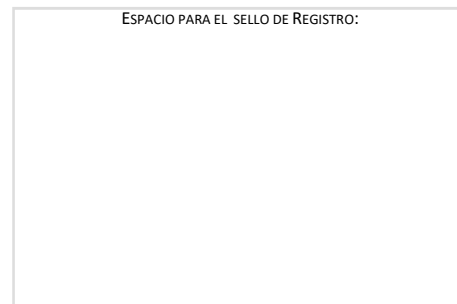




Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio de Planificación Territorial y Urbanística

Ref: I-MOD PGOU_SUNC-O-BM.4_Ampl. Plaza Mayor_ai4_PL 31/2021(cld)



Expediente: Modificación PGOU PL 31/2021
Interesado: Plaza Mayor Shopping y DOC Malaga Siteco SL
Representante: Alexander Gamboa Abreu y Jose Luis Arenas
Situación: SUNC-BM.4 y parte de la UE-2 de Sector 3 del SUNP.BM.3
Ref Catastral: 8283201UF6588S0001PJ y 8087803UF6588N0000KI
8087801UF6588N0000MI
Junta Distrito: nº 8 Churriana
Asunto: Informe Técnico para aprobación inicial (4)

ANTECEDENTES.

Con fecha **5/05/2023** se acuerda por la Junta de Gobierno Local la aprobación del Proyecto de Modificación de Elementos del PGOU, condicionándose la aprobación inicial por el Pleno del Ayuntamiento al cumplimiento de lo siguiente:

(...) de conformidad con lo dispuesto en el apartado TERCERO del acuerdo transcrito, antes de la aprobación inicial de la presente Modificación de Elementos del PGOU, deberá completar la Documentación Técnica, con la justificación motivada de la monetización de la cesión obligatoria al municipio de la superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo precisa para materializar el 15% aplicado a la diferencia sobre el preexistente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 55.3 b) puesto en relación con el artículo 54.2 b) de la LOUA y en las estipulaciones del Convenio de Planeamiento; así como corregir las erratas indicadas en el informe técnico de 26 de abril de 2023 que se adjunta a la presente notificación.

En el mencionado informe técnico de fecha 26/04/2023, emitido por este Servicio de Planificación Territorial y Urbanística (en el que se relacionan todos los **antecedentes previos del expediente**) se propuso la aprobación inicial indicándose que tras ésta y, con carácter previo al trámite de información pública, deberían quedar subsanadas todas aquellas correcciones de documentación reflejados en los informes técnicos emitidos y que, por su insustancialidad, no condicionan su aprobación inicial.

Tras el mandato indicado en el acuerdo de la Junta de Gobierno Local, en el que se dice que estas correcciones deberán corregirse previo a la aprobación inicial, con fecha **07/06/2023** se ha presentado por el promotor nueva documentación por registro electrónico (ORVE).

INFORME

Se emite el presente informe con el objeto de determinar si las correcciones incluidas en la nueva documentación aportada por el promotor dan cumplida respuesta a lo demandado en el acuerdo y proceder, en su caso, a la aprobación inicial del expediente.



A. CONSIDERACIONES SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LO REQUERIDO EN EL INFORME DE ESTE SERVICIO DE FECHA 26/04/2023

Se presenta la siguiente documentación corregida:

MEMORIA

- ANEXOS** Anexo 1. Resumen Ejecutivo.
Anexo 2. Informe de Sostenibilidad Económica.
Anexo 3. Memoria de Viabilidad Económica.

Código Seguro De Verificación	f1z0zyzkBbrK/09uaYDZ5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	30/06/2023 13:40:51
Observaciones		Página	1/4
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f1z0zyzkBbrK/09uaYDZ5g==		





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

- Anexo 6. Justificación del cumplimiento del Decreto de Accesibilidad 293/2009.
Anexo 8. Carga Externa Viaria. Estudio de trazado de la Carretera del Parador.
Anexo 9. Comunicaciones con las compañías suministradoras
Anexo 13. Separata de cumplimiento de la Ley de Carreteras.
Anexo 14. Separata de cumplimiento de las Servidumbres Aeronáuticas.

PLANOS DE INFORMACIÓN Todos los anteriores, fechados en mayo 2023, menos los planos I.0, I.1 e I.2.
PLANOS DE PROYECTO Todos los anteriores, fechados en mayo 2023

- a) No se aportan los nuevos planos en formato DWG. Se advierte que deberán aportarse en el trámite del expediente y siempre que, por alguna cuestión, deba corregirse alguna determinación grafica que afecte a un plano de ordenación propuesta.
b) En el informe técnico anterior se habían relacionado las siguientes erratas:
- En la página 24 de la memoria consta que el incremento de suelo público es de 38.391 m², cuando tras los cambios realizados debe especificar 38.418 m² (que es la diferencia entre 101.969 y 63.278).
- En la regulación de la parcela 4.d de la zona B consolidada (apartado 8.3.1), donde se dice art. 12.5.2.2 del PGOU debe decir 12.15.2.2 del PGOU.
- En relación a esta información se ha detectado que el cuadro incluido en el apartado 4.1 de la memoria (pág. 43) no es legible.
- En la página 46 de la nueva documentación aportada se presenta un cuadro legible, quedando corregido el error
- En la pág. 46 de la memoria sigue apareciendo por error que el aumento de aprovechamiento es 23.445,125 uu.aa que difiere de los 23.643,71 uu.aa. que se especifica en el convenio y en el resto de la documentación.
- En la definición grafica del viario SG.BM.3 sigue constando el error en el número de carriles de la calzada de las glorietas, entre lo especificado en planta (planos P.4.2.1.2 y P.4.2.1.3) y en sección (plano P.4.2.2), cuestión que debe corregirse y tenerse en cuenta en el futuro proyecto de ejecución.
- En el Anexo 15 "Justificación del techo consumido", se ha producido un error en la generación del PDF y parte de esta información es ahora ilegible.
- El nuevo plano P1 "PGOU Modificado" contiene un error en la leyenda del cuadro de resumen por usos, en la simbología de los usos ISC, GSM y aparcamientos privados.



Table with 4 columns: Código Seguro De Verificación, Firmado Por, Observaciones, Url De Verificación. It contains verification details for the document.





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

- *En el listado de planos de la memoria debe aparecer el nuevo plano I.0 "Estado Actual". Se ha completado el listado, quedando corregido el error.*
 - *La suma de superficies de la pág. 19 de la memoria es 60.574 m² y no 60.522 m². En la página 21 aparece este dato corregido, coherente con lo que se demandó.*
 - *El coste que aparece en la pág. 64 de la memoria, en concepto de alumbrado del carril bici hasta la rotonda del campo de golf, debe mostrarse como 88.899,00 €, y no 88.899 €. En la página 70 aparece este dato corregido, coherente con lo que se demandó.*
 - *Se recomienda que cada nueva documentación que se presente se actualice la fecha de firma en los documentos.
Se ha actualizado la fecha de la documentación indicándose en la memoria junio de 2023, y en los planos aportados a mayo 2023, cumpliendo con la recomendación demandada.*
 - *En algunos anexos sigue apareciendo en los planos las instalaciones deportivas en el Parque. Se aporta nuevo Anexo 13 de cumplimiento de ley de Carreteras y Anexo 14 de Servidumbres aeronáuticas, corrigiendo dicha errata.*
- c) Se incluyen fichas urbanísticas facilitadas por este Servicio de Planificación Territorial y Urbanística con los criterios establecidos en este Departamento.
- d) En relación a lo dispuesto en el apartado tercero del acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 5/05/2023, que condiciona la aprobación inicial de la presente Modificación de Elementos del PGOU a completar la Documentación Técnica con la **justificación motivada de la monetización de la cesión obligatoria al municipio**, se ha podido comprobar que en la página 25 de la memoria, se incluye a satisfacción dicha justificación.
- e) En relación al informe emitido por el **Negociado de Topografía** con fecha 18/04/2023, se detectó un error tipográfico en la superficie descrita para la parcela 7.2, cuya superficie reseñada (9.199 m²) debía ser 9.119 m², al ser esta coherente con la superficie delimitada en plano y coherente con la suma total. En el nuevo plano P.1 fechado en Mayo 2023 ha quedado subsanada esta cuestión.
- f) El informe del **Servicio de Urbanización e Infraestructuras**, emitido con fecha 28/06/2023, ha detectado una serie de errores materiales en el cómputo de aparcamientos que deberán ser atendidos durante la tramitación del expediente.

B. CONCLUSIONES

Así pues, como **conclusión** a todo lo examinado, se considera que la documentación presentada con fecha 30/03/2023 ha dado cumplimiento a lo requerido en el acuerdo de fecha 5/05/2023 de la Junta de Gobierno Local.

Significar que en relación a los cambios requeridos, en el Estudio Económico y Financiero se ha incrementado el total de obras internas pasando de 3.493.083,00 € a 3.637.418,53 € al incluir



Código Seguro De Verificación	f1z0zyzkBbrK/09uaYDZ5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	30/06/2023 13:40:51
Observaciones		Página	3/4
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f1z0zyzkBbrK/09uaYDZ5g==		





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

demolición y traslado de instalaciones Midas (115.240,53 €) y la demolición de las actuales instalaciones Karting (29.095,00 €).

PROPUESTA

Primero: Desde el punto de vista técnico, procede proponer la aprobación inicial de la “Modificación de Elementos del PGOU de Málaga SUNC-BM.4 (a+b) para la Ampliación de Plaza Mayor y del DOC 2ª Fase”, de conformidad con lo indicado en el presente informe y según la documentación presentada con fecha 30/03/2023 y la reformada, que la sustituye parcialmente, presentada con fecha 07/06/2023.

Segundo: Tras la aprobación inicial y conforme a lo indicado en el anterior informe la presente Modificación debe ser sometida a evaluación de impacto en la salud (EIS) y solicitar en el periodo de información pública los informes a las entidades públicas con competencia sectorial siguientes:

- Dirección General de Aviación civil por estar incluida el ámbito de la Modificación dentro de las Servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga.
- Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento en relación a la carretera estatal que colinda y da acceso al ámbito de la Modificación
- Al Administrador de Infraestructuras y Ferrocarriles (ADIF) por las afecciones correspondientes a la red nacional de ferrocarriles correspondiente al tramo Malaga-Fuengirola que también colinda y da acceso al ámbito de la Modificación.
- A la Consejería de Comercio de la Junta de Andalucía en relación a las competencias que tiene asignadas en materia de comercio interior.
- Secretaria de Dominio Público Hidráulico en relación con las zonas consideradas inundables.
- A la Consejería de Medioambiente y Ordenación del Territorio en sus competencias asignadas en el trámite de la Modificación del PGOU

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica

El arquitecto municipal
Fdo.: Carlos Lanzat Díaz



Código Seguro De Verificación	f1z0zyzkBbrK/09uaYDZ5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	30/06/2023 13:40:51
Observaciones		Página	4/4
Url De Verificación	https://valida.málaga.eu/verifirma/code/f1z0zyzkBbrK/09uaYDZ5g==		

