



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 9 DE JULIO DE 2021, EN RELACIÓN CON EL PUNTO SIGUIENTE:

PUNTO Nº 9.- PROPUESTA DE APROBACIÓN INICIAL DEL ESTUDIO DE DETALLE PARA EL DESARROLLO DEL SUNC-O-P.6 “CALLE JUAN DE ROBLES II”

La Junta de Gobierno Local conoció la Propuesta del Teniente de Alcalde Delegado de Ordenación del Territorio de fecha 2 de julio de 2021, cuyo texto a la letra es el siguiente:

“Resulta que, con fecha 1 de julio de 2021 se ha emitido por el Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Planeamiento y Gestión informe jurídico-propuesta de aprobación inicial del Estudio de Detalle de referencia, en base a los siguientes antecedentes y fundamentos jurídicos:

*“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 los terrenos situados entre las calles: Juan de Robles (noroeste), Alonso de Cardenas (sureste), la calle James Joyce (suroeste) y las fachadas de las viviendas del límite SUNC-O-P.9, definidas en el PGOU 2011 como suelo urbano no consolidado ordenado SUNC-O-P.6 “Calle Juan de Robles II.

Los objetivos, criterios y directrices vinculantes que recoge la ficha son:

“[...] Se pretende dignificar la trama residencial existente y recomponer la nueva fachada a los grandes espacios libres y equipamientos que les relaciona con los nuevos desarrollos residenciales de Teatinos y resolver asimismo las rasantes y el acceso a la nueva edificación mediante un vial paralelo a calle James Joyce. La zona verde sobre el arroyo tendrá la consideración de nuevo bulevar.

*2.-El Estudio de Detalle determinara la ordenación del volumen con los siguientes criterios; La edificación se resolverá con **edificación alineada** a calle de nueva apertura paralela a calle James Joyce, sin vuelos sobre la alineación. Incluirá un **pasaje peatonal** entre calle Juan de Robles y Alonso de Cárdenas de acceso a las viviendas existentes. **Esta alineación de parcela edificable hasta la fachada de las viviendas existentes será como mínimo de 4 m. Altura máxima PB+3+A.***

Código Seguro De Verificación	heoZxxr652QtqK66XD08MA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados	Firmado	09/07/2021 15:18:21
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	09/07/2021 12:01:50
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	09/07/2021 11:53:54
Observaciones		Página	1/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/heoZxxr652QtqK66XD08MA==		



AYUNTAMIENTO  DE MÁLAGA

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

3.- Se solicitará la desafección del antiguo cauce.”

Como se hace constar en el informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística, la ficha del ámbito propone para el desarrollo la figura del “Estudio de Detalle” y la ejecución mediante el sistema de **Compensación**. El ámbito constituye un Área de Reparto propia, la AR.UE.SUNC-O-P.6, y una única unidad de ejecución, la UE.SUNC-O-P.6 La ordenanza de aplicación es la CJ-4 con una altura máxima de Baja + 3 + Ático.

RESULTANDO que el objeto del presente instrumento de planeamiento consiste en ordenar las edificaciones a construir en la parcela, definiendo sus volúmenes, alineaciones y rasantes, los viarios y espacios libres interiores; todo ello de conformidad con los objetivos definidos en el PGOU.

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

- Con fecha **24 de octubre de 2019**, ha tenido entrada instancia presentada por Carlos Arenas Gómez-Pando e/r de AD Astra Proyecto Mirs SL, adjuntando documentación correspondiente al presente Estudio de Detalle. Presentándose con fecha **3 de agosto de 2020** nueva documentación técnica modificada a los efectos de la tramitación del expediente.

- Con fecha **4 de agosto de 2020** se emite informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión, requiriendo la subsanación de la documentación aportada.

- A los efectos de dar cumplimiento al informe anterior, con fecha **11 de agosto de 2020**, se remite a la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, oficio recabando consulta sobre la situación del cauce del antiguo arroyo Teatinos y procedimiento necesario para su desafección.

- Con fecha **10 de agosto de 2020** se emite informe del Servicio de Urbanización e Infraestructuras señalando observaciones que deberán incorporarse al Estudio de Detalle.

- Con fechas **2 de septiembre de 2020; 7 de septiembre de 2020; 22 de septiembre de 2020 y 3 de noviembre de 2020** se presentan sucesivos escritos del promotor, con aportación de documentación a los efectos de subsanación conforme los informes técnicos emitidos.

- Con fecha **22 de septiembre de 2020** se emite informe del Negociado de Topografía y Cartografía.

- Con fecha **17 de noviembre de 2020** tiene entrada escrito de la entidad EMASA relativa a redes y agua y saneamiento del ámbito.

-2-

Código Seguro De Verificación	heoZxxr652QtqK66XD08MA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados	Firmado	09/07/2021 15:18:21
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	09/07/2021 12:01:50
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	09/07/2021 11:53:54
Observaciones		Página	2/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/heoZxxr652QtqK66XD08MA==		



AYUNTAMIENTO  DE MÁLAGA

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

- Con fecha **14 de enero de 2021** se emite informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística en relación a la obligatoriedad de viviendas protegidas en el ámbito.

- Con fecha **25 de enero de 2021** se emite informe del Servicio de Patrimonio Municipal en relación a las propiedades municipales existentes en el ámbito.

- Con fecha **15 de junio de 2021** se emite informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística proponiendo la aprobación inicial del Estudio de Detalle.

CONSIDERANDO los siguientes informes municipales emitidos en el presente procedimiento:

- Informe del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de fecha 10 de agosto de 2020 que analiza la propuesta en relación a materias de su competencia, y concretamente respecto a la anchura del pasaje peatonal previsto en el proyecto, así como viario paralelo a la Av. James Joyce y aparcamientos

Recogiéndose asimismo en dicho informe los extremos que deberán cumplimentarse respecto a la localización de las redes de servicios generales existentes y conexiones con las redes de servicios propuestas; y en relación a las cargas complementarias previstas en la ficha del PGOU.

“Respecto al pasaje peatonal propuesto entre la edificación y las viviendas existentes al noroeste, se propone en el documento del Estudio de Detalle que “deberá resolver el edificio la alineación sobre el nuevo viario sin vuelos y la inclusión de un pasaje peatonal en la alineación Este, delante de las fachadas de las viviendas vecinas, de como mínimo 4m de anchura, de manera que esta línea constituya la alineación máxima edificable de la parcela. Este pasaje se entiende provisional hasta que se desarrolle el Sector SUNC-O-P.9 en el que se incluyen estas viviendas vecinas, momento en que se liberará esta servidumbre. Podrá tener un tratamiento mixto como viario y zona verde manteniendo siempre un ancho mínimo de acera de 2,00m”.

Se informa que, siempre y cuando queden los 2,00 metros expeditos para el paso peatonal, no habrá problema en mantener esa anchura.

En relación a las rasantes, tal como se dice en informe del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística:

“El Estudio de Detalle en el Plano P6 propone las nuevas rasantes generando en la nueva calle una pendiente uniforme de 5,40%. Las rasantes en el viario peatonal se adecúan a las existentes para permitir el uso de éstas.

Código Seguro De Verificación	heoZxxr652QtqK66XD08MA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados	Firmado	09/07/2021 15:18:21
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	09/07/2021 12:01:50
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	09/07/2021 11:53:54
Observaciones		Página	3/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/heoZxxr652QtqK66XD08MA==		



AYUNTAMIENTO  DE MÁLAGA

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

En la calle Alonso de Cárdenas la rasante con cota inferior se prevé cercana a la intersección con el nuevo viario. Deberá justificarse que la evacuación que las aguas pluviales se garantiza”.

Se propone en el Estudio de Detalle la apertura de un viario paralelo a la Av. James Joyce con una anchura total de 11,05 m., de los cuales se destinan: 3,50 m. a la calzada, 2,50m. a los aparcamientos, y a las aceras 3,00 m. (noreste) y 2,08/2.17 m. (suroeste). Salvo justificación en contra, la anchura de la calle deberá ser la misma en toda su longitud y las dimensiones mínimas de acerado para una calle de tercer orden, según PGOU, deberán ser las siguientes:

- 3,70 metros para la acera noreste (que lleva árboles): 0,30 m. (banda de servidumbre de la edificación) + 2,00 m. (banda peatonal) + 1,40 m. (banda de servidumbre de la circulación, donde se ubican los árboles cuya copa, de acuerdo con el Plan Director de Arbolado del Ayuntamiento de Málaga, ha de estar a una distancia mínima de la fachada de 1,5 metros).

- 2,00 metros para la acera suroeste (que no lleva árboles, no está junto a la edificación, sino junto al bulevar, y los aparcamientos ocupan la banda de servidumbre de la circulación): 2,00 m. (banda peatonal).

Se informa que no es necesario que los aparcamientos tengan una anchura de 2,50 metros, a excepción del aparcamiento para personas de movilidad reducida, pudiéndose reducir éstos a 2,20 metros y aumentar así el ancho de acera.

Habrà de reflejarse en los planos la localización de las **redes de servicios generales** existentes, así como las conexiones con ellas de las redes de servicios propuestas, detallando los diámetros de las mismas e incluyendo las redes de gas y de riego (esta última se proyectará independiente de la de abastecimiento domiciliario para riego de jardines, calles y zonas transitables. Siempre que sea posible dicha red será alimentada desde la red de agua residual reciclada prevista o bien desde pozos). Asimismo, habrán de incluirse los informes de las diferentes Compañías Suministradoras.

Tal como se informa por el Servicio de Planificación Territorial y Urbanística, habrá de incluirse un Anexo de Servidumbres Aeronáuticas.

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

Código Seguro De Verificación	heoZxxr652QtqK66XD08MA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados	Firmado	09/07/2021 15:18:21
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	09/07/2021 12:01:50
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	09/07/2021 11:53:54
Observaciones		Página	4/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/heoZxxr652QtqK66XD08MA==		



AYUNTAMIENTO  DE MÁLAGA

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

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.”

- Informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 15 de junio de 2021, en el que queda acreditada la idoneidad de la propuesta de ordenación de la parcela que se plantea en el presente Estudio de Detalle y su adecuación a la normativa urbanística, así como el cumplimiento de los condicionantes recogidos en el Informe técnico del mismo Servicio de 4 de agosto de 2020; todo ello en los términos que se transcriben:

“CONSIDERACIONES

5.1 Sobre la propuesta

La propuesta trata de dar respuesta al complejo nudo urbano que se ha configurado entre las traseras de las edificaciones existentes y los nuevos crecimientos del barrio de Teatinos. Se propone agrupar toda la edificabilidad en un **solo edificio de viviendas** con el acceso desde el vial de nueva apertura. Se propone la altura de **PB + 3 + ático**, con **dos plantas bajo rasante**.

A nivel de urbanización se propone la apertura de un vial secundario (número 1 en la captura) paralelo a la avenida James Joyce. Entre esta nueva apertura viaria y las edificaciones existentes en el ámbito del SUNC-O-P.9 se propone el edificio de viviendas (15 viviendas). Entre la nueva edificación y las viviendas existentes se recoge un pasaje peatonal en cumplimiento de la directrices y criterios vinculantes de la ficha del PGOU. (...)

5.2 Parcelación propuesta

La ordenanza propuesta para el ámbito es la CJ-4 cuya parcela mínima es 500 m². El Estudio de Detalle recoge: “La parcela mínima establecida por el planeamiento para la Zona CJ-4 es de 500m² superior al suelo correspondiente a la Cesión del Aprovechamiento establecida, 114,83 uas, por lo que de acuerdo con el art. 54.2.b de la LOUA esta cesión se sustituye por el abono a la Administración de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes.” En la documentación refundida deberá eliminarse la mención a la sustitución por el valor en metálico. El mecanismo elegido para dicha compensación se recogerá en su pertinente proyecto de reparcelación. Resultando por tanto una sola parcela definitiva que tendrá que albergar el 30% de edificabilidad residencial dedicada a **viviendas protegida**. En la memoria se recogen los plazos de inicio previstos para las viviendas de protección.

Actualmente existen viviendas en el testero noreste separadas del ámbito de ED una tira de superficie. Para permitir el acceso a dichas viviendas hasta que se desarrolle el SUNC-O-P.9 la ficha propone la realización de un “**pasaje peatonal**”. El Estudio de Detalle recoge sobre este pasaje: “Deberá resolver el edificio la alineación sobre el nuevo viario sin vuelos y la inclusión de un pasaje peatonal en la alineación Este, delante de las

Código Seguro De Verificación	heoZxxr652QtqK66XD08MA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados	Firmado	09/07/2021 15:18:21
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	09/07/2021 12:01:50
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	09/07/2021 11:53:54
Observaciones		Página	5/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/heoZxxr652QtqK66XD08MA==		



AYUNTAMIENTO  DE MÁLAGA

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

fachadas de las viviendas vecinas, de como mínimo 4m de anchura, de manera que esta línea constituya la alineación máxima edificable de la parcela. Este pasaje **se entiende provisional** hasta que se desarrolle el Sector SUNC-O-P.9 en el que se incluyen estas viviendas vecinas, momento en que se liberará esta servidumbre. Podrá tener un tratamiento mixto como viario y zona verde manteniendo siempre un ancho mínimo de acera de 2,00m”. En la documentación refundida **se deberá eliminar la mención al carácter provisional** de dicho pasaje dado que la ficha no recoge explícitamente dicho aspecto. Dada la escasa entidad del pasaje se deberá proponer un tratamiento unitario. Este tratamiento unitario no es incompatible con la dotación de arbolado en la calle. Este pasaje deberá tener el carácter de **viario**.

5.3 Aprovechamientos

La ficha propone una edificabilidad total del ámbito de 1529 m² Techo y un aprovechamiento medio del ámbito de 1,5687 UA/m²s El Aprovechamiento Objetivo del ámbito completo son **1.148,28 UAS**. La parcela del promotor se corresponde con los 732m² de superficie con aprovechamiento. El aprovechamiento subjetivo correspondiente al promotor es de **1033,45 UAS**. El residencial libre que se pueda materializar se corresponde (deshomogeneizado) con **1.070,30** superior al aprovechamiento subjetivo que le corresponde al promotor. El posterior **Proyecto de Reparcelación concretará cómo se materializan dichos aprovechamientos**. (...)

5.4 Edificabilidad

A la parcela calificada resultante 805 metros en aplicación de la ordenanza CJ-4 del PGOU le correspondería una edificabilidad neta de 1.207,50 m² Techo. La ficha del PGOU propone en su **ordenación preceptiva un techo final** de 1.529,00 m² T. La edificabilidad que le corresponde es por tanto esta última. El Estudio de Detalle propone agotar la edificabilidad en su totalidad.

5.5 Alineaciones y ocupación

La ordenanza de referencia propuesta para la ficha del ámbito es la CJ-4 con separación a linderos públicos de 5 m. En las directrices de la ficha del ámbito en particular se propone la alineación de la edificación a la calle de nueva apertura paralela a James Joyce sin permitirse vuelos sobre dicha alineación.

La propuesta recoge dicha alineación cumpliendo las directrices de la ficha y propone una edificación exenta que cumple con la separación a linderos públicos de 5 metros en sus testeros noroeste, noreste y sureste. Se han modificado las separaciones a linderos conforme a los criterios del anterior informe técnico, ajustando dicha separación de manera que en todo momento la edificación esté separada al menos de 5 metros en todos los frentes menos en el frente al nuevo vial que como recoge la ficha debe ser alineada. (...)

De igual manera se representa el retranqueo mínimo de la planta ático.

La ficha recoge la apertura de un pasaje peatonal entre el ámbito y las viviendas colindantes al noreste. El espacio libre de este pasaje deberá dejar libre al menos 4 metros

Código Seguro De Verificación	heoZxxr652QtqK66XD08MA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados	Firmado	09/07/2021 15:18:21
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	09/07/2021 12:01:50
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	09/07/2021 11:53:54
Observaciones		Página	6/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/heoZxxr652QtqK66XD08MA==		



AYUNTAMIENTO  DE MÁLAGA

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

con dichas viviendas. En el plano 9 también se recoge dicha separación. Esta alineación del pasaje marcará el vallado-límite de parcela y delimitará el viario del pasaje. (...)

El plano de “Alineaciones” (P.9) del ED. no es de fácil comprensión por lo que antes de la información pública deberá presentarse **planos separados** donde se especifiquen: las alineaciones sobre rasante, las de planta ático, las bajorrasante, límites de la propiedad, cerramientos de parcela, zonificación y ocupación sobre y bajorrasante. (...)

La ocupación en planta bajo rasante propuesta alcanza el 80%, manteniendo como mínimo el 20% de espacio libre de acuerdo con el art. 12.7.5 y permitiendo en todo caso el ajardinamiento de dicho porcentaje como se recoge en la memoria del ED (pag. 9). Se justifica la mayor ocupación bajo rasante en función del artículo 6.75 de PGOU. Dicha justificación se recoge en el ED: “Para cumplir con la dotación mínima exigida se hace precisa la construcción de al menos dos plantas de sótano. Siguiendo las recomendaciones del **art. 6.7.4 del Plan General** cuyo “objetivo es **no superar las dos plantas** de sótano, como regla general, para no afectar excesivamente a las condiciones hidrogeológicas de los suelos, ni crear servidumbres en el subsuelo más allá de lo imprescindible, ni incrementar innecesariamente el coste constructivo o las dificultades de construcción y funcionamiento del propio aparcamiento” se permite aumentar la ocupación bajo rasante por encima del 62,5% hasta el 80% manteniendo siempre libre el 20% de la parcela de acuerdo con las Ordenanza de Zona, art.12.7.5”

5.6 Alturas máximas y rasantes.

Se han modificado las rasantes del nuevo vial respecto de la anterior propuesta generando la nueva calle con una pendiente uniforme del 4,10% inferior a la anterior prevista de 5,40%. “La parcela resulta con una topografía suave, una ligera subida en sentido Este-Oeste y una subida de un 5-6% en sentido Sur-Norte” Estas modificaciones mejoran la anterior propuesta. (...)

Se propone en el apartado 5.3 del E.D una altura máxima de 16,70 m en aplicación de la ordenanza de referencia CJ4. Se han aportado secciones con las nuevas rasantes, la cota de planta baja en ningún momento supera los 1,5 sobre la cota de referencia y la altura máxima no rebasa los 16,70 m propuestos. Antes de la información pública deberá aportarse plano de secciones (longitudinal y transversal) con carácter esquemático de la edificación con las alturas propuestas (sobre y bajo rasante). En todos los planos donde se aporta la propuesta de edificación se indicará expresamente que es con carácter indicativo y que las alturas que deben respetarse son las grafadas en el plano de alturas.

5.7 Usos admitidos y propuestos

No se propone ninguna modificación de los usos. Para los usos compatibles y alternativos se tomarán como referencia los propios de la ordenanza de referencia CJ-4

5.8 Reserva de aparcamientos

Código Seguro De Verificación	heoZxxr652QtqK66XD08MA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados	Firmado	09/07/2021 15:18:21
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	09/07/2021 12:01:50
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	09/07/2021 11:53:54
Observaciones		Página	7/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/heoZxxr652QtqK66XD08MA==		



AYUNTAMIENTO  DE MÁLAGA

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

En la distribución indicativa se prevén 20 aparcamientos. Para la reserva de aparcamientos se estará a lo previsto en el artículo 6.7.4 del vigente PGOU por lo que los usos definitivos definirán el número de plazas.

6 Urbanización y afecciones

6.1 Afecciones Hidráulicas

Arroyo Teatinos

En la documentación del ED se ha aportado plano con la ubicación del ámbito dentro del plano I.5.2.3 de Afecciones y Protecciones del vigente PGOU (plano nº 5 de la documentación del ED). En fecha 06-08-2020 se requirió a la Consejería competente en materias de agua la situación en la que se encontraba dicho el arroyo y sobre el procedimiento para su desafectación. La Consejería no ha emitido informe aún sobre dichos aspectos. El informe del servicio de Patrimonio recoge que se **encuentra desafectado** y que los suelos son de titularidad municipal. Dado que la ficha recoge expresamente en sus directrices vinculantes la desafectación del antiguo cauce, procede una vez alcanzada la Aprobación Inicial del ED. la reiteración del informe a la Consejería competente en materia de aguas.

Dado que por el antiguo cauce aún se recogen aguas pluviales y una de las canalizaciones está dentro del ámbito, habrá que resolver técnicamente dicho punto en el proyecto de urbanización. Dada la entidad de las obras de urbanización procede aportar **planos de los esquemas de los principales servicios urbanísticos** que se desarrollaran en el posterior Proyecto de Urbanización. (...)

Canalizaciones EMASA

Dado que por el entorno del ámbito discurren varias canalizaciones de Emasa en el anterior informe técnico se requirió informe a dicha compañía. El 18-11- 20 se recibió informe de Emasa:

Las redes de agua y saneamiento deben discurrir por viales públicos o zonas verdes públicas, y se debe mantener una distancia mínima de las edificaciones proyectadas a las conducciones de transporte de agua potable situadas junto al sector. Al tratarse de tuberías de diámetro 1.000 mm., la distancia mínima se debe establecer en siete metros en planta.

En el informe se aportan las redes existentes de abastecimiento y saneamiento que discurren por el ámbito. En el Estudio de detalle se aporta plano nº 4 donde se superponen las redes de **abastecimiento**, no atravesando ninguna la edificación ni los metros de separación que propone Emasa.

El informe aporta también las canalizaciones de **saneamiento**, éstas si discurren por la huella de la edificación propuesta. Dado el diámetro de dichas canalizaciones (300 y 400 mm) se deberá aportar plano de esquemas de urbanización con la solución propuesta. Dichas actuaciones habrán de recogerse en el Estudio de Viabilidad Económica.

-8-

Código Seguro De Verificación	heoZxxr652QtqK66XD08MA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados	Firmado	09/07/2021 15:18:21
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	09/07/2021 12:01:50
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	09/07/2021 11:53:54
Observaciones		Página	8/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/heoZxxr652QtqK66XD08MA==		



AYUNTAMIENTO  DE MÁLAGA

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

6.2 Viales y rasantes

El Estudio de Detalle propone la apertura de un viario al frente de la Av. James Joyce con una distancia entre alineaciones (zona verde y alineación de parcela) de 11 m y un ancho de calzada de 3,5 m con aparcamientos en línea en el suroeste. Se han grafiado igualmente los vados y la señalización propuesta.

Se han respetado las rasantes de calle Alonso de Cárdenas a las existentes actualmente para no modificar las recogidas de aguas pluviales existentes. Se deberán aportar planos con los esquemas de los distintos servicios, estos esquemas se resolverán técnicamente en el posterior proyecto de urbanización. En aplicación del art. 4 de la vigente "Ordenanza Municipal de Urbanización", posteriormente a la aprobación de este instrumento de planeamiento se deberá desarrollar **proyecto de urbanización** que "contendrá[n] todas las obras de urbanización que estuviesen previstas en el instrumento de planeamiento que desarrollen y ejecuten".

6.3 Zonificación Acústica.

Se aporta plano con la zonificación acústica en cumplimiento con lo dispuesto en el Real Decreto 1367/2007 para los instrumentos de planeamiento.

6.4 Accesibilidad

En el apartado 5.4 del Estudio de Detalle se menciona que se han aportado las fichas de accesibilidad de la ordenanza de Accesibilidad de Málaga y del decreto 293/2009. En la documentación recibida no se encuentran dichas fichas procede aportarlas.

7 Documentos financieros

Se aporta Estudio de Sostenibilidad Económica en cumplimiento con lo dispuesto en el art. 22.4 del Real Decreto 7/2015. Previo a la aprobación definitiva **se deberán aportar estudio económico financiero y estudio de viabilidad financiera**. En ambos documentos se tendrán que incorporar las estimaciones económicas de todas las infraestructuras del ámbito incluyendo las necesarias para el desvío del saneamiento antes reseñado.

8 Cuadro resumen de datos de la propuesta

CONCEPTO	PARÁMETROS
Clase de suelo	Suelo Urbano No Consolidado.
Denominación ámbito	SUNC-O-P.6 Juan de Robles II
Denominación del expediente	ED SUNC-O-P.6 Juan de Robles II_ PL45/19 Objeto: "Ordenará las edificaciones a construir en la parcela, definiendo sus volúmenes, alineaciones y rasante, los viarios y espacios libres interiores estableciendo para ellos sus trazados, alineaciones y rasantes.
Propiedad	La propiedad según la documentación presentada es: AD ASTRA PROYECTO MIRS S.L. con CIF B-90375478
Estado y uso actual de la parcela	Actualmente las dos parcelas del ámbito del ED conforman un solar sin uso.
Uso Global / Pormenor Uso Propuesto	RESIDENCIAL / Residencial Residencial
Ordenanza de	CJ-4 /Ciudad Jardín 4

Código Seguro De Verificación	heoZxxr652QtqK66XD08MA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados	Firmado	09/07/2021 15:18:21	
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	09/07/2021 12:01:50	
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	09/07/2021 11:53:54	
Observaciones		Página	9/19	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/heoZxxr652QtqK66XD08MA==			

AYUNTAMIENTO  DE MÁLAGA

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

Aplicación	
Protegidas	-
Superficie del ámbito	1529 m ² s Según Ficha del ámbito 732 m ² de la parcela y 797 m ² de suelo público asociado.
Techo máximo permitido	El techo máximo permitido en el ámbito son 1529m ² según ficha del ámbito.
Techo máximo propuesto	1529 m ² de los cuales 1070,30 m ² corresponden a vivienda libre y 458,70 m ² a vivienda protegida.
Altura Máxima	PB + 3 + A (según ficha)
Altura Propuesta	PB + 3 + A < 16,70 m
Ocupación máxima perm Ocupación propuesta	50% sobre rasante 50% sobre rasante / 80% bajo rasante ¹
Alineaciones	Se propone: alineación a vial en la fachada paralela a James Joyce y separación a linderos públicos de 5 metros respecto a la parcela calificada en el resto. En el frente donde existen viviendas (fachada opuesta a James Joyce) se cumple además que el cerramiento de parcela se encuentra a más de 4 metros de las fachadas existentes conformando un pasaje.
Iniciativa	Privada
Sistema de Actuación	Compensación
Servidumbres Aeronáuticas	Según el artículo 29º del RD 297/2013, de 26 de abril según el plano I.5.6. "Afecciones y Protecciones: Servidumbres Aeronáuticas" del PGOU 2011 es necesario aportar separata de servidumbres aeronáuticas.
Aparcamiento	Se dotará de las plazas necesarias conforme art. 6.7.4 y los usos finales que se materialicen.

Aparte de los puntos anteriores se han cumplimentado los siguientes requerimientos del anterior informe:

- Se aportado alzados y secciones para comprobar las **alturas y rasantes** propuestas.
- Se ha aportado separata de **Servidumbres aeronáuticas**.
- Se han subsanado las rasantes de los planos para referirlas todas a las oficiales del PGOU (ETRS89).
- Se aportado las correspondientes **fichas de accesibilidad**.
- Se ha incluido plano de **zonificación acústica**.

9. PROPUESTA

Se propone:

- **Aprobar Inicialmente** el expediente de acuerdo a la documentación aportada en noviembre 2020 (fecha en Octubre 2020). Previa a **información**

¹ En la documentación del ED se justifican las plazas necesarias para la propuesta de distribución indicativa. El Departamento de Licencias y disciplina comprobará que el número de plazas de aparcamientos del proyecto definitivo se ajusta a las necesarias según el uso final y conforme al art. 6.7.4 del Plan General.

Código Seguro De Verificación	heoZxxr652QtqK66XD08MA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados	Firmado	09/07/2021 15:18:21	
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	09/07/2021 12:01:50	
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	09/07/2021 11:53:54	
Observaciones		Página	10/19	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/heoZxxr652QtqK66XD08MA==			

AYUNTAMIENTO  DE MÁLAGA

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

pública se deberá aportar texto refundido, con toda la documentación. Para facilitar una mejor comprensión se entregará:

○ *Plano de Alturas reseñando claramente los niveles de planta. Este plano esquemático no contendrán los alzados de la propuesta indicativa.*

○ *El plano P9 “Alineaciones” dividido en varios recogiendo en cada plano por separado:*

- *Alineaciones sobre rasante y ático.*
- *Alineaciones baso rasante.*
- *Zonificación donde se señale claramente el pasaje peatonal y su separación con las viviendas existentes.*

- *En la documentación refundida se deberán aportar el estudio económico financiero y estudio de viabilidad económica.*

- *Dar traslado a la Dirección General de Aviación Civil para su informe. Previo a la aprobación definitiva se deberá incorporar al documento el plano y el párrafo que especifique la mencionada Dirección General.*

- *Posterior a la aprobación inicial se remitirá el expediente a la Consejería competente en materia de aguas para que su pronunciamiento sobre la desafección del arroyo.”*

-

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-P.6 “Calle Juan de Robles II”.

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, 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

Código Seguro De Verificación	heoZxxr652QtqK66XD08MA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados	Firmado	09/07/2021 15:18:21
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	09/07/2021 12:01:50
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	09/07/2021 11:53:54
Observaciones		Página	11/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/heoZxxr652QtqK66XD08MA==		



AYUNTAMIENTO  DE MÁLAGA

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

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.

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 determinará la aplicación del **régimen jurídico** establecido en el art. 55.1 puesto en relación con el art. 54.1, ambos, de la LOUA:

a) La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector, en el marco de la correspondiente unidad de ejecución.

b) La afectación legal de los terrenos al cumplimiento, en los términos previstos por el sistema de ejecución que se fije al efecto, de la distribución justa de los beneficios y cargas entre los propietarios y de los deberes enumerados en el artículo 51 de esta Ley, tal como resulten precisados por el instrumento de planeamiento.

c) El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 51, así como a ejercitar los derechos determinados en el artículo 50 de esta Ley.

d) La afectación legal de los terrenos obtenidos por el municipio, en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto, a los destinos previstos en el instrumento de planeamiento.

2. Las cesiones de terrenos a favor del municipio o Administración actuante comprenden:

a) La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivo,

Código Seguro De Verificación	heoZxxr652QtqK66XD08MA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados	Firmado	09/07/2021 15:18:21
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	09/07/2021 12:01:50
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	09/07/2021 11:53:54
Observaciones		Página	12/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/heoZxxr652QtqK66XD08MA==		



AYUNTAMIENTO  DE MÁLAGA

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

cultural y social, y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.

b) La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto. Cuando se justifique por el instrumento de planeamiento, esta cesión podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono a la Administración de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes.

Cuando exista suelo destinado a vivienda protegida, en virtud de la reserva prevista en el artículo 10.1.A).b), el cumplimiento de este deber se materializará necesariamente en los terrenos calificados para tal fin.

c) La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamiento. Dichos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior al susceptible de apropiación en el área de reparto, y podrán sustituirse por otros aprovechamientos de igual valor urbanístico, o por su equivalente económico.

3. No es posible, con carácter general, la realización de otros actos edificatorios o de implantación de usos antes de la terminación de las obras de urbanización que los previstos en el artículo anterior. Sin embargo, podrá autorizarse la realización simultánea de la urbanización y edificación vinculada, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el apartado 1 del artículo siguiente.”

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-P.6** 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.

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

Código Seguro De Verificación	heoZxxr652QtqK66XD08MA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados	Firmado	09/07/2021 15:18:21
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	09/07/2021 12:01:50
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	09/07/2021 11:53:54
Observaciones		Página	13/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/heoZxxr652QtqK66XD08MA==		



AYUNTAMIENTO  DE MÁLAGA

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

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 10 de agosto de 2020** en el que se hace constar lo siguiente:

“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, en relación al “**punto 5.4 Edificabilidad**” del informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística antes transcrito, que en efecto, la prevalencia de la edificabilidad definida expresamente por el PGOU para el presente ámbito de Suelo Urbano No Consolidado Ordenado (SUNC-O) como “Superficie de Techo Edificable Total: 1.529” se ajusta a las disposiciones contenidas en el art. 11.1.7.3 del PGOU para esta categoría de suelo: “Con carácter general las normas particulares de aplicación en la mayor parte de los **suelos edificables lucrativos resultantes de la ordenación detallada de las diferentes Áreas de Reforma Interior o ámbitos reducidos coinciden con las establecidas para zonas de ordenanza del suelo urbano consolidado de caracterización tipomorfológica similar, sin perjuicio de las especificaciones necesarias para asegurar objetivos de ordenación específicos.**”

Ajustándose asimismo a las determinaciones del apartado 3.2 del art. 1.2.2.3. del PGOU sobre criterios generales de interpretación, según el cual **Si la edificabilidad viniera definida como techo edificable máximo, sin índice, este será el aplicable, con independencia de su superficie (...)**

CONSIDERANDO respecto al **contenido documental** con el que ha de formalizarse el instrumento de planeamiento, en función de los arts. 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 octubre; 19.1 a) 3ª y art. 2.3.4 del PGOU-11, que deberá constar en el expediente con carácter previo a la apertura del trámite de información pública, documentación relativa a **Estudio económico financiero y Estudio de viabilidad financiera.**

Código Seguro De Verificación	heoZxxr652QtgK66XD08MA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados	Firmado	09/07/2021 15:18:21
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	09/07/2021 12:01:50
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	09/07/2021 11:53:54
Observaciones		Página	14/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/heoZxxr652QtgK66XD08MA==		



AYUNTAMIENTO  DE MÁLAGA

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

CONSIDERANDO 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:**

- De la **Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana**, preceptivo y vinculante, que deberá evacuarse en el plazo de seis meses a contar desde la recepción de la documentación que se remita, 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.

- De la **Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible de la Junta de Andalucía**, informe preceptivo y vinculante en materia de aguas en relación a la afección del Arroyo Teatinos, de conformidad con lo establecido en el artículo 25.4 de la Ley de Aguas estatal puesto en concordancia con el artículo. 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía; informe para el que se señala un plazo de tres meses, contado desde la recepción de la presente documentación, entendiéndose éste desfavorable si no se emite en dicho plazo.

Asimismo se procederá a **reiterar al mencionado organismo competente en materia de Aguas** la solicitud remitida con fecha 11-8-20 relativa a **información sobre la situación actual del cauce del antiguo arroyo Teatinos y procedimiento necesario para su desafección** por tratarse de información indispensable a los efectos de tramitación del presente procedimiento de conformidad con las determinaciones de la ficha del ámbito SUNC-O-P.6 "Calle Juan de Robles II". Todo ello de acuerdo con lo dispuesto en el art. 79 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas en relación con el art. 5.6 de la Ley 9/2010 de 30 de julio de Aguas de Andalucía.

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.

Código Seguro De Verificación	heoZxxr652QtqK66XD08MA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados	Firmado	09/07/2021 15:18:21
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	09/07/2021 12:01:50
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	09/07/2021 11:53:54
Observaciones		Página	15/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/heoZxxr652QtqK66XD08MA==		



AYUNTAMIENTO  DE MÁLAGA

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

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.

A la vista de cuanto antecede se propone a la Junta de Gobierno Local que, en uso de las competencias que tiene asignadas, adopte los siguientes acuerdos:

PRIMERO.- Aprobar inicialmente el Estudio de Detalle para el desarrollo del SUNC-O-P.6 “Calle Juan de Robles II” del vigente PGOU-11, promovido por AD Astra Proyecto Mirs SL, r/p Carlos Arenas Gómez Pando, conforme a la documentación técnica fechada octubre 2020 en los términos del informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 15 de junio de 2021 y según lo dispuesto en los arts. 31 al 41 de la LOUA.

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

1.- Texto Refundido del Estudio de Detalle que contenga la documentación técnica requerida en el informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 15 de junio de 2021:

- Plano de Alturas reseñando claramente los niveles de planta. Este plano esquemático no contendrá los alzados de la propuesta indicativa.
- El plano P9 “Alineaciones” dividido en varios recogiendo en cada plano por separado:
 - Alineaciones sobre rasante y ático.
 - Alineaciones baso rasante.
 - Zonificación donde se señale claramente el pasaje peatonal y su separación con las viviendas existentes.

2.- Estudio Económico Financiero y Estudio de Viabilidad Económica.

3.- Habrá de reflejarse en los planos la localización de las redes de servicios generales existentes, así como las conexiones con ellas de las redes de servicios propuestas de conformidad con lo expuesto en el informe del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de 10 de agosto de 2020.

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

Código Seguro De Verificación	heoZxxr652QtqK66XD08MA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados	Firmado	09/07/2021 15:18:21
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	09/07/2021 12:01:50
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	09/07/2021 11:53:54
Observaciones		Página	16/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/heoZxxr652QtqK66XD08MA==		



AYUNTAMIENTO  DE MÁLAGA

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

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, 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.

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.- 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:

- 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.

- De la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible de la Junta de Andalucía, informe preceptivo y vinculante en materia de aguas de conformidad con lo establecido en el artículo 25.4 de la Ley de Aguas estatal puesto en concordancia con el artículo. 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía.

Código Seguro De Verificación	heoZxxr652QtqK66XD08MA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados	Firmado	09/07/2021 15:18:21
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	09/07/2021 12:01:50
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	09/07/2021 11:53:54
Observaciones		Página	17/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/heoZxxr652QtqK66XD08MA==		



AYUNTAMIENTO  DE MÁLAGA

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

Paralelamente se procederá a recabar de dicho organismo, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 79 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas en relación con el art. 5.6 de la Ley 9/2010 de 30 de julio de Aguas de Andalucía, información sobre la situación actual del cauce del antiguo arroyo Teatinos y procedimiento necesario para su desafección.

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, así como la aportación de 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.

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 10 de agosto de 2020.

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 del SUNC-O-P.6 "Juan de Robles II" 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 la entidad promotora del expediente
2. A la entidad Ostroda SL, titular catastral de la finca incluida en el ámbito.

Código Seguro De Verificación	heoZxxr652QtqK66XD08MA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados	Firmado	09/07/2021 15:18:21
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	09/07/2021 12:01:50
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	09/07/2021 11:53:54
Observaciones		Página	18/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/heoZxxr652QtqK66XD08MA==		



AYUNTAMIENTO  DE MÁLAGA

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

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 6 "Cruz de Humilladero."*

La Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los miembros asistentes, dio su aprobación a la Propuesta que antecede, y, consecuentemente, adoptó los acuerdos en la misma propuestos.

**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**

Código Seguro De Verificación	heoZxxr652QtgK66XD08MA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados	Firmado	09/07/2021 15:18:21
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	09/07/2021 12:01:50
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	09/07/2021 11:53:54
Observaciones		Página	19/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/heoZxxr652QtgK66XD08MA==		

