



Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio de Planificación Territorial y Urbanística

Ref: I-ED_G.10_ad3_PL 4-18 (cid)

ESPACIO PARA EL SELLO DE REGISTRO:

Expediente: PL 4/18. Estudio de Detalle
Interesado: Derichebourg España S.A.U
Representante: Agustín Sánchez Guisado
Situación: ED-G.10 del PGOU-2011
Calle Joaquín Vargas esquina Torre del Mar
Ref. Catastral: 6320301UF6662S0001R
Junta Mpal. Distrito nº 8 Churriana
Asunto: informe para aprobación definitiva (3º)

ANTECEDENTES

En relación a la emisión de este nuevo informe nos remitimos a los antecedentes detallados en el informe anterior, destacando en este los siguientes en relación al trámite y objeto de este informe:

- Con fecha **11/09/2020** se acordó la **aprobación inicial** del Estudio de Detalle (en adelante ED) del ámbito ED-G.10 “Santa Teresa Sur 3” delimitado en el PGOU-2011.
- Durante el plazo comprendido entre el **18/09/2020** y el **22/12/2020**, ambos inclusive y computados a efectos de **información pública**, tuvieron entrada 4 alegaciones:
- Con fecha **22/12/2020** se emitió informe favorable por la **Dirección General de Aviación Civil** del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, condicionando la aprobación definitiva a la adaptación normativa e incorporación de un anexo gráfico.
- Con fecha **4/10/2022** se emitió Informe favorable por la **Delegación Territorial** en Málaga de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural de la Junta de Andalucía, condicionando la aprobación definitiva que el documento de ED incluya un párrafo en el apartado 3.3 de la memoria.
- Con fecha **22/11/2023** se produce la “**segregación y cesión**” a este Ayuntamiento de los viales a ejecutar en la fase 1, otorgada por los propietarios de los suelos afectados: Derichebourg España SA (1.569,28 m² y 590,84 m²), Españavision SA (260,12 m²) y la Comunidad de Propietarios del polígono de Santa Teresa de Málaga (1.026,35 m²); espacios que serán urbanizados y puestos posteriormente a disposición de la Administración por parte de Derichebourg España S.A.U. a estos efectos, el **1/12/2023**, el Servicio de Patrimonio Municipal del Departamento de Actuaciones Urbanísticas emitió informe confirmando la presentación de la citada escritura y solicitando que se comunique el acuerdo de aprobación definitiva del Estudio de Detalle a los efectos de adoptar resolución de aceptación de las cesiones y proceder a su alta en el Inventario Municipal de Bienes Inmuebles y en el Registro de la Propiedad.
- Con fecha **05/12/2023** se presentó **nueva documentación** del Estudio de Detalle. Analizada la misma, se emiten informes del Negociado de Topografía y Cartografía (**22/12/2023**) y de este Servicio de Planificación (**22/12/2023**), requiriendo al promotor que presente nueva documentación completa, que subsane las correcciones indicadas en dichos informe al objeto de evitar los errores de coherencia detectados debido a los últimos cambios introducidos en relación a las fases, cesiones y ejecución del viario.
- Con fecha **03/01/2024** se presentó **nueva documentación completa** en respuesta a los requerimientos indicados en el informe emitido por este Servicio con fecha **22/12/2023**. Tras su supervisión, y comprobar que se seguían manteniendo algunas de las incoherencias detectadas, se requiere verbalmente su subsanación.
- El pasado **17/01/2024** se presentan por SIR dos entradas de documentación. La primera, con el nº de documento 16448 un **Resumen ejecutivo**, y posteriormente, con nº de documento 17351, una **Memoria** y nuevamente el **Resumen Ejecutivo**.



Código Seguro De Verificación	ggG516sDdNGXZ+DVBTlNTQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	19/01/2024 10:57:20
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	19/01/2024 10:34:57
Observaciones		Página	1/4
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ggG516sDdNGXZ+DVBTlNTQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





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 valida 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).*
 - *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:

2

- 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

Código Seguro De Verificación	ggG516sDdNGXZ+DVBTlNTQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	19/01/2024 10:57:20
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	19/01/2024 10:34:57
Observaciones		Página	2/4
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ggG516sDdNGXZ+DVBTlNTQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio de Planificación Territorial y Urbanística

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

- 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 Malaga 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.



Código Seguro De Verificación	ggG516sDdNGXZ+DVBTlNTQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	19/01/2024 10:57:20
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	19/01/2024 10:34:57
Observaciones		Página	3/4
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ggG516sDdNGXZ+DVBTlNTQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio de Planificación Territorial y Urbanística

- 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:

Cuadro de ordenación por fases		Superficies	Edificabilidad
FASE 1	Superficie fase	14.665,54 m ² s	
	Superficie parcela neta	9.533,14 m ² s	PROD-3.B y PROD-5
	vial público nuevo	3.446,59 m ² s	
	vial público existente	1.664,13 m ² s	
	total vial público	5.110,72 m ² s	
	Centro de transformación	21,68 m ² s	
	Techo máximo edificable		18.462,45 m ² t (1,38 m ² t/m ² s)
Altura máxima		PB+2 (15 m)	
FASE 2	Superficie fase	8.914,91 m ² s	
	Superficie parcela neta	6.992,99 m ² s	PROD-4.B(*), PROD-3.B y PROD-5
	vial público nuevo	163,61 m ² s	
	vial público existente	1.757,43 m ² s	
	total vial público	1.921,92 m ² s	
	Techo máximo edificable		14.078,73 m ² t (1,38 m ² t/m ² s)
Altura máxima		PB+3 (15 m)	
Total ED-G10		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 de Estudio de Detalle que se somete a aprobación es la presentada con nº de documento 17351 el 17/01/2024 y el Estudio Hidráulico Adaptado presentado el 3/01/2024.

Dar traslado al Servicio Jurídico-Administrativo de Inspección y Conservación, como complemento a la comunicación que se le remitió el 26/12/2023.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica.



El arquitecto municipal
Fdo.: Carlos Lanzat Díaz

La jefa del Departamento
Fdo.: Elena Rubio Priego

4

Código Seguro De Verificación	ggG516sDdNGXZ+DVBTlNTQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	19/01/2024 10:57:20	
Observaciones	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	19/01/2024 10:34:57	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ggG516sDdNGXZ+DVBTlNTQ==	Página	4/4	
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			