
AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA

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 ORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 6 DE MARZO DE 2020, EN RELACIÓN CON EL PUNTO SIGUIENTE:

PUNTO Nº 31.- PROPUESTA DE APROBACIÓN INICIAL DE ESTUDIO DE DETALLE PARA EL DESARROLLO DEL SUNC-O-LE.9 "PLAZA NIÑO DE LAS MORAS"

La Junta de Gobierno Local conoció la Propuesta del Teniente de Alcalde Delegado de Ordenación del Territorio, de fecha 18 de febrero 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 17 de febrero 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 comprende doce parcelas catastrales definidas en el PGOU 2011 como suelo urbano no consolidado SUNC-O-LE.9 "Plaza Niño de las Moras", a desarrollar mediante Estudio de Detalle según los siguientes objetivos, criterios y directrices vinculantes

"OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES VINCULANTES

- 
- Adaptación de alineaciones con creación de espacio público peatonal.
 - Se permitirá la ocupación, mediante aparcamiento de la totalidad del suelo (cota -1,30) en zonas bajo viario.
 - Altura máxima B+6, B+4.
 - El estudio de detalle ubicará las viviendas protegidas ya que se proyecta una sola edificación residencial.
 - Techo máximo: Igual a CTP-2 sobre parcela bruta

RESULTANDO que el objeto y justificación del presente instrumento de planeamiento responde al desarrollo de los objetivos definidos en el PGOU:

- Definir las parcelas y los volúmenes - rasantes dentro del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Málaga, en el área del Litoral Este, "Plaza Niño de las Moras"

- Creación de un espacio público destinado a vial

Todo ello conforme los parámetros definidos en el informe técnico del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de 7 de febrero de 2020:

CONCEPTO	PGOU	ED
Clase de suelo	Suelo urbano no consolidado ordenado	Suelo urbano no consolidado ordenado
Denominación ámbito	SUNC-O-LE.9 "Plaza Niño de las Moras"	SUNC-O-LE.9 "Plaza Niño de las Moras"
Denominación del expediente	SUNC-O-LE.9 Plaza de las Moras	ED_SUNC-O-LE.9 Plaza de las Moras_PL 73-18
Estado y uso actual de la parcela		Actualmente las parcelas que conforman el ámbito del ED son viviendas y edificaciones antiguas con distinto estado de conservación
Uso Global / Pormenorizado	VIVIENDA	VIVIENDA
Superficie del ámbito	738,00 m ² s Según ficha del ámbito	736,90m ² s Según levantamiento topográfico realizado
Techo máximo permitido	1918,80 m ² t	1915,94 m ² t
Densidad máxima de viviendas	13 viviendas residencial libre 6 viviendas residencial protegido	13 viviendas residencial libre 6 viviendas residencial protegido
Altura máxima permitida	PB+6/PB+4 Según ficha del ámbito / Altura máxima fijada en 25,40m	Sótano+PB+5+Atico = Altura máx. 22,80m Sótano+PB+3+Atico = Altura máx. 16,60m
Ocupación máxima permitida Patio	PB 100% y Planta altas 75% Patio 117,58m ² (25% parcela)	PB <100% y Planta altas 75% Patio 118,62 m ²
Alineaciones	El PGOU determina la alineación de la parcela residencial y del nuevo vial	La edificación proyectada se ajusta a la alineación del PGOU en Avda. Salvador Allende y se ajusta a la alineación de la edificación existente en el nuevo vial propuesto
Aparcamiento	1/vivienda= 19 plazas de aparcamiento	Dos plantas de sótano

AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA

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

RESULTANDO que en el presente expediente constan los siguientes antecedentes de hecho:

- Con fecha **7 de noviembre de 2018**, ha tenido entrada en Servicio de Correos instancia presentada por Sergio Begara Medina e/r de Bayarte SLU adjuntando documentación correspondiente al presente Estudio de Detalle.

- Con fecha **14 de febrero de 2019**, se emite informe del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión, requiriendo la subsanación de la documentación aportada a los efectos de tramitación del instrumento de planeamiento.

- Con fecha **3 de septiembre de 2019** tiene entrada en Servicio de Correos instancia del promotor del expediente adjuntando documentación técnica a los efectos de dar cumplimiento al requerimiento de subsanación.

- Con fecha **6 de septiembre de 2019** tiene entrada instancia de los interesados M^a del Carmen, Alejandra, Ramón, Guillermo y José Ignacio Aranda Casas, personándose en el procedimiento en calidad de propietarios de inmuebles colindantes.

- Con fechas **7 de noviembre de 2019, 27 de noviembre de 2019 y 10 de enero de 2020** se presentan sucesivos escritos del promotor, con aportación de documentación a los efectos de continuar la tramitación del procedimiento.

- Con fecha **16 de diciembre de 2019** se emite informe técnico del Servicio de Urbanización e Infraestructura.

- Con fecha **7 de febrero de 2020** se emite informe técnico del Departamento de Planeamiento proponiendo la aprobación inicial del Estudio de Detalle.

CONSIDERANDO el informe técnico del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de **7 de febrero de 2020**, en el que queda acreditada la **idoneidad de la propuesta de ordenación de la parcela que se plantea en el presente Estudio de Detalle así como su adecuación a la normativa urbanística**, en los términos que a continuación se transcriben:

5.1. EN CUANTO A LA PROPUESTA PRESENTADA

El Estudio de detalle propone una edificación destinada a un uso de vivienda residencial con una volumetría de planta PB + 5 + ático de fachada a la Avda. Salvador Allende y de PB + 3 + ático de fachada al nuevo vial que une con C/ Ortega Munilla; planta sótano de garaje y trasteros. En el proyecto de edificación se plantea una zona común en el patio de la planta baja del edificio.

El diseño de la edificación responde a los criterios volumétricos establecidos por PGOU y a un intento de transición entre los estilos arquitectónicos existentes en el entorno (bloques en altura de ordenanza MC y casas mata de PB+1 con ordenanza CTP-1).

5.1.1. PARAMETRÓS URBANÍSTICOS

Usos	Sup. de Suelo Edificable (m²s)	Superficie de Techo Edificable (m²t)	CP Relativos	Aprov. Objetivo (UAS)	Número de Viviendas	Altura Máxima N° de Plantas	
RESIDENCIAL LIBRE		1.341,158	1	1.341,158	13	B+6/B+4	OA-2/MC
RESIDENCIAL PROTEGIDO		574,782	0,17	97,713	6	B+6/B+4	OA-2/MC
TOTALES:		1.915,94		1438,87	19		
Aprovechamiento Subjetivo-UAS	1296,92	Excesos Defectos Aprovechamiento - UAS		10% Cesión Aprovechamiento - UAS			143,887

La parcela residencial del Estudio de Detalle se plantea con una edificabilidad total de 1.915,94 m²t, de la cual un 30% (574,782 m²t) será destinada a residencial protegido y el resto 1.341,158 m²t destinada a residencial libre.

Según lo establecido en la ficha del PGOU y lo recogido en la Memoria del ED el 10% del aprovechamiento del UAS del sector será de cesión al ayuntamiento, correspondiéndose esta cifra con 143,887 UA.

5.1.2. ZONIFICACION

Según el plano 07. Propuesta detallada del ED se proponen dos parcelas en la zonificación del mismo, una de ellas se destina a residencial con una superficie de 470,32m² y otra a vial con una superficie de 249,84m². El ancho del vial propuesto en el ED es de 10,50m ajustándose a lo grafiado en el plano 2.9 Alineaciones, alturas y rasantes del vigente PGOU 2011 de Málaga. Se cede también al ayuntamiento, para su incorporación a viario peatonal, un tacón de la parcela original que invade la vía pública a la altura de la Avenida Salvador Allende 37 con una superficie de 16,74m².

Se recibe informe del Servicio de Urbanización en el que se expone que la sección tipo del mismo habrá de ser la siguiente: 2,50m acera – 2,20m aparcamiento – 3,30m calzada – 2,50m acera. El punto 5.1 Red viaria de la Memoria del Estudio de Detalle contempla dicha sección a desarrollar en el consiguiente Proyecto de Urbanización.

A lo largo del nuevo vial "Vial U-1" se instalará toda la infraestructura necesaria para dotar a las parcelas resultantes de los servicios urbanísticos necesarios. Tanto las obras de urbanización necesarias para la transformación del suelo como as infraestructuras necesarias de las redes de saneamiento, telefonía, energía eléctrica, alumbrado público y abastecimiento de agua no supondrán coste para la administración, que recibirá las parcelas titularidad pública urbanizadas y libres de cargas de urbanización.

AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA

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

5.2.3 VOLUMETRÍA

La propuesta volumétrica se ajusta a la ordenanza de Manzana Cerrada (MC) del vigente PGOU 2011 de Málaga y al número de plantas previstas en la ficha correspondiente al SUNC-O-LE.9 "Plaza Niño de las Moras".

La misma se encuentra detallada en el plano 08. Propuesta volumétrica del ED y está compuesta por una edificación con dos zonas tratando con ello de dar una solución de continuidad volumétrica entre la nueva edificación y las edificaciones del entorno:

Zona 1: un volumen de PB+5 + Ático paralelo a la Avd. Salvador Allende que se adosa a la medianería de la parcela adyacente

Zona 2: un volumen de PB+3 + Ático paralelo al vial de nueva creación

Dicha volumetría cumple con lo establecido en el art. 12.2.25 b). ya que el volumen de PB+5 propuesto paralelo a la Avd. Salvador Allende una vez salvado el chaflán/esquina prolonga su altura reguladora 12m hasta una distancia no superior a una vez y media el ancho de la calle más estrecha (15,75m) y no sobrepasa en ningún caso la distancia de 20 metros. A partir de este punto, ortogonalmente en toda la profundidad se toma la altura de PB+3 correspondiente a la calle más estrecha.

5.2.4 ALTURAS MÁXIMAS PROPUESTAS

En cuanto a las alturas máximas de la edificación, el PGOU establece en su art. 12.5.3. Condiciones de la edificación que para el número de plantas PB+5 + Ático (PB+6) la altura será de 25,40m y para PB+3 + Ático (PB+4) la altura máxima será de 18,20m. En este caso la altura de la edificación planteada en el presente ED cumple con lo establecido en el mencionado artículo, ya que no supera los 22,80m en su volumen más alto y 16,60m en el más bajo. La planta ático proyectada se retranquea de los bordes de las cornisas de todas las fachadas con una distancia mínima de 3m desde la alineación de Planta Baja.

ATICO: *La planta ático planteada se ajusta a lo establecido art.12.5.3. de la ordenanza de Manzana cerrada (MC) del PGOU 2011 de Málaga tratando el mismo mediante le retranqueo de los bordes de las cornisas de todas las fachadas con una distancia de 3m desde la alineación de PB formando una terraza.*

5.2.5 OCUPACIÓN

Con respecto al parámetro de ocupación máxima de la parcela, la edificación del ED no supera la ocupación máxima establecida por el art.12.5.2. Condiciones de ordenación de la Ordenanza Manzana Cerrada (MC), siendo ésta de un porcentaje de la superficie del solar neto del 100% en Planta Baja y del 75% en

Plantas Altas. Para ello se propone un patio de manzana de una superficie 118,62m² que cumple con las dimensiones establecidas para el mismo en el artículo 12.2.37. Iluminación y ventilación del vigente PGOU 2011 y es mayor al 25% de la superficie de la parcela residencial neta.

1. PROPUESTA:

I. A la vista del presente informe se propone la Aprobación Inicial el Estudio de Detalle en base a la documentación con fecha de entrada en este Departamento el 27 de noviembre de 2019 cuyo objeto es el desarrollo del sector SUNC-O-LE.9 "Plaza de las Moras".

CONSIDERANDO que el PGOU-11 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, en la que las parcelas objeto del Estudio de Detalle presentado se hallan incluidas, como se ha dicho, en el ámbito reducido de suelo urbano no consolidado ordenado denominado SUNC-O-LE.9 "Plaza de las Moras".

CONSIDERANDO lo dispuesto en el art. 15.1.a) y b) de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, de 17 de diciembre (en adelante LOUA), que regula los Estudios de Detalle, al disponer:

"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."

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

"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.

AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA

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

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."

CONSIDERANDO que la aprobación definitiva del presente Estudio de Detalle, con la ordenación detallada del ámbito determina la aplicación del **régimen jurídico** establecido en el art. 55.1 puesto en relación con el art. 54.1, ambos, de la LOUA: la vinculación de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del mismo; la equidistribución de beneficios y cargas; el derecho de los propietarios al 90% del aprovechamiento medio del área de reparto y la cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de:

- Viario: cesión de la superficie de 249,84 m2 destinado a viario
- Superficie de 16,74 m2 afectada por alineaciones.
- 10% del aprovechamiento objetivo UAS 1438,37 M2

Significando asimismo que en aplicación de los arts. 107 y 108 de la LOUA, y 2.4.3, 4.2.1.1, 4.2.8.1 y 2 del PGOU-11, la ficha del ámbito delimita directamente **una única unidad de ejecución UE. SUNC-O-LE.9** coincidente con dicho ámbito, para la que establece el sistema de actuación por compensación, en el que, conforme a los arts. 96.1.b), 129 y ss. de la LOUA y 2.4.6, 4.1.2.5, 4.1.4 y 4.2.12 del PGOU-11, tras la aprobación del presente Estudio de Detalle como instrumento de planeamiento más detallado exigible, corresponde a los particulares el desarrollo de la actividad de ejecución, **aportando los terrenos de cesión obligatoria y gratuita al municipio y realizando a su costa las correspondientes obras de urbanización** conforme al art. 96.3 de la LOUA.

Todo ello a los efectos de destinar el suelo a dichos usos previstos por la ordenación urbanística en los términos del art. 51.1 A) a) de la LOUA y de conformidad con lo dispuesto en arts. 9 b) de la Ley 7/1999, de 29 septiembre de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía y de conformidad con el informe técnico del Departamento de 7 de febrero de 2020.

Haciéndose constar que los compromisos que derivan del presente Estudio de Detalle, que constituyen **condición previa a la concesión de Licencia de Obras**, son inherentes a los terrenos y a los derechos edificables, por lo que, de producirse la transmisión, por cualquier título, de esos terrenos, el nuevo o nuevos adquirente/s se subrogará/n en los mencionados compromisos y obligaciones, así como en los derechos que resultan a favor de los actuales propietarios; por lo tanto, la enajenación de los terrenos no modificará la situación de sus titulares en los compromisos contraídos por los propietarios con la Administración Municipal, todo ello en los términos del art. 27 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

CONSIDERANDO que la ficha urbanística del ámbito establece como cargas complementarias, que "Contribuirá a la urbanización de los Sistemas Generales y a las obras contenidas en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento en la forma e importe que se determine"

Y teniendo en cuenta a este respecto el **informe técnico del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de 16 de diciembre de 2019** en el que se hace constar lo siguiente:

"En el Estudio de Detalle se proyecta la apertura de parte del vial previsto por el PGOU, con una anchura de 10,50m. La sección-tipo del mismo habrá de ser la siguiente: 2,50 (acera) - 2,20 (aparcamiento) - 3,30 (calzada) - 2,50 (acera).

Habrán de preverse en dicho vial las infraestructuras de servicios necesarios para la edificación prevista en el Estudio de Detalle, así como la de alumbrado público.

De acuerdo con la ficha del PGOU, este Sector "contribuirá a la urbanización de los Sistemas Generales y a las obras contenidas en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento en la forma e importe que se determine".

En base a la ficha del PEIS-4 "Plan Especial de Infraestructuras Básicas" del PGOU, "los suelos clasificados como Urbanos No Consolidados SUNC tendrán por este concepto una carga máxima de 30 €/UA (Treinta euros por unidad de aprovechamiento, IVA no incluido), referida dicha UA a la correspondiente al uso y tipología característico en cada ámbito". En tanto no se apruebe dicho Plan Especial de Infraestructuras, se considerará esta carga máxima establecida por el PGOU."

CONSIDERANDO que, respecto al **contenido documental** relativo a la estructura de la propiedad, con el que ha de formalizarse el instrumento de planeamiento, en función de los artículos. 19.1 a) 6ª de la Ley 7/2002 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA) y artículo 2.3.4.1.1 PGOU-11, a fin de cumplimentar el llamamiento personal al trámite de información pública a los titulares de la fincas del ámbito del Estudio de Detalle, en función de lo previsto en el art. 32.1 2ª de la citada LOUA, **deberá aportarse certificaciones o notas simples registrales actualizadas de las fincas afectadas por el Estudio de Detalle, con identificación de sus titulares, habiéndose obtenido de oficio la correspondiente certificación catastral.**

Igualmente deberá aportarse documentación que acredite, por cualquier medio válido en derecho, la representación que ostenta Sergio Begara Medina para actuar en representación de la mercantil BAYARTE SL en los términos del art. 5 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y art. 2.3.4 1.2 PGOU.

CONSIDERANDO asimismo que, conforme a lo establecido en el art. 32.1.2.ª 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:**

AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA



JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

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

- De la Delegación territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Málaga, en relación a los plazos para el inicio y terminación de las viviendas protegidas contemplados en el Estudio de Detalle, de conformidad con lo previsto en el art. 18.3.c) de la LOUA, art. 5.5.3.2 PGOU y art. 10.4 Ley 1/2010 de 8 de marzo de Vivienda de Andalucía.

- Del Ministerio de Economía Y Empresa. Secretaria del Estado para Avance Digital. Área de Urbanismo y Despliegue de Redes, a tenor de lo establecido en el artículo 35 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, como gestor de intereses públicos afectados, sobre las necesidades de establecimiento de redes públicas de telecomunicaciones en el ámbito del Estudio de Detalle.

CONSIDERANDO que 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.

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 lo dispuesto en los artículos 127.1 c) de la Ley 7/1985 de 2 de abril, de Bases del Régimen Local adicionado por la Ley 57/2003 de 16 de diciembre de Medidas para la Modernización del Gobierno Local, art. 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.- Aprobar inicialmente el Estudio de Detalle para el desarrollo del SUNC-O-LE.9 "Plaza Niño de las Moras" del vigente PGOU-11, promovido por Bayarte SL r/p Sergio Begara Medina conforme a la documentación técnica fechada 27 de noviembre de 2019 en los términos del informe técnico del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de 7 de febrero de 2020 y según lo dispuesto en los arts. 31 al 41 de la LOUA.

SEGUNDO.- Significar al promotor que, igualmente con carácter previo a la apertura del trámite de información pública, deberá de aportar:

1.-Certificación o nota simple registral actualizada de las parcelas incluidas en el ámbito del Estudio de Detalle, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 19.1.a).6 de la LOUA, y 2.3.4.1.1 y 2.3.4.1.2 del PGOU-11, a fin de cumplimentar el llamamiento personal al trámite de información pública a los propietarios en función de lo previsto en los arts. 32.1. 2.ª de la LOUA y 2.3.4.1.1 del PGOU-11.

2.- Documentación que acredite por cualquier medio válido en derecho la representación para actuar de Sergio Begara Medina respecto a la entidad promotora en los términos del en los términos del art. 5 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y art. 2.3.4 1.2 PGOU.

TERCERO.- Una vez cumplimentado lo 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.

CUARTO.- Igualmente, notificar el presente acuerdo a los propietarios registrales y catastrales incluidos en el ámbito del Estudio de Detalle, así como a los interesados personados en el expediente, 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, cuantos se consideren interesados puedan aportar las alegaciones e informaciones que estimen oportunas, significando que el trámite de información pública no comenzará a computar para los titulares de derechos afectados y titulares registrales, hasta tanto se aporte por el promotor del expediente la certificación registral.

QUINTO.- 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 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.

SEXTO.- Así mismo, durante el período de información pública y de conformidad con el artículo 32.1.2ª de la LOUA, requerir informe preceptivo y vinculante a las siguientes entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados:

AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA

JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

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

1.- Al Ministerio de Economía Y Empresa. Secretaria del Estado para Avance Digital. Área de Urbanismo y Despliegue de Redes, informe preceptivo y vinculante a tenor de lo establecido en el artículo 35 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, como gestor de intereses públicos afectados, sobre las necesidades de establecimiento de redes públicas de telecomunicaciones en el Sector que el citado organismo señale al efecto; informe que deberá emitirse en el plazo de tres meses a contar desde que el mismo sea requerido, transcurrido el cual, sin que aquél se hubiera evacuado, proseguirán las actuaciones por sus trámites reglamentarios, de conformidad con lo establecido en dicha norma y en el artículo 80.3 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

2.- A la Delegación territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico informe en relación a los plazos para el inicio y terminación de las viviendas protegidas contemplados en el Plan Parcial, de conformidad con lo previsto en el art. 18.3.c) de la LOUA, significando que, transcurridos tres meses desde el recibo de la presente documentación sin que aquél se hubiera evacuado, se entenderá su conformidad con el plazo contenido en el instrumento de planeamiento y se seguirán las actuaciones por sus trámites reglamentarios.

SÉPTIMO.- Significar que la aprobación definitiva del presente Estudio de Detalle, determina la aplicación del régimen jurídico establecido en el art. 55.1 puesto en relación con el art. 54.1, ambos, de la LOUA: la vinculación de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del mismo; la equidistribución de beneficios y cargas; el derecho de los propietarios al 90% del aprovechamiento medio del área de reparto y la cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de:

- Viario: cesión de la superficie de 249,84 m2 destinado a viario
- Superficie de 16,74 m2 afectada por alineaciones.
- 10% del aprovechamiento objetivo (UAS 1438,37 m2)

OCTAVO.- Significar que la propiedad de los terrenos del ámbito ha de hacer frente a la **Urbanización y mejora de las infraestructuras del mismo y a las cargas complementarias de urbanización externa al ámbito previstas en su ficha**, significando que, en tanto no se apruebe el Plan Especial PEIS-4 "Infraestructuras Básicas" en el que se fije el importe de dicha contribución, ha de satisfacerse una carga máxima de 30 €/UA (Treinta euros por unidad de aprovechamiento, IVA no incluido), referida dicha UA a la correspondiente al uso y tipología característico en cada ámbito; todo ello de conformidad con lo indicado en el **informe Servicio de Urbanización de 16 de diciembre de 2019**.

NOVENO.- Significar, asimismo, 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 el correspondiente procedimiento cuando se solicite licencia de obras para edificar.

DÉCIMO.- Sin perjuicio de lo señalado en el art. 27 de la LOUA, conforme al que la aprobación inicial del presente instrumento de planeamiento determina la **suspensión** del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en el ámbito afectado, por el plazo máximo de **dos años**, que se extinguirá con la aprobación definitiva de dicho instrumento, se significa que, conforme previene el art. 100.4 de dicho texto legal, la delimitación de la unidad de ejecución SUNC-O-LE.9 "Plaza Niño de las Moras", coincidente con dicho ámbito, implica la afectación de las fincas a la operación reparcelatoria, con prohibición de otorgamiento de licencias de parcelación y edificación hasta la firmeza en vía administrativa de dicha operación.

DÉCIMOPRIMERO.- Dar traslado del presente acuerdo, para su conocimiento y efectos a la promotora y:

1. A los titulares catastrales y registrales de las parcelas incluidas en el ámbito.
2. A los interesados personados en el procedimiento: M^a del Carmen, Alejandra, Ramón, Guillermo y José Ignacio Aranda Casas
3. Al Servicio Jurídico-Administrativo de Licencias de Obras del Departamento de Licencias y Protección Urbanística.
4. Al Departamento de Arquitectura e Infraestructuras de esta Gerencia.
5. Al Servicio de Patrimonio Municipal del Departamento de Actuaciones Urbanísticas.
6. Al Servicio de Ejecución del Planeamiento del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de esta Gerencia.
7. A la Junta municipal del Distrito n° 2 Málaga Este.-

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

"PROPUESTA AL ÓRGANO DECISORIO:

A la vista del informe-propuesta del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura, obrante en el expediente de referencia, consistente en **"Informe Jurídico y Propuesta de aprobación inicial de Estudio de Detalle para el desarrollo del SUNC-O-LE.9 "Plaza Niño de las Moras" del vigente PGOU-11, promovido por Bayarte SL**, propongo sea incluido en el orden del día de la próxima sesión ordinaria que celebrará la Ilma. Junta de Gobierno Local, y su ulterior aprobación, conforme a los acuerdos propuestos en el mismo."

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

Cúmplase lo acordado por
la Junta de Gobierno Local.
EL ALCALDE - PRESIDENTE,

Francisco de la Torre Prados

DOY FE:
LA CONCEJALA SECRETARIA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL,

Elisa Pérez de Siles Calvo