

Este Ayuntamiento, al punto que se indica de la reunión que igualmente se detalla, adoptó el siguiente acuerdo.

SESIÓN ORDINARIA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO CELEBRADA EL DÍA 29 DE FEBRERO DE 2024.

PUNTO Nº 19.- DICTAMEN REFERIDO A PROPUESTA DE LA CONCEJALA DELEGADA DE URBANISMO RELATIVA A LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE ESTUDIO DE DETALLE ED-G.10 “SANTA TERESA SUR 3”.

El Excmo. Ayuntamiento Pleno conoció el Dictamen de la Comisión de Urbanismo, Movilidad y Seguridad, de fecha 19 de febrero de 2024, cuyo texto a la letra es el siguiente:

“En relación con este asunto, la Comisión del Pleno conoció la Propuesta referenciada de 8 de febrero de 2024 (CSV: Xg4WWV7wRZZjF8933+rQIQ==), cuyo texto se transcribe a continuación:

URL de Verificación: <https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Xg4WWV7wRZZjF8933+rQIQ==>

“Resulta que con fecha 8 de febrero de 2024 ha sido emitido informe-propuesta por el Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento del Departamento de Planeamiento y Gestión sobre aprobación definitiva de Estudio de Detalle ED-G.10 “Santa Teresa Sur 3”, 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:

Ámbito y Objeto

El ámbito del presente Estudio de Detalle está constituido por unas parcelas clasificadas como suelo urbano consolidado, que suman 23.580,57 m²s de superficie, incluidas en la Ficha del SUC- ED-G.10 “Santa Teresa Sur 3” del vigente PGOU-2011, al que son de aplicación las siguientes determinaciones, objetivos y criterios marcados en la Ficha del Plan General:

“En el momento de renovación de las instalaciones existentes, realizar la ordenación de los volúmenes resultantes de la edificabilidad asignada, a partir de las indicaciones especificadas en los planos, al objeto de homogeneizar su desarrollo con las características funcionales y morfológicas de los sectores colindantes, previstos para generar la nueva fachada de la ciudad ante el aeropuerto, con destino preferente a acoger usos empresariales incentivados por la proximidad al mismo, si bien desarrollando actividades en la gama que va desde la logística aeroportuaria (actividades de segunda y tercera línea) hasta terciario, sin evitar usos industriales tradicionales a condición de la compatibilidad de sus instalaciones con la imagen de calidad del conjunto.

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

Código Seguro De Verificación	NCj48sy27JvvM8AxQvI/RQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena García Aviles	Firmado	06/03/2024 10:41:10
	Carlos López Jiménez	Firmado	06/03/2024 10:03:12
Observaciones		Página	1/22
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/NCj48sy27JvvM8AxQvI/RQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Los tipos de edificación podrán ser variados, adecuados a las actividades a implantar, con un concepto unitario y pautado del conjunto. En todo caso, la vegetación del área y la altura mínima de los edificios deberán garantizar la ocultación de la actual fachada de los polígonos industriales ante el Aeropuerto.

Se procurará la disposición de la edificación en forma derivada de las pautas indicadas gráficamente, si bien, las fases que fueran posibles en su desarrollo, en función de las capacidades de renovación voluntaria de cada parcela o conjunto de ellas, marcarán las bases de la ordenación.

La ordenanza actual mientras se mantengan las instalaciones será PROD-4.B. Para las transformaciones se adoptará la ordenanza PROD-5 con la tipología OA y 2,20 m²/m²s de edificabilidad neta, o PROD-3.B.

Superficie de suelo (m²s) 23.771,00
Techo máximo (m²) 32.754,00
Índice edificabilidad (m²/m²s) 1,38
Ordenanza de Referencia: PROD-5(OA)/PROD-3.B”

Por su parte, el **objeto** del mismo es la ordenación urbanística de las parcelas conforme a los objetivos indicados en la citada Ficha del PGOU, delimitándose dos Fases de ejecución en función del grado de consolidación de los suelos; de esta forma, se fijan alineaciones y rasantes y se ordenan volúmenes en cada una de las Fases delimitadas.

Antecedentes de hecho

1º.- Con fecha 11 de septiembre de 2020, la Ilma. Junta de Gobierno Local adoptó acuerdo de aprobación inicial del Estudio de Detalle en el ámbito de Suelo Urbano Consolidado ED-G.10 “Santa Teresa Sur 3” del PGOU-2011, promovido por la mercantil VERA RAMOS S.L., representada por D. Alejandro Spínola Serrano de acuerdo con la documentación técnica fechada 18 de junio 2020 y de conformidad con informe técnico del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de 4 de agosto de 2020.

2º.- La información pública del expediente fue sustanciada mediante anuncios publicados en el Diario La Opinión de Málaga de 24 de septiembre de 2020, en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga nº 190 de 2 de octubre de 2020 y en el Tablón de Anuncios Electrónicos del Ayuntamiento de Málaga entre los días 18 de septiembre a 16 de octubre de 2020, ambos inclusive.

3º.- Simultáneamente al sometimiento del expediente al trámite de información pública, fue requerido informe sectorial, en materia de servidumbres aeronáuticas, a la Dirección General de Aviación Civil con fecha 24 de septiembre de 2020, y a la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible de la Junta de Andalucía, en materia de aguas, con fecha 23 de septiembre de 2020.

4º.- Además se realizó notificación personal a los interesados y titulares del ámbito que resultan del Registro de la Propiedad y del Catastro, salvo a Envasados Lácteos S.L.U y a D^a Silvia Garrido Ballesteros, que no pudieron ser notificados personalmente en sus domicilios y, por lo tanto, de conformidad con lo previsto en el artículo 44 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, fueron notificados mediante publicación de anuncio en el Boletín Oficial del Estado nº 306 de 21 de noviembre de 2020, así como en el Tablón de Anuncios Electrónicos del Ayuntamiento de Málaga entre los días 17 de noviembre a 16

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

Código Seguro De Verificación	NCj48sy27JvvM8AxQvI/RQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	06/03/2024 10:41:10
	Carlos López Jiménez	Firmado	06/03/2024 10:03:12
Observaciones		Página	2/22
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/NCj48sy27JvvM8AxQvI/RQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



de diciembre de 2020, ambos inclusive y en los Tablones de Anuncio de los Ayuntamientos de Torremolinos y Almogía, respectivamente.

5º.- D. Raúl Moreno Ariza e/r de Inmuebles Arama S.L.U., presentó con fecha 20 de octubre de 2020, escrito de alegaciones en relación a que se aclarasen los conceptos relativos a “tratamiento del muro perimetral”, “tratamiento ajardinado perimetral con arbolado” y “alineaciones de la C/ Nerja”, así como qué se entendía por las determinaciones no vinculantes del Estudio de Detalle.

6º.- También fueron presentadas dos alegaciones que hacen referencia, a la vulneración del régimen del suelo urbano consolidado previsto en la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA) pues, el Estudio de Detalle, prevé la obligación de los propietarios del suelo de ceder y urbanizar. Así tenemos:

-Alegación presentada con fecha 30 de octubre de 2020 mediante el registro electrónico de documentos, por D^a. Natalia Sirvent Sánchez y D. Francisco Rodríguez Marchal, propietarios de la finca catastral 6320310UF6662S0001HR.

-Alegación presentada con fecha 11 de noviembre de 2020 en el registro electrónico de documentos por D. Jorge Abril Cáceres e/r de Comunidad de Propietarios del Polígono Industrial Santa Teresa y, además, en el registro de esta Gerencia el día 12 siguiente.

7º.- El 23 de diciembre de 2020 se recibe informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil, fechado el día 22 del mismo mes y año, si bien debían recogerse determinados aspectos en la documentación que se apruebe definitivamente y, a dichos efectos, fue requerido el promotor con fecha 19 de enero de 2021.

8º.- Posteriormente, la Vicesecretaria Delegada de esta Gerencia expidió Certificación de fecha 27 de enero de 2021 en la que consta, que durante el plazo comprendido entre los días 18 de septiembre al 22 de diciembre de 2020, computado a los efectos de información pública, se han presentado las siguientes alegaciones:

- Alegación presentada por D. Raúl Molina Ariza, e/r de **INMUEBLES ARAMA S.L.U.**, con fecha de entrada en el Registro Electrónico el 20 de octubre de 2020 con número de documento **585396**.

- Alegación presentada por D^a. Natalia Sirvent Sánchez y D. Francisco Rodríguez Marchal, con fecha de entrada en el Registro Electrónico el 30 de octubre de 2020 con número de documento **597361**.

- Alegación presentada por D. Jorge Abril Cáceres, e/r de **COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL POLÍGONO SANTA TERESA.**, con fecha de entrada en el Registro Electrónico el 11 de noviembre de 2020 con número de documento **616200**.

- Alegación presentada por D. Jorge Abril Cáceres, e/r de **COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL POLÍGONO SANTA TERESA.**, con fecha de entrada en el Registro Electrónico el 12 de noviembre de 2020 con número de documento **617932**.

9º.- El 28 de enero de 2021 se notifican las alegaciones presentadas a la entonces promotora, Vera Ramos S.L., r/p D. Alejandro Spinola Serrano, dándosele plazo de

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

Código Seguro De Verificación	NCj48sy27JvvM8AxQvI/RQ==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles			Firmado	06/03/2024 10:41:10
	Carlos López Jiménez			Firmado	06/03/2024 10:03:12
Observaciones				Página	3/22
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/NCj48sy27JvvM8AxQvI/RQ==				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				



audiencia de 15 días para que dieran respuesta a las mismas o aportasen los documentos que en defensa de su derecho correspondieran.

10º.- El 15 de marzo de 2021, la Vicesecretaria Delegada de esta Gerencia expidió Certificación en la que consta, que durante el plazo comprendido entre los días 28 de enero al 18 de febrero de 2021, computado a los efectos de audiencia a Vera Ramos S.L., no se ha presentado escrito alguno.

11º.- Con fecha 31 de marzo de 2022, Derichebourg España S.A.U., r/p D. Jorge García Alonso presenta escrito informando que esa mercantil es la nueva propietaria de los terrenos correspondientes a la Fase I del ED-G.10 "Santa Teresa Sur 3", en virtud de escritura de compraventa otorgada el 27 de enero de 2022, por Vera Ramos S.L.

12º.- El 5 de abril de 2022, D. Jorge García Alonso e/r de Derichebourg España S.A.U., solicita una copia de las alegaciones presentadas durante el trámite de información pública del expediente. Dicha documentación se pone a su disposición el 29 de abril de 2022.

13º.- En otro orden de cosas, el 19 de mayo de 2022, esta Administración reitera a la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible de la Junta de Andalucía que emita informe en materia de aguas dado el tiempo transcurrido desde su solicitud.

14º.- El 3 de junio de 2022, el Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de esta Gerencia emite informe requiriendo del Servicio de Patrimonio del Departamento de Actuaciones Urbanísticas que informe sobre las propiedades municipales en el ámbito de planeamiento. Dicho informe se evacua el 7 de julio de 2022 en el sentido de indicar, que cuantificada la superficie de viario existente, esta asciende a 3.372,15 m²s.

15º.- Con fecha 19 de octubre de 2022 se recibe informe favorable en materia de agua de la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Rural de 4 de octubre de 2022. Este informe fue notificado a los nuevos promotores el 8 de noviembre de 2022.

16º.- Por otro lado, habiendo tenido constancia Derichebourg España S.A.U., de las alegaciones presentadas durante el trámite de información pública, con fecha 27 de octubre de 2022, presentó un escrito rebatiendo las mismas.

17º.- A la vista de los informes sectoriales emitido, el 30 de noviembre de 2022 se presenta por parte del promotor, nuevo documento del Estudio de Detalle.

18º.- Conforme a todos los antecedentes hasta ahora expuestos, el Servicio de Planificación Territorial y Urbanística en informe de 15 de marzo de 2023 consideró necesario solicitar, a su vez, informe de la EMASA con relación a unos depósitos de agua existentes en el ámbito; dicho informe se evacuó con fecha 2 de mayo de 2023.

19º.- Las alegaciones obrantes en el expediente han sido informadas, desde el punto de vista técnico, por el Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de este Departamento el 30 de mayo de 2023, si bien, en dicho informe se requiere una valoración jurídica de las alegaciones referidas al régimen de propiedad del suelo y a las obligaciones legales que han de asumir los propietarios del suelo.

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

Código Seguro De Verificación	NCj48sy27JvvM8AxQvI/RQ==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles		Firmado	06/03/2024 10:41:10
	Carlos López Jiménez		Firmado	06/03/2024 10:03:12
Observaciones			Página	4/22
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/NCj48sy27JvvM8AxQvI/RQ==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



20º.- Con fecha 3 de julio de 2023 el Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento emite informe jurídico sobre las alegaciones presentadas y, tanto de este informe como del indicado en el párrafo anterior se dio cuenta al promotor del expediente el 6 de julio siguiente, a fin de que adaptase la documentación técnica presentada a lo indicado en los mismos

21º.- Entre los días 26 y 27 de julio de 2023 el promotor del expediente presenta nueva documentación técnica y solicita sea informada convenientemente.

22º.- El 31 de agosto de 2023, el Servicio de Planificación Territorial y Urbanística emite un nuevo informe a la vista de la documentación presentada, en el que se propone requerir al interesado para que subsane determinados aspectos, efectuándose dicho requerimiento el 1 de septiembre siguiente.

23º.- El promotor, con fecha 26 de septiembre de 2023 ha aportado nueva documentación técnica y, el día 27 de noviembre de 2023, presenta también "Escritura de Segregación y Cesión Urbanística" (otorgada el 22 de noviembre de 2023 ante el notario D. Antonio Chaves Rivas, al nº 1.427 de su protocolo, de determinados suelos que van a pasar a constituir vía pública según la ordenación prevista, propiedad de Derichebourg España S.A.U., Españavisión S.A., y de la Comunidad de Propietarios del Polígono Industrial Santa Teresa. El Servicio de Patrimonio Municipal del Departamento de Actuaciones Urbanísticas, emite informe favorable sobre las superficies cedidas.

24º.- Por otra parte, el 5 de diciembre de 2023, se vuelve a presentar documentación técnica del Estudio de Detalle y, a la vista de la misma se ha emitido informe por parte del Negociado de Topografía y Cartografía de este Departamento y del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de fechas 22 de diciembre de 2023. En ambos informes se requiere nueva documentación que subsane y corrija determinados aspectos de documento, lo cual se efectúa el día 28 siguiente. Así mismo, el día 26, fueron enviados los informes emitidos, al Servicio Jurídico de Inspección y Conservación del Departamento de Licencias y Protección Urbanística.

25º.- Por último añadir, que el día 3 de enero de 2024 ha tenido entrada en esta Administración, nueva documentación técnica del Estudio de Detalle a fin de dar respuesta a los requerimientos realizados por esta Administración; no obstante y a requerimiento del técnico informante, ya que se habían detectados algunos errores en la versión aportada, el promotor presenta el día 17 de enero de 2024 nuevo documento.

26º.- El 19 de enero de 2024 se emiten informes por los Servicios de Planificación Territorial y Urbanística y Jurídico Administrativo de Planeamiento del Departamento de Planeamiento y Gestión, en los que se propone la aprobación definitiva del Estudio de Detalle; siendo el 22 de enero de 2024 cuando la Concejala Delegada de Urbanismo, propone formalmente dicha aprobación a la Comisión del Pleno previa emisión de informe por parte de la Secretaría General.

27º.- Finalmente, el 7 de febrero de 2024 la Secretaría General del Pleno emite Nota de Conformidad en la que se concluye que:

2º.- Visto el informe emitido por el Servicio Jurídico Administrativo del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura del Ayuntamiento de Málaga de fecha 19 de enero de 2024 sobre el citado expediente, (sNGYwSeG1lcGWnTpMHgyRw==), para la elevación al Ayuntamiento Pleno de la Aprobación Definitiva del Estudio de

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

Código Seguro De Verificación	NCj48sy27JvvM8AxQvI/RQ==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles			Firmado	06/03/2024 10:41:10
	Carlos López Jiménez			Firmado	06/03/2024 10:03:12
Observaciones				Página	5/22
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/NCj48sy27JvvM8AxQvI/RQ==				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				



Detalle del ámbito de planeamiento del PGOU-2011 SUC-ED-G.10 “Santa Teresa Sur 3”, promovido por Derichebourg España S.A.U, (PL 4/2018), por el presente manifestamos nuestra conformidad a las consideraciones jurídicas y procedimentales que constan en el citado informe, que a juicio de esta Secretaría General del Pleno se adaptan al ordenamiento jurídico urbanístico vigente, si bien es necesario realizar las siguientes observaciones a las propuestas de acuerdo que se proponen.

En primer lugar, en los fundamentos jurídicos, (requisitos sustanciales o de fondo) de la Propuesta que se incorpora al expediente sometido a Informe, y en cuanto a la forma de ejecución de la ordenación propuesta en el Estudio de Detalle,(III), y dentro del apartado en la Fase I cuando se establece “..En este punto debe indicarse, que han sido puestos a disposición de esta Administración de forma anticipada, los suelos que pasan a constituir vía pública y, además, aquellos que son necesarios para el adecuado funcionamiento de la edificación que se construya en esta Fase.”, debiendo quedar constancia evidente y notoria en el expediente que suelos son necesarios para el adecuado funcionamiento de la edificación que se construya en esta Fase I.

En segundo término, y en relación al acuerdo noveno, de conformidad con lo indicado en el Informe del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de fecha 19 de enero de 2024,debe de completarse el dar traslado al Servicio Jurídico-Administrativo de Inspección y Conservación del Departamento de licencias y Protección Urbanística, con “ al objeto de lo ya referido en el informe emitido por el Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de fecha 22 de diciembre de 2023 en relación a la existencia de una construcción ubicada en la parcela incluida en la primera fase”.

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.”

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

Código Seguro De Verificación	NCj48sy27JvvM8AxQvI/RQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	06/03/2024 10:41:10
	Carlos López Jiménez	Firmado	06/03/2024 10:03:12
Observaciones		Página	6/22
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/NCj48sy27JvvM8AxQvI/RQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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 11 de septiembre de 2020, aquel ha seguido tramitándose por los cauces previstos en la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA) como más adelante expondremos.

Por otra parte, el PGOU vigente fue aprobado definitivamente, de manera parcial, por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de 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 consolidado y con la ordenación prevista en la Ficha SUC-ED-G.10 "Santa Teresa Sur 3".

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. De esta forma, la redacción del presente Estudio de Detalle viene exigida por lo dispuesto en los siguientes artículos del PGOU:

"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.

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." (...)

Pues bien, de acuerdo con lo expuesto y en cuanto al fondo, el presente instrumento se ajusta a las previsiones contenidas en la LISTA y, concretamente, tal y como prevé su artículo 71, su objeto consiste en completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones establecida en el Plan General para este ámbito.

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 Territorial y Urbanística en su informe de 30 de mayo de 2023 y, desde el punto de vista jurídico, por el Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento en su informe de 3 de julio de 2023. En cada uno de estos informes se concluyó y propuso:

➤ Informe técnico de 30 de mayo de 2023:

"5. CONCLUSIONES

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

Código Seguro De Verificación	NCj48sy27JvvM8AxQvI/RQ==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles		Firmado	06/03/2024 10:41:10
	Carlos López Jiménez		Firmado	06/03/2024 10:03:12
Observaciones			Página	7/22
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/NCj48sy27JvvM8AxQvI/RQ==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



Del análisis de la documentación presentada con fecha 30/11/2022, estudio de las alegaciones y consideraciones de los informes sectoriales emitidos, se concluye lo siguiente:

- 1ª. Como resultado de las **alegaciones** presentadas y **análisis de la documentación** presentada con fecha 30/11/2022, deberá corregirse la misma con las indicaciones demandadas en el apartado 4º de este informe y aquellas que resulten del Informe del Servicio Jurídico Administrativo requerido en este sobre las cesiones y urbanización del ámbito que se proponen en este Estudio de Detalle.
- 2ª. Como resultado de los **informes sectoriales** emitidos con carácter favorable condicionado, deberá recogerse las mejoras de documentación indicadas en los mismos.
- 3ª. Conforme a lo requerido en el **informe del Servicio de Urbanización e Infraestructuras** de fecha 27/07/2020, se atenderá lo indicado en el mismo, con las consideraciones que resulten del informe del Servicio Jurídico Administrativo en relación a las condiciones de cesión y urbanización.

PROPUESTA

Se interesa que el Servicio Jurídico Administrativo informe al respecto de las obligaciones de cesión y urbanización incluidas en el Estudio de Detalle que se objetan en las alegaciones presentadas. Emitido este informe procederá dar traslado al promotor del mismo, junto con el emitido por este servicio de Planificación, para que antes de la aprobación definitiva queden recogidas todas las consideraciones de mejora de documentación requeridas en los mismos.

Tras las correcciones indicadas y la presentación de toda la documentación completa y presentación de los planos en formato CAD, se procederá a una **nueva comprobación de la documentación gráfica** por parte del Negociado de Topografía de este Departamento.”

➤ Informe jurídico de 3 de julio de 2023:

“Conclusiones:

Con la entrada en vigor de la Ley 7/2022 de sostenibilidad del territorio de Andalucía y su nuevo marco jurídico, que afina el régimen de derechos y deberes de los propietarios del suelo establecido por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y se adapta a las situaciones básicas del suelo establecida por esta norma estatal, clasificando el suelo en urbano y rústico, debemos concluir:

1º.- En la Ley 7/2022, los deberes de los propietarios del suelo urbano ya no dependen de la categoría de éstos (consolidados o no consolidados), sino del tipo de actuación urbanística que el planeamiento prevea, ya sea ésta de transformación urbanística o no.

2º.- La nueva Ley andaluza exige a los propietarios del suelo urbano en los que se prevea una actuación urbanística, la obligación de ejecutar las obras de mejora o complemento de la urbanización existente que requiera la actuación, a fin de que el suelo tenga o recupere la condición de solar.

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

Código Seguro De Verificación	NCj48sy27JvvM8AxQvI/RQ==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles			Firmado	06/03/2024 10:41:10
	Carlos López Jiménez			Firmado	06/03/2024 10:03:12
Observaciones				Página	8/22
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/NCj48sy27JvvM8AxQvI/RQ==				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				



3º.- *Habiendo desaparecido las categorías de suelo urbano, no procede identificar la condición de solar con la condición de suelo consolidado por la urbanización, como ha venido manteniendo la jurisprudencia.*

4º.-*Además el legislador advierte expresamente, que la condición de solar se pierde por la inadecuación sobrevenida de su urbanización conforme al planeamiento vigente.*

5º.-*De la regulación contenida en la Ley 7/2022 se concluye, que el alcance de esas obras de urbanización de mejora y complemento de la urbanización existente que el planificador ha previsto y que la legislación exige realizar al propietario del suelo urbano para que su parcela alcance o recupere la condición de solar, no se agota en la ejecución material de las mismas sino que incluye la puesta a disposición de la Administración de aquellas y, evidentemente, del suelo sobre el que se han ejecutado.*

6º.-*Dada las diferentes condiciones dominicales de las Fases que el Estudio de Detalle prevé: la Primera (un solo propietario) se ejecutará directamente a través de los procedimientos de intervención en los actos de edificación y uso del suelo; y la Segunda (con una pluralidad de propietarios) mediante una actuación asistemática en el momento en que se pretenda renovar las edificaciones existentes.*

Propuesta:

Primero.- *Desestimar las alegaciones presentadas por D^a. Natalia Sirvent Sánchez y D. Francisco Rodríguez Marchal y por D. Jorge Abril Cáceres e/r de Comunidad de Propietarios del Polígono Industrial Santa Teresa, en cuanto a que los propietarios incluidos en el ámbito del ED-G.10 “Santa Teresa Sur 3” no tengan la obligación de realizar las obras de mejora y complemento de la urbanización existente, ni de entregar a la Administración municipal las mismas cuando estén finalizadas y, estimarlas, en cuanto a la necesidad de realizar una actividad de gestión previa a la edificación, en los suelos incluidos en la Fase 2, que deberá ejecutarse de forma asistemática a través de la tramitación de un proyecto de distribución de cargas de urbanización entre todos y cada uno de los propietarios incluidos en la misma.*

Segundo.- *Notificar el presente informe:*

1º.- *Al Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de este Departamento, para su conocimiento y a los efectos oportunos.*

2º.- *A Derichebourg España S.A.U., para que, tanto en la documentación gráfica como la memoria del Estudio de Detalle, se suprima cualquier referencia al régimen de derechos y obligaciones de los propietarios del suelo de la Ley 7/2002 de Ordenación urbanística de Andalucía, por ser de aplicación el previsto en la vigente Ley 7/2021 de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía que se adapta al establecido en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; así mismo, se deberá indicar en la documentación técnica, que la ejecución de las previsiones de ordenación del Estudio de Detalle se llevará a cabo en dos Fases y de la siguiente forma:*

Código Seguro De Verificación	NCj48sy27JvvM8AxQvI/RQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	06/03/2024 10:41:10	
	Carlos López Jiménez	Firmado	06/03/2024 10:03:12	
Observaciones		Página	9/22	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/NCj48sy27JvvM8AxQvI/RQ==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

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

- **Fase Primera:** se ejecutará directamente a través de los procedimientos de intervención en los actos de edificación y uso del suelo, por lo que se deberán ejecutar las obras de urbanización necesarias para que los suelos adquieran la condición de solar con carácter previo a la obtención de la correspondiente licencia de obras de edificación o, en su caso, simultanear ambas. Dichas obras serán puestas a disposición de la Administración antes de la presentación de declaración responsable para la ocupación del nuevo edificio.
- **Fase Segunda:** se ejecutará mediante una actuación asistemática en el momento en que se pretenda renovar las edificaciones existentes, debiendo tramitarse un proyecto de distribución de cargas de urbanización, conforme a los procedimientos previstos en los artículos 241 y siguientes del Reglamento General de la Ley 7/2021 de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y, posteriormente, realizar todas las obras de urbanización necesarias para que los suelos adquieran la condición de solar, previa o simultáneamente a la obtención de la correspondiente licencia de obras. Dichas obras serán puestas a disposición de la Administración antes de la presentación de declaración responsable para la ocupación de los nuevos edificios.”

III.- En cuanto a la forma de ejecución de la ordenación propuesta en el Estudio de Detalle:

A la vista del informe jurídico de 3 de julio de 2023 y de las consideraciones que en el mismo se hacen respecto de las obligaciones de los propietarios de suelo urbano en el que esté prevista una actuación urbanística, el documento de Estudio de Detalle que se somete a aprobación definitiva plantea dos Fases de ejecución del ámbito, la Fase 1, perteneciente a un único propietario que es el promotor del Estudio de Detalle y la Fase II, en la que la titularidad del suelo está fragmentada y la renovación edificatoria llevará implícita una nueva distribución de fincas. De esta forma:

-En la Fase 1: Dado que se ejecutará directamente mediante la tramitación de la correspondiente licencias de obra, el propietario está obligado a realizar todas las obras de urbanización necesarias para que su parcela tenga la condición de solar en los plazos establecidos en el instrumento de planeamiento, o bien, a simultanear las obras de edificación con las de urbanización previa presentación de las garantías precisas y, una vez finalizadas, a ponerlas a disposición de la Administración.

-En la Fase 2: Dado que se ejecutará mediante una actuación asistemática coincidente con el ámbito de esta segunda Fase y en la que se incluyen los suelos que soporta la urbanización sometida a mejora y complemento y las parcelas que, como consecuencia de esa actuación, alcanzarán la condición de solar, con carácter previo a la renovación de las edificaciones existentes, deberá tramitarse un proyecto de distribución de cargas de urbanización conforme a los procedimientos previstos en los artículos 241 y siguientes del Reglamento General de la LISTA.

A la vista del informe de la Secretaria del Pleno de 22 de enero de 2024 conviene aclarar, que la indicación que se hizo en el párrafo penúltimo de la página 9 del informe jurídico de 19 de enero de 2024, sobre que también han sido puestos a disposición de esta Administración aquellos suelos que son necesarios para el adecuado funcionamiento de

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

Código Seguro De Verificación	NCj48sy27JvvM8AxQvI/RQ==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles		Firmado	06/03/2024 10:41:10
	Carlos López Jiménez		Firmado	06/03/2024 10:03:12
Observaciones			Página	10/22
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/NCj48sy27JvvM8AxQvI/RQ==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



la edificación que se construya en esta Fase, se quiso hacer referencia a aquellos suelos de cesión incluidos en la Fase 1 pero que lindan con la Fase 2 (en el Plano 8 “Zonificación estudio de detalle División fases” puede observarse). Dichos suelos, tal y como se indica en los antecedentes, fueron puestos a disposición de esta Administración municipal de forma anticipada mediante escritura pública otorgada el 22 de noviembre de 2023 ante el notario D. Antonio Chaves Rivas, al nº 1.427 de su protocolo, por parte de los propietarios Derichebourg España S.A.U.; Españavisión S.A., y la Comunidad de Propietarios del Polígono Industrial Santa Teresa.

IV.- En cuanto a la justificación del contenido del instrumento y su adecuación a la normativa urbanística:

Han sido analizados en los informes técnicos emitidos por el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística, en particular, en el informe del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 4 de agosto de 2020 que fundamentó la aprobación inicial del instrumento. Posteriormente, tras el cumplimiento de los trámites oportunos (información pública y evacuación de informes sectoriales) se ha emitido informe técnico por el Negociado de Topografía y Cartografía de este Departamento con fecha 22 de diciembre de 2023, así como por el citado Servicio de Planificación Territorial y Urbanística, con fecha 19 de enero de 2024, proponiendo la aprobación definitiva del Estudio de Detalle en los términos que se transcriben a continuación:

“INFORME

La documentación presentada el **3/01/2024** consta de los siguientes documentos:

- Documento de Estudio de Detalle, con Memoria (254 páginas) y planos (20), fechada en diciembre 2023.
- Resumen Ejecutivo, (12 páginas) fechado en diciembre 2023.
- Estudio Hidráulico Adaptado, fechado en noviembre 2022.
- Planos en archivo CAD.

De la documentación presentada el **17/01/2024**, la que resulta válida a los efectos de verificación de la coherencia demanda es la presentada con nº de documento 17351, consistente en Memoria y Resumen Ejecutivo, sustituyendo estos documentos a los referenciados con el mismo nombre en anteriores presentaciones.

Con respecto al contenido y tomando como referencia lo requerido en el informe emitido por este Servicio el 22/12/2023, se extraen las siguientes cuestiones que se consideran determinantes para la supervisión de la coherencia documental, objeto de este nuevo informe:

- a) El informe emitido el 22/12/2023 por el Negociado de Topografía y Cartografía detecta algunas deficiencias gráficas y constata la existencia de una reciente construcción ubicada en la parcela delimitada en la primera fase.
- b) Debido a los cambios efectuados en relación a la escritura de segregación y cesión, se detectaron diversos errores de coherencia documental que debían ser subsanados:
 - La nueva documentación justifica la eliminación del plano nº 17 (imágenes de la nueva edificación en la fase 2, que no tienen consideración de vinculante) con la finalidad de evitar confusiones a futuro, sin embargo, se cometen errores de coherencia documental al señalar su existencia en la memoria (página 22).

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

Código Seguro De Verificación	NCj48sy27JvvM8AxQvI/RQ==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles		Firmado	06/03/2024 10:41:10
	Carlos López Jiménez		Firmado	06/03/2024 10:03:12
Observaciones			Página	11/22
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/NCj48sy27JvvM8AxQvI/RQ==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



- En la página 54 se produce una superposición de textos que hace ilegible el cuadro insertado.
- El plano nº11 incluye un cuadro con desglose de superficies que debe tener su correspondencia y delimitación gráfica en el plano.
- En el cuadro de ordenación por fases, el desglose de superficies de viario nuevo y existente, parcela neta y centro de transformación suman 14.665,54 m² y no 14.666,54 m².
- La denominación de las actuaciones de urbanización, conforme al artículo 188 del Reglamento de la LISTA, se denominará: obras para mejorar y completar la urbanización (tanto en memoria como en planos). Ya que se ha consensuado ampliar el ámbito de la primera fase a fin de facilitar la ejecución de parte de las obras de mejora y complemento de urbanización del ámbito del Estudio de Detalle, el mantenimiento de la constitución de una servidumbre de paso carece ya de sentido, por lo que deberá desaparecer en la documentación que se lleve a aprobación definitiva (tanto de la memoria como de los planos).

Revisada la documentación aportada el 03/01/2024 y 17/01/2024 (que sustituye la memoria y Resumen Ejecutivo de la anterior) se observa lo siguiente:

- a) Con respecto a las deficiencias o incoherencias detectadas en la representación gráfica y archivos CAD, cursada solicitud el 11/01/2023 al Negociado de Topografía y Cartografía, del informe emitido con fecha 16/01/2024 que consta en el expediente se deduce que todas las comprobaciones graficas realizadas se consideran correctas y coincidentes.
- b) Respecto a los diversos errores de coherencia documental:
- Se ha corregido la errata en la denominación del plano nº 17 referido a imágenes del entorno, cumpliéndose con lo solicitado.
 - Se ha subsanado el error de superposición de textos en el apartado 5.1 de la memoria.
 - La descripción del plano nº8 incluye el desglose superficies por fases y su correspondencia y delimitación gráfica en planta, cumpliéndose con lo solicitado.
 - Se ha corregido en el cuadro de ordenación por fases el error material, contemplándose la superficie 14.665,54 m² que hace coherente la suma total especificada.
 - De acuerdo al artículo 188 del Reglamento de la LISTA, se ha corregido en memoria y planos la denominación de las actuaciones de urbanización denominándose ahora obras para mejorar y completar la urbanización, cumpliéndose con lo que se solicitó.
 - Se ha eliminado toda especificación a la servidumbre de paso, cumpliéndose con lo solicitado.

Finalmente, se ha de significar que la documentación aportada el pasado 17/01/2023 responde a que el Resumen Ejecutivo presentado el 03/01/2023 había omitido el plano de zonificación y que tanto en la Memoria y Resumen Ejecutivo de fechas anteriores aparecía en la portada el plano de zonificación con la delimitación de la Servidumbre que, tras los últimos cambios efectuados tras la firma de la escritura de segregación y cesión, había sido requerido eliminar por su innecesariedad.

CONCLUSIONES

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

Código Seguro De Verificación	NCj48sy27JvvM8AxQvI/RQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	06/03/2024 10:41:10
	Carlos López Jiménez	Firmado	06/03/2024 10:03:12
Observaciones		Página	12/22
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/NCj48sy27JvvM8AxQvI/RQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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

- 1ª. Este Estudio de Detalle fue **aprobado inicialmente** el 11/09/2020 conforme a lo previsto en la ficha de desarrollo del ED-G.10 incluida en el Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga aprobado en 2011, siendo el promotor la mercantil Vera Ramos, S.L.
- 2ª. El expediente ha sido sometido a **Información Pública** durante el plazo comprendido entre el 18 de septiembre de 2020 y el 22 de diciembre de 2020, ambos inclusive, presentándose 4 alegaciones, dos de ellas idénticas.
- 3ª. Con fecha 31/03/2022 se produce un **cambio de titularidad** del suelo que conforma la fase 1 contemplada en la aprobación inicial del ED, siendo el nuevo propietario la mercantil Derichebourg España S.A.U.
- 4ª. Tras el análisis de las **alegaciones** presentadas y de la estimación parcial de alguna de ellas, se requirió al nuevo promotor adaptar el ED para detallar convenientemente la forma de ejecución de las dos fases contempladas en el mismo, siguiendo las directrices incluidas en el informe emitido por el Servicio Jurídico-Administrativo de este Departamento emitido el 3/07/2023.
- 5ª. Como se ha referido en los antecedentes enunciados en este informe, con fecha 22/11/2023 se produce en **escritura pública la “segregación y cesión”** a este Ayuntamiento de los viales a ejecutar en la fase 1, otorgada por los propietarios de los suelos afectados y con el objeto de completar el viario previsto en el planeamiento general, evitando ejecutar un vial en fondo de saco y la necesidad delimitar una servidumbre de paso que se contempla en la aprobación inicial de este ED.
- 6ª. Constan en el trámite del expediente **informes** favorables de Patrimonio Municipal, Dirección General de Aviación Civil en materia de Servidumbres Aeronáuticas y de la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural de la Junta de Andalucía en materia de Aguas.
- 7ª. Del **análisis de la documentación** presentada que se somete a aprobación definitiva, del contenido del presente informe se comprueba que se han subsanado todas aquellas deficiencias de coherencia documental que resultaron de la adecuación de dicha documentación a los últimos cambios surgidos en relación a la escritura de segregación y cesión mencionada en el punto anterior.
- 8ª. Con respecto a la documentación aprobada inicialmente, la nueva documentación que se somete a aprobación definitiva, aunque contiene **modificaciones** derivadas de las alegaciones presentadas, dictámenes derivados de informes sectoriales, y ajustes en relación a la escritura de segregación y cesión, no suponen modificaciones sustanciales en los términos previstos en el art. 108 del Reglamento General de la LISTA.
- 9ª. El **cuadro resumen** de características de este ED es el siguiente:

Código Seguro De Verificación	NCj48sy27JvvM8AxQvI/RQ==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles		Firmado	06/03/2024 10:41:10
	Carlos López Jiménez		Firmado	06/03/2024 10:03:12
Observaciones			Página	13/22
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/NCj48sy27JvvM8AxQvI/RQ==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



Cuadro de ordenación por fases		Superficies	Edificabilidad
FASE 1	Superficie fase	14.665,54 m²s	
	Superficie parcela neta	9.533,14 m²s	PROD-3.B y PROD-5
	vial público nuevo	3.446,59 m²s	
	vial público existente	1.664,13 m²s	
	total vial público	5.110,72 m²s	
	Centro de transformación	21,68 m²s	
	Techo máximo edificable		18.462,45 m²t (1,38 m²t/m²s)
FASE 2	Altura máxima		PB+2 (15 m)
	Superficie fase	8.914,91 m²s	
	Superficie parcela neta	6.992,99 m²s	PROD-4.B(*), PROD-3.B y PROD-5
	vial público nuevo	163,61 m²s	
	vial público existente	1.757,43 m²s	
	total vial público	1.921,92 m²s	
	Techo máximo edificable		14.078,73 m²t (1,38 m²t/m²s)
Total ED-G10	Altura máxima		PB+3 (15 m)
		23.580,45 m²s	32.541,18 m²t (1,38 m²t/m²s)

PROPUESTA

Desde el punto de vista técnico, no se encuentra inconveniente en proceder a la **aprobación definitiva del Estudio de Detalle** del ámbito ED-G.10 “Santa Teresa Sur 3” delimitado en el PGOU-2011.

La **documentación que se somete a aprobación definitiva** es la Memoria (con los planos y anexos) y resumen Ejecutivo presentada el 17/01/2023, así como el Estudio Hidráulico Adaptado y Planos en archivo CAD presentados el 03/01/2023.

Tras la aprobación definitiva se notificará este acuerdo al Servicio Jurídico-Administrativo de Inspección y Conservación, al objeto de lo ya referido en el informe emitido por este Servicio con fecha 22/12/2023 en relación a la existencia de una reciente construcción ubicada en la parcela incluida en la primera fase.”

- **Requisitos materiales o formales:**

I.- En cuanto al cauce procedimental 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 11 de septiembre de 2020, el presente procedimiento ha seguido tramitándose por los

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

Código Seguro De Verificación	NCj48sy27JvvM8AxQvI/RQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	06/03/2024 10:41:10
	Carlos López Jiménez	Firmado	06/03/2024 10:03:12
Observaciones		Página	14/22
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/NCj48sy27JvvM8AxQvI/RQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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 reestructuración 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 2ª 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.

Finalmente añadir que, con carácter previo a la remisión del expediente a la Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad, la Secretaría General del Pleno ha emitido Nota de Conformidad con fecha 7 de febrero de 2024, 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.

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

-Tal y como permite el artículo 32.1.1ª.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, el Estudio de Detalle fue presentado en su día por uno de los propietario del ámbito, la mercantil Vera Ramos S.L., si bien con posterioridad, ésta transmitió la propiedad al actual promotor, la empresa Derichebourg España S.A.U., que se ha subrogado en la posición de la anterior según consta en el expediente; en consecuencia está legitimada para actuar como interesada 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 D. Enrique Moreno Navarro para actuar como representante de la citada Sociedad, tal y como exige

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

Código Seguro De Verificación	NCj48sy27JvvM8AxQvI/RQ==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles			Firmado	06/03/2024 10:41:10
	Carlos López Jiménez			Firmado	06/03/2024 10:03:12
Observaciones				Página	15/22
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/NCj48sy27JvvM8AxQvI/RQ==				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				



Secretaría General del Pleno

el artículo 5 de la citada Ley 39/2015, a la vista de lo indicado en la “Escritura de Segregación y Cesión Urbanística” otorgada el 22 de noviembre de 2023 ante el notario D. Antonio Chaves Rivas, al nº 1.427 de su protocolo.

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:

Este se considera adecuado en función de su alcance y determinaciones, según el informe técnico del Servicio de Ordenación Territorial y Urbanística de este Departamento de 19 de enero de 2024.

CONCLUSIONES Y PROPUESTAS:

A la vista lo que antecede en cuanto a los aspectos técnicos y jurídicos estudiados y a la vista, también, de la Nota de Conformidad de 7 de febrero de 2024 de Secretaría General del Pleno, este Departamento considera el presente expediente concluso y listo para ser 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:

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.-.

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

Código Seguro De Verificación	NCj48sy27JvvM8AxQvI/RQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	06/03/2024 10:41:10
	Carlos López Jiménez	Firmado	06/03/2024 10:03:12
Observaciones		Página	16/22
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/NCj48sy27JvvM8AxQvI/RQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



PRIMERO.- A la vista de los informes emitidos por los Servicios de Ordenación Territorial y Urbanística y Jurídico-Administrativo de Planeamiento con fechas 30 de mayo y 3 de julio de 2023, respectivamente, de los cuales se deberá dar traslado a los interesados como fundamento del presente acuerdo:

a) **Estimar parcialmente las alegaciones** presentadas por:

-D. Raúl Moreno Ariza e/r de Inmuebles Arama S.L.U., en cuanto a que: se incluya en el Estudio de Detalle una diferenciación del presupuesto acorde a las determinaciones de ordenación que se establecen en cada fase.

-D^a. Natalia Sirvent Sánchez y D. Francisco Rodríguez Marchal, en cuanto a que: la altura permitida en el ED es PB+2 para la FASE 1 y PB+3 para la FASE 2 cuando sea de aplicación la subzona Productivo-5, por lo que el “Cuadro resumen de características”, deberá corregirse o aclararse esta circunstancia; así mismo en cuanto a la necesidad de realizar una actividad de gestión previa a la edificación, en los suelos incluidos en la Fase 2, que deberá ejecutarse de forma asistemática a través de la tramitación de un proyecto de distribución de cargas de urbanización entre todos y cada uno de los propietarios incluidos en la misma.

- D. Jorge Abril Cáceres e/r de Comunidad de Propietarios del Polígono Industrial Santa Teresa, en cuanto: a la necesidad de realizar una actividad de gestión previa a la edificación, en los suelos incluidos en la Fase 2, que deberá ejecutarse de forma asistemática a través de la tramitación de un proyecto de distribución de cargas de urbanización entre todos y cada uno de los propietarios incluidos en la misma.

b) **Desestimar en todos los demás aspectos las alegaciones** presentadas por D. Raúl Moreno Ariza e/r de Inmuebles Arama S.L.U.; por D^a. Natalia Sirvent Sánchez y D. Francisco Rodríguez Marchal y por D. Jorge Abril Cáceres e/r de Comunidad de Propietarios del Polígono Industrial Santa Teresa; en especial, en cuanto a que los propietarios incluidos en el ámbito del ED-G.10 “Santa Teresa Sur 3” no tengan la obligación de realizar las obras de mejora y complemento de la urbanización existente, ni de entregar a la Administración municipal las mismas cuando estén finalizadas.

SEGUNDO.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle del ámbito de planeamiento del PGOU-2011 SUC-ED-G.10 “Santa Teresa Sur 3”, de acuerdo con la documentación técnica presentada el 17 de enero de 2024 (Memoria, Planos y Resumen ejecutivo) y Estudio Hidráulico Adaptado y Planos en archivo CAD presentados el 3 de enero de 2023, todo ello, de conformidad con el informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 19 de enero 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

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

Código Seguro De Verificación	NCj48sy27JvvM8AxQvI/RQ==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles			Firmado	06/03/2024 10:41:10
	Carlos López Jiménez			Firmado	06/03/2024 10:03:12
Observaciones				Página	17/22
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/NCj48sy27JvvM8AxQvI/RQ==				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				



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 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 el propietario del suelo incluido en la **Fase 1** está obligado a realizar todas las obras de urbanización necesarias para que su parcela tenga la condición de solar, o bien, a simultanear las obras de edificación con las de urbanización necesarias, previa presentación de las garantías precisas y, una vez finalizadas, a ponerlas a disposición de la Administración; aspectos que deberán constar en la licencia de obras que se conceda, así como la inscripción registral de los suelos cedidos a este Ayuntamiento.

Por su parte, los suelos incluidos en la **Fase 2** se ejecutarán mediante una actuación asistématica y no podrá concederse licencia de obras hasta tanto no esté aprobado el correspondiente proyecto de distribución de cargas de urbanización entre los propietarios del ámbito.

OCTAVO.- 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.

NOVENO.- Dar traslado del presente acuerdo:

1. Al Servicio Jurídico-Administrativo de Ejecución del Planeamiento en cuanto a la tramitación delimitación de la actuación asistématica prevista en el Estudio de Detalle.

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

Código Seguro De Verificación	NCj48sy27JvvM8AxQvI/RQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	06/03/2024 10:41:10
	Carlos López Jiménez	Firmado	06/03/2024 10:03:12
Observaciones	Página 18/22		
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/NCj48sy27JvvM8AxQvI/RQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2. *Al Servicio Jurídico-Administrativo licencias del Departamento de Licencias y Protección Urbanística.*
3. *Al Servicio Jurídico-Administrativo de Inspección y Conservación del Departamento de Licencias y Protección Urbanística al objeto de lo ya referido en el informe emitido por el Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de fecha 22 de diciembre de 2023 en relación a la existencia de una construcción ubicada en la parcela incluida en la primera fase del Estudio de Detalle.*
4. *Al Servicio de Patrimonio Municipal del Departamento de Actuaciones Urbanísticas.*
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

La Comisión del Pleno acordó **dictaminar favorablemente** la anterior Propuesta, con los **votos a favor (6)** de los representantes del Grupo Municipal Popular, y las **abstenciones (5)** de los representantes del Grupo Municipal Socialista (3), del representante del Grupo Municipal Vox (1) y de la representante del Grupo Municipal Con Málaga (1).

PROPUESTA AL PLENO

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

PRIMERO.- A la vista de los informes emitidos por los Servicios de Ordenación Territorial y Urbanística y Jurídico-Administrativo de Planeamiento con fechas 30 de mayo y 3 de julio de 2023, respectivamente, de los cuales se deberá dar traslado a los interesados como fundamento del presente acuerdo:

- c) **Estimar parcialmente las alegaciones** presentadas por:

Código Seguro De Verificación	NCj48sy27JvvM8AxQvI/RQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	06/03/2024 10:41:10
	Carlos López Jiménez	Firmado	06/03/2024 10:03:12
Observaciones		Página	19/22
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/NCj48sy27JvvM8AxQvI/RQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



-D. Raúl Moreno Ariza e/r de Inmuebles Arama S.L.U., en cuanto a que: se incluya en el Estudio de Detalle una diferenciación del presupuesto acorde a las determinaciones de ordenación que se establecen en cada fase.

-D^a. Natalia Sirvent Sánchez y D. Francisco Rodríguez Marchal, en cuanto a que: la altura permitida en el ED es PB+2 para la FASE 1 y PB+3 para la FASE 2 cuando sea de aplicación la subzona Productivo-5, por lo que el "Cuadro resumen de características", deberá corregirse o aclararse esta circunstancia; así mismo en cuanto a la necesidad de realizar una actividad de gestión previa a la edificación, en los suelos incluidos en la Fase 2, que deberá ejecutarse de forma asistemática a través de la tramitación de un proyecto de distribución de cargas de urbanización entre todos y cada uno de los propietarios incluidos en la misma.

- D. Jorge Abril Cáceres e/r de Comunidad de Propietarios del Polígono Industrial Santa Teresa, en cuanto: a la necesidad de realizar una actividad de gestión previa a la edificación, en los suelos incluidos en la Fase 2, que deberá ejecutarse de forma asistemática a través de la tramitación de un proyecto de distribución de cargas de urbanización entre todos y cada uno de los propietarios incluidos en la misma.

- d) **Desestimar en todos los demás aspectos las alegaciones** presentadas por D. Raúl Moreno Ariza e/r de Inmuebles Arama S.L.U.; por D^a. Natalia Sirvent Sánchez y D. Francisco Rodríguez Marchal y por D. Jorge Abril Cáceres e/r de Comunidad de Propietarios del Polígono Industrial Santa Teresa; en especial, en cuanto a que los propietarios incluidos en el ámbito del ED-G.10 "Santa Teresa Sur 3" no tengan la obligación de realizar las obras de mejora y complemento de la urbanización existente, ni de entregar a la Administración municipal las mismas cuando estén finalizadas.

SEGUNDO.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle del ámbito de planeamiento del PGOU-2011 SUC-ED-G.10 "Santa Teresa Sur 3", de acuerdo con la documentación técnica presentada el 17 de enero de 2024 (Memoria, Planos y Resumen ejecutivo) y Estudio Hidráulico Adaptado y Planos en archivo CAD presentados el 3 de enero de 2023, todo ello, de conformidad con el informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 19 de enero 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

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

Código Seguro De Verificación	NCj48sy27JvvM8AxQvI/RQ==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles		Firmado	06/03/2024 10:41:10
	Carlos López Jiménez		Firmado	06/03/2024 10:03:12
Observaciones			Página	20/22
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/NCj48sy27JvvM8AxQvI/RQ==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



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 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 el propietario del suelo incluido en la **Fase 1** está obligado a realizar todas las obras de urbanización necesarias para que su parcela tenga la condición de solar, o bien, a simultanear las obras de edificación con las de urbanización necesarias, previa presentación de las garantías precisas y, una vez finalizadas, a ponerlas a disposición de la Administración; aspectos que deberán constar en la licencia de obras que se conceda, así como la inscripción registral de los suelos cedidos a este Ayuntamiento.

Por su parte, los suelos incluidos en la **Fase 2** se ejecutarán mediante una actuación asistemática y no podrá concederse licencia de obras hasta tanto no esté aprobado el correspondiente proyecto de distribución de cargas de urbanización entre los propietarios del ámbito.

OCTAVO.- 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.

NOVENO.- Dar traslado del presente acuerdo:

1. Al Servicio Jurídico-Administrativo de Ejecución del Planeamiento en cuanto a la tramitación delimitación de la actuación asistemática prevista en el Estudio de Detalle.
2. Al Servicio Jurídico-Administrativo licencias del Departamento de Licencias y Protección Urbanística.
3. Al Servicio Jurídico-Administrativo de Inspección y Conservación del Departamento de Licencias y Protección Urbanística al objeto de lo ya referido en el informe emitido por el Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de fecha 22 de diciembre de 2023 en relación a la existencia de una construcción ubicada en la parcela incluida en la primera fase del Estudio de Detalle.

Código Seguro De Verificación	NCj48sy27JvvM8AxQvI/RQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	06/03/2024 10:41:10
	Carlos López Jiménez	Firmado	06/03/2024 10:03:12
Observaciones		Página	21/22
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/NCj48sy27JvvM8AxQvI/RQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Secretaría General del Pleno

4. *Al Servicio de Patrimonio Municipal del Departamento de Actuaciones Urbanísticas.*
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 15 votos a favor (del Grupo Municipal Popular) y 14 abstenciones (10 del Grupo Municipal Socialista, 2 del Grupo Municipal Vox y 2 del Grupo Municipal Con Málaga), dio su aprobación al Dictamen cuyo texto ha sido transcrito y, consecuentemente, adoptó los acuerdos en el mismo propuestos.

**A la fecha de la firma electrónica
LA SECRETARIA GENERAL DEL PLENO
Alicia E. García Avilés**

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

Código Seguro De Verificación	NCj48sy27JvvM8AxQvI/RQ==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles		Firmado	06/03/2024 10:41:10
	Carlos López Jiménez		Firmado	06/03/2024 10:03:12
Observaciones			Página	22/22
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/NCj48sy27JvvM8AxQvI/RQ==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

