



jmad

CA04

Sesión ordinaria del Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras celebrada el día 20 de marzo de 2024.

Texto de uno de sus acuerdos:

Punto nº 2.- El Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras conoció propuesta de la Delegada de Urbanismo, de fecha 12 de marzo de 2024, que dice:

“Expediente: Criterio de Interpretación 1/2024_ PL14/2024

Tramitación: De oficio, a instancia de la Coordinación General de Urbanismo y Vivienda.

Asunto: Aprobación de criterio de interpretación 1/2024. Ordenanza OA-2

PROPUESTA AL CONSEJO RECTOR

El Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística, emite el siguiente informe propuesta al Consejo Rector con fecha 12 de marzo de 2024. (Código Seguro De Verificación G4IdzGJQF0ZnzOYDgHYroQ==)

“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 N° 1/2024, promovido de oficio, a instancia de la Coordinación General de Urbanismo y Vivienda, relativo a la aplicación del parámetro de ocupación en parcelas calificadas con ordenanza OA-2**, ello en base a los siguientes antecedentes y fundamentos jurídicos:

Objeto

La presente propuesta tiene por objeto clarificar la aplicación del parámetro de ocupación máxima definida en el artículo 12.2.21. 1 de la Normativa del PGOU-2011 en relación con la ordenanza dmiéndose que mediante la aprobación de un Estudio de Detalle puedan introducirse ajustes en el citado parámetro, siempre y cuando no se sobrepase la edificabilidad máxima resultante de aplicar lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 12.6.4 del PGOU2011.

Todo ello con el objetivo de facilitar la ordenación de volúmenes óptima que Trami acomodar los distintos usos permitidos en la ordenanza OA-2, y de acuerdo con las determinaciones contenidas en la Ley 7/2021, de Impulso para la Sostenibilidad de Andalucía y su Reglamento relativas a las competencias y limitaciones de los Estudios de Detalle.

Antecedentes de hecho

Página 1 de 8

Código Seguro De Verificación	TlZoDZfIxboJTaEu44rRPQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	21/03/2024 09:52:55
	Juan José Sánchez Sánchez	Firmado	21/03/2024 09:12:16
Observaciones		Página	1/8
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/TlZoDZfIxboJTaEu44rRPQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





- El procedimiento de aprobación del presente Criterio de Interpretación se inicia de oficio, a instancia de propuesta emitida por la Coordinación General de Urbanismo y Vivienda de fecha **5 de marzo de 2024**.

- Con fecha **12 de marzo de 2024**, se emite informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística proponiendo la aprobación del Criterio de Interpretación propuesto.

Fundamentos jurídicos

- **Requisitos sustanciales o de fondo:**

1.- En relación a la norma urbanística de aplicación, la entrada en vigor de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante LISTA) el 24 de diciembre de 2021, así como la entrada en vigor, el 23 de diciembre de 2022, del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA; determinan la aplicación íntegra, inmediata y directa de sus determinaciones de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera de la LISTA.

Así, a la luz de las citadas normas, debe hacerse constar que el criterio de interpretación que se plantea, en cuanto se remite a la necesidad de tramitación de un Estudio de Detalle, se ajusta a las determinaciones del art. 71 de la LISTA con el desarrollo contenido en el art. 94 del Reglamento General.

Artículo 71 LISTA. Los Estudios de Detalle

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.

2. Los instrumentos de ordenación urbanística detallada podrán remitirse expresamente a un Estudio de Detalle para establecer, completar o modificar la ordenación de su ámbito, dentro de los límites del apartado anterior.

3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones transformación urbanística.

Artículo 94. RG. Los Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada en ámbitos de suelo urbano o en ámbitos de suelo rústico sometido a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.

Código Seguro De Verificación	TlZoDZfIxboJTaEu44rRPQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	21/03/2024 09:52:55
	Juan José Sánchez Sánchez	Firmado	21/03/2024 09:12:16
Observaciones		Página	2/8
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/TlZoDZfIxboJTaEu44rRPQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





2. En ningún caso pueden modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito. Dentro de su ámbito los Estudios de Detalle podrán:

a) Completar las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas a la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional.

b) Fijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, sin que de ello pueda derivarse la reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos.

c) Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.

Los cambios en la calificación del suelo que sean consecuencia de las operaciones descritas en las letras a) y b) no serán considerados modificación del uso urbanístico del suelo a efectos de lo establecido en este apartado.

3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones de transformación urbanística.

2.- Por otra parte, debe señalarse que la Disposición Transitoria Segunda LISTA reconoce la vigencia de todos los instrumentos de planificación territorial y de planeamiento general así como restantes instrumentos aprobados para su desarrollo y ejecución que estuvieren en vigor o fueran ejecutivos, como es la normativa contenida en el PGOU-2011, aprobado definitivamente, de manera parcial, por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de enero de 2011 (BOJA nº 170 de 30 de agosto de 2011).

Por lo que deberá estarse a las reglas sobre adopción de criterios de interpretación del planeamiento general recogidas en el artículo 1.2.2 del PGOU, que reproduce las normas sobre interpretación de las normas jurídicas del art. 3 del Código Civil, con las especialidades derivadas de la materia urbanística:

Art. 1.2.2 “Determinaciones y su interpretación”

“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.

Código Seguro De Verificación	TlZoDZfIxboJTaEu44rRPQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	21/03/2024 09:52:55
	Juan José Sánchez Sánchez	Firmado	21/03/2024 09:12:16
Observaciones		Página	3/8
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/TlZoDZfIxboJTaEu44rRPQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





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:

3.1 Los distintos documentos integradores del Plan General gozan de un carácter unitario, habiendo de aplicarse sus determinaciones conforme al principio de coherencia interna del mismo, de modo que sus determinaciones se interpretarán con arreglo al valor y especificidad de sus documentos atendiendo al objeto y contenido de estos, considerando los fines y objetivos del Plan, expresados en su Memoria. (..).

3.6 De no ser posible salvar las contradicciones o imprecisiones que se apreciaren 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. (...)"

- Por otra parte, en el artículo 1.1.7 apartado 6.10 del PGOU se especifica 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.

3.- A los efectos de constatar la adecuación del presente expediente a las citadas normas urbanísticas, se ha emitido informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de fecha **12 de marzo de 2024** en el que queda justificada la adopción de un criterio uniforme para la aplicación del PGOU-2011 en relación al objeto que nos ocupa:

“ANTECEDENTES

Por el Coordinador General de Urbanismo y Vivienda, se propone el siguiente Criterio Interpretativo 1/2024 sobre el ajuste del parámetro de ocupación, mediante estudios de detalle, en parcelas calificadas con ordenanza OA-2, con el siguiente contenido literal:

“El apartado 1 del artículo 12.2.21 de la normativa urbanística del PGOU 2011, define la **ocupación de parcela** como la:

“Superficie resultante de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de la totalidad del volumen de la edificación sobre y bajo rasante, incluidos los cuerpos salientes, en el interior de la parcela.”

La aplicación estricta de esta regulación normativa penaliza el libre juego de volúmenes edificatorios en determinadas situaciones como, por ejemplo, cuando se pretende un uso alternativo al residencial en la Ordenanza OA-2.

Código Seguro De Verificación	TlZoDZfIxboJTaEu44rRPQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	21/03/2024 09:52:55
	Juan José Sánchez Sánchez	Firmado	21/03/2024 09:12:16
Observaciones		Página	4/8
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/TlZoDZfIxboJTaEu44rRPQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Sin embargo, conviene recordar que la LISTA y su reglamento general han conferido cierta capacidad innovativa a los Estudios de Detalle si bien sometida a determinadas limitaciones.

En concreto, los Estudios de Detalle pueden “Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística” (apartado 2.c) del artículo 94 RGLISTA), pero con la precisión de que “En ningún caso pueden modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito” (apartado 2 del citado artículo 84 RGLISTA).

A estos efectos, conviene recordar que, aunque no se fija el parámetro de edificabilidad máxima mediante un índice concreto para la Ordenanza OA-2, dicha edificabilidad máxima será la que resulta de sumar las superficies construidas en cada planta. En efecto, el apartado 3 del artículo 12.6.4 de la normativa urbanística del PGOU 2011 establece:

*“Ocupación de parcelas, alineaciones y patios. **La superficie construida en cada planta no superará la cifra resultante al aplicar el porcentaje máximo de ocupación a la huella delimitada por las alineaciones reflejadas en los planos.** En el caso de realizarse vuelos sobre la vía pública, su superficie computará a los efectos del cálculo de la ocupación máxima permitida.*

La ocupación máxima será:

- En planta baja: 100%*
- En plantas altas: 90%”*

En consecuencia, en el ámbito de la sub-zona OA-2, podrán admitirse, mediante Estudio de Detalle, ajustes en el parámetro de la ocupación de parcela, siempre y cuando no se sobrepase la edificabilidad máxima resultante de aplicar lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 12.6.4 del PGOU-2011.”

INFORME

*El artículo 12.2.21 de las Ordenanzas de Edificación del PGOU 2011 define la **ocupación máxima**, como la proyección ortogonal sobre el plano horizontal del volumen de la edificación en el interior de la parcelas. La misma referencia de esa ocupación de la ordenanza OA-2 (aptdo.3, artículo 12.6.4), se hace a cada una de las plantas. Así la aplicación directa de la ocupación máxima puede generar un conflicto cuando se refiere a la parcela total y a su vez a cada una de las plantas de la edificación.*

En ciertos casos, la aplicación de la ocupación máxima puede penalizar la libertad en el diseño de los volúmenes edificatorios. Esto es especialmente evidente cuando se trata de usos alternativos al residencial dentro de la ordenanza OA-2.

Código Seguro De Verificación	TlZoDZfIxboJTaEu44rRPQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	21/03/2024 09:52:55
	Juan José Sánchez Sánchez	Firmado	21/03/2024 09:12:16
Observaciones		Página	5/8
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/TlZoDZfIxboJTaEu44rRPQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Para solucionar este problema se propone recurrir a la capacidad transformadora que ofrecen los Estudios de Detalle como instrumentos complementarios de la Ordenación (art. 71 LISTA y art. 94 REGLISTA).

El objetivo del presente criterio de interpretación es facilitar la ordenación de volúmenes óptima (con Estudio de Detalle), que permita acomodar los distintos usos permitidos en la ordenanza OA-2.

Es importante destacar que la aplicación del criterio de interpretación se debe realizar (y así se recoge expresamente), bajo el estricto cumplimiento de las demás limitaciones normativas al ED. Esto incluye la imposibilidad de modificar el uso, alterar la edificabilidad o incrementar el aprovechamiento urbanístico.

***En conclusión,** el criterio de interpretación armoniza las previsiones del PGOU-2011, con relación al volumen de ocupación en la ordenanza OA, con la ampliación del objeto de los estudios de detalle que la nueva normativa autonómica prevé, en tanto en cuanto, éstos pueden “completar, adaptar o modificar” algunas de las determinaciones de la ordenación detallada.*

PROPUESTA

Se propone en virtud de todo lo anterior:

– ***Someter a consideración del Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo Obras e Infraestructuras la aprobación del Criterio Interpretativo 1/2004 del Coordinador General de Urbanismo y Vivienda, relativo al ajuste del parámetro de ocupación mediante Estudios de Detalle, en parcelas calificadas con ordenanza OA-2, en la forma expresada en el presente informe.***

– ***Dar traslado para su conocimiento y efectos oportunos a:***
Departamento de Disciplina Urbanística
Colegios profesionales con competencias en materia de urbanismo.”

• **Requisitos materiales o formales:**

1.- 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 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 82 y 83 de la *Ley 7 /2021 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.*

Código Seguro De Verificación	TlZoDZfIxboJTaEu44rRPQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	21/03/2024 09:52:55
	Juan José Sánchez Sánchez	Firmado	21/03/2024 09:12:16
Observaciones		Página	6/8
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/TlZoDZfIxboJTaEu44rRPQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





-El criterio de interpretación propuesto, una vez aprobado por el órgano competente y depositado 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 82 y 83 de la hoy vigente, Ley 7/2021 de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

2.- En relación al órgano competente para la adopción del acuerdo que se propone, 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 específica 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 **conclusión**, conforme a los antecedentes y fundamentos técnicos y jurídicos expuestos en el presente informe propuesta, procede proponer la aprobación del criterio de interpretación expuesto.”

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 PGOU 1/2024, promovido de oficio, a instancia de la Coordinación General de Urbanismo y Vivienda, relativo a la aplicación del parámetro de ocupación en parcelas calificadas con ordenanza OA-2, en los términos que siguen:

“En el ámbito de la sub-zona OA-2, podrán admitirse, mediante la tramitación de un Estudio de Detalle, ajustes en el parámetro de la ocupación de parcela, siempre y cuando no se sobrepase la edificabilidad máxima resultante de aplicar lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 12.6.4 del PGOU-2011.”

Todo ello de conformidad con el informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 12 de marzo de 2024 y lo dispuesto en el apartado 3.7 del artículo 1.2.2 del PGOU, así como determinaciones del art. 71 de la LISTA y art. 94 de su Reglamento General.

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, de conformidad con lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, de Bases de Régimen Local al que remite tanto el art. 1.2.2.3.7 del PGOU como el art. 83.2 LISTA. Procediéndose así mismo a la publicación en la sede electrónica de esta

Código Seguro De Verificación	TlZoDZfIxboJTaEu44rRPQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	21/03/2024 09:52:55
	Juan José Sánchez Sánchez	Firmado	21/03/2024 09:12:16
Observaciones		Página	7/8
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/TlZoDZfIxboJTaEu44rRPQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Gerencia Municipal de Urbanismo de acuerdo las normas contenidas en el art. 82.2 de la LISTA.

TERCERO.- Notificar el presente acuerdo, con traslado del informe de la Coordinación General de Urbanismo y Vivienda de 5 de marzo de 2024:

- 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.”

Sometida a votación la propuesta de la Delegada de Urbanismo el resultado de la misma fue el siguiente:

El Consejo Rector, con los votos **a favor (4)** de los representantes del Grupo Municipal Popular, con **la abstención (3)** de los representantes del Grupo Municipal Vox (1) y del Grupo Municipal Socialista (2) y con los votos **en contra (1)** del representante del Grupo Municipal Con Málaga, 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

Código Seguro De Verificación	TlZoDZfIxboJTaEu44rRPQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	21/03/2024 09:52:55
	Juan José Sánchez Sánchez	Firmado	21/03/2024 09:12:16
Observaciones		Página	8/8
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/TlZoDZfIxboJTaEu44rRPQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

