

ALICIA E. GARCÍA AVILÉS, SECRETARIA GENERAL DEL PLENO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA

CERTIFICO: Que en la sesión ordinaria celebrada por el Excmo. Ayuntamiento Pleno el día 25 de julio de 2024, se adoptó acuerdo del siguiente tenor literal:

“PUNTO N° 13.- DICTAMEN RELATIVO A PROPUESTA DE LA CONCEJALA DELEGADA DE URBANISMO EN RELACIÓN A LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE EN EL SUNC-O-BM.3 “GOLF”

El Excmo. Ayuntamiento Pleno conoció el Dictamen de la Comisión de Urbanismo, Movilidad y Seguridad, de fecha 15 de julio de 2024, cuyo texto a la letra es el siguiente:

“En relación con este asunto, la Comisión del Pleno conoció la Propuesta referenciada de 21 de junio de 2024 (CSV: tmmmDqz03rLj4OUTx4bsQA==), cuyo texto se transcribe a continuación:

URL de Verificación: <https://valida.malaga.eu/verifirma/code/tmmmDqz03rLj4OUTx4bsQA==>

“Resulta que con fecha 18 de junio de 2024 ha sido emitido informe por el Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento del Departamento de Planeamiento y Gestión sobre aprobación definitiva de Estudio de Detalle en el SUNC-O-BM.3 “Golf” del siguiente tenor literal:

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

Ámbito y Objeto

El ámbito del presente Estudio de Detalle se corresponde con el ámbito reducido de suelo urbano no consolidado ordenado SUNC-O-BM.3 “Golf” del vigente PGOU, de 10.447 m², si bien, según el Estudio de Detalle la superficie es de 9.872,66 m²s y engloba a tres parcelas catastrales sitas en Ctra. Campo de Golf nº 22, 51 y 53.

El objetivo y justificación de dicho instrumento de planeamiento es el desarrollo de los objetivos, criterios y determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa fijada en la Ficha, de entre los que se encuentra la obtención de un espacio libre destinados a zona verde de

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

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

Código Seguro De Verificación	1U5hyEphU+iyyLBn2+s1mA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente Alicia Elena García Avilés Carlos López Jiménez	Firmado	30/07/2024 15:06:35 30/07/2024 14:44:06 30/07/2024 14:30:23
Observaciones		Página	1/24
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1U5hyEphU+iyyLBn2+s1mA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



3.495 m² junto al recinto del Campo de Golf, así como de 3.586 m² de suelo con destino a viario. El Estudio de Detalle define los parámetros básicos para concretar la configuración volumétrica de la parcela calificada para uso comercial, reajustar las alineaciones y rasantes de dicha parcela y las del viario existente, y completar la urbanización e infraestructuras de dicho ámbito.

Antecedentes de hecho

1º.- Con fecha 10 de noviembre de 2017, la Ilma. Junta de Gobierno Local adoptó acuerdo de aprobación inicial del Estudio de Detalle promovido por Dña. Paula Asenjo del Río e/r de Inmuebles Playmont, S.L., en el ámbito reducido de suelo urbano no consolidado ordenado delimitado en la Ficha urbanística del PGOU-11 SUNC-O-BM.3 "Golf" con sujeción a la documentación presentada con fecha 3 de agosto de 2017 de "Reforma Julio 2017 Estudio de Detalle del ámbito de actuación SUNC-O-BM.3 "Golf" y "Reforma Julio 2017 Resumen Ejecutivo", fechada la documentación escrita de ambos en julio de 2017 y la gráfica en junio de 2015, todo ello de acuerdo con el informe técnico municipal emitido con fecha 22 de septiembre de 2017 por el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística.

2º.- Habida cuenta de que en el citado acuerdo, el sometimiento del expediente al trámite de información pública quedó condicionado al cumplimiento de una serie de requisitos, con fecha 10 de mayo de 2021 se emitió informe jurídico por parte de este Servicio en el que se dispuso, la procedencia de evacuar dicho trámite, habiendo sido acreditado en el expediente: que la nueva propietaria de los suelos es la mercantil Verificación Técnicas de Obras S.L., por absorción de la sociedad Inmuebles Playmont, S.L.; que Dña. Paula Asenjo del Río representa a la nueva sociedad, así como la identificación de los titulares registrales y catastrales que debían ser llamados personalmente al trámite de información pública.

3º.- Consta en el expediente informe del Servicio Técnico de Ejecución del Planeamiento de fecha 17 de mayo de 2021 en el que se pone de manifiesto que resulta procedente aceptar la indemnización económica sustitutoria del aprovechamiento urbanístico que corresponde al municipio, siempre y cuando la adjudicación de ese aprovechamiento no pueda materializarse en fincas independientes y tengan por objeto evitar la constitución de un proindiviso.

4º.- Así mismo, fue emitido informe técnico por el Servicio de Patrimonio Municipal del Departamento de Actuaciones Urbanísticas el 21 de junio de 2021, en el que se indica que respecto de la propiedad de suelo municipal incluido en el ámbito, resultan correctos los datos de la estructura de la propiedad que figuran en el Estudio de Detalle, siendo titular de 1.490,17 m² cedidos anticipadamente mediante escritura pública otorgada el 10 de febrero de 2015 por la mercantil Playmont S.L.

5º.- Al trámite de información pública han sido llamados personalmente todos y cada uno de los titulares registrales y catastrales de las fincas incluidas en el ámbito del Estudio de Detalle, si bien, la entidad Rehabilitadores del Centro Histórico de Málaga, S.L., ha sido notificada mediante anuncios publicados en el BOE nº 145 de 18 de junio de 2021 y en el BOP nº 125 de 1 de julio de 2021 por no haber podido ser notificada personalmente en el procedimiento.

Código Seguro De Verificación	1U5hyEphU+iyyLBn2+s1mA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente Alicia Elena García Aviles Carlos López Jiménez	Firmado Firmado Firmado	30/07/2024 15:06:35 30/07/2024 14:44:06 30/07/2024 14:30:23
Observaciones		Página	2/24
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1U5hyEphU+iyyLBn2+s1mA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



6º.- La información pública del expediente fue sustanciada mediante anuncios publicados, en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga nº 125 de 1 de julio de 2021, en el Diario Sur de Málaga de 2 de julio de 2021 y en el Tablón de Anuncios Electrónicos del Ayuntamiento de Málaga entre los días 23 de junio al 23 de agosto de 2021, ambos inclusive.

7º.- El 29 de julio de 2021 el promotor del expediente presenta nuevo documento técnico denominado Reforma Julio de 2021, para justificar expresamente en la Memoria la circunstancia indicada en el informe del Servicio Técnico de Ejecución del Planeamiento de fecha 17 de mayo de 2021; indicándose en escrito aclaratorio presentado el 2 de agosto de 2021 que el documento en cuestión solo sustituye a la Memoria del aprobado inicialmente.

8º.- El 3 de agosto de 2021 se presenta escrito de alegaciones por parte del D. Sergio Fúnez Florido e/r de la Comunidad de Propietarios Urbanización Vega de Oro.

9º.- Posteriormente, la Vicesecretaría Delegada de esta Gerencia expidió Certificación de fecha 3 de septiembre de 2021 en la que consta, que durante el plazo comprendido entre los días 13 de mayo de 2021 al 23 de agosto de 2021, ambos inclusive, computado a los efectos de información pública, se ha presentado una alegación por parte de D. Sergio Fúnez Florido e/r de la Comunidad de Propietarios Urbanización Vega de Oro con nº de registro 546.977.

10º.- De la citada alegación se le dio traslado al promotor del expediente con fecha 14 de septiembre de 2021, presentándose un escrito de respuesta a la misma el 20 de septiembre de 2021.

11º.- Simultáneamente al sometimiento del expediente al trámite de información pública, fueron requeridos los informes sectoriales correspondientes, habiendo sido emitidos en sentido favorable todos ellos:

-Informe en materia de afección de carreteras del Estado, de la Subdirección General de Explotación de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana de 7 de noviembre de 2022.

-Informe en materia de aguas de la Delegación Provincial en Málaga de la Consejería de Agricultura, Pesca, Aguas y Desarrollo Rural de 6 de marzo de 2023.

-Informe en materia de servidumbres aeronáuticas de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana de 19 de mayo de 2023.

12º.- El 28 de septiembre de 2023, el promotor de la actuación presenta nueva documentación técnica que recoge las indicaciones de la Dirección General de Aviación Civil, denominada Reforma Septiembre 2023.

Código Seguro De Verificación	1U5hyEphU+iyyLBn2+s1mA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente Alicia Elena García Aviles Carlos López Jiménez	Firmado Firmado Firmado	30/07/2024 15:06:35 30/07/2024 14:44:06 30/07/2024 14:30:23
Observaciones		Página	3/24
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



13º.- Posteriormente, el 8 de abril de 2024, Verificación Técnica de Obras S.L., aporta nuevo documento, denominado Reforma Marzo de 2024, que realiza ajustes puntuales en el texto presentado con anterioridad, de acuerdo con las reuniones mantenidas con los servicios técnicos municipales. Finalmente el 3 de mayo de 2024 se aporta Texto Refundido Mayo 2024 del Estudio de Detalle que nos ocupa.

14º.- A la vista de esta última documentación ha sido emitido informe técnico por parte del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión, con fecha 6 de mayo de 2024, en el que se propone la aprobación definitiva del Estudio de Detalle.

15º.- Elaborado informe jurídico por este Servicio y suscrita la correspondiente propuesta por la Concejala Delegada de Urbanismo, con fechas 9 y 13 de mayo de 2024 respectivamente, el 10 de junio de 2024 se ha emitido Nota de Conformidad por parte de la Secretaría General del Pleno, si bien indica que "... llama la atención que en la parte de acuerdos que se proponen en la parte dispositiva, no se haga significar las obligaciones para el promotor de las cesiones de viario, zona verde y del 10% de cesión obligatoria al Ayuntamiento, que si se recogen en el cuerpo de la Propuesta de la Concejala Delegada de Urbanismo de fecha 13 de mayo de 2024..."

Fundamentos jurídicos

- **Requisitos sustanciales o de fondo:**

I.- En relación a la normativa urbanística de aplicación:

La entrada en vigor el 23 de diciembre de 2021, de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA), determinó la aplicación íntegra, inmediata y directa de sus determinaciones al presente instrumento, de conformidad con lo dispuesto en su Disposición Transitoria Primera.

No obstante, en el apartado 1 de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley (al igual que la Disposición Transitoria Quinta del Reglamento General aprobado por el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre) se indica que en:

"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."

Tras la entrada en vigor de la LISTA, el PGOU-2011 mantiene su vigencia y ejecutividad conforme a lo indicado en su Disposición Transitoria Segunda. Dicho Plan General fue aprobado definitivamente, de manera parcial, por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de

Código Seguro De Verificación	1U5hyEphU+iyyLBn2+s1mA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente Alicia Elena García Aviles Carlos López Jiménez	Firmado Firmado Firmado	30/07/2024 15:06:35 30/07/2024 14:44:06 30/07/2024 14:30:23
Observaciones		Página	4/24
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



21 de enero de 2011 y, tras la verificación de la Dirección General de Urbanismo de la subsanación de las deficiencias a que se refería la citada Orden, tal y como se recoge en su Resolución de 28 de julio de 2011, se procedió a la publicación de la Normativa de la citada Revisión-Adaptación del PGOU de Málaga en el BOJA nº 170 de 30 de agosto de 2011. En este instrumento de planeamiento general y como ya hemos adelantado, el ámbito que nos ocupa aparece clasificado como suelo urbano no consolidado SUNC-O-BM.3 "Golf".

Por consiguiente, si bien las determinaciones de la nueva Ley andaluza son de aplicación al presente expediente y en especial todas las cuestiones relativas al régimen del suelo y al régimen de las actuaciones urbanísticas, sean éstas de transformación o no; en cuanto al procedimiento, y dado que el acuerdo de aprobación inicial del Estudio de Detalle data de 10 de noviembre de 2017, éste ha seguido tramitándose por los cauces previstos en la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA) como más adelante expondremos.

Así mismo debemos añadir, que en Disposición Transitoria Segunda del Reglamento General aprobado por el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre se establece, que 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, de las actuaciones urbanísticas.

Según lo dispuesto en el artículo 15.1. a) y b) de la LOUA sobre los Estudios de Detalle:

"1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones de planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido y para ello podrán:

a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.

b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento."

Por su parte el PGOU indica en su articulado que:

"Artículo 2.3.10 El Estudio de Detalle

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	1U5hyEphU+iyyLBn2+s1mA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente Alicia Elena García Aviles Carlos López Jiménez	Firmado Firmado Firmado	30/07/2024 15:06:35 30/07/2024 14:44:06 30/07/2024 14:30:23
Observaciones		Página	5/24
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1U5hyEphU+iyyLBn2+s1mA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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." (...)

Finalmente añadir que, a la vista de este cambio legislativo, el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanísticas de 6 de mayo de 2024 ha señalado: "... que el Estudio de Detalle que se informa cumple tanto con la LOUA con la que inició su tramitación como con los artículos de la LISTA y RG que le sería de aplicación a los Estudios de Detalle, artículos 71º y 94º respectivamente".

II.- En cuanto a las alegaciones presentadas durante el trámite de información pública:

Estas fueron analizadas, desde el punto de vista técnico, por el Servicio de Planificación y Ordenación Urbanísticas en su informe de 6 de mayo de 2024, indicándose lo siguiente en el apartado 3 del mismo:

"Con respecto a las alegaciones, según Certificado emitido con fecha 3 de septiembre de 2021 se informa por la Encargada del Registro General de Entrada de Documentos de la GMUOL, que, durante el plazo comprendido entre el 13 de mayo de 2021 y el 23 de agosto de 2021 ambos inclusive, ha tenido entrada la siguiente alegación:

- **Alegación presentada el 3 de agosto de 2021**, en el Registro de entrada de documentos de la GMU, con el nº de registro 546.977 por D. Sergio Funez Florido, en representación de la Comunidad de Propietarios Urbanización Vega de Oro.

La alegación traslada la preocupación de la Comunidad de Propietarios en relación con la posible implantación en los suelos objeto de este Estudio de Detalle de "instalaciones (locales) con actividad musical, tales como bares musicales, pubs, disco-pubs, karaokes, tablaos, discotecas, salas de fiesta, etc, o similares que perjudiquen las condiciones de la habitabilidad residencial de la zona y, a su vez, mermen considerablemente el valor de mercado de sus inmuebles."

La alegación continúa exponiendo que el artículo 6.4.4 en su párrafo 3º establece que las instalaciones con actividad musical serán incompatibles con el uso global residencial (...) y por lo tanto no podrá ejercerse esta actividad en ninguna calificación pormenorizada incluida dentro de las zonas de suelo urbano o urbanizable con predominio de uso residencial y dada la extrema cercanía entre la zona residencial de la Comunidad y la Comercial aprobada inicialmente es por lo que se justifica la presente alegación en la que se propone:

Que aún no estando incluida en la zona de suelo urbano residencial, pero sí colindante, se declare incompatible, y se traslade al texto del Estudio de Detalle, dentro del ámbito del Estudio de Detalle el Uso de Hostelería - Instalaciones con Actividad Musical, al objeto de no perjudicar la zona residencial, por considerar esta situación asimilable a la contemplada en el Párrafo 3 del Artículo 6.4.4. del Capítulo Cuarto. Usos de Servicios Terciarios del P.G.O.U. por entenderlo acorde con la doctrina y pretensiones del propio P.G.O.U., todo ello basado en las finalidades y principios rectores que han de regir en el desarrollo urbanístico.

Código Seguro De Verificación	1U5hyEphU+iyyLBn2+s1mA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente Alicia Elena García Aviles Carlos López Jiménez	Firmado Firmado Firmado	30/07/2024 15:06:35 30/07/2024 14:44:06 30/07/2024 14:30:23
Observaciones		Página	6/24
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1U5hyEphU+iyyLBn2+s1mA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



A este respecto se informa que, analizada la documentación presentada para Aprobación Definitiva, el apartado de usos compatibles y alternativos **ha incorporado un apartado de usos incompatibles** que incluye lo siguiente:

- Usos incompatibles: de acuerdo con lo recogido en el artículo 6.4.4, apartado 3, de las Normas Urbanísticas del PGOU de Málaga, dentro de las zonas de suelo urbano con predominio de uso residencial, resultan incompatibles los usos recogidos en el apartado 2.2 del mismo artículo, es decir, las instalaciones con actividad musical tales como bares musicales, pubs, disco-pubs, karaokes, tablaos, discotecas, salas de fiesta, etc.

Por lo que se entiende estimada la alegación presentada por la Comunidad de Propietarios Urbanización Vega de Oro en relación con los usos permitidos.

La alegación también añade la siguiente petición: "Que se prohíba, y traslade al texto del Estudio de Detalle, la apertura de huecos de vistas en los paños de fachada cercanos inmediatos y orientados a los inmuebles colindantes, al objeto de garantizar la intimidad de estos inmuebles y las condiciones de vida de sus habitantes"

En relación con este aspecto indicar que los documentos de Estudios de Detalle no establecen la ordenación de las fachadas ni sus condiciones de huecos o aberturas, que corresponden al trámite de licencias. Por otro lado, indicar que no existe ningún artículo en el PGOU que no permita la apertura de huecos con una distancia entre fachadas de 5m. pues se entiende que dicha distancia es suficiente para el mantenimiento de la intimidad. Señalar que hay algunas calles del municipio que tienen anchos iguales o incluso inferiores a esta dimensión.

Por lo anteriormente expuesto informar que **no se puede atender a este segundo apartado de la alegación presentada.**

Con relación a la apertura de huecos en fachada y con independencia de la distancia que resulte de la aplicación de la Ordenanza del PGOU en el trámite de licencia de obras, debe añadirse, que desde la óptica del derecho civil y, concretamente, conforme a lo dispuesto en el artículo 582 de Código Civil:

"No se puede abrir ventanas con vistas rectas, ni balcones u otros voladizos semejantes, sobre la finca del vecino, si no hay dos metros de distancia entre la pared en que se construyan y dicha propiedad.

Tampoco pueden tenerse vistas de costado u oblicuas sobre la misma propiedad, si no hay 60 centímetros de distancia."

Es decir, el establecimiento de una distancia mayor a la que resulte de la aplicación de la Ordenanza correspondiente y, en su caso, de la indicada en el artículo transcrita, exigiría un acuerdo entre colindantes para la constitución de una servidumbre de luces y vistas a favor de la Comunidad alegante, en el que la finca propiedad de Verificación Técnicas de Obras S.L., quedaría gravada con la misma y, ello, siempre y cuando cumpliera, además, con las determinaciones de ordenación previstas en el planeamiento.

Código Seguro De Verificación	1U5hyEphU+iyyLBN2+s1mA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente Alicia Elena García Aviles Carlos López Jiménez	Firmado Firmado Firmado	30/07/2024 15:06:35 30/07/2024 14:44:06 30/07/2024 14:30:23
Observaciones		Página	7/24
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1U5hyEphU+iyyLBN2+s1mA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



III.- En cuanto a la forma de ejecución de la ordenación propuesta en el Estudio de Detalle y las obligaciones del promotor:

En aplicación de los arts. 107 y 108 de la LOUA, y 2.4.3, 4.2.1.1, 4.2.8.1 y 2 del PGOU-11, la Ficha del ámbito del SUNC-O-BM.3 "Golf", objeto del Estudio de Detalle presentado, delimita directamente una única unidad de ejecución UE. SUNC-O-BM.3, coincidente con dicho ámbito, para la que establece el sistema de actuación por compensación, en el que, conforme a los artículos 96.1.b), 129 y ss. de la LOUA y 2.4.6, 4.1.2.5, 4.1.4 y 4.2.12 del PGOU-11, tras la aprobación del correspondiente instrumento de planeamiento más detallado exigible, el desarrollo de la actividad de ejecución corresponde a los particulares, aportando los terrenos de cesión obligatoria y gratuita al municipio y realizando a su costa las correspondientes obras de urbanización. Efectivamente, el régimen jurídico aplicable al ámbito que nos ocupa lleva consigo, tal y como se establece en el artículo 55.1 puesto en relación con el art. 54.1, ambos, de la LOUA, que la aprobación de la ordenación detallada del ámbito determinará: la vinculación de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del mismo; la equidistribución de beneficios y cargas; el derecho de los propietarios al 90% del aprovechamiento medio del área de reparto y la cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de:

1.-Los sistemas generales y demás dotaciones.

2.-La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo ya urbanizada donde se pueda materializar el 10% del aprovechamiento medio del área de reparto de cesión obligatoria, cuantificada en la ficha del ámbito ordenado en 366.60 UAS.

3.-La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamiento.

Respecto de la cesión obligatoria y gratuita a este Excmo. Ayuntamiento de la superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo ya urbanizado (366.60 UAS, equivalentes a 366,60 m²t), la Memoria del Estudio de Detalle justifica la sustitución de dicha cesión por el abono de su valor en metálico a la Administración, tal y como exige el artículo 55 puesto en relación con el 54.2 b) de la LOUA, y en base a lo dispuesto en los artículos 102.1 e) y 103.1 b) de LOUA. Dicha posibilidad también ha sido contemplada en los artículos 28 b) y 30 a) de la LISTA.

Así mismo y conforme al artículo 96.3 de la LOUA, la propiedad de los terrenos del ámbito ha de hacer frente a la reurbanización y mejora de las infraestructuras del mismo, estableciendo, asimismo, la Ficha Urbanística, como cargas complementarias, que "Contribuirá a la urbanización de los Sistemas Generales y a las obras contenidas en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento en la forma e importe que se determine", y dado que dicho Plan Especial no ha sido formulado, ha de estarse, al respecto, a la ficha del PGOU-11 relativa al Plan Especial PEIS-4 "Infraestructuras Básicas", que establece que "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".

Código Seguro De Verificación	1U5hyEphU+iyyLBn2+s1mA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente Alicia Elena García Aviles Carlos López Jiménez	Firmado Firmado Firmado	30/07/2024 15:06:35 30/07/2024 14:44:06 30/07/2024 14:30:23
Observaciones		Página	8/24
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1U5hyEphU+iyyLBn2+s1mA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Por otro lado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 153 de la LOUA y artículo 46.3 del Reglamento de Planeamiento en concordancia con los artículos 25 al 30 y 68 del Reglamento de Gestión Urbanística, para la conservación de las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones previstas en el ámbito, habrá de constituirse una entidad urbanística de conservación.

IV.- En cuanto a la adecuación del Estudio de Detalle a la normativa urbanística:

Establece el apartado 4 del informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanísticas de 6 de mayo de 2024 lo siguiente:

“4.- ORDENACIÓN

4.1 DATOS DE LA PROPUESTA

CONCEPTO	PARÁMETROS
Clase de suelo	Suelo urbano consolidado. No lo modifica el Nuevo Texto del P.G.O.U 2011
Denominación ámbito	SUNC-O-BM.3 “Golf” según Texto del P.G.O.U 2011
Denominación del expediente	ED SUNC-O-BM.3 “Golf” Objeto: Definir las alineaciones y rasantes de la parcela resultante de uso comercial y los parámetros básicos para poder concretar su configuración volumétrica, así como reajuste de las alineaciones y rasantes del viario existente. La ficha también establece como objetivo la cesión de la zona verde junto al recinto del campo de golf.
Propiedad	La propiedad según la documentación presentada es: Verificación Técnica de Obras S.L.(antes Playmont S.L.) 60,89 % Restaura3.000 S.L. 24,02 % Ayuntamiento de Málaga (Viario, ya cedido) 15,09 %
Estado actual de la parcela	La topografía de ambas parcelas es prácticamente plana.
Uso Global / Pormenoriza	COMERCIAL / Comercial
Ordenanza de Aplicación	Ordenanza Comercial Art. 12.12.1-4 PGOU 2011
Superficie del ámbito	10.447,00 m ² s según Ficha PGOU 2011 9.872,66 m²s. según documento ED
Edificabilidad máxima	0.3222 m ² t /m ² s según Ficha Urbanística El techo de la parcela comercial resultante será la sup. X índice 1 m ² t /m ² s Ver cuadro de edificabilidades por parcela del punto 4.2.2 del presente. 0.3409 m²t /m²s
Edificabilidad propuesta	
Techo máximo propuesto	3.366 m²t
Altura Máxima permitida	PB + 1 en base al Art. 12.12.2 del PGOU y a la Ficha Urbanística

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe de Sección de Pleno y Comisiones del Pleno
Carlos López Jiménez

Código Seguro De Verificación	1U5hyEphU+iyyLBn2+s1mA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	30/07/2024 15:06:35
	Alicia Elena García Aviles	Firmado	30/07/2024 14:44:06
	Carlos López Jiménez	Firmado	30/07/2024 14:30:23
Observaciones		Página	9/24
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1U5hyEphU+iyyLBn2+s1mA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Altura Propuesta	PB + 1 (9m)
Ocupación máx. perm Ocupación propuesta	70 % en PB y 50% en Planta Alta según Art. 12.12.2-2.3 PGOU 2011 70 % en PB y 50% en Planta Alta según Memoria Justificativa +25 % en sótano para aparcamiento según Art 12.2.21 PGOU 2011
Iniciativa	Privada
Área de Reparto	AR. UE. SUNC-O-BM.3
Espacios libres	3.495 m²s (33.45%) según Ficha PGOU 3.537,46 m²s según ED
Viario	3.586 m²s (34.33%) según Ficha PGOU 2.969,20 m²s según ED
Cesiones totales	6.506,66 m²s
Sistema de Ejecución	Compensación
Afecciones	Carreteras. A-7 Servidumbres Aeronáuticas (plano I.4 del ED) Afectado por la huella acústica del Aeropuerto Sector incluido en la zona de seguridad de las instalaciones radioeléctricas . Afectado por la prev de inundabilidad del río Guadalhorce (500 años)
Aparcamiento	En viario público en base a Art. 17º de la LOUA 0,5-1,00 plaza por / 100 m ² = 16-32 plazas. Se proponen 21 (2 mov. Reducida) En el interior de la parcela en base al Art. 6.7.4 del PGOU 2011 deben plantearse 1 Plaza/25 m ² de comercial si > 2.500 m ² techo establecimiento 127 plazas (comprobación por Dpto. de Licencias)

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe de Sección de Pleno y Comisiones del Pleno
Carlos López Jiménez

4.2 Resumen de la propuesta:

4.2.1 ORDENACIÓN y PARCELAS APORTADAS

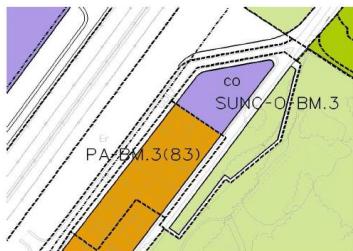
El documento plantea una ordenación acorde con la prevista por la Ficha Urbanística que le corresponde al ámbito. En base a ella se define el viario y las infraestructuras necesarias para completar la urbanización. En continuación con la manzana edificada, el PGOU 2011 y el documento del ED plantean una parcela calificada de COMERCIAL, y en la otra acera del viario un espacio reservado para ZONA VERDE LIBRE.

Con respecto a la ordenación concreta de la parcela Comercial el documento directamente se acoge al artículo 12.12.2 propio de la ordenanza COMERCIAL e incluye la separación a linderos de 5 m. y las ocupaciones del 70% en PB y del 50% en P1.

En los informes emitidos para Al se explican dos aspectos relativos a la superficie del ámbito y a la superficie de viario de cesión recogida en la ficha.

Código Seguro De Verificación	1U5hyEphU+iyyLBn2+s1mA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	30/07/2024 15:06:35
	Alicia Elena García Aviles	Firmado	30/07/2024 14:44:06
	Carlos López Jiménez	Firmado	30/07/2024 14:30:23
Observaciones		Página	10/24
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1U5hyEphU+iyyLBn2+s1mA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





ORDENACIÓN PREVISTA EN EL PGOU 2011

Con respecto a las propiedades aportadas se han ajustado ligeramente las propiedades en base al informe emitido por el Servicio de Patrimonio y los documentos justificativos de propiedad presentados. Se ha modificado dicho epígrafe en la memoria, así como el correspondiente cuadro y superficies que figuran en el Plano I.3 de Propiedades Aportadas

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe de Sección de Pleno y Comisiones del Pleno
Carlos López Jiménez

PARCELA	PROPIETARIOS	SUP. INCLUIDA EN EL ÁMBITO	% PARTICIPACIÓN
1.1	Verificación Técnica de Obras, S.L.	4.250,40 m ²	43,05%
1.2	Verificación Técnica de Obras, S.L.	310,02 m ²	3,14%
1.3	Verificación Técnica de Obras, S.L.	1.450,97 m ²	14,70%
2	Restaura 3.000, S.L.	2.371,10 m ²	24,02%
3 (*)	Verificación Técnica de Obras, S.L. (Excmo. Ayto. de Málaga)	1.490,17 m ²	15,09%
Total SUNC-O-BM.3 "Golf"		9.872,66 m ²	100,00%

4.2.2 EDIFICABILIDAD y PARCELACIÓN:

Con respecto a la **edificabilidad y la parcelación** la única parcela con edificabilidad es la comercial por lo que se propone la siguiente parcelación.

PARCELA	SUBPARCELA	USOS	SUPERFICIE (m ² s)	T. EDIFICABLE (m ² t)	CESIONES
CO	CO.a (75,98%)	COMERCIAL	2.594,79 m ² s	2.594,79 m ² t	259,48 m ² t
	CO.b (24,02%)	COMERCIAL	771,21 m ² s	771,21 m ² t	77,12 m ² t
			3.366,00 m ² s	3.366,00 m ² t	
V		ESPACIOS LIBRES	3.537,46 m ² s	-	
	SISTEMA VIARIO		2.969,20 m ² s	-	
Total SUNC-O-BM.3 "Golf"			9.872,66 m ² s	3.366,00 m ² t	336,60 m ² t

Al verse reducido el ámbito se ve ligeramente aumentado el índice de edificabilidad pasando de 0.3222 m²t /m²s a 0.3409 m²t /m²s.

Código Seguro De Verificación	1U5hyEphU+iyyLBn2+s1mA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente Alicia Elena García Aviles Carlos López Jiménez	Firmado	30/07/2024 15:06:35 30/07/2024 14:44:06 30/07/2024 14:30:23
Observaciones		Página	11/24
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1U5hyEphU+iyyLBn2+s1mA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



	PGOU DE MÁLAGA	ESTUDIO DE DETALLE SUNC-O-BM.3
Superficie	10.447,00 m ² s	9.872,66 m ² s
Índice de edificabilidad	0,3222 m ² t/m ² s	0,3409 m ² t/m ² s
Aprovechamiento Medio	0,3222 UA/m ² s	0,3409 UA/m ² s
Techo edificable	3.366,00 m ² t	3.366,00 m ² t
Aprovechamiento Objetivo	3.366,00 UA	3.366,00 UA
Aprovechamiento Subjetivo	3.029,40 UA	3.029,40 UA
10% de Cesión	336,60 UA	336,60 UA
Excesos	0,00 UA	0,00 UA
Dotaciones	3.495,00 m ² s	3.537,46 m ² s
Viario	3.586,00 m ² s	2.969,20 m ² s

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
 El Jefe de Sección de Pleno y Comisiones del Pleno
 Carlos López Jiménez

4.2.3 ALINEACIONES:

Con respecto a las alineaciones debemos mencionar que se ha propuesto ampliar el ancho de la parcela de Comercial propuesta con respecto a las alineaciones del PGOU 2011 para conseguir una continuidad con respecto a las fachadas existentes tal y como se explica de modo más exhaustivo en los anteriores informes de este expediente.

4.2.4 RASANTES:

Tal y como se apuntaba en anteriores apartados de este informe la diferencia de cotas entre las parcelas de este ámbito es muy leve por lo que no tiene gran relevancia en la ordenación. Indicar que, en cumplimiento del informe de la Delegación Territorial de Medioambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, competente en materia de Aguas, se establece la cota de implantación de la planta baja entre 3.80 m.s.n.m. y 4.5 m.s.n.m. como medida de defensa frente a las avenidas e inundaciones.

4.2.5 GESTIÓN. CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS:

El sistema de gestión que establece la Ficha es el de Compensación. Definiéndose una única Unidad de Ejecución: UE.SUNC-O-BM.3

Con respecto a las cesiones de viario el documento recoge que de los 3.586 m² que la Ficha determina como cesión de viales, la propietaria Inmuebles Playmont S.L. ya cedió por adelantado 1.490,17 m² y por tanto se cederá la superficie restante de viales del ámbito hasta alcanzar los 2.969,20 m²s.

La cesión de zona verde prevista por la Ficha de 3.495 m²s si se recoge en el documento y de hecho se ve aumentada hasta 3.537,46 m²

Con respecto al 10% de cesión obligatoria al Ayto. el documento propone que, dado que con el aprovechamiento correspondiente a este 10% (336,6 UAS) no se alcanza la parcela mínima

Código Seguro De Verificación	1U5hyEphU+iyyLBn2+s1mA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	30/07/2024 15:06:35
	Alicia Elena García Aviles	Firmado	30/07/2024 14:44:06
	Carlos López Jiménez	Firmado	30/07/2024 14:30:23
Observaciones		Página	12/24
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1U5hyEphU+iyyLBn2+s1mA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



edificable este techo se distribuye de forma proporcional entre las dos subparcelas y “tendrá que determinarse por los Servicios Municipales la sustitución económica que pueda corresponder”.

4.2.6 AFECCIONES

SERVIDUMBRES AERONAÚTICAS

Este punto ya se ha analizado en el apartado 2 de este informe.

AFECCIÓN CARRETERAS

Este punto ya se ha analizado en el apartado 2 de este informe.

AFECCIÓN HIDRAÚLICA. INUNDABILIDAD

Este punto ya se ha analizado en el apartado 2 de este informe.

GRAN SUPERFICIE MINORISTA

Este punto ya se ha analizado en el apartado 2 de este informe.”

A la vista de todo lo analizado en el informe técnico de 6 de mayo de 2024, éste finalmente propone en su apartado 5:

“5.- PROPUESTA

En base a lo recogido en el presente informe, y puesto que el documento presentado se ajusta a la normativa que le es de aplicación, habiendo a su vez dado cumplimiento a todos los requerimientos recogidos en los **informes sectoriales favorables** de:

- La Dirección General de Aviación Civil.
- La Demarcación General de Carreteras del Estado en Málaga.
- La Delegación de la Consejería de Medioambiente de la Junta de Andalucía a efectos de la afección hidráulica.

se propone:

Aprobar Definitivamente el Estudio de Detalle que se tramita sobre el ámbito de planeamiento **SUNC-O-BM.3“Golf”** para el desarrollo de una **parcela COMERCIAL** según la correspondiente Ficha urbanística del PGOU 2011, en el suelo urbano consolidado de Bahía de Málaga del distrito de Churriana, en base a la documentación suscrita por arquitecto y fechada como **Texto Refundido Mayo 2024** presentada el **3 de mayo de 2024** y que no supone en ningún caso modificación sustancial de la documentación aprobada inicialmente.

El **objetivo** principal del instrumento de planeamiento presentado es definir las alineaciones y rasantes de la parcela resultante de uso Comercial y los parámetros básicos para poder concretar su configuración volumétrica, así como reajuste de las alineaciones y rasantes

Código Seguro De Verificación	1U5hyEphU+iyyLBN2+s1mA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente Alicia Elena García Aviles Carlos López Jiménez	Firmado Firmado Firmado	30/07/2024 15:06:35 30/07/2024 14:44:06 30/07/2024 14:30:23
Observaciones		Página	13/24
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1U5hyEphU+iyyLBN2+s1mA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



del viario existente. La ficha también establece como objetivo la cesión de la zona verde junto al recinto del campo de golf."

- **Requisitos materiales o formales:**

I.- En cuanto al cauce procedural a seguir en la tramitación del expediente:

Decir, como ya hemos apuntado anteriormente, que tras la entrada en vigor de la LISTA y su Reglamento, deberá estarse a lo dispuesto en el apartado 1 de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley, en el que se indica 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."

En igual sentido se pronuncia la Disposición Transitoria Quinta del Reglamento General. De esta forma, dado que el acuerdo de aprobación inicial del Estudio de Detalle data de 10 de noviembre de 2017, el presente procedimiento ha seguido tramitándose por los cauces previstos en la LOUA y en el Reglamento de Planeamiento.

En concreto, en cuanto al procedimiento, son de aplicación los artículos los artículos 31 al 41 de la LOUA, en relación con los artículos 147 y 136 a 139 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (en adelante Reglamento de Planeamiento), debiéndose tener en cuenta igualmente el Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el Ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo y el Decreto del Presidente 2/2019, de 21 de enero, de la Vicepresidencia y sobre restructuración de Consejerías y las previsiones de la Ley 7/1985 de 2 de abril de Bases del Régimen Local, respecto a los órganos competentes para la aprobación del planeamiento.

De esta forma, se ha dado cumplimiento a lo exigido en la art. 32.1, regla 2^a de la LOUA requiriéndose los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos. Dichos informes han sido emitidos favorablemente como ha quedado constancia en los antecedentes de este informe propuesta.

También han sido informadas las alegaciones presentadas en su día y, respecto de las que se resolverá en el acuerdo de aprobación definitiva.

Código Seguro De Verificación	1U5hyEphU+iyyLBN2+s1mA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente Alicia Elena García Aviles Carlos López Jiménez	Firmado Firmado Firmado	30/07/2024 15:06:35 30/07/2024 14:44:06 30/07/2024 14:30:23
Observaciones		Página	14/24
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1U5hyEphU+iyyLBN2+s1mA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Finalmente añadir que, remitido el expediente a la Secretaría General del Pleno para la emisión de informe a tenor de lo previsto en los artículos 57 y 58 del Reglamento Orgánico del Pleno del Ayuntamiento de Málaga, puesto en relación con el artículo 3.3 del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de la Administración Local con habilitación del carácter nacional, el 10 de junio de 2024 se ha emitido Nota de Conformidad por parte de la Secretaría General del Pleno, si bien indica que "... llama la atención que en la parte de acuerdos que se proponen en la parte dispositiva, no se haga significar las obligaciones para el promotor de las cesiones de viario, zona verde y del 10% de cesión obligatoria al Ayuntamiento, que si se recogen en el cuerpo de la Propuesta de la Concejala Delegada de Urbanismo de fecha 13 de mayo de 2024..."

Sobre este particular decir, que este Servicio Jurídico-Administrativo ha considerado que dado el tipo de actuación urbanística que en la Ficha del PGOU se propone para este ámbito y el consecuente desarrollo del mismo mediante el sistema de actuación por compensación, resulta obvio que el propietario deberá de asumir todas y cada una de las obligaciones exigidas por la legislación urbanística para este tipo de actuación y no se ha entendido necesario recordarle el cumplimiento de los deberes que la Ley exige "per se". No obstante, se reiterarán esas obligaciones en los acuerdos que se proponen aprobar, tal y como sugiere la Secretaría General del Pleno.

II.- En cuanto a la legitimación de los interesados y órganos competentes para la tramitación y aprobación:

-Tal y como permite el artículo 32.1.1.b) de la LOUA, el presente expediente se inició a instancia de persona interesada, acompañada del correspondiente proyecto de instrumento de planeamiento. En igual sentido, 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 (TRLRU), que la iniciativa para proponer la ordenación de las actuaciones de transformación urbanística y las edificatorias 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 el caso que nos ocupa, la tramitación del Estudio de Detalle fue iniciada en su día por uno de los propietarios del ámbito, la mercantil Inmuebles Playmont, S.L., si bien con posterioridad, dicha sociedad, fue absorbida por Verificación Técnicas de Obras S.L., tal y como se hizo constar en el informe jurídico de 10 de mayo de 2021 obrante en el expediente, siendo esta última la que ha proseguido con el trámite como propietaria interesada subrogándose en la posición de la anterior, estando legitimada para ello conforme a lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Por otro lado, también consta acreditada en el expediente la legitimidad de Dña. Paula Asenjo del Río, para actuar como representante de la citada Sociedad Verificación Técnicas de Obras S.L., tal y como exige el artículo 5 de la Ley 39/2015.

Código Seguro De Verificación	1U5hyEphU+iyvLBn2+s1mA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente Alicia Elena García Aviles Carlos López Jiménez	Firmado Firmado Firmado	30/07/2024 15:06:35 30/07/2024 14:44:06 30/07/2024 14:30:23
Observaciones		Página	15/24
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1U5hyEphU+iyvLBn2+s1mA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



En cuanto a la legitimación de los interesados que han presentado alegaciones durante el trámite de información pública, está se encuentra justificada en base a los artículos ya mencionados de la Ley 39/2015 y, en todo caso, por lo dispuesto en el artículo 5 f) del TRLSRU, respecto de la acción pública en materia de urbanismo.

-Por otro lado, la potestad planificadora corresponde a las CCAA y las Corporaciones Locales, configurándose como una potestad administrativa de aprobación del planeamiento, esencial y profundamente discrecional (TS 21-9-93; TSJ Navarra 17-1-00, RJCA 37), lo que supone que la Administración goza de discrecionalidad «ius variandi» para determinar la forma en que ha de quedar ordenado el territorio, y cuales sean los destinos de los inmuebles, por lo que es competente la Administración local para el ejercicio de esta potestad de innovación del planeamiento justificada en razones de interés público y social. Además, es doctrina jurisprudencial consolidada desde hace años del Tribunal Supremo¹ que los planes urbanísticos son verdaderas normas jurídicas de valor reglamentario de modo que merecen -como institución jurídica- la calificación de acto fuente de Derecho objetivo, es decir, de normas jurídicas y más precisamente, de normas con rango formal reglamentario.

Concretamente, es el Municipio la Administración Pública competente para la aprobación definitiva del presente instrumento de planeamiento, tal y como se indica en el artículo 31.1 B) c) de la LOUA en relación con el artículo 32, y el órgano legitimado para esa aprobación es el Excmo. Ayuntamiento Pleno en virtud de lo establecido en el artículo 123.1.i) de la Ley 7/1985 de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, siendo necesaria una mayoría simple según lo indicado en el apartado 2 del citado artículo 123.

III.- En cuanto al contenido documental del Estudio de Detalle:

Señala el informe técnico de 6 de mayo de 2024 que la documentación aportada se ajusta al objeto específico de este instrumento de planeamiento según lo exigido en el artículo 19 de la LOUA, así como en la LISTA; siendo además completa y explicativa de las determinaciones recogidas en la Ficha del ámbito. Además añade el informe, tal y como ha quedado transcrita anteriormente, que el Documento que se propone aprobar definitivamente no ha introducido ningún cambio sustancial respecto del aprobado inicialmente.

CONCLUSIONES Y PROPUESTAS:

De conformidad con lo que antecede en cuanto a los aspectos técnicos y jurídicos estudiados y a la vista, también, de la Nota de Conformidad de 10 de junio de 2024 de Secretaría General del Pleno, este Departamento considera el presente expediente concluso y listo para ser

¹- Respecto a la naturaleza normativa del planeamiento, se pueden consultar las SS del TS de: 7 febrero y 21 diciembre 1987 (RJ 1987\2750 y RJ 1987\9678), 22 enero y 14 marzo 1988 (RJ 1988\330 y RJ 1988\2164), 2 enero y 24 abril 1989 (RJ 1989\373 y RJ 1989\3226), 14 febrero y 6 noviembre 1990 (RJ 1990\1314 y RJ 1990\8803), 19 febrero y 18 marzo 1991 (RJ 1991\965 y RJ 1991\2002), 4 y 11 junio 1992 (RJ 1992\5147 y RJ 1992\5079), etc.-.

Código Seguro De Verificación	1U5hyEphU+iyyLBn2+s1mA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente Alicia Elena García Aviles Carlos López Jiménez	Firmado Firmado Firmado	30/07/2024 15:06:35 30/07/2024 14:44:06 30/07/2024 14:30:23
Observaciones		Página	16/24
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



remitido a la Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad a fin de que sea incluido en la próxima sesión que celebre y, en función de las competencias que tiene asignadas, ésta eleve a su vez propuesta al Excmo. Ayuntamiento-Pleno para la adopción de los siguientes

ACUERDOS:

PRIMERO.- Conforme al informe emitido por el Servicio de Planificación y Ordenación Urbanísticas del Departamento de Planeamiento y Gestión el 6 de mayo de 2024, del cual se deberá dar traslado a los interesados como fundamento del presente acuerdo, **estimar parcialmente** la alegación presentada por D. Sergio Fúnez Florido e/r de la Comunidad de Propietarios Urbanización Vega de Oro, en lo relativo a los usos que puedan implantarse en el nuevo edificio y, **desestimarla**, en cuanto a la separación de la nueva edificación a la propiedad del alegante y apertura de huecos.

SEGUNDO.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle del ámbito de planeamiento del PGOU-2011 SUNC-O-BM.3 "Golf" promovido por Verificación Técnicas de Obras S.L., r/p Dña. Paula Asenjo del Río, de acuerdo con la documentación denominada Texto Refundido Mayo 2024, todo ello, de conformidad con el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanísticas de 6 de mayo de 2024 y en base a lo dispuesto en los artículos 15 y 31 al 41 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), puestos en relación con la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 7/2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y con la Disposición Final Quinta del Reglamento General que la desarrolla, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.

TERCERO.- Depositar dos ejemplares completos del mismo en el Archivo de documentación ubicado en el «Archivo de expedientes de planeamiento» donde se contienen los documentos técnicos del referido instrumento urbanístico, así como los actos, resoluciones y acuerdos producidos en relación con el mismo que deban formar parte de la Unidad Registral de «Instrumentos de Planeamiento y de Bienes y Espacios Catalogados», ubicados ambos en las dependencias del Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Planeamiento y Gestión de esta Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura.

CUARTO.- Remitir otros dos ejemplares completos del Documento técnico, junto con certificado del acuerdo de aprobación definitiva a la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, a fin de que se proceda a su depósito en el Registro correspondiente, según se recoge en el artículo 40.2 de la LOUA -conforme Disposición Transitoria Tercera de la LISTA- y art. 19 del Decreto 2/2004, de 7 de enero.

QUINTO.- Una vez cumplimentado lo anterior, con emisión de la correspondiente Certificación registral en los términos recogidos en los artículos 20 y 22 del Decreto 2/2004 de 7 de enero, **publicar** el referido acuerdo de aprobación definitiva, y en su caso, sus ordenanzas o normativa específica, en el Boletín Oficial de la Provincia, según se señala en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril Reguladora de las Bases del Régimen Local al que remite el artículo 41.1, inciso final, y artículo 40.3 ambos de la LOUA -conforme a la Disposición Transitoria Tercera

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe de Sección de Pieno y Comisiones del Pleno
Carlos López Jiménez

Código Seguro De Verificación	1U5hyEphU+iyyLBn2+s1mA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente Alicia Elena García Aviles Carlos López Jiménez	Firmado Firmado Firmado	30/07/2024 15:06:35 30/07/2024 14:44:06 30/07/2024 14:30:23
Observaciones		Página	17/24
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



LISTA- con la indicación de haberse procedido previamente al depósito y remisión, respectivamente, en el citado Registro.

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

SÉPTIMO.- Significar expresamente, que dado que la parcela comercial del ámbito dispone de una superficie de 3.666 m², en el caso de que pretenda implantarse en la misma un establecimiento comercial con superficie útil para la exposición y venta al público superior a 2.500 m² que reúna las características que el artículo 22.1 del Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía, establece para ser considerada como **gran superficie minorista**, dicha implantación requerirá la previa calificación pormenorizada específica para tal uso como Zona de Gran Superficie Minorista con sujeción a las condiciones y procedimiento señalados en los arts. 6.4.6 a 6.4.8 y 12.15.1 a 12.15.4 del PGOU-11.

OCTAVO.- Significar igualmente al promotor que:

A.-) La aprobación de la **ordenación detallada del ámbito determinará**: la vinculación de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del mismo; la equidistribución de beneficios y cargas; el derecho de los propietarios al 90% del aprovechamiento medio del área de reparto y la cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de:

1.-Los sistemas generales y demás dotaciones.

2.-La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo ya urbanizada donde se pueda materializar el 10% del aprovechamiento medio del área de reparto de cesión obligatoria, cuantificada en la ficha del ámbito ordenado en 366.60 UAS equivalentes a 366,60 m² (la Memoria del Estudio de Detalle justifica la sustitución de dicha cesión por el abono de su valor en metálico a la Administración, tal y como exige el artículo 55 puesto en relación con el 54.2 b) de la LOUA, y en base a lo dispuesto en los artículos 102.1 e) y 103.1 b) de LOUA. Dicha posibilidad también ha sido contemplada en los artículos 28 b) y 30 a) de la LISTA).

3.-La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamiento.

B.-) Que en los procedimientos que tramite el Departamento de Licencias y Protección Urbanística de esta Gerencia al solicitarse licencia de obras para edificar en el ámbito, ésta vendrá

Código Seguro De Verificación	1U5hyEphU+iyyLBn2+s1mA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	30/07/2024 15:06:35
	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	30/07/2024 14:44:06
	Carlos López Jiménez	Firmado	30/07/2024 14:30:23
Observaciones		Página	18/24
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1U5hyEphU+iyyLBn2+s1mA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



condicionada al desarrollo del **proyecto de urbanización correspondiente**, que incluirá además el acondicionamiento de la parcela con calificación de zona verde; así mismo 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 dicho Departamento en tales procedimientos.

C.-) Que además de hacer frente a la **reurbanización y mejora de las infraestructuras del ámbito, deberá hacer frente a las cargas complementarias de urbanización externa al ámbito previstas en su Ficha**, significando que, en tanto no se apruebe el Plan Especial PEIS-4 "Infraestructuras Básicas" en el que se fije el importe de dicha contribución, **ha de satisfacerse 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.

NOVENO.- Hacer constar que tras la recepción por Excmo. Ayuntamiento de las futuras obras de urbanización del ámbito **SUNC-O-BM.3 "Golf"**, la conservación de las mismas corresponderá a los propietarios agrupados en **Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación**, que a tal efecto habrá de constituirse, significando expresamente que la pertenencia a dicha entidad será obligatoria para todos los propietarios comprendidos en ese ámbito territorial. La transmisión de la titularidad llevará consigo la incorporación desde el mismo momento de la transmisión, debiendo incluirse dicho compromiso en cuantos negocios jurídicos se celebren a tal efecto con terceros adquirentes, todo ello conforme al artículo 153 de la LOUA y artículos 25 al 30 del Reglamento de Gestión Urbanística. Consecuentemente se dará traslado de este acuerdo:

-Al **Servicio Jurídico-Administrativo de Ejecución del Planeamiento**, para que se haga constar en cada una de las fincas resultantes del Proyecto de Reparcelación dicha obligación legal establecida en el presente instrumento de planeamiento, siendo una de las circunstancias que ha de contener el título inscribible, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1093/97, de 4 de Julio Reglamento Hipotecario Urbanístico.

-Al **Servicio Jurídico-Administrativo de Licencia de Obras**, para que dicha obligación legal se contemple como condición especial en las licencias que se concedan en este ámbito, conforme a lo establecido en los artículos arts. 65 y ss 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, entendiéndose que dicha obligación deberá estar cumplida antes de la concesión de las licencias de primera ocupación, debiéndose aportar antes de la concesión de esta última, nota simple registral en la que se constate que se ha realizado la nota marginal a la que se refieren los preceptos legales anteriormente mencionados.

DECIMO.- 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.

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe de Sección de Pieno y Comisiones del Pleno
Carlos López Jiménez

Código Seguro De Verificación	1U5hyEphU+iyyLBn2+s1mA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente Alicia Elena García Aviles Carlos López Jiménez	Firmado Firmado Firmado	30/07/2024 15:06:35 30/07/2024 14:44:06 30/07/2024 14:30:23
Observaciones		Página	19/24
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1U5hyEphU+iyyLBn2+s1mA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



DECIMOPRIMERO.- Dar traslado del presente acuerdo:

1. Al Servicio Jurídico-Administrativo de Ejecución del Planeamiento.
2. Al Servicio Jurídico-Administrativo Licencias del Departamento de Licencias y Protección Urbanística.
3. Al Servicio de Patrimonio, Registro de Solares, Colaboración Público-Privada y Garantías del Departamento de Gestión Económica y Recursos Humanos.
4. Al Servicio de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de este Departamento.
5. A la Junta Municipal del Distrito 8 Churriana.
6. A los promotores del expediente.
7. A todos los propietarios incluidos en el ámbito.
8. A cuantos interesados se han personado en el mismo.
9. A la Dirección General de Aviación Civil, adjuntando el instrumento de ordenación aprobado definitivamente, acompañado de certificación del acto de aprobación definitiva a los efectos de lo dispuesto en el art. 27.9 del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo que Regula las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4-12-1998 sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30-12-1996, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social."

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
 Carlos López Jiménez
 El Jefe de Sección de Pleno y Comisiones del Pleno

Visto el informe-propuesta transcrita y una vez que se emita el informe de la Secretaría General del Pleno, propongo que el expediente sea incluido en el orden del día de la próxima sesión ordinaria que celebre la Comisión del Pleno de Ordenación del Territorio, Movilidad y Seguridad y, posteriormente, el Pleno Municipal en uso de las competencias que tiene asignadas, adopte los acuerdos propuestos."

Consta en el expediente Nota de conformidad de la Secretaría General de Pleno, de fecha 10 de junio de 2024.

VOTACIÓN

La Comisión del Pleno acordó **dictaminar favorablemente** la anterior Propuesta, con los **votos a favor (6)** del Grupo Municipal Popular; los **votos en contra (3)** del Grupo Municipal Socialista; y las **abstenciones (2)** del Grupo Municipal Vox (1) y del Grupo Municipal Con Málaga (1).

PROPIUESTA AL PLENO

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

PRIMERO.- Conforme al informe emitido por el Servicio de Planificación y Ordenación Urbanísticas del Departamento de Planeamiento y Gestión el 6 de mayo de 2024, del cual se

Código Seguro De Verificación	1U5hyEphU+iyyLBn2+s1mA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente Alicia Elena García Aviles Carlos López Jiménez	Firmado Firmado Firmado	30/07/2024 15:06:35 30/07/2024 14:44:06 30/07/2024 14:30:23
Observaciones		Página	20/24
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1U5hyEphU+iyyLBn2+s1mA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



deberá dar traslado a los interesados como fundamento del presente acuerdo, **estimar parcialmente** la alegación presentada por D. Sergio Fúnez Florido e/r de la Comunidad de Propietarios Urbanización Vega de Oro, en lo relativo a los usos que puedan implantarse en el nuevo edificio y, **desestimarla**, en cuanto a la separación de la nueva edificación a la propiedad del alegante y apertura de huecos.

SEGUNDO.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle del ámbito de planeamiento del PGOU-2011 SUNC-O-BM.3 "Golf" promovido por Verificación Técnicas de Obras S.L., r/p Dña. Paula Asenjo del Río, de acuerdo con la documentación denominada Texto Refundido Mayo 2024, todo ello, de conformidad con el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanísticas de 6 de mayo de 2024 y en base a lo dispuesto en los artículos 15 y 31 al 41 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), puestos en relación con la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 7/2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y con la Disposición Final Quinta del Reglamento General que la desarrolla, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.

TERCERO.- Depositar dos ejemplares completos del mismo en el Archivo de documentación ubicado en el «Archivo de expedientes de planeamiento» donde se contienen los documentos técnicos del referido instrumento urbanístico, así como los actos, resoluciones y acuerdos producidos en relación con el mismo que deban formar parte de la Unidad Registral de «Instrumentos de Planeamiento y de Bienes y Espacios Catalogados», ubicados ambos en las dependencias del Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Planeamiento y Gestión de esta Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura.

CUARTO.- Remitir otros dos ejemplares completos del Documento técnico, junto con certificado del acuerdo de aprobación definitiva a la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, a fin de que se proceda a su depósito en el Registro correspondiente, según se recoge en el artículo 40.2 de la LOUA -conforme Disposición Transitoria Tercera de la LISTA- y art. 19 del Decreto 2/2004, de 7 de enero.

QUINTO.- Una vez cumplimentado lo anterior, con emisión de la correspondiente Certificación registral en los términos recogidos en los artículos 20 y 22 del Decreto 2/2004 de 7 de enero, **publicar** el referido acuerdo de aprobación definitiva, y en su caso, sus ordenanzas o normativa específica, en el Boletín Oficial de la Provincia, según se señala en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril Reguladora de las Bases del Régimen Local al que remite el artículo 41.1, inciso final, y artículo 40.3 ambos de la LOUA -conforme a la Disposición Transitoria Tercera LISTA- con la indicación de haberse procedido previamente al depósito y remisión, respectivamente, en el citado Registro.

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

Código Seguro De Verificación	1U5hyEphU+iyyLBn2+s1mA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente Alicia Elena García Aviles Carlos López Jiménez	Firmado Firmado Firmado	30/07/2024 15:06:35 30/07/2024 14:44:06 30/07/2024 14:30:23
Observaciones		Página	21/24
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1U5hyEphU+iyyLBn2+s1mA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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.

SÉPTIMO.- Significar expresamente, que dado que la parcela comercial del ámbito dispone de una superficie de 3.666 m², en el caso de que pretenda implantarse en la misma un establecimiento comercial con superficie útil para la exposición y venta al público superior a 2.500 m² que reúna las características que el artículo 22.1 del Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía, establece para ser considerada como **gran superficie minorista**, dicha implantación requerirá la previa calificación pormenorizada específica para tal uso como Zona de Gran Superficie Minorista con sujeción a las condiciones y procedimiento señalados en los arts. 6.4.6 a 6.4.8 y 12.15.1 a 12.15.4 del PGOU-11.

OCTAVO.- Significar igualmente al promotor que:

A.-) La aprobación de la **ordenación detallada del ámbito determinará**: la vinculación de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del mismo; la equidistribución de beneficios y cargas; el derecho de los propietarios al 90% del aprovechamiento medio del área de reparto y la cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de:

1.-Los sistemas generales y demás dotaciones.

2.-La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo ya urbanizada donde se pueda materializar el 10% del aprovechamiento medio del área de reparto de cesión obligatoria, cuantificada en la ficha del ámbito ordenado en 366.60 UAS equivalentes a 366,60 m² (la Memoria del Estudio de Detalle justifica la sustitución de dicha cesión por el abono de su valor en metálico a la Administración, tal y como exige el artículo 55 puesto en relación con el 54.2 b) de la LOUA, y en base a lo dispuesto en los artículos 102.1 e) y 103.1 b) de LOUA. Dicha posibilidad también ha sido contemplada en los artículos 28 b) y 30 a) de la LISTA).

3.-La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamiento.

B.-) Que en los procedimientos que tramite el Departamento de Licencias y Protección Urbanística de esta Gerencia al solicitarse licencia de obras para edificar en el ámbito, ésta vendrá condicionada al desarrollo del **proyecto de urbanización correspondiente**, que incluirá además el acondicionamiento de la parcela con calificación de zona verde; así mismo 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 dicho Departamento en tales procedimientos.

C.-) Que además de hacer frente a la **reurbanización y mejora de las infraestructuras del ámbito, deberá hacer frente a las cargas complementarias de urbanización externa al ámbito**

Código Seguro De Verificación	1U5hyEphU+iyyLBN2+s1mA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente Alicia Elena García Aviles Carlos López Jiménez	Firmado	30/07/2024 15:06:35 30/07/2024 14:44:06 30/07/2024 14:30:23
Observaciones		Página	22/24
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



previstas en su Ficha, significando que, en tanto no se apruebe el Plan Especial PEIS-4 “Infraestructuras Básicas” en el que se fije el importe de dicha contribución, **ha de satisfacerse 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.

NOVENO.- Hacer constar que tras la recepción por Excmo. Ayuntamiento de las futuras obras de urbanización del ámbito **SUNC-O-BM.3 “Golf”**, la conservación de las mismas corresponderá a los propietarios agrupados en **Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación**, que a tal efecto habrá de constituirse, significando expresamente que la pertenencia a dicha entidad será obligatoria para todos los propietarios comprendidos en ese ámbito territorial. La transmisión de la titularidad llevará consigo la incorporación desde el mismo momento de la transmisión, debiendo incluirse dicho compromiso en cuantos negocios jurídicos se celebren a tal efecto con terceros adquirentes, todo ello conforme al artículo 153 de la LOUA y artículos 25 al 30 del Reglamento de Gestión Urbanística. Consecuentemente se dará traslado de este acuerdo:

-Al **Servicio Jurídico-Administrativo de Ejecución del Planeamiento**, para que se haga constar en cada una de las fincas resultantes del Proyecto de Reparcelación, dicha obligación legal establecida en el presente instrumento de planeamiento, siendo una de las circunstancias que ha de contener el título inscribible, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1093/97, de 4 de Julio Reglamento Hipotecario Urbanístico.

-Al **Servicio Jurídico-Administrativo de Licencia de Obras**, para que dicha obligación legal se contemple como condición especial en las licencias que se concedan en este ámbito, conforme a lo establecido en los artículos arts. 65 y ss 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, entendiéndose que dicha obligación deberá estar cumplida antes de la concesión de las licencias de primera ocupación, debiéndose aportar antes de la concesión de esta última, nota simple registral en la que se constate que se ha realizado la nota marginal a la que se refieren los preceptos legales anteriormente mencionados.

DECIMO.- 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.

DECIMOPRIMERO.- Dar traslado del presente acuerdo:

1. Al Servicio Jurídico-Administrativo de Ejecución del Planeamiento.
2. Al Servicio Jurídico-Administrativo Licencias del Departamento de Licencias y Protección Urbanística.
3. Al Servicio de Patrimonio, Registro de Solares, Colaboración Público-Privada y Garantías del Departamento de Gestión Económica y Recursos Humanos.
4. Al Servicio de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de este Departamento.

Código Seguro De Verificación	1U5hyEphU+iyyLBN2+s1mA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente Alicia Elena García Aviles Carlos López Jiménez	Firmado Firmado Firmado	30/07/2024 15:06:35 30/07/2024 14:44:06 30/07/2024 14:30:23
Observaciones		Página	23/24
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1U5hyEphU+iyyLBN2+s1mA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



5. A la Junta Municipal del Distrito 8 Churriana.
6. A los promotores del expediente.
7. A todos los propietarios incluidos en el ámbito.
8. A cuantos interesados se han personado en el mismo.
9. A la Dirección General de Aviación Civil, adjuntando el instrumento de ordenación aprobado definitivamente, acompañado de certificación del acto de aprobación definitiva a los efectos de lo dispuesto en el art. 27.9 del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo que Regula las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4-12-1998 sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30-12-1996, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social."

VOTACIÓN

El resultado de la votación fue el siguiente:

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, por **17 votos a favor** (del Grupo Municipal Popular), **2 votos en contra** (del Grupo Municipal Con Málaga) y **12 abstenciones** (10 del Grupo Municipal Socialista y 2 del Grupo Municipal Vox), dio su **aprobación** al Dictamen cuyo texto ha sido transscrito y, consecuentemente, adoptó los acuerdos en el mismo propuestos."

Y para que conste y surta sus efectos a petición de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, haciendo notar, de conformidad con lo establecido en el art. 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, que el Acta de la mencionada sesión plenaria no ha sido aún aprobada, y que, por ello, la presente certificación se extiende a reserva de los términos que resulten de su aprobación, expido la presente certificación de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde, en Málaga, a la fecha de la firma electrónica.

Vº Bº
EL ALCALDE-PRESIDENTE,
Francisco de la Torre Prados

Código Seguro De Verificación	1U5hyEphU+iyyLBn2+s1mA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente Alicia Elena García Aviles Carlos López Jiménez	Firmado Firmado Firmado	30/07/2024 15:06:35 30/07/2024 14:44:06 30/07/2024 14:30:23
Observaciones		Página	24/24
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1U5hyEphU+iyyLBn2+s1mA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

