

jmad CA04

Sesión ordinaria del Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras celebrada el día 19 de mayo de 2023.

Texto de uno de sus acuerdos:

Punto nº 2.- El Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras conoció propuesta del Delegado de Ordenación del Territorio, de fecha 11 de mayo de 2023, que dice:

"Expediente: PL 16/2023 Interesado: De oficio

Asunto: Aprobación de criterio de interpretación del apartado segundo del artículo

12.10.3 del vigente PGOU.

PROPUESTA AL CONSEJO RECTOR

El Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística, emite el siguiente informe propuesta al Consejo Rector con fecha 11 de mayo de 2023 (Código Seguro De Verificación 88nuPh+lqjno+9z4r5Nvfw==)

INFORME JURÍDICO

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 para aprobación de criterio de interpretación con relación al apartado segundo del artículo 12.10.3 del vigente PGOU-2011,** en base a los siguientes antecedentes y fundamentos jurídicos:

ANTECEDENTES

- -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 recogió 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.
- -Con fecha **5 de mayo de 2023**, ha sido emitido informe por el Servicio de Ordenación Territorial y Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión sobre la necesidad de establecer un criterio de interpretación con relación al apartado 2 del artículo 12.10.3 de la Normativa del PGOU, que regula las condiciones de ordenación de la Zona de Ordenación en Colonia y Edificación Tradicional Popular (CTP).

Página 1 de 7

Paseo de Antonio Machado nº 12 📮 29002 📮 Málaga 💂 TLF. 010 Y 902.210.250 📮 CIF_ P - 7990002 - C 📮 www.malaga.eu

Código Seguro De Verificación	+Xq9Xe51XD+NLAX2WJw/vw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	22/05/2023 10:29:36
Observaciones		Página	1/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/+Xq9Xe51XD+NLAX2WJw/vw==		





FUNDAMENTOS JURÍDICOS

a) Sustanciales o de fondo:

- -De conformidad con lo previsto en el artículo 1.2.2 "Determinaciones y su interpretación" de la normativa urbanística del PGOU de Málaga:
 - "1. La interpretación del Plan General corresponde a los **órganos urbanísticos del Ayuntamiento de Málaga** sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.
 - 2. Las determinaciones del Plan, dado su carácter normativo, habrán de interpretarse con base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.
 - 3. No obstante lo anterior, y dada la peculiaridad de las normas jurídicas de los Planes Urbanísticos que se integran por determinaciones escritas y gráficas, se ofrecen los siguientes criterios generales de interpretación:
 - 3.6 De no ser posible salvar las contradicciones o imprecisiones que se apreciasen conforme a las reglas establecidas en los apartados anteriores, se estará a la interpretación que mejor se acomode a la función social del derecho de propiedad y al sometimiento de éste al interés público general, concretado en el logro de un desarrollo cohesionado y sostenible de la ciudad y en una utilización racional de los recursos naturales. Por ello, en estos casos prevalecerán los siguientes criterios para disipar las dudas interpretativas que pudieran presentarse: la menor edificabilidad, los mayores espacios públicos, el mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, el menor impacto ambiental y paisajístico y la menor transformación en los usos y prácticas tradicionales, y al interés más general de la colectividad.
- -Así mismo indica el artículo 1.1.7 apartado 6.10 del PGOU, que los acuerdos singulares de interpretación del Plan General para el desarrollo o aclaración de aspectos concretos del Plan, previstos o no en su normativa, no se consideran modificaciones del Plan General.
- -En el informe técnico emitido por el Servicio de Planificación Territorial y Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión el 5 de mayo de 2023 se justifica la necesidad de establecer un criterio de interpretación por los siguientes motivos:
 - "La zona de ordenación Colonia y Edificación Tradicional Popular, en adelante CTP, comprende conjuntos de vivienda unifamiliar y plurifamiliar, con características tipológicas asimilables a las de la vivienda tradicional popular.

Las edificaciones son de una, dos o tres plantas sobre rasante, alineadas a vial y con alto porcentaje de ocupación en parcela, dejando espacio libre delantero en los casos donde se prevé doble alineación y en la mayoría de los casos como patio trasero.

Página 2 de 7

Paseo de Antonio Machado nº 12 💌 29002 💌 Málaga 💌 TLF. 010 Y 902.210.250 💌 CIF_ P - 7990002 - C 💌 www.malaga.eu

Código Seguro De Verificación	+Xq9Xe51XD+NLAX2WJw/vw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	22/05/2023 10:29:36
Observaciones		Página	2/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/+Xq9Xe5lXD+NLAX2WJw/vw==		





Los parámetros urbanísticos de referencia, además de la altura, son la Profundidad Edificable, que se establece en 15 m y la Ocupación Máxima en Planta Baja y Plantas altas. La superficie edificable será la resultante de la aplicación de dichos parámetros de profundidad edificable y de ocupación máxima, estableciéndose unos índices de edificabilidad máximos que no se superarán en cualquier caso.

La ordenanza CTP, ya definida en los Planes Generales de 1983 y 1997, ha suscitado cierta controversia en su aplicación ya que el cumplimiento del parámetro de profundidad edificable en parcelas con una profundidad muy superior a los 15 m y poca longitud de fachada, provocaba que dichas parcelas quedaran muy penalizadas respecto a sus derechos edificatorios en relación con aquellas otras con una profundidad próxima a los 15 m, que se define como máxima por la ordenanza.

Por este motivo, en el PGOU 2011 se introdujo una condición respecto a la ordenanza CTP del PGOU 97, que permitiera otorgar edificabilidad adicional a las parcelas cuya configuración morfológica, dejaba a más de la mitad del solar sin poder ser tenido en cuenta a efectos de techo edificable, y por lo tanto con índices de edificabilidad muy por debajo de los índices máximos de referencia de la ordenanza: 1,8 m²t/m²s para CTP.1 y 2,6 m²t/m²s para CTP.2.

Dicha condición se define en el último párrafo del art 12.10.3.1 de la siguiente manera:

Para aquellas parcelas menores de 800 m² en las cuales, una vez trazada una línea paralela al vial público a 15 metros de profundidad, la superficie que quede tras esa línea sea igual o superior a la mitad de la superficie de la parcela, podrá redactarse igualmente Estudio de Detalle que resuelva los objetivos enumerados en el párrafo anterior.

Por ello en el último párrafo del apartado 2 del art 12.10.3 cuando se define la edificabilidad se especifica lo siguiente:

La edificabilidad máxima de las parcelas en las que sea obligatoria o conveniente la tramitación de Estudio de Detalle, según lo especificado en el artículo anterior, no será superior a la resultante de aplicar el índice de edificabilidad de 1,8 m²t/m²s para CTP 1 y 2,6 m²t/m²s para CTP 2 en la franja de la parcela delimitada por la Profundidad Máxima Edificable desde vial público de 15 metros, y de aplicar el índice de 0,6 m²t/m²s al resto de la parcela.

La mención a las parcelas en las que sea "obligatoria o conveniente la tramitación de Estudio de Detalle según lo especificado en el artículo anterior" debe interpretarse referido a, por una parte a las parcelas en las que se dé la condición morfológica anterior y sean mayores de 800 m² de superficie, en cuyo caso la tramitación de ED sería obligatoria y por otra a las que cumpliendo dicha condición morfológica no alcancen los 800 m² de superficie, siendo en este caso la tramitación de ED conveniente.

Página 3 de 7

Paseo de Antonio Machado nº 12 📮 29002 📮 Málaga 📮 TLF. 010 Y 902.210.250 📮 CIF_ P - 7990002 - C 📮 www.malaga.eu

Código Seguro De Verificación	+Xq9Xe51XD+NLAX2WJw/vw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	22/05/2023 10:29:36
Observaciones		Página	3/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/+Xq9Xe5lXD+NLAX2WJw/vw==		





A pesar de lo expresado en el párrafo anterior, lo cierto es que la redacción del apartado 2 del art. 12.10.3 induce a confusión, ya que pudiera parecer que la aplicación del 0,6 m²t/m²s en parte de la parcela puede aplicarse sin excepción a todas las parcelas mayores de 800 m², aunque no se cumpla la condición expresada en el apartado 1, lo cual nos llevaría a incumplir sistemáticamente el parámetro de profundidad edificable de 15 m sin ninguna justificación, así como lo especificado en el art. 12.10.3.4 en el que se indica lo siguiente:

Para los casos en que previa propuesta de edificación se permita sobrepasar la Profundidad máxima edificable, la edificabilidad de la parcela no será superior a la que corresponda aplicando la profundidad de 15 metros y los porcentajes de ocupación simultáneamente.

Por otra parte, mediante la mera agregación de parcelas que en conjunto superen la superficie de 800 m², se obtendría un incremento de techo injustificado, que no responde de ninguna manera a la intención del PGOU 2011.

Igualmente y en relación a la superación del fondo máximo edificable, que efectivamente se produciría en caso de que la parcela tenga condiciones para sumar el 0,60 que prevé la normativa, deberá ser mediante la tramitación de un Estudio de Detalle. La "propuesta de edificación" a la que se refiere el art. 12.10.3.4 quedaría reducida solo al caso, ya previsto en la ordenanza, de tapado de medianeras.

Por otra parte, y en consonancia con lo especificado en el propio art. 12.10.3.4 y en el art. 12.2.14 de la Normativa General que se trascribe a continuación, en el caso de doble alineación, la franja de la parcela delimitada por la Profundidad Máxima Edificable se medirá desde la doble alineación.

Artículo 12.2.14. Profundidad edificable.

Es la distancia normal a la línea de fachada, medida en proyección horizontal sobre rasante definitiva del terreno entre la alineación de la edificación y la fachada posterior, incluidos los cuerpos salientes de esta última.

Define el plano de fachada que da al espacio libre interior de manzana y afectará igualmente a las plantas que tengan la consideración de Sótano, salvo que dicha planta se destine a aparcamientos en cuyo caso podrá sobrepasarse dicha profundidad.

Los Estudios de Detalle podrán modificar justificadamente este parámetro, cuando así se considerase oportuno a criterio municipal."

En consecuencia con lo expresado en el presente informe, se estima necesario proponer la aprobación del siguiente criterio de interpretación:

El último párrafo del art 12.10.3.2 debe interpretarse de la siguiente forma:

La edificabilidad máxima de las parcelas en las que, una vez trazada una línea paralela al vial público o doble alineación a 15 metros de profundidad, la

Página 4 de 7

Paseo de Antonio Machado nº 12 📱 29002 📱 Málaga 🕊 TLF. 010 Y 902.210.250 📱 CIF_ P - 7990002 - C 📱 www.malaga.eu

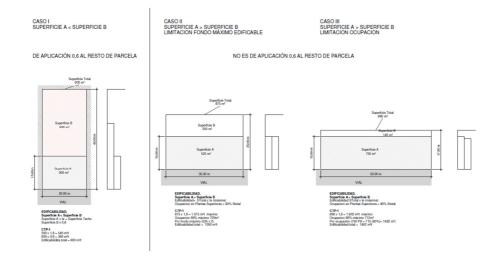
Código Seguro De Verificación	+Xq9Xe51XD+NLAX2WJw/vw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	22/05/2023 10:29:36
Observaciones		Página	4/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/+Xq9Xe51XD+NLAX2WJw/vw==		





superficie que quede tras esa línea sea igual o superior a la mitad de la superficie de la parcela; será como máximo la resultante de aplicar el índice de edificabilidad de 1,8 m²t/m²s para CTP 1 y 2,6 m²t/m²s para CTP 2 en la franja de la parcela delimitada por la Profundidad Máxima Edificable desde vial público o doble alineación; y de aplicar el índice de 0,6 m²t/m²s al resto de la parcela, tras dicha línea.

Será necesaria la tramitación de Estudio de Detalle.



-A la vista de estos argumentos, el informe técnico propone, someter a consideración del Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo Obras e Infraestructuras la adopción del acuerdo de interpretar el artº 12.10.3.2 del PGOU en la forma expresada, dando traslado al Departamento de Licencias y Protección Urbanística y a los Colegios profesionales con competencias en materia de urbanismo.

-Debe añadirse en este punto por parte del Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento, que la necesidad de que en todo caso se redacte un Estudio de Detalle cuando se den las circunstancias indicadas en el informe técnico de 5 de mayo de 2023, reside en el hecho de que es el instrumento complementario de la ordenación urbanística idóneo conforme a lo previsto en el artículo 71 de la LISTA y 94 del Reglamento General, para ordenar el volumen edificatorio resultante de aplicar las reglas de edificabilidad neta en la ordenanza CTP previstas en el apartado 2 del artículo 12.10.3 del PGOU.

b) Materiales o de forma:

-Conforme a lo dispuesto en el apartado 3.7 del artículo 1.2.2 del PGOU, el Ayuntamiento, a través de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, de oficio o a instancia de los particulares u otros órganos administrativos, podrá aprobar criterios de interpretación que se planteen en aplicación

Página 5 de 7

Paseo de Antonio Machado nº 12 📮 29002 📮 Málaga 💂 TLF. 010 Y 902.210.250 📮 CIF_ P - 7990002 - C 📮 www.malaga.eu

Código Seguro De Verificación	+Xq9Xe51XD+NLAX2WJw/vw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	22/05/2023 10:29:36
Observaciones		Página	5/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/+Xq9Xe51XD+NLAX2WJw/vw==		





de este Plan, previo informe técnico-jurídico en el que consten las posibles alternativas de interpretación. Una vez aprobada, la interpretación se incorporará al documento de Plan General como anotación complementaria de la determinación que se interprete, instrucción aclaratoria o respuesta a consultas planteadas, procediéndose a su depósito en los Registros correspondientes de conformidad con lo dispuesto en los artículos 40 y 41 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (hoy, artículos 82 y 83 de la Ley 7/2020 de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía) puestos en relación con el Decreto 2/2004 de 7 de enero por el que se regulan los Registros administrativos de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y de Bienes y espacios catalogados.

-El criterio de interpretación propuesto, una vez aprobado por el órgano competente y realizada la anotación en el Registro de Instrumentos de Planeamiento, será publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 70.2 de la *Ley 7/1985 de 2 de abril, de Bases de Régimen Local*, puesto en relación con los artículos artículos 82 y 83 de la hoy vigente, *Ley 7/2020 de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía*.

-Finalmente añadir, que el apartado 8 del artículo 6 de los *Estatutos de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras* (BOP de 13 de junio de 2013) atribuye, como competencia especifica del Consejo Rector de esta Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras la de "*Aprobar criterios de interpretación del Plan General de Ordenación Urbana*".

En <u>conclusión</u>, conforme a los antecedentes y fundamentos técnicos y jurídicos expuestos en el presente informe propuesta, dado que se han realizado todos los trámites exigidos por la legislación vigente, procede proponer la aprobación del criterio de interpretación planteado por el Servicio de Planificación Territorial y Urbanística en su informe de 5 de mayo de 2023.

Visto el informe-propuesta transcrito se eleva la propuesta del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística al Consejo Rector de la GMU, a fin de que se adopten los siguientes acuerdos:

PRIMERO.- Aprobar el Criterio de Interpretación del apartado segundo del artículo 12.10.3 del PGOU de Málaga, relativo a la edificabilidad neta en la Zona de Ordenación Colonia y Edificación Tradicional Popular (CTP), propuesto en el informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de 5 de mayo de 2023, del siguiente tenor:

Las parcelas en las que, una vez trazada una línea paralela al vial público o doble alineación a 15 metros de profundidad, la superficie que quede tras esa línea sea igual o superior a la mitad de la superficie de la parcela, tienen una edificabilidad máxima que es la resultante: de aplicar el índice de edificabilidad de 1,8 m²t/m²s para la subzona CTP 1 y de 2,6 m²t/m²s para la subzona CTP 2 en

Página 6 de 7

Paseo de Antonio Machado nº 12 📱 29002 📱 Málaga 📱 TLF. 010 Y 902.210.250 📱 CIF_ P - 7990002 - C 📱 www.malaga.eu

Código Seguro De Verificación	+Xq9Xe51XD+NLAX2WJw/vw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	22/05/2023 10:29:36
Observaciones		Página	6/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/+Xq9Xe5lXD+NLAX2WJw/vw==		







la franja de la parcela delimitada por la profundidad máxima edificable desde vial público o doble alineación y el índice de 0,6 m²t/m²s al resto de la parcela tras dicha línea; siendo necesaria la tramitación de un Estudio de Detalle.

SEGUNDO.- Una vez se haya procedido a realizar la **anotación pertinente** en el Registro de Instrumentos de Planeamiento con sujeción a lo establecido en el Decreto 2/2004 de 7 de enero en concordancia con los artículos 82 y 83 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, disponer la **publicación** del presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia, para su general conocimiento de conformidad con lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, de Bases de Régimen Local.

TERCERO.- Notificar el presente acuerdo e informe técnico del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de 26 de octubre de 2022:

- Al Departamento de Actuaciones Urbanísticas.
- Al Departamento de Licencias y Protección Urbanística.
- A los Colegios Profesionales competentes en materia de urbanismo.
- A la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda."

A continuación se produjo un debate que se omite en el presente tanto de acuerdo, el cual quedará incluido en el Acta general de esta sesión.

Sometida a votación la propuesta del Delegado de Ordenación del Territorio el resultado de la misma fue el siguiente:

El Consejo Rector, con los votos **a favor** (4) de los representantes del Grupo Municipal Popular y con **la abstención** (3) del Grupo Municipal Socialista, acordó prestar su aprobación a dicha propuesta.

Doy fe: EL OFICIAL MAYOR E.F. DE TITULAR DEL ÓRGANO DE APOYO A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL Juan Ramón Orense Tejada

Página 7 de 7

Paseo de Antonio Machado nº 12 ■ 29002 ■ Málaga ■ TLF. 010 Y 902.210.250 ■ CIF_ P - 7990002 - C ■ www.malaga.eu

Código Seguro De Verificación	+Xq9Xe51XD+NLAX2WJw/vw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	22/05/2023 10:29:36
Observaciones		Página	7/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/+Xq9Xe51XD+NLAX2WJw/vw==		

