamente 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.

DÉCIMO.- Dar traslado del presente acuerdo:

16/17

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	cXR1eq77naQzTe7s0m8t9w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Teresa Porras Teruel	Firmado	06/06/2025 13:09:17
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	06/06/2025 11:25:12
Observaciones		Página	16/17
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/cXR1eq77naQzTe7s0m8t9w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- Urbanística.*
- *Al Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Licencias y Protección*
- Humanos.*
- *Al Servicio Técnico del Ejecución del Planeamiento de este Departamento.*
 - *Al Departamento de Arquitectura e Infraestructura.*
 - *Al Servicio de Patrimonio del Departamento de Gestión Económica y Recursos*
 - *Al Servicio de la Unidad Aceleradora de Proyectos.*
 - *A Landcompany 2020 S.L., por haber iniciado la tramitación del expediente.*
 - *Al nuevo propietario y promotor del ámbito, B2B Olive S.L.U.*
 - *A la Junta Municipal del Distrito: nº 6 Cruz de Humilladero.”*

La Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los miembros asistentes, dio su aprobación a la Propuesta que antecede y, consecuentemente, adoptó los acuerdos en la misma propuestos.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica.
LA CONCEJALA-SECRETARIA SUPLENTE DE
LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL,
María Teresa Porras Teruel.

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	cXR1eq77naQzTe7s0m8t9w==		
Firmado Por	Teresa Porras Teruel	Estado	Fecha y hora
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	06/06/2025 13:09:17
Observaciones		Firmado	06/06/2025 11:25:12
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/cXR1eq77naQzTe7s0m8t9w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

