



JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

SERVICIO DE COORDINACIÓN JURÍDICO-ADMINISTRATIVA  
SECCIÓN DE JUNTA DE GOBIERNO Y ÓRGANOS EJECUTIVOS

**ACUERDO ADOPTADO POR LA ILMA. JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN LA SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 30 DE ABRIL DE 2020, EN RELACIÓN CON EL PUNTO SIGUIENTE:**

**PUNTO Nº 7.- PROPUESTA DE APROBACIÓN INICIAL DE ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E. 1 DEL PERI LO.5 “LOS GUINDOS” DEL PGOU DE MÁLAGA, PROMOVIDO POR LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR..**

La Junta de Gobierno Local conoció la Propuesta del Teniente de Alcalde Delegado de Ordenación del Territorio, de fecha 27 de abril de 2020, en la que se propone incluir en el orden del día de la Junta de Gobierno Local el asunto a que se refiere el Informe-Propuesta del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística, de fecha 27 de abril de 2020, 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 Inicial:***

**RESULTANDO** que el ámbito del presente Estudio de Detalle lo conforman las parcelas de suelo urbano consolidado, incluidas en la unidad de ejecución UE-1 del PERI-LO.5; PA-LO.19 (97) PERI-LO.5 “Los Guindos”, aprobado definitivamente con fecha 27 de noviembre de 2008 (BOP 28/4/109) con modificación puntual aprobada con fecha 29 de julio de 2010 (BOP 21/10/10) y cuya delimitación poligonal en dos unidades de ejecución - UE.1 que nos ocupa y UE-2- fue aprobada por Consejo de Administración de GMU con fecha 14 de julio de 2011 (BOP 18/08/2011)

**RESULTANDO** que el presente Estudio de Detalle tiene por **objeto** reordenar los volúmenes de edificación y definir las alineaciones y las rasantes de las edificaciones, estableciendo sus cotas de referencia, en plantas sótano, baja y superiores, de forma que se mantenga una continuidad y homogeneidad entre alturas por planta y alturas totales.

Significándose que la necesidad de tramitación del presente instrumento viene determinada por las ordenanzas particulares del instrumento de aplicación:

- Art. 3.2 de la memoria del PERI, apartado 5, toda vez que se plantea el desarrollo de la actuación en primer término los proyectos edificatorios de las sub-parcelas 1.2 (Residencial 1) y 2.1 (Residencial 2): “Separación a linderos privados y entre unidades de edificación: En el caso de plantearse la actuación, de manera independiente, en cada una de las sub-parcelas definidas en el plano de zonificación, o partes en que éstas puedan subdividirse, se establece la obligatoriedad de redacción y tramitación de un Estudio de Detalle previo a la concesión de la licencia de obras, que garantice el mantenimiento de la integridad formal de la edificación en las parcelas designadas como 1, 2 o 3 prevista”.

Código Seguro De Verificación	h1pHcZcQIfvKlNO/E8HDaQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Susana Carillo Aparicio	Firmado	30/04/2020 16:06:56
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	30/04/2020 15:38:20
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	30/04/2020 13:57:10
Observaciones		Página	1/14
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/">https://valida.malaga.eu/verifirma/</a>		



AYUNTAMIENTO  DE MÁLAGA

JUNTA DE GOBIERNO LOCAL  
SERVICIO DE COORDINACIÓN JURÍDICO-ADMINISTRATIVA.  
SECCIÓN DE JUNTA DE GOBIERNO Y ÓRGANOS EJECUTIVOS

- Y art. 3.2 apartado 4 de Modificación del PERI en cuanto establece que mediante Estudio de Detalle se podrán modificar las volumetrías previstas.

**CONSIDERANDO** que el PGOU vigente ha sido 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 ha procedido 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, que incluye entre sus determinaciones las relativas al PA-LO.19 (97) PERI-LO.5 “Los Guindos I”, aprobado definitivamente con fecha 27 de noviembre de 2008 (BOP 28/4/09); con modificación puntual aprobada con fecha 29 de julio de 2010 (BOP21/10/10)

**RESULTANDO** que en el expediente constan los siguientes antecedentes de hecho que deben de ser destacados:

- Con fecha **10 de octubre de 2019** se inicia la tramitación del expediente mediante instancia presentada por Alberto Torres Medina en representación de la Junta de Compensación de la UE-1 PERI LO-5 Los Guindos I, aportando documentación correspondiente al presente Estudio de Detalle para su tramitación.

- Con fecha **28 de noviembre de 2019** se emite informe del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística.

- Con fecha **13 de enero de 2020** se emite informe del Servicio de Urbanización de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Málaga.

- Con fecha **31 de enero de 2020** se emite informe del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística señalando una serie de observaciones a cumplimentar y recogiendo las observaciones de los informes anteriores -del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística, y del Servicio de Urbanización-.

- Con fecha **6 de febrero de 2020** se aporta por el promotor del expediente nueva documentación del Estudio de Detalle a los efectos de dar cumplimiento a los informes anteriores.

- Con fecha **3 de marzo de 2020** se emite informe técnico del Departamento requiriendo la subsanación de la documentación aportada.

- Con fecha **5 de marzo de 2020** el promotor aporta nueva documentación con el objeto de dar cumplimiento al informe anterior.

Código Seguro De Verificación	h1pHcZcQIfVklNO/E8HdaQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Susana Carillo Aparicio	Firmado	30/04/2020 16:06:56
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	30/04/2020 15:38:20
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	30/04/2020 13:57:10
Observaciones		Página	2/14
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/">https://valida.malaga.eu/verifirma/</a>		



AYUNTAMIENTO  DE MÁLAGA

JUNTA DE GOBIERNO LOCAL  
SERVICIO DE COORDINACIÓN JURÍDICO-ADMINISTRATIVA.  
SECCIÓN DE JUNTA DE GOBIERNO Y ÓRGANOS EJECUTIVOS

- Con fecha **13 de marzo de 2020** se emite informe técnico del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística, favorable a la aprobación inicial del instrumento de planeamiento.

- El **14 de marzo de 2020**, entró en vigor el “Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19”, que posteriormente fue modificado por el Real Decreto 465/2020, de 17 de marzo, en vigor desde el **18 de marzo de 2020**.

- Por este Departamento de Planeamiento y Gestión fue suscrito informe-jurídico propuesta de aprobación inicial el **1 de abril de 2020**.

-Posteriormente, con fecha **2 de abril de 2020**, ha sido dictada Resolución por parte del Vicepresidente del Consejo Rector de esta Gerencia Municipal de Urbanismo en el que, a la vista de lo previsto en los Reales Decretos antes indicados dispone, entre otras cosas, que a fin de impulsar los expedientes que se tramitan en esta Administración municipal pueda instarse a los interesados para que presten su conformidad para que no se suspendan los plazos y en consecuencia, se puedan adoptar las medidas de ordenación, instrucción y terminación de los procedimientos en los que, conteniendo términos o plazos, ostenten la condición de interesados.

-Finalmente, el **20 de abril de 2020**, por parte del interesado se ha presentado escrito en el que manifiesta su consentimiento para que continúe la tramitación del expediente.

**CONSIDERANDO** los informes técnicos emitidos en el procedimiento por el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística:

**1.- Informe del Servicio de Urbanización de 13 de enero de 2020** en el que se hacen constar en relación a la ordenación viaria: El contenido del Estudio de Detalle se circunscribe a la ordenación de las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación, no reduciéndose suelo dotacional público ni viario. No se modifica la funcionalidad ni la disposición de las superficies calificadas como viario, en relación al PERI aprobado. Las secciones viarias se corresponden con las aprobadas en el Plan Especial de Reforma Interior, no siendo su georreferenciación estrictamente ajustada, por las razones ya expuestas y recogidas en el Informe TOP 134/1c

Incluyéndose consideraciones relativas a la dotación de aparcamientos y al complejo inmobiliario previsto en la Modificación del PERI en relación a la edificación bajo rasante del espacio público y sus accesos. Consideraciones éstas que han sido incorporadas al Estudio de Detalle según se hace constar en el informe técnico de aprobación inicial.

**2.- Informe técnico del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de 13 de marzo de 2020** en el que queda acreditada la **justificación de la ordenación propuesta** y su adecuación a la normativa urbanística, todo ello de conformidad con los términos que siguen:

**“3.2 DATOS DE LA PROPUESTA.**

Código Seguro De Verificación	h1pHcZcQIfVklNO/E8HDaQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Susana Carillo Aparicio	Firmado	30/04/2020 16:06:56
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	30/04/2020 15:38:20
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	30/04/2020 13:57:10
Observaciones		Página	3/14
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/">https://valida.malaga.eu/verifirma/</a>		



AYUNTAMIENTO  DE MÁLAGA

JUNTA DE GOBIERNO LOCAL  
SERVICIO DE COORDINACIÓN JURÍDICO-ADMINISTRATIVA.  
SECCIÓN DE JUNTA DE GOBIERNO Y ÓRGANOS EJECUTIVOS

CONCEPTO	PARÁMETROS
Clase de suelo	Suelo urbano consolidado. No lo modifica el Nuevo Texto del P.G.O.U 2011
Denominación ámbito	UE.1 del PA-LO.19 (97) PERI-LO.5 "Los Guindos I" según Texto del P.G.O.U 2011
Denominación del expediente	ED UE.1 del PERI LO.5 "Los Guindos I" <b>Objeto: definir las rasantes de las edificaciones, estableciendo sus cotas de referencia, en plantas bajas y superiores, de forma que se mantenga una continuidad y homogeneidad entre alturas por planta y alturas totales.</b>
Propiedad	La propiedad según la documentación presentada es: Parcela <b>R 1.1</b> = Cofrensa Los Guindos S.L. Parcela <b>R 1.2</b> = Canales y Lumbreras S.A. Parcela <b>R 2.1</b> = Canales y Lumbreras S.A. Parcela <b>R 2.2</b> = Ayuntamiento de Málaga
Estado y uso actual de la parcela	Actualmente el ámbito está conformado por naves industriales en desuso. La topografía es prácticamente plana.
Uso Global / Pormenoriza	<b>RESIDENCIAL / residencial</b>
Ordenanza de Aplicación	Ordenanza Ordenación Abierta OA-2 Art. 12.6.1-5 PGOU 2011 + Ordenanzas particulares del PERI y su Innovación
Superficie del ámbito	7.832,95 m <sup>2</sup> s según Proyecto de Delimitación de UE del PERI Comprobado por informe de topografía TOP 134/2019 de 28-11-2019 Ver cuadro de superficies por parcela del punto 2.3 del presente. Algunas superficies discrepan ligeramente de las aportadas en el proyecto de reparcelación pero se entienden adecuadas.
Edificabilidad máxima y propuesta	<b>2.20 m<sup>2</sup> t / m<sup>2</sup> s</b> según PERI y Ficha Urbanística Ver cuadro de edificabilidades por parcela del punto 4.2.1 del presente.
Techo máximo propuesto	<b>17.635,03 m<sup>2</sup> t</b>
Altura Máxima permitida	PB + 7 + A en las parcelas R 1.1 y R 1.2 (PB en el encuentro con edificación existente ) PB + 6 + A en las parcelas R 2.1 y R 2.2 Mencionar que el ático podrá retranquearse los tres metros desde la cara exterior del vuelo en base a la <b>Innovación del PERI aprobada 9-9-2010. PLANO 04.1</b>
Altura Propuesta	<b>Se mod ligeramente las alturas totales, permitido en base al art. 3.2-4 de las ordenanzas de la Innovación del PERI para dar cumplimiento al CTE.</b>
Ocupación máxima perm y propuesta	100 % en PB y 90% en Planta Alta según PERI y Art. 12.6.4-3 PGOU 2011 100 % en PB y 90% en Planta Alta La Innovación del PERI especifica que los vuelos <b>no</b> computarán a efectos del cálculo de la ocupación máxima permitida.
Iniciativa	Privada
Espacios libres UE-1	<b>ZV 2.1 950 m<sup>2</sup> s</b> según Innovación PERI <b>ZV 2.2 1675 m<sup>2</sup> s</b> según Innovación PERI <b>TOTAL ZV 2 2.625 m<sup>2</sup> s</b> según Innovación PERI
Viaro	<b>No se define en el ED</b>
Sistema de Ejecución	Compensación
Afecciones	<b>Servidumbres Aeronáuticas</b> Se aporta separata de cumplimiento AESA + párrafo. Se incluye plano.
Aparcamiento	En viario público en base a Art. 17º de la LOUA. Servicio de Urbanización.

Código Seguro De Verificación	h1pHcZcQifVklNO/E8HDaQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Susana Carillo Aparicio	Firmado	30/04/2020 16:06:56
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	30/04/2020 15:38:20
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	30/04/2020 13:57:10
Observaciones		Página	4/14
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/">https://valida.malaga.eu/verifirma/</a>		



AYUNTAMIENTO  DE MÁLAGA

JUNTA DE GOBIERNO LOCAL  
SERVICIO DE COORDINACIÓN JURÍDICO-ADMINISTRATIVA.  
SECCIÓN DE JUNTA DE GOBIERNO Y ÓRGANOS EJECUTIVOS

	Para cada parcela en base a lo recogido en el PERI y su innovación se deben plantear: 1 Plaza/50 m <sup>2</sup> de comercial si < 2.500 m <sup>2</sup> techo (2% mov. Reducida) ( comprobación por Dpto. de Licencias )
--	---

(...)

**4.2 En cuanto a la propuesta presentada:**

**4.2.1 ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA, EDIFICABILIDADES, ALTURAS y OCUPACIÓN MÁXIMA**

*El documento plantea una ordenación volumétrica y definición de alturas acorde a lo previsto en la Innovación del PERI que aumenta la altura permitida para la parcela R.1 en una planta pasando de PB+6+A a PB+7+A. Tanto los vuelos como la alineación del ático responden al Plano 04.1 de la Innovación del PERI, es decir el ático se retranquea con respecto a la línea de fachada (cara exterior del vuelo) no con respecto a la alineación. **La definición de las rasantes por bloque, las alturas máximas y el encuentro de los forjados entre las subparcelas, que es el verdadero objeto de este documento, se entienden correctas y adecuadas.***

*Con respecto a las alturas máximas propuestas el documento plantea que, con objeto de dar cumplimiento al CTE y para permitir la ubicación de las instalaciones, alturas libres de 3.15m. lo que supone un aumento de las alturas totales de los inmuebles. Este aumento se ampara en el artículo 3.2 apartado 4 de la Innovación del PERI que establecía que Mediante Estudio de Detalle se podrán modificar las volumetrías previstas.*

*Con respecto a los aspectos recogidos en informes anteriores:*

- *La ordenación volumétrica definida se incluye ahora en el plano ED-06 como Área de Movimiento. Los bloques residenciales no podrán superar la ocupación del 90% en las plantas altas una vez definidos en el proyecto de obra los necesarios patios de ventilación.*
- *En el cuadro de características de cada una de las parcelas ya refleja la altura máxima que se prevé para cada bloque residencial (en lugar de únicamente remitir a “Según Plano de Secciones del ED”).*
- *Mencionar que en los cuadros de ordenanzas particulares por parcelas con respecto a la altura máxima permitida se han corregido las erratas de las alturas máximas propuestas.*

<b>Código Seguro De Verificación</b>	h1pHcZcQIfVklNO/E8HDaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Susana Carillo Aparicio	Firmado	30/04/2020 16:06:56	
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	30/04/2020 15:38:20	
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	30/04/2020 13:57:10	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	5/14	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/">https://valida.malaga.eu/verifirma/</a>			

AYUNTAMIENTO  DE MÁLAGA

JUNTA DE GOBIERNO LOCAL  
SERVICIO DE COORDINACIÓN JURÍDICO-ADMINISTRATIVA.  
SECCIÓN DE JUNTA DE GOBIERNO Y ÓRGANOS EJECUTIVOS

- Mencionar a su vez que los cuadros de características incluidos del plano ED-6 ya han sido modificados de escala para poder leer todos los datos del mismo tanto en formato papel como digital.

**4.2.2 VIARIO, APARCAMIENTOS Y RASANTES:**

El análisis del viario y la adecuación del mismo al planeamiento ya han sido analizados en el informe emitido por el Servicio de Urbanización del este Departamento el pasado 13 de enero 2020 que deberá tenerse en cuenta también en relación a la definición de los accesos a los bloques de las subparcelas.

Con respecto a las plazas obligadas por parcela tanto el PERI como la Innovación **plantean unos supuestos de plazas según las superficies de usos estimadas** sin embargo las plazas se deberán calcular y definir según los usos que se propongan por subparcela en el contexto de la licencia de obras. Las plazas previstas por usos son:

1/plaza por vivienda o 100 m<sup>2</sup>c o fracción. + 1 plaza por cada  
50 m<sup>2</sup>c de techo comercial, establecimiento < 2.500 m<sup>2</sup>

*Se han aportado los esquemas explicativos que muestran la viabilidad del cumplimiento de las plazas de aparcamiento obligatorias para cada uno de los complejos inmobiliarios.*

*Tal y como se apuntaba en anteriores apartados de este informe la diferencia de rasantes entre las parcelas de este ámbito es muy leve por lo que no tiene gran relevancia en la ordenación.*

**4.2.3 ESPACIO PÚBLICO. ZONAS VERDES ZV 2.1 Y 2.2**

Con respecto al espacio público es importante mencionar que la Innovación del PERI-LO.5 establece, con objeto de **dotar de mayor superficie para plazas de aparcamiento bajo rasante, que la zona verde 2.2 sea de dominio y uso privado por debajo de la cota -0.50 descendente.**

Nótese que esta cota, que es menor que la que recoge el actual articulado del PGOU, proviene específicamente de la normativa del PERI y su innovación.

Tras haber analizado la ordenación prevista para las zonas verdes públicas en coordinación con el equipo redactor del Proyecto de Urbanización y, en cumplimiento de los artículos 6.8.3 y 12.2.45, se ha incluido según lo solicitado en el informe anterior un apartado que recoge las conclusiones con respecto a este tema:

- la zona verde pública frente a los edificios residenciales, es decir la ZV 2.2, prevé espacios naturalizados, con árboles que aportan sombra al espacio público.

Código Seguro De Verificación	h1pHcZcQIfVklNO/E8HdaQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Susana Carillo Aparicio	Firmado	30/04/2020 16:06:56
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	30/04/2020 15:38:20
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	30/04/2020 13:57:10
Observaciones		Página	6/14
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/">https://valida.malaga.eu/verifirma/</a>		



AYUNTAMIENTO  DE MÁLAGA

JUNTA DE GOBIERNO LOCAL  
SERVICIO DE COORDINACIÓN JURÍDICO-ADMINISTRATIVA.  
SECCIÓN DE JUNTA DE GOBIERNO Y ÓRGANOS EJECUTIVOS

- *El espacio correspondiente al complejo inmobiliario del bloque 2.2 que deberá ser de materiales sencillos y de fácil sustitución en previsión de la futura ejecución del aparcamiento subterráneo al adjudicarse dicha parcela. En esta zona se podrá colocar un espacio de juegos infantiles que deberán recibir su sombra de los árboles más cercanos al mismo que se prevean en la zona verde 2.1*

*El apartado descriptivo de las Zonas verdes previstas se ha modificado según lo expuesto en anteriores informes y en coordinación con lo tratado con los redactores del Proyecto de Urbanización así como con las cuestiones específicas recogidas en el informe del Servicio de Urbanización de este Departamento.*

#### 5.- PROPUESTA

*Considerando, que el presente **Estudio de Detalle** se tramita para la **UE-1** del ámbito del Plan Especial de Reforma Interior recogido en el Ficha Urbanística **PA-LO.19 (97) PERI-LO.5 “Los Guindos I”** del suelo urbano consolidado de Carretera de Cádiz y que se formula en base a las Ordenanzas Particulares del **PERI-LO.5 “Los Guindos”** y en concreto al artículo 3.2-5 de la memoria de la **Innovación** del mismo: “Separación a linderos privados y entre unidades de edificación”.*

*Teniendo en cuenta que el **objeto** del mismo es el de:*

- 1. Definir las rasantes de la edificación, así como las ordenación y tratamiento de los espacios libres de la edificación, de accesos y aparcamientos.*
- 2. Definir las cotas de nivelación que servirán de referencia de apoyo de las edificaciones y de zonas libres para uso y disfrute.*

*Considerando que, respecto a las **alturas máximas propuestas** el documento plantea, para dar cumplimiento al CTE y para permitir la ubicación de las instalaciones, alturas libres de 3.15 m. lo que supone un aumento de las alturas totales de los inmuebles, y todo ello en aplicación del artículo 3.2 apartado 4 de la **Innovación del PERI** que establecía que Mediante Estudio de Detalle se podrán modificar las volumetrías previstas.*

*Y considerando que, según lo expuesto en el presente informe, el documento se ajusta a las determinaciones del PGOU 2011, del **PERI-LO.5 “Los Guindos”** y su **Innovación** en lo relativo a la edificabilidad, la ocupación, la altura máxima, etc ... y que se considera completo en cuanto a la documentación necesaria que establece el artículo 19º de la LOUA.*

Código Seguro De Verificación	h1pHcZcQIFvKLN0/E8HDaQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Susana Carillo Aparicio	Firmado	30/04/2020 16:06:56
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	30/04/2020 15:38:20
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	30/04/2020 13:57:10
Observaciones		Página	7/14
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/">https://valida.malaga.eu/verifirma/</a>		



AYUNTAMIENTO  DE MÁLAGA

JUNTA DE GOBIERNO LOCAL  
SERVICIO DE COORDINACIÓN JURÍDICO-ADMINISTRATIVA.  
SECCIÓN DE JUNTA DE GOBIERNO Y ÓRGANOS EJECUTIVOS

Se propone:

- I. **Dar traslado del Plano Topográfico al Negociado de Cartografía y Topografía para su comprobación y obtención de informe favorable al respecto en respuesta al informe de fecha 28-11-2019 (TOP 134/2019). Este se deberá obtener previo a la apertura del trámite de información al público.**
- II. **Aprobar Inicialmente el Estudio de Detalle en base a la documentación fechada el 05 de marzo de 2020 (ESTUDIO DE DETALLE Unidad de Ejecución U.E. 1 del PERI LO.5 “Los Guindos” del PGOU de Málaga) y documentación digital de la misma fecha suscrita por arquitecto.**
- III. **Dar traslado a la Dirección General de Aviación Civil para su informe.”**

**CONSIDERANDO** lo dispuesto en el art. 15 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, de 17 de diciembre, que regula los Estudios de Detalle:

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

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

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

2. Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

- a) **Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.**
- b) **Incrementar el aprovechamiento urbanístico.**
- c) **Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.**
- d) **Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.**

**CONSIDERANDO** igualmente lo establecido en el art. 2.3.10 El Estudio de Detalle del PGOU-2011:

Código Seguro De Verificación	h1pHcZcQIfVklNO/E8HdaQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Susana Carillo Aparicio	Firmado	30/04/2020 16:06:56
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	30/04/2020 15:38:20
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	30/04/2020 13:57:10
Observaciones		Página	8/14
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/">https://valida.malaga.eu/verifirma/</a>		



AYUNTAMIENTO  DE MÁLAGA

JUNTA DE GOBIERNO LOCAL  
SERVICIO DE COORDINACIÓN JURÍDICO-ADMINISTRATIVA.  
SECCIÓN DE JUNTA DE GOBIERNO Y ÓRGANOS EJECUTIVOS

“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.”

(...)

4. Los Estudios de Detalle tienen por objeto en áreas de suelos urbanos de ámbitos reducidos: (...)

4.3. Establecer la ordenación concreta dentro de cada ámbito territorial objeto de Estudio de Detalle, en desarrollo de las determinaciones y especificaciones del presente Plan o de los Planes Parciales o Especiales que desarrollen aquél de:

a) Los volúmenes arquitectónicos.

b) El trazado del viario local de segundo o tercer orden en los términos establecidos en el Título VII.

c) La localización de los espacios públicos y dotaciones comunitarias.

5. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen edificable al aplicar las Ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.”

**CONSIDERANDO** lo dispuesto en el art. 15.2.4 del PGOU respecto a las determinaciones contenidas en el Planeamiento Aprobado:

“1.- En cada ámbito de planeamiento cuya ordenación se respeta (PA) serán de aplicación las determinaciones establecidas en los mismos, si bien, deberán tenerse en cuenta los siguientes criterios respecto de las ordenanzas de uso y edificación que deban aplicarse:

a) **Planes Parciales (PP):** tienen sus propias ordenanzas particulares de uso y edificación que son las que prevalecen, no obstante, las remisiones puntuales que hagan a la Normativa del Plan General deben entenderse hechas, ahora, a la del presente Plan. En el caso de que existan planes parciales que cuando fueron aprobados asumieron las ordenanzas del PGOU vigente en ese momento como ordenanzas particulares propias, éstas serán las suyas.

b) **Planes Especiales de Reforma Interior o de Conjuntos Históricos Artísticos (PERI):** deben contener sus ordenanzas propias por lo que, éstas, se mantienen en los mismos términos expresados en el apartado anterior

Código Seguro De Verificación	h1pHcZcQIfVklNO/E8HdaQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Susana Carillo Aparicio	Firmado	30/04/2020 16:06:56
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	30/04/2020 15:38:20
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	30/04/2020 13:57:10
Observaciones		Página	9/14
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/">https://valida.malaga.eu/verifirma/</a>		



AYUNTAMIENTO  DE MÁLAGA

JUNTA DE GOBIERNO LOCAL  
SERVICIO DE COORDINACIÓN JURÍDICO-ADMINISTRATIVA.  
SECCIÓN DE JUNTA DE GOBIERNO Y ÓRGANOS EJECUTIVOS

2. Sin perjuicio de lo anteriormente indicado, las ordenanzas de edificación y usos del presente PGOU son de aplicación subsidiaria y complementaria para todos los aspectos puntuales no previstos en aquellos Planes Parciales y Planes Especiales en general (PA), que contienen ordenanzas particulares propias por exigencia legal.

3. No obstante lo anterior, se admite que en los ámbitos con planeamiento aprobado cuya ordenación se respeta puedan instarse modificaciones o revisiones de los mismos de conformidad con las previsiones y procedimientos recogidos en la normativa urbanística y en este Plan.

4. Igualmente se admite la aplicación de los parámetros y de los usos correspondientes a la ordenanza establecidos por este Plan General, con sus condiciones inherentes, siempre que ello no suponga en ningún caso aumento del techo edificable de los terrenos.”

**CONSIDERANDO** en relación al contenido documental de la **estructura de la propiedad**, con el que ha de formalizarse el instrumento de planeamiento en función de los art. 19.1 a) 6ª de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), y 2.3.4.1.1 y 2.3.4.1.2 PGOU-11, a fin de cumplimentar el llamamiento personal al trámite de información pública a los titulares de las fincas incluidas en el ámbito del Estudio de Detalle, en función de lo previsto en los art. 32.1 2ª de la LOUA y 2.3.10.8 del PGOU-11, deberán incorporarse las correspondientes certificaciones o notas simples registrales con identificación de sus titulares; haciéndose constar que se ha obtenido de oficio las certificaciones catastrales.

**CONSIDERANDO** por otro lado, que de conformidad con lo exigido en el artículo 2.3.4 apartado 1.2 del vigente PGOU y art. 5 de la Ley 39/2015, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, deberá de aportarse al expediente a efectos de su constancia, acreditación de **representación** que ostenta Alberto Torres Medina para actuar en nombre de la entidad promotora del expediente.

**CONSIDERANDO** asimismo que el informe técnico del Departamento justifica que la documentación aportada se ajusta al objeto específico de este instrumento de planeamiento según lo exigido por el artículo 19 de la ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Significándose concretamente en relación con la regla 3ª de dicha norma, que el Estudio de Detalle contiene estudio económico-financiero e informe de sostenibilidad económica, “En función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión”

**CONSIDERANDO** que a tenor de todo lo expuesto el proyecto presentado cumple, en lo **sustantivo**, con lo dispuesto en los artículos 15 y 19 de la LOUA, 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y 2.3.10.12 y concordantes del PGOU-11.

Código Seguro De Verificación	h1pHcZcQIfVklNO/E8HdaQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Susana Carillo Aparicio	Firmado	30/04/2020 16:06:56
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	30/04/2020 15:38:20
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	30/04/2020 13:57:10
Observaciones		Página	10/14
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/">https://valida.malaga.eu/verifirma/</a>		



AYUNTAMIENTO  DE MÁLAGA

JUNTA DE GOBIERNO LOCAL  
SERVICIO DE COORDINACIÓN JURÍDICO-ADMINISTRATIVA.  
SECCIÓN DE JUNTA DE GOBIERNO Y ÓRGANOS EJECUTIVOS

**CONSIDERANDO** que en cuanto al **procedimiento**, hemos de tener presente lo dispuesto en los artículos 31 al 41 de la LOUA, con el desarrollo contenido en el artículo 140 del Reglamento de Planeamiento, y que, en consecuencia, **la aprobación inicial** del instrumento de planeamiento obligará al sometimiento de éste a información pública por plazo no inferior a 20 días.

**CONSIDERANDO** que, conforme a lo establecido en el art. 32.1.2.<sup>a</sup> de la LOUA, la aprobación inicial del presente instrumento de planeamiento obligará al sometimiento de éste a información pública por plazo no inferior a 20 días, y al **requerimiento de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los siguientes órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos**.

Siendo preceptiva la solicitud de informe a la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana de conformidad con la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio puesto en relación con el art. 29.2 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas, en la nueva redacción dada a ambas normas por el Real Decreto 297/2013, de 26 de abril.

**CONSIDERANDO** que, con relación al procedimiento, hay que tener en cuenta lo previsto en la Disposición Adicional Tercera del “Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19”, sobre la **suspensión de plazos administrativos**:

“1. Se suspenden términos y se interrumpen los plazos para la tramitación de los procedimientos de las entidades del sector público. El cómputo de los plazos se reanudará en el momento en que pierda vigencia el presente real decreto o, en su caso, las prórrogas del mismo.

2. La suspensión de términos y la interrupción de plazos se aplicará a todo el sector público definido en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

3. No obstante lo anterior, el órgano competente podrá acordar, mediante resolución motivada, las medidas de ordenación e instrucción estrictamente necesarias para evitar perjuicios graves en los derechos e intereses del interesado en el procedimiento y siempre que éste manifieste su conformidad, o cuando el interesado manifieste su conformidad con que no se suspenda el plazo.

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados anteriores, desde la entrada en vigor del presente real decreto, las entidades del sector público podrán acordar motivadamente la continuación de aquellos procedimientos administrativos que vengan referidos a situaciones estrechamente vinculadas a los hechos justificativos del estado de alarma, o que sean indispensables para la protección del interés general o para el funcionamiento básico de los servicios....”

Código Seguro De Verificación	h1pHcZcQIfVklNO/E8HDaQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Susana Carillo Aparicio	Firmado	30/04/2020 16:06:56
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	30/04/2020 15:38:20
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	30/04/2020 13:57:10
Observaciones		Página	11/14
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/">https://valida.malaga.eu/verifirma/</a>		



AYUNTAMIENTO  DE MÁLAGA

JUNTA DE GOBIERNO LOCAL  
SERVICIO DE COORDINACIÓN JURÍDICO-ADMINISTRATIVA.  
SECCIÓN DE JUNTA DE GOBIERNO Y ÓRGANOS EJECUTIVOS

En este sentido, con fecha 2 de abril de 2020, ha sido dictada **Resolución por parte del Vicepresidente del Consejo Rector de esta Gerencia Municipal de Urbanismo** en la que dispone, a la vista de lo previsto en el Real Decreto antes indicado, que a fin de impulsar los expedientes que se tramitan en esta Administración municipal, desde los distintos servicios pueda instarse a los interesados para que presten su conformidad para que no se suspendan los plazos y en consecuencia, se puedan adoptar las medidas de ordenación, instrucción y terminación de los procedimientos en los que, conteniendo términos o plazos, ostenten la condición de interesados; habiendo manifestado el promotor del presente expediente, mediante escrito presentado el **20 de abril de 2020**, su conformidad a que el mismo continúe tramitándose, aun a sabiendas de que el plazo para la emisión de informes de carácter preceptivos y/o vinculantes que deban emitirse está interrumpido hasta que pierda vigencia el citado Real Decreto 463/2020 o, en su caso, las prórrogas del mismo.

Por otro lado debemos añadir que la interrupción de plazos acordada va a incrementar muy considerablemente el tiempo de tramitación del procedimiento para la aprobación del planeamiento; procedimiento de por sí complicado y de muy larga duración como consecuencia de la propia naturaleza bifásica del mismo y de la obligatoriedad de recabar informes de distintas Administraciones Públicas competentes por razón de la materia. Esta dilatación de la tramitación puede incidir de forma muy negativa en un sector de tanta importancia económica en nuestro municipio, por lo que se considera de interés público que se continúe, en la medida que sea posible dado el estado de alarma decretado, con la tramitación del presente expediente.

**CONSIDERANDO** lo dispuesto en los artículos 127.1 c) de la Ley 7/1985 de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, artículo 31.1.A) y B).d) y ss de la LOUA y art. 140 del Reglamento de Planeamiento, la **competencia** para la aprobación inicial corresponde a la Junta de Gobierno Local.

**CONCLUSIONES Y PROPUESTAS:**

A la vista de cuanto antecede en cuanto a los aspectos jurídicos estudiados, este Departamento propone a la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, en función de las competencias que tiene asignadas, la adopción de los siguientes

**ACUERDOS:**

**PRIMERO.- Disponer la continuación del presente procedimiento administrativo, de conformidad con lo previsto en los apartados 3 y 4 de la Disposición Adicional Tercera del “Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19” y a la vista de los fundamentos jurídicos que anteceden.**

**SEGUNDO.- Aprobar inicialmente el Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución U.E. 1 del PERI LO.5 “Los Guindos” del PGOU de Málaga, promovido por la Junta de**

Código Seguro De Verificación	h1pHcZcQIFvKlNO/E8HDaQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Susana Carillo Aparicio	Firmado	30/04/2020 16:06:56
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	30/04/2020 15:38:20
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	30/04/2020 13:57:10
Observaciones		Página	12/14
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/">https://valida.malaga.eu/verifirma/</a>		



AYUNTAMIENTO  DE MÁLAGA

JUNTA DE GOBIERNO LOCAL  
SERVICIO DE COORDINACIÓN JURÍDICO-ADMINISTRATIVA.  
SECCIÓN DE JUNTA DE GOBIERNO Y ÓRGANOS EJECUTIVOS

**Compensación del Sector** en base a la documentación fechada el 5 de marzo de 2020 y ello, de conformidad con informe técnico del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de 13 de marzo de 2020 y lo dispuesto en los arts. 31 al 41 de la LOUA.

**TERCERO.-** Disponer que, **previamente al sometimiento del expediente al trámite de información pública:**

a) El promotor deberá aportar Certificación o nota simple registral actualizada de las fincas que integran el ámbito del Estudio de Detalle, con identificación de sus titulares, así como acreditación relativa a la representación para actuar.

b) Deberá constar informe favorable del Negociado de Cartografía y Topografía del Departamento de Planeamiento en los términos del informe técnico de 13 de marzo de 2020.

**CUARTO.-** Una vez cumplimentado el apartado anterior, **someter el expediente al trámite de información pública durante 20 días hábiles** mediante inserción de anuncios en el BOP de la provincia, en uno de los diarios de mayor difusión provincial y en el tablón de anuncios de la Gerencia de Urbanismo en cumplimiento de lo dispuesto en los art. 32.1.2ª y 39 de la LOUA; significando que el expediente estará a disposición del público durante el citado plazo, en el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de esta Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, de lunes a viernes en horario de 9:30 a 13:30 horas, sito en Paseo Antonio Machado, nº 12; procediéndose asimismo a la publicación telemática recogida en el artículo 39.3 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

**QUINTO.-** Igualmente, **notificar** el presente acuerdo a los propietarios registrales y catastrales incluidos en el ámbito del Estudio de Detalle, comunicándoles la apertura y duración del periodo de información pública, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 15.2 d); 32.1.2ª y 39.4 de la LOUA, a fin de que en el plazo de veinte días a contar desde la notificación y el levantamiento de la suspensión de plazos a que se refiere la Disposición Adicional Tercera del “Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19”, cuantos se consideren interesados puedan aportar las alegaciones e informaciones que estimen oportunas.

**SEXTO.-** Advertir al interesado que **el anuncio para poder proceder a la publicación** del acuerdo de aprobación inicial en el BOP y en Prensa, se pondrá a su disposición en el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística para que realice dicha publicación, por correr este trámite de su cuenta a tenor de lo previsto en el artículo 113.1 e) de la LOUA; 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

Código Seguro De Verificación	h1pHcZcQifVklNO/E8HdaQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Susana Carillo Aparicio	Firmado	30/04/2020 16:06:56	
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	30/04/2020 15:38:20	
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	30/04/2020 13:57:10	
Observaciones		Página	13/14	
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/">https://valida.malaga.eu/verifirma/</a>			

AYUNTAMIENTO  DE MÁLAGA

JUNTA DE GOBIERNO LOCAL  
SERVICIO DE COORDINACIÓN JURÍDICO-ADMINISTRATIVA.  
SECCIÓN DE JUNTA DE GOBIERNO Y ÓRGANOS EJECUTIVOS

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.-** Igualmente durante el periodo de información pública y de conformidad con el art. 32.1.2ª y 3ª de la LOUA, requerir informe preceptivo y vinculante de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana que será instado por esta Administración municipal como interesada en la emisión del mismo y deberá ser evacuado en el plazo de **seis meses** a contar desde el levantamiento de la suspensión de plazos recogida en la Disposición Adicional Tercera del “Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19”, o las prórrogas del mismo, transcurrido el cual sin que éste sea emitido, se entenderá que reviste carácter disconforme, todo ello de conformidad con la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio puesto en relación con el art. 29,2 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas, en la nueva redacción dada a ambas normas por el Real Decreto 297/2013, de 26 de abril.

**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 para su conocimiento y efectos:

1. Al Departamento de Licencias y Protección Urbanística de esta Gerencia.
2. Al Servicio de Ejecución del Planeamiento del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística en relación al Proyecto de Parcelación del Sector PERI “Los Guindos”, UE-1 .
3. Al Departamento de Arquitectura e Infraestructuras en relación al Proyecto de Urbanización de la UE-1 PERI “Los Guindos”
4. Al Servicio de Patrimonio Municipal del Departamento de Actuaciones Urbanísticas.
5. A la Junta de Distrito nº 7. Carretera de Cádiz.
6. Al Promotor del expediente.

Es cuanto tenemos que informar a la Junta de Gobierno Local que, no obstante, dentro de su ámbito competencial, resolverá como mejor proceda.”

La Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los miembros asistentes, dio su aprobación a los acuerdos contenidos en el Informe-Propuesta transcrito.

Cumplase lo acordado por  
la Junta de Gobierno Local.  
EL ALCALDE - PRESIDENTE,  
P.S. LA PRIMERA TTE. DE ALCALDE,  
Susana Carillo Aparicio

DOY FE:  
LA CONCEJALA SECRETARIA DE  
LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL,  
Elisa Pérez de Siles Calvo

Código Seguro De Verificación	h1pHcZcQIFvKlNO/E8HDaQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Susana Carillo Aparicio	Firmado	30/04/2020 16:06:56
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	30/04/2020 15:38:20
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	30/04/2020 13:57:10
Observaciones		Página	14/14
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/">https://valida.malaga.eu/verifirma/</a>		

