



ACUERDO ADOPTADO POR LA ILMA. JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 17 DE MAYO DE 2024 EN RELACIÓN CON EL PUNTO SIGUIENTE:

PUNTO Nº 8.- PROPUESTA DE APROBACIÓN INICIAL DEL ESTUDIO DE DETALLE EN CALLEJONES DEL PERCHEL, MONTALBÁN, ARCO, MALPICA Y HUERTO DE LA MADERA, DEL PEPRI “PERCHEL SUR” (EXPEDIENTE Nº PL32/2022).

La Junta de Gobierno Local conoció la Propuesta de la Concejala Delegada de Urbanismo de fecha 13 de mayo de 2024, una vez corregida la misma en los términos comunicados por la Agencia el día 15 de mayo de 2024, resultando el texto siguiente:

“Resulta que, con fecha 8 de mayo 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 del Estudio de Detalle conforme a los antecedentes de hecho y fundamentos jurídicos siguientes:

Ámbito

El presente Estudio de Detalle se desarrolla en el ámbito constituido por varias parcelas de suelo urbano consolidado sitas en Callejones del Perchel, Montalbán, Arco, Malpica y Huerto de la Madera, incluidas en el Plan Especial de Protección y Reforma Interior (P.E.P.R.I.) “Perchel Sur”, aprobado definitivamente el 5 de mayo de 2000. (BOP 19-06-00). Está formado por las manzanas M-1 con una superficie de 1.795,32 m²; Manzana M-2, 1.371,26 m² y Manzana M-3 de 507,77 m².

El ámbito se encuentra en Zona Arqueológica Tipo 3 del PGOU-2011 “Zona de vigilancia arqueológica”

Objeto

El Estudio de Detalle tiene por objeto la edificación simultánea de las parcelas incluidas en el ámbito de conformidad con lo dispuesto en el art. 3, apartado 2 de la normativa del PEPRI “Perchel Sur” que establece: “Cuando se trate de actuaciones en parcelas mayores de 1.300 m² será necesario realizar, previamente al Proyecto de Edificación, un Estudio de Detalle donde se recojan las alineaciones exteriores e interiores y su integración con la edificación colindante.”

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES

El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local.
P.S. El Oficial Mayor.
Fdo.: Juan Ramón Orense Tejada.

Código Seguro De Verificación	0y56Doyc3G5F1W0/bLvgIA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos María Conde O'Donnell	Firmado	17/05/2024 12:41:44
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	17/05/2024 12:20:35
Observaciones		Página	1/18
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0y56Doyc3G5F1W0/bLvgIA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Lo que resulta exigible dado que dos de las parcelas son superiores a 1.300 m2; estimándose adecuado incluir la Manzana M-3 en el conjunto del ED con el objeto de que toda la intervención tenga una integración común.

Se plantea la configuración racional de plazas de aparcamientos, proponiendo la peatonalización y ocupación en planta sótano de la calle Huerto de Madera.

Antecedentes de hecho:

1º.- Con fecha **24 de junio de 2022**, la entidad Inmobiliaria Vitrubio S.A. representada por HCP Arquitectos y Urbanistas SLP, presenta documentación para la tramitación del presente Estudio de Detalle.

2º.- Con fecha **31 de agosto de 2022** se emite informe técnico del Servicio de Urbanización e Infraestructuras en materia de sus competencias (peatonalización de calle Huerto de la Madera; aparcamientos; afección de los accesos a aparcamientos y ubicación; etc.) estableciéndose una serie de observaciones a cumplimentar a los efectos de la tramitación del Estudio de Detalle.

3º.- Con fechas **2 de septiembre de 2022** y **6 de octubre de 2022** se emiten sendos informes del Negociado de Topografía y Cartografía y del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística, requiriéndose en ambos la subsanación de la documentación aportada.

4º.- Con fecha **19 de octubre de 2022** se emite informe del Servicio de Patrimonio Municipal relativo a la viabilidad de desafectación del subsuelo del dominio público viario para uso de aparcamientos.

5º.- Con fecha **26 de octubre de 2022** se emite informe del Servicio de Conservación y Arqueología del Departamento de Licencias y Protección Urbanística en el que se hace constar que el ámbito del objeto del Detalle se encuentra sujeto a protección de Zona arqueológica Tipo 3 del PGOU. Así mismo se informa que se encuentra en tramitación procedimiento de Elementos del PGOU Estructural nº 8 Catálogo de Protección Arqueológica” por el que el ámbito pasaría a Zona Arqueológica Tipo 2.

6º.- Con fecha **27 de septiembre de 2023** la entidad promotora aporta nueva documentación técnica a los efectos de dar cumplimiento a los informes anteriores.

7º.- Con fechas **2 de octubre de 2023** y **3 de octubre de 2023** se presentan sendos escritos de Miguel Ángel García Martín y Adelle Marie Springer, personándose como interesados en el expediente.

8º.- Respecto a la última documentación aportada, se emiten informes del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de **16 de noviembre de 2023** y del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de fecha **19 de diciembre de 2023**. Ambos dictámenes señalan una serie de observaciones que han de ser cumplimentadas previamente a la aprobación inicial del expediente.

Código Seguro De Verificación	0y56Doyc3G5F1W0/bLvgIA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos María Conde O'Donnell	Firmado	17/05/2024 12:41:44
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	17/05/2024 12:20:35
Observaciones		Página	2/18
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0y56Doyc3G5F1W0/bLvgIA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



9º.- En cumplimiento de lo dispuesto en informe técnico Servicio de Urbanización e Infraestructuras anterior, con fecha **21 de diciembre de 2023** se requiere informe al Área de Movilidad del Ayuntamiento de Málaga, con remisión de Estudio de Movilidad y Tráfico.

10º.- Con fecha **17 de enero de 2024** se presenta nueva documentación del Estudio de Detalle, así como acreditación de la representación para actuar y certificaciones registrales de las parcelas incluidas en el ámbito.

Esta última documentación técnica es informada favorablemente por el Servicio de Urbanización e Infraestructuras con fecha **13 de febrero de 2024**, y por el Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de **22 de marzo de 2024**, proponiéndose la aprobación inicial del Estudio de Detalle.

11º.- Con fecha **11 y 12 de abril de 2024** se incorporan al expediente las Certificaciones Catastrales de las fincas incluidas en el ámbito, y colindantes sitas en Cl Montalbán nº 5 y Cl Malpica nº10 (CL Malpica nº 8 según Registro de la Propiedad).

Incorporándose así mismo las Notas Simples informativas correspondientes a las fincas colindantes, emitidas por el Registro de la Propiedad nº 4 de Málaga con fecha **17 de abril de 2024**.

12º.- Con fecha **26 de abril de 2024** se emite informe técnico complementario del Servicio de Urbanización e Infraestructuras a los efectos de señalar la existencia de una afección de la línea de metro que discurre por el ámbito; requiriéndose que se recabe el correspondiente informe sectorial a la Administración competente.

13º.- Con fecha **6 de mayo de 2024** se emite informe complementario del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística requiriéndose informe de Administración competente en materia de cultura, ello en virtud de la afección arqueológica existente.

Fundamentos jurídicos

- **Requisitos sustanciales o de fondo:**

1.- En relación a la normativa urbanística de aplicación, la entrada en vigor de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante LISTA) el 24 de diciembre de 2021, así como la entrada en vigor, el 23 de diciembre de 2022, del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA, determinan la aplicación íntegra, inmediata y directa de sus determinaciones al presente instrumento en los términos de la Disposición Transitoria Primera de la Ley.

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

Código Seguro De Verificación	0y56Doyc3G5F1W0/bLvqIA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos María Conde O'Donnell	Firmado	17/05/2024 12:41:44
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	17/05/2024 12:20:35
Observaciones		Página	3/18
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0y56Doyc3G5F1W0/bLvqIA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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.

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

2.- 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), conforme el cual las parcelas que nos ocupan se encuentran incluidas en el ámbito de planeamiento aprobado PA-P.13 (97) asumiendo -de conformidad con el art. 15.2.4 PGOU-2011- las determinaciones del planeamiento de desarrollo aprobado con anterioridad a su entrada en vigor: PEPRI P.2 "Perchel Sur" (AD 5-5-2000) que remite el desarrollo de las parcelas superiores a los 1.300 m2 a la tramitación de un Estudio de Detalle de acuerdo a lo dispuesto en el art. 3, apartado 2 de sus Ordenanzas:

Parcelación. Cuando se trate de actuaciones en parcelas mayores de 1.300 m2 será necesario realizar, previamente al Proyecto de Edificación, un Estudio de Detalle donde se recojan las alineaciones exteriores e interiores y su integración con la edificación colindante.

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local.
P.S. El Oficial Mayor.
Fdo.: Juan Ramón Orense Tejada.

Código Seguro De Verificación	0y56Doyc3G5F1W0/bLvgIA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos María Conde O'Donnell	Firmado	17/05/2024 12:41:44
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	17/05/2024 12:20:35
Observaciones		Página	4/18
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0y56Doyc3G5F1W0/bLvgIA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



En consecuencia, la tramitación del presente Estudio de Detalle constituye el presupuesto a la ejecución del planeamiento en los términos del art. 2.3.10 del PGOU-2011:

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

2. En aquellos supuestos en que se imponga como necesaria la formulación de un Estudio de Detalle, la aprobación de éste constituye un presupuesto a la ejecución del planeamiento.” (...)

3.- Por otra parte, dado que el presente Estudio de Detalle prevé la ocupación en planta sótano de la calle Huerto de Madera, con destino a aparcamientos privados, se plantean dos cuestiones jurídicas:

A) La primera en relación a la desafectación del subsuelo público:

Establece el artículo 8 del Real Decreto 1372/86 por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, que la alteración de la calificación jurídica de los bienes de las Entidades Locales requiere expediente en el que se acrediten su oportunidad y legalidad; si bien, la alteración se produce automáticamente con la aprobación definitiva de los planes de ordenación urbana y de los proyectos de obras y servicios. Es decir la aprobación definitiva del presente Estudio de Detalle implicará el cambio de la calificación jurídica del subsuelo público en Calle Huerto de la Madera, pasando de ser un bien de dominio público a ser un bien patrimonial, sin necesidad de instruir un procedimiento de desafectación “ad hoc”.

En cualquier caso ese subsuelo, como bien patrimonial que será de este Ayuntamiento, se pondrá a disposición de la sociedad promotora de la actuación por los cauces legales que determine el Servicio de Patrimonio, Registro de Solares, Colaboración Público-Privada y Garantías del Departamento de Gestión Económica y Recursos Humanos, debiendo efectuarse una valoración del mismo por el Servicio de Valoraciones de este Departamento, con carácter previo a la aprobación definitiva del presente instrumento.

B) La segunda en relación a cómo habrá de articularse la convivencia en el plano vertical de propiedades públicas y privadas:

Habrà de estarse a lo dispuesto en el art. 6.8.3 del PGOU que admite la compatibilidad de estos usos en los términos que siguen:

Artículo 6.8.3. Usos compatibles de interés público y social.

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local.
P.S. El Oficial Mayor.
Fdo.: Juan Ramón Orense Tejada.

Código Seguro De Verificación	0y56Doyc3G5F1W0/bLvgIA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos María Conde O'Donnell Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	17/05/2024 12:41:44
Observaciones		Firmado	17/05/2024 12:20:35
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0y56Doyc3G5F1W0/bLvgIA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



1. *En los suelos calificados de viario, zonas verdes y espacios libres, se admitirán, subordinados y compatibles con su carácter y funciones básicas, otros usos públicos de interés público y social y aparcamientos. Tal y como especifica el artículo 6.6.3 de este PGOU.*

El ayuntamiento titular de los mismos, podrá desafectar el subsuelo a partir de la cota -1,3 metros descendente, para adscribirlo como bien patrimonial del Ayuntamiento o de la forma específica al Patrimonio Municipal del Suelo, según disponga el acuerdo de adscripción, con destino a aparcamiento privado, lo que originará que en el plano vertical coexista suelo y subsuelo con distinta naturaleza jurídica, situación que se formalizará, bien mediante la construcción de un Complejo Inmobiliario, bien mediante la segregación de volúmenes en el plano vertical, y todo ello siempre se garantice:

- *No desnaturalizar el uso de la superficie bajo la que se contenga, procurando la no desaparición completa de la vegetación, en el caso de que esté consolidada.*
- *Compromiso de reconstruir la situación previa en superficie, así como posibilitar la plantación de arbolado de porte manteniendo las rasantes originales.*
- *Compromiso de otorgar a tal superficie el uso efectivo previsto por el planeamiento, caso de que no se hubiera implantado.*
- *Compromiso de reparar las posibles pérdidas que la actuación pudiera causar.*

Con independencia de la existencia de razones de conveniencia u oportunidad que aconsejen la desafectación, el subsuelo existente bajo la indicada clase de suelo podrá destinarse en todo caso a uso de aparcamiento.

A partir de la cota +-0 vertical ascendente se podrán construir en tales suelos aquellas instalaciones imprescindibles para el buen funcionamiento del aparcamiento que se construya.

- Debiendo señalarse en relación a la convivencia en el plano vertical de propiedades de titularidad pública y privada, lo dispuesto en el apartado 6 del artículo 61 de la Ley de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA):

6 Los instrumentos de ordenación urbanística podrán destinar el subsuelo de las dotaciones públicas de los municipios a usos lucrativos privados, aparcamientos u otro tipo de dotaciones privadas siempre que se acredite un mejor funcionamiento en términos sociales y económicos de las dotaciones públicas del municipio y se garantice la protección del bien de dominio público en su integridad , así como la correcta funcionalidad y mantenimiento del uso o servicio público implantado en la superficie .

A tal fin, podrán utilizarse, en su caso, fórmulas de colaboración público - privadas, pudiendo además desafectarse el subsuelo de conformidad con lo previsto en la normativa patrimonial que resulte de aplicación, siendo inscribibles las fincas resultantes en el Registro de la Propiedad en los términos previstos en la legislación hipotecaria.

Código Seguro De Verificación	0y56Doyc3G5F1W0/bLvqIA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos María Conde O'Donnell	Firmado	17/05/2024 12:41:44
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	17/05/2024 12:20:35
Observaciones		Página	6/18
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0y56Doyc3G5F1W0/bLvqIA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Previéndose a estos efectos, como operación jurídica a través de la cual puede ejecutarse el planeamiento, **la constitución de un complejo inmobiliario** en los términos del artículo 136.2 a) del Reglamento General de la LISTA y de conformidad con la legislación estatal: artículo 24.2.b) de la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960, y artículo 26.5 del 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. Por lo que con carácter previo a la expedición de la licencia de obras que se conceda, deberá quedar garantizada la constitución de dicho complejo inmobiliario que regulará la convivencia en el plano vertical de la propiedad privada y de la propiedad pública según las condiciones que determine el Departamento de Actuaciones Urbanísticas y lo expuesto en el art. 6.8.3 del PGOU.

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

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

Las fincas objeto del presente Estudio de Detalle, debido a las previsiones del planeamiento vigente, han perdido la condición de solar y el titular del suelo está obligado realizar todas las actuaciones tendentes a que la misma recupere esa naturaleza, ya que según el artículo 13.3 de la LISTA, tendrán la condición de solar las parcelas de suelo urbano dotadas de las infraestructuras y servicios que determine la ordenación urbanística y, como mínimo, las siguientes:

a) Acceso por vías urbanas pavimentadas, salvo que el instrumento de ordenación establezca lo contrario.

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local.
P.S. El Oficial Mayor.
Fdo.: Juan Ramón Orense Tejada.

Código Seguro De Verificación	0y56Doyc3G5F1W0/bLvgIA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos María Conde O'Donnell	Firmado	17/05/2024 12:41:44
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	17/05/2024 12:20:35
Observaciones		Página	7/18
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0y56Doyc3G5F1W0/bLvgIA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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. Ese deber de urbanizar lleva implícito el de la puesta a disposición de la Administración de las obras que se han de realizar obligatoriamente para que la parcela recupere la condición de solar y del suelo sobre el que se ejecutan las nuevas infraestructuras.

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

5.- Indicar que el ámbito se encuentra incluido en Zona Arqueológica definida en el PGOU-2011 como "Tipo 3: "Zona de vigilancia arqueológica", habiéndose emitido informe del Servicio de Conservación y Arqueología de fecha 26 de octubre de 2022 en el que se hace constar que el ámbito del presente Estudio de Detalle se encuentra incluido en la ficha nº 75 "Arrabal Medieval de Attabanin", Zona Arqueológica Tipo 3: Zona de vigilancia arqueológica. Por lo que la concesión de licencia de obra queda

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES

El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local.
P.S. El Oficial Mayor.
Fdo.: Juan Ramón Orense Tejada.

Código Seguro De Verificación	0y56Doyc3G5F1W0/bLvgIA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos María Conde O'Donnell	Firmado	17/05/2024 12:41:44
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	17/05/2024 12:20:35
Observaciones		Página	8/18
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0y56Doyc3G5F1W0/bLvgIA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



condicionada a la vigilancia del movimiento de tierra por parte de un técnico arqueólogo. Si durante la vigilancia dicho técnico observara estructuras antiguas o los suficientes vestigios de cultura material susceptibles de interés para su estudio científico, la parcela pasaría automáticamente a la consideración de zonas de sondeos.

Sin perjuicio de lo expuesto, advertir que actualmente se encuentra en tramitación el procedimiento de “Modificación de Elementos del PGOU estructural nº 8. “Catálogo de Protección Arqueológica”, por el cual el ámbito objeto del Estudio de Detalle pasaría a Zona Arqueológica Tipo 2. Por lo que, en el procedimiento de concesión de Licencia de Obras deberá estarse a los deberes correspondientes al grado de protección arqueológica de aplicación conforme el catálogo de protección arqueológica que se encuentre en vigor en ese momento.

6.- La adecuación del presente Estudio de Detalle a la normativa urbanística de aplicación ha sido analizada pormenorizadamente en los informes técnicos municipales emitidos en el procedimiento, destacándose los siguientes:

- Informe del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 6 de octubre de 2022, que analiza el objeto y la necesidad de tramitar el Estudio de Detalle, así como los datos y justificación de la propuesta estimando su adecuación a la normativa urbanística -ello sin perjuicio de las subsanaciones de documentación, cuyo cumplimiento se habrá de constatar más adelante-:

“1. Objeto y necesidad de tramitar un Estudio de Detalle:

Conforme al Plan Especial de Protección y Reforma Interior en su artículo 3º “Condiciones de la Ordenación”, apartado 2 “Parcelación” del P.E.P.R.I. “Perchel Sur” cita textualmente:

“Cuando se trate de actuaciones en parcelas mayores de 1.300 m² será necesario realizar, previamente al Proyecto de Edificación, un Estudio de Detalle donde se recojan las alineaciones exteriores e interiores y su integración con la edificación colindante.”

El presente Estudio de Detalle desarrolla tres manzanas de manera simultánea; aunque la manzana M-3 no alcance la superficie que obligue a la redacción de un ED. En concreto, la manzana 1 tiene una superficie de 1.795,32 m², la manzana 2, 1.371,26 m² y la manzana 3, 507,77m².

Se estima adecuado incluir la manzana denominada M3 en el conjunto del ED, con el objeto de que toda la intervención tenga una integración común.

Este mismo articulado recoge como uno de los objetivos que debe contemplar el Estudio de Detalle es la integración de la nueva edificación con la colindante.

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local.
P.S. El Oficial Mayor.
Fdo.: Juan Ramón Orense Tejada.

Código Seguro De Verificación	0y56Doyc3G5F1W0/bLvGIA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos María Conde O'Donnell	Firmado	17/05/2024 12:41:44
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	17/05/2024 12:20:35
Observaciones		Página	9/18
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0y56Doyc3G5F1W0/bLvGIA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Las manzanas denominadas como M-1 y M-2. Incluyen en su interior una edificación, cada una de ellas, de reciente construcción en las que no se intervienen pero si condicionan la actuación del ED.

Otro objeto del ED propuesto es concretamente la configuración racional de plazas de aparcamientos, por lo que se propone la peatonalización y ocupación en planta sótano de la calle Huerto de Madera.

Según el Catálogo de Protección del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Málaga, las parcelas se encuentran en una Zona Arqueológica con un grado de protección Tipo 3, de vigilancia arqueológica. (...)

2. Datos de la propuesta

CONCEPTO	PARÁMETROS
Clase de suelo	Suelo urbano consolidado.
Denominación del expediente	ED Callejones del Perchel
Propiedad	privada
Superficie solar	M1: 1.795,32 m ² / M2: 1.371,26 m ² / M3: 507,77 m ²
Estado de la parcela	Edificada
Ordenanza de Aplicación	PERI PERCHEL SUR artículo 5º
Edificabilidad	El aprovechamiento máximo permitido en aplicación de los parámetros de la ordenanza
Altura	Según plano de alturas PB+5 / PB+3

(...)

6. Cuadro de características.

A continuación se detallan los parámetros resultantes de la propuesta:

Concepto	PERI PERCHEL SUR	ED propuesto
Superficie	>130 m ² /ED para parcelas > 1300m ²	1.795,32 m ² / 1.371,26 m ² / 507,77 m ²
Calificación	Ciudad histórica. PERI Perchel Sur	Ciudad histórica. PERI Perchel Sur
Edificabilidad	Según ordenanza del PERI	Según ordenanza del PERI
Altura máxima	PB+5/PB+3 según plano alturas	PB+5/PB+3
Ocupación	Conforme art.5º Patios	100% menos los patios de luces
Alineaciones	Afección en calle Huerto de la Madera	Cesión de 110,41 m ²
Separación lindero público	Alineación a vial	Alineación a vial
Uso	Residencial	Residencial

- Informe del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de 13 de febrero de 2024, de carácter favorable, haciéndose constar que la última documentación aportada recoge los requerimientos y observaciones contenidos en los informes previos (de fechas 31-8-22 y 16-11-23) en relación a aspectos de su competencia: El correcto trazado de la calle Huerto de la Madera conforme a las alineaciones del PERI Perchel Sur; la Viabilidad de la

Código Seguro De Verificación	0y56Doyc3G5F1W0/bLvgIA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos María Conde O'Donnell	Firmado	17/05/2024 12:41:44
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	17/05/2024 12:20:35
Observaciones		Página	10/18
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0y56Doyc3G5F1W0/bLvgIA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



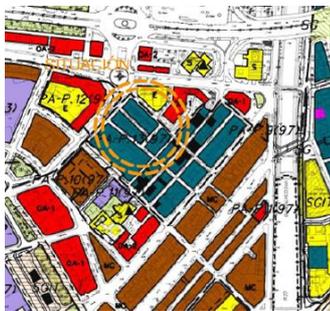
propuesta de la peatonalización de dicha calle; Situación de los accesos a los aparcamientos de planta sótano y su posible afección en la circulación viaria existente; etc.

- Informe del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 22 de marzo de 2024 que constata la subsanación de las cuestiones previas requeridas por el Servicio en sus informes de 6-10-22 y 19-12-23, quedando justificada la propuesta de aprobación inicial conforme las consideraciones que a continuación se transcriben:

“(…) 2. Conclusiones

La parcela objeto del Estudio de Detalle se sitúa en suelo urbano consolidado, dentro del ámbito del Plan Especial de Protección y Reforma Interior (P.E.P.R.I.) “Perchel Sur”, aprobado definitivamente el 5 de mayo del año 2000.

Las parcelas se encuentran actualmente edificadas sin grado de protección.



Situación en el PGOU



Ortofoto



Situación en el PERI PERCHEL SUR

Los objetos del Estudio de Detalle son:

- Propuesta de edificación simultánea en varias parcelas, conforme al artículo 3, apartado 2 del P.E.P.R.I. “Perchel Sur” ya que dos de las parcelas son superiores a 1.300 m².
- La configuración racional de plazas de aparcamientos, proponiendo la peatonalización y ocupación en planta sótano de la calle Huerto de Madera.

Estableciendo:

- De manera justificada la división parcelaria de las fincas originales y la forma de integrar la futura edificación con la existente.
- La imposibilidad del desarrollo de plantas ático, debiéndose formalizar las cubiertas con planos inclinados, para guardar una coherencia con la volumetría original de la zona.
- La prohibición de proyectar viviendas interiores.

El ámbito se encuentra en Zona Arqueológica Tipo 3: “Zona de vigilancia arqueológica”. No obstante, debido a que la Modificación del Catálogo arqueológico no

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local.
P.S. El Oficial Mayor.
Fdo.: Juan Ramón Orense Tejada.

Código Seguro De Verificación	0y56Doyc3G5F1W0/bLvgIA==	Estado	Firmado	Fecha y hora	17/05/2024 12:41:44
Firmado Por	Carlos María Conde O'Donnell		Firmado		17/05/2024 12:20:35
Observaciones					
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0y56Doyc3G5F1W0/bLvgIA==				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				



cuenta aún con aprobación definitiva, la tramitación deberá realizarse conforme al tipo arqueológico vigente en el momento de la solicitud de la correspondiente licencia de obras.

El Estudio de Detalle se tramita en base a:

- *El artículo 71.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA)*
- *Las determinaciones del PGOU-2011 y el planeamiento aprobado PEPRI Perchel Sur. Encontrándose afectada la manzana M-1 por una nueva alineación.*

PROPUESTA:

Conforme a lo analizado en el presente informe, y puesto que el documento presentado se considera adecuado a las competencias asignadas en el art. 71 de la LISTA y se ajusta a la normativa que le es de aplicación, se propone:

- 1. Aprobar Inicialmente la documentación correspondiente al Estudio de Detalle en Callejones del Perchel, Montalban, Arco, Malpica y Huerto de la Madera, del PERI “Perchel Sur”, fechado a enero de 2024.”*

Requisitos materiales o formales:

1.- En relación a la iniciativa para proponer la ordenación, establece el artículo 8 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRUR) que ésta podrá partir de las Administraciones Públicas, las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas y, en las condiciones dispuestas en la ley aplicable, de los propietarios. En consonancia con esta norma indica el artículo 80 de la LISTA, que aquellas personas que, de conformidad con la normativa básica estatal, puedan redactar y presentar a tramitación un instrumento de ordenación de actuaciones de transformación urbanística, podrá impulsar la aprobación de los mismos.

De esta forma, el procedimiento para la aprobación del Estudio de Detalle que nos ocupa ha sido promovido por la entidad Inmobiliaria Vitrubio S.A., representada por HCP Arquitectos y Urbanistas SLP, según se acredita en el expediente conforme los artículos 4 y 5 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas para actuar como interesado y como representante respectivamente.

2.- En relación al procedimiento de aprobación, conforme al 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 del ámbito que resultan de las Certificaciones Registrales y Catastrales que constan en el procedimiento a los efectos de lo dispuesto en el art. 78.5 c) de la LISTA y 104.4 c) del Reglamento General:

Código Seguro De Verificación	0y56Doyc3G5F1W0/bLvgIA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos María Conde O'Donnell	Firmado	17/05/2024 12:41:44
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	17/05/2024 12:20:35
Observaciones		Página	12/18
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0y56Doyc3G5F1W0/bLvgIA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



*Certificaciones Registrales del Registro de la Propiedad nº 4 de Málaga, registradas a nombre de la entidad **Inmobiliaria Vitrubio***

- Finca Registral 1418/R.
- Finca Registral 1428.
- Finca Registral 1446/R.

*Certificaciones Catastrales Gráficas, que constan a nombre de la entidad **Inmobiliaria Vitrubio S.A.***

- Finca UTM 2444201UF7624S0001AA.
- Finca UTM 2444202UF7624S0001BA.
- Finca UTM 2444203UF7624S0001YA.
- Finca UTM 2444204UF7624S0001GA.
- Finca UTM 2444206UF7624S0001PA.
- Finca UTM 2444207UF7624S0001LA.
- Finca UTM 2444208UF7624S0001TA.
- Finca UTM 2444209UF7624S0001FA.
- Finca UTM 2444210UF7624S0001LA.
- Finca UTM 2444301UF7624S0001GA.
- Finca UTM 2444202UF7624S0001QA.
- Finca UTM 2444303UF7624S0001PA.
- Finca UTM 2444304UF7624S0001LA.
- Finca UTM 2444305UF7624S0001TA.
- Finca UTM 2444306UF7624S0001FA.
- Finca UTM 2444308UF7624S0001OA.
- Finca UTM 2444309UF7624S0001KA.
- Finca UTM 2543104UF7624S0001ZA.
- Finca UTM 2543105UF7624S0001UA.
- Finca UTM 2543106UF7624S0001HA.

- En el mismo trámite deberá notificarse personalmente a los interesados personados en el expediente, Miguel Ángel García Martín y Adelle Marie Springer; así como a los titulares de las edificaciones colindantes sitas en c/ Montalbán 5 y c/ Malpica 10, (Malpica 8 según Registro) que forman parte de las manzanas M-1 y M-2, reconociéndose su condición de interesados en el procedimiento de conformidad con el art. 4 Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, ello en virtud de la necesidad de integración de la edificación propuesta con la edificación existente, que es una exigencia del PEPRI "Perchel Sur".

Titulares Catastrales:

- Finca UTM 2444205UF7624S0001QA: **Alvasebi SL**
- Finca UTM 2444205UF7624S0003ED: **Laura Carvajal Hidalgo**

-13-

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES

El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local.
P.S. El Oficial Mayor.
Fdo.: Juan Ramón Orense Tejada.

Código Seguro De Verificación	0y56Doyc3G5FlW0/bLvgIA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos María Conde O'Donnell	Firmado	17/05/2024 12:41:44
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	17/05/2024 12:20:35
Observaciones		Página	13/18
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0y56Doyc3G5FlW0/bLvgIA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- Finca UTM 2444205UF7624S0004RF: **José Ricardo Casado Cano y M^a Inmaculada Gómez García**
- Finca UTM 2444205UF7624S0005TG: **M^a del Carmen Hidalgo Pérez.**
- Finca UTM 2444205UF7624S0002WS: **M^a Fabiola Gómez Alavert**
- Finca UTM 2444205UF7624S000CYH: **Monika Miofsky Gunther**
- Finca UTM 2444307UF7624S0001MA: **José Fernández Plaza**
- Finca UTM 2444307UF7624S0002QS: **Adriano Andrés Moreno Moreno.**
- Finca UTM 2444307UF7624S0003WD: **Pro-Humanistas. SCA**
- Finca UTM 2444307UF7624S0004EF: **Ana María López Jiménez y Luis Angel García Anarte.**
- Finca UTM 2444307UF7624S0005RG: **M^a del Carmen y M^a del Mar Sánchez de Mora Martín Pacheco**
- Finca UTM 2444307UF7624S0006TH: **Fernando Molina Heredia y M^a Nieves Bolín Díaz.**
- Finca UTM 2444307UF7624S0002QS: **Francisco Miranda Claudio y Araceli Luque Luque.**
- Finca UTM 2444307UF7624S0002QS8UK: **Juan Ignacio Durán Millán.**
- Finca UTM 2444307UF7624S0009IL: **Francisco Fernández Plaza.**

Notas Simples Registrales del Registro de la Propiedad de Málaga nº 4:

- FR 11353/B: **Alvasebi SL.**
- FR 11355/B: **M^a Fabiola Gómez Alavert.**
- FR 11357/B: **Laura Carvajal Hidalgo.**
- FR 11359/B: **José Ricardo Casado Cano y M^a Inmaculada Gómez García**
- FR 11361/B: **M^a del Carmen Hidalgo Pérez.**
- FR 11363/B: **Monika Miofsky Gunther**
- FR 8057: **José Fernández Plaza**
- FR 8069: **Francisco Miranda Claudio y Araceli Luque Luque.**
- FR 8059: **Adriano Andrés Moreno Moreno.**
- FR 11077/A: **Juan Ignacio Durán Millán.**
- FR 8061: **Pro-Humanistas. SCA**
- FR 8063: **Ana María López Jiménez y Luis Angel García Anarte.**
- FR 8065: **M^a del Carmen y M^a del Mar Sánchez de Mora Martín Pacheco**
- FR 8067: **M^a Nieves Bolín Díaz.**

- Por otra parte, 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:

- 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

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES

El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local.
P.S. El Oficial Mayor.
Fdo.: Juan Ramón Orense Tejada.

Código Seguro De Verificación	0y56Doyc3G5F1W0/bLvqIA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos María Conde O'Donnell	Firmado	17/05/2024 12:41:44
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	17/05/2024 12:20:35
Observaciones		Página	14/18
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0y56Doyc3G5F1W0/bLvqIA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30-12-1996, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.

- De la Delegación Territorial de Turismo, Cultura y Deporte de la Junta de Andalucía en Málaga, de conformidad con lo estipulado en el artículo 29.4 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía; señalándose que en relación con el los bienes integrantes del Inventario de Bienes Reconocido del Patrimonio Histórico Andaluz, forman parte del mismo los inmuebles reconocidos por resolución de la Dirección General competente en materia de Patrimonio Histórico así como los contenidos en los catálogos urbanísticos por razón de sus valores culturales o patrimoniales una vez incluidos en el registro administrativo previsto en la normativa urbanística (artículo 13 LPHA), y ello con independencia de que la Administración competente haya procedido a la constitución formal del citado inventario (DT2ª LPHA), por lo que en definitiva los instrumentos de planeamiento que afectan a bienes incluidos en catálogos urbanísticos conforme se establece por la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía deberán obtener el correspondiente informe vinculante de esta Consejería en los términos y condiciones previstos por el artículo 29.4 del citado texto legal.

Significando que transcurridos tres meses sin que aquél se hubiera evacuado, se entenderá éste como favorable y se seguirán las actuaciones por sus trámites reglamentarios, todo ello en base a lo establecido en el mencionado artículo 29.4 en concordancia con en los artículos en concordancia con el artículo 78.4 LISTA Y 106.4 del Reglamento General.

- De la Agencia de Obra Pública de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de Andalucía, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 11 de la Ley 9/2006, de 26 de diciembre, de Servicios Ferroviarios de Andalucía. El citado informe tendrá carácter vinculante y deberá ser emitido en el plazo máximo de tres meses. Si transcurrido dicho plazo no se hubiera evacuado el informe citado, se entenderá su conformidad al plan propuesto. (Apartado 2 del citado art. 11 en relación con las ya citadas normas de LISTA y Reglamento)

3.- En cuanto al contenido documental del instrumento, consta en el informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 22 de marzo 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 arts. 85 y 94.4 de Decreto 550/2022, de 29 de noviembre que aprueba el Reglamento General de la LISTA y disposiciones concordantes del vigente PGOU-11.

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.”

Código Seguro De Verificación	0y56Doyc3G5F1W0/bLvgIA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos María Conde O'Donnell	Firmado	17/05/2024 12:41:44
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	17/05/2024 12:20:35
Observaciones		Página	15/18
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0y56Doyc3G5F1W0/bLvgIA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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:

ACUERDOS:

PRIMERO.- Aprobar inicialmente el Estudio de Detalle en Callejones del Perchel, Montalbán, Arco, Malpica y Huerto de la Madera, del PERI “Perchel Sur”, promovido por la entidad INMOBILIARIA VITRUBIO, S.A. de acuerdo con la documentación técnica presentada con fecha 17 de enero de 2024. Todo ello, de conformidad con los informes del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de 13 de febrero de 2024; informe del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 22 de marzo de 2024; e informes complementarios de 26 de abril de 2024 y 6 de mayo de 2024 respectivamente. Así como 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 audiencia a los propietarios del ámbito y colindantes que constan en las certificaciones registrales y catastrales incorporadas al 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 poder proceder a la publicación de la apertura del trámite de información pública en el BOP se pondrá a su disposición por el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística a los efectos de que realice dicha publicación, por correr este trámite de su cuenta a tenor de lo previsto en el artículo 95 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre en relación con el art. 189.1 b) y c) del Reglamento de LISTA; haciendo advertencia expresa de que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 95 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, transcurrido tres meses desde la retirada del anuncio sin que éste se haya publicado, se habrá producido la caducidad del procedimiento administrativo al haberse paralizado éste por causa imputable al interesado, todo ello, sin perjuicio de la Resolución que deba dictarse declarando la caducidad y el archivo de las actuaciones.

CUARTO.- Igualmente tras la aprobación inicial y de conformidad con el apartado 4 del artículo 78 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y arts. 105.1 y 112.1 b) del Reglamento; requerir informe preceptivo y vinculante a:

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES

El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local.
P.S. El Oficial Mayor.
Fdo.: Juan Ramón Orense Tejada.

Código Seguro De Verificación	0y56Doyc3G5F1W0/bLvgIA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos María Conde O'Donnell	Firmado	17/05/2024 12:41:44
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	17/05/2024 12:20:35
Observaciones		Página	16/18
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0y56Doyc3G5F1W0/bLvgIA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- *La Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana, en relación a las servidumbres aeronáuticas; de conformidad con lo previsto en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 y con el art. 27 del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo que Regula las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4-12-1998, sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30-12-1996, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.*
- *La Delegación Territorial de Turismo, Cultura y Deporte de la Junta de Andalucía en Málaga, de conformidad con lo estipulado en el artículo 29.4 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía; en relación con el artículo 13 del mismo texto legal.*
- *La Agencia de Obra Pública de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de Andalucía, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 11 de la Ley 9/2006, de 26 de diciembre, de Servicios Ferroviarios de Andalucía.*

QUINTO.- Significar que previamente a la aprobación definitiva del Estudio de Detalle deberá constar en el expediente:

- *Informe del Área de Movilidad del Ayuntamiento de Málaga en relación al Estudio de Movilidad y Tráfico del presente Estudio de Detalle, de conformidad con el informe técnico del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de 19 de diciembre de 2023.*

- *Informe del Servicio de Valoraciones de este Departamento sobre el valor del subsuelo público que se va a ocupar con destino a aparcamientos privados.*

SEXTO.- Significar que en el procedimiento de concesión de la licencia de obras deberá comprobarse:

- *En relación con la desafectación del subsuelo del dominio público viario para el uso de aparcamientos; la constitución de un complejo inmobiliario que regule la convivencia en el plano vertical de la propiedad privada y de la propiedad pública, debiendo estos aspectos ser informados por el Departamento de Actuaciones Urbanísticas con carácter previo a la expedición de la licencia.*

- *El cumplimiento de los deberes derivados del grado de protección arqueológica que corresponda conforme el Catálogo de Protección Arqueológica del PGOU-2011.*

- *El cumplimiento de la obligación del promotor de urbanizar y poner a disposición de la Administración los espacios públicos que pasan a constituir vía pública en la cota determinada por el presente Estudio de Detalle, conforme al proyecto de obras de urbanización complementarias a la edificación que deberá aprobarse.*

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local.
P.S. El Oficial Mayor.
Fdo.: Juan Ramón Orense Tejada.

Código Seguro De Verificación	0y56Doyc3G5F1W0/bLvgIA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos María Conde O'Donnell	Firmado	17/05/2024 12:41:44
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	17/05/2024 12:20:35
Observaciones		Página	17/18
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0y56Doyc3G5F1W0/bLvgIA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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

OCTAVO.- Dar traslado del presente acuerdo:

- Al Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Licencias y Protección Urbanística.
- Al Servicio de Conservación y Arqueología. Departamento de Licencias y Protección Urbanística.
- Al Servicio de Patrimonio Municipal del Departamento Planeamiento y Gestión Urbanística.
- Al Área de Movilidad del Ayuntamiento de Málaga, con reiteración de la solicitud de 21-12-2023.
- A la entidad promotora y a los titulares de las fincas colindantes sitas en c/ Montalbán 5 y c/ Malpica 10 en los términos del apartado Segundo.
- A los interesados personados en el expediente: Miguel Ángel García Martín y Adelle Marie Springer.
- A la Junta Mpal. Distrito nº: 1 – Centro.”

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

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica.

**EL CONCEJAL-SECRETARIO SUPLENTE DE
LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL,**

Carlos María Conde O'Donnell

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES

El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local.
P.S. El Oficial Mayor.
Fdo.: Juan Ramón Orense Tejada.

Código Seguro De Verificación	0y56Doyc3G5F1W0/bLvgIA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos María Conde O'Donnell Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	17/05/2024 12:41:44 17/05/2024 12:20:35
Observaciones		Página	18/18
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0y56Doyc3G5F1W0/bLvgIA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

