



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 22 DE OCTUBRE DE 2021, EN RELACIÓN CON EL PUNTO SIGUIENTE:

PUNTO Nº 9.- PROPUESTA DE APROBACIÓN DE AVANCE DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SUNC-R-LO.12 “NEREO”.

La Junta de Gobierno Local conoció la Propuesta del Teniente de Alcalde Delegado de Ordenación del Territorio, de fecha 18 de octubre de 2021, cuyo texto a la letra es el siguiente:

“Resulta que, con fecha 8 de octubre de 2021 se ha emitido por el Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Planeamiento y Gestión informe jurídico-propuesta para aprobación del documento de Avance Plan Especial de Reforma Interior del Suelo Urbano no consolidado SUNC-R-LO.12 “Nereo” 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 del documento de “Avance Plan Especial de Reforma Interior del Suelo Urbano no consolidado SUNC-R-LO.12 “Nereo”.

RESULTANDO que el PGOU vigente fue aprobado definitivamente, de manera parcial, por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de enero de 2011 y tras la verificación de la Dirección General de Urbanismo de la subsanación de las deficiencias a que se refería la citada Orden, tal y como se recogía en su Resolución de 28 de julio de 2011, se procedió a su publicación en el BOJA nº 170 de 30 de agosto de 2011.

Entre las determinaciones del citado Plan General se incluyen las relativas al Área de Reforma Interior de suelo urbano no consolidado SUNC-R-LO.12 “Nereo”, que constituye el **ámbito** del presente procedimiento, estableciéndose las siguientes especificaciones:

Superficie: La superficie del ámbito es de 55.074 m²s

Objetivos: Los objetivos, criterios y directrices vinculantes de la ficha urbanística son:

Código Seguro De Verificación	3a3x9wbx6GcSfAsasM9SBw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados	Firmado	22/10/2021 17:09:02	
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	22/10/2021 13:12:35	
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	22/10/2021 11:13:29	
Observaciones		Página	1/12	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/3a3x9wbx6GcSfAsasM9SBw==			

AYUNTAMIENTO  DE MÁLAGA

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

Actuación que pretende la transformación de un área consolidada por naves industriales en el frente marítimo, cambiando el uso a residencial, terciario y dotacional, incrementando las superficies de áreas libres y esparcimiento y mejorando-readaptando la trama urbana a las condiciones del entorno del frente marítimo, en el lugar próximo al nuevo edificio de Diputación Provincial.

1. *La nueva ordenación permitirá la continuidad de la avenida Gregorio Diego y espacios libres de uso público en toda la fachada sur del nuevo edificio de la Diputación, incluyendo en este ámbito de esparcimiento la posibilidad de un edificio público que presida y genere actividad pública a dicho espacio. La implantación de la edificación y los usos se realizará en coherencia con la propuesta de nueva centralidad que preconiza este Plan conjuntamente con los sectores de Torre del Río y Térmica, contemplando alturas excepcionales en la fachada marítima y un espacio peatonal público arbolado en la trasera de los mismos. El Plan Especial establecerá la proporción del uso residencial y terciario, no pudiendo ser inferior ninguna de ellas al 25% del total. Ateniéndonos al art. 17.2 de la LOUA, las dotaciones incluidas en esta ficha se consideran las únicas reservas necesarias en este ámbito.*

2. *En virtud a lo dispuesto en el art. 105.1 de la LOUA, municipalmente se favorecerá la relocalización de empresas en suelo industrial.*

3. *Los propietarios de estos suelos, en los que se ha realizado una actividad potencialmente contaminante, estarán obligados a presentar un informe de situación, al solicitar una licencia de obras para los nuevos usos autorizados en el sector. Si en base a dicha información la Comunidad Autónoma declarara el suelo como contaminado para dichos usos, los propietarios estarán obligados a las actuaciones necesarias para proceder a su recuperación ambiental. Dejará de tener la condición de contaminado cuando sea firme la resolución administrativa que así lo declare.*

4. *La altura máxima de los edificios incluidos todos sus elementos (como pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos), así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc...) deberán respetar las servidumbres aeronáuticas (superficie cónica) del aeropuerto de Málaga incluidas en el plano I.5.6 del PGOU de Málaga, que en esta zona se encuentra entre las cotas 60 y 92 metros MSL. En caso de utilizarse maquinaria de altura superior a la de las edificaciones, para su construcción, será imprescindible estudiar su compatibilidad con las instalaciones radioeléctricas de NA de AENA.*

Ordenación Indicativa

Residencial Libre ...30.167,34 m²t

Residencial Protegido... 12.928,86 m²t

Servicios Terciarios/empresariales... 28.500 m²t

Espacios Libres.... 24.000 m²s

-2-

Código Seguro De Verificación	3a3x9wbx6GcSfAsasM9SBw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados	Firmado	22/10/2021 17:09:02
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	22/10/2021 13:12:35
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	22/10/2021 11:13:29
Observaciones		Página	2/12
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/3a3x9wbx6GcSfAsasM9SBw==		



AYUNTAMIENTO  DE MÁLAGA

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

SIPS... 7.000 m²s

RESULTANDO que de conformidad con lo expuesto, el **objeto** del Plan Especial de Reforma Interior del SUNC-R-LO.12 "Nereo" consiste en el desarrollo de la propuesta de ordenación del Sector conforme los criterios y directrices señaladas en la ficha del PGOU-2011.

Estimándose oportuno por parte de esta Administración Municipal tramitar con carácter previo un documento de Avance del citado instrumento de desarrollo; ello a los efectos de definir los criterios, objetivos, alternativas y propuestas generales de la ordenación que sirvan de orientación de conformidad con lo expuesto en el art. 29 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía y en concordancia con el art. 147.3 del Reglamento de Planeamiento, que se remite al art. 125 del mismo texto legal.

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

- Con fecha **5 de marzo de 2018** se inicia la tramitación del expediente mediante instancia presentada por Alfonso Peralta de las Heras en representación de la Comisión Gestora del Sector Nereo, con aportación de documentación correspondiente al Avance del Plan Especial de Reforma Interior del Sector.

- Con fecha **15 de octubre de 2018** se emite informe del Servicio de Urbanización e Infraestructuras analizando la documentación aportada, señalando una serie de observaciones relativas a la materia de su competencia.

- Con fecha **30 de noviembre de 2018** se emite informe del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística requiriéndose la modificación de la documentación aportada a los efectos de tramitación del Avance.

- Con fecha **3 de julio de 2019** el promotor del expediente aporta documentación modificada que tiene por objeto dar cumplimiento a los informes anteriores. Dicha documentación es informada por el Servicio de Planificación Territorial y Urbanística con fecha **4 de octubre de 2019**, y por el Servicio de Urbanización el **20 de noviembre de 2019** proponiéndose en ambos casos su subsanación y mejora.

- Con fecha **20 de octubre de 2020** la entidad promotora aporta nueva documentación del Avance que es informada favorablemente por el Servicio de Urbanización e Infraestructuras con fecha **18 de febrero de 2021**. Emitiéndose asimismo informe favorable del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de **2 de septiembre de 2021**, con propuesta de aprobación del documento de Avance.

CONSIDERANDO los informes municipales emitidos en el presente procedimiento, y en particular el informe emitido por el Servicio de Urbanización e

Código Seguro De Verificación	3a3x9wbx6GcSfAsasM9SBw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados	Firmado	22/10/2021 17:09:02
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	22/10/2021 13:12:35
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	22/10/2021 11:13:29
Observaciones		Página	3/12
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/3a3x9wbx6GcSfAsasM9SBw==		



AYUNTAMIENTO  DE MÁLAGA

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

Infraestructuras de 18 de febrero de 2021 en relación a la ordenación viaria e infraestructuras; y el informe del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 2 de septiembre de 2021 en el que queda acreditado, con carácter general, la justificación de la ordenación propuesta en el documento de Avance en los términos que se transcriben:

“2. Análisis de la documentación

En los informes emitidos con anterioridad por este Departamento, se requirieron una serie de mejoras de documentación necesarias para poder llevar a aprobación este Avance de Plan Especial de Reforma Interior. Este nuevo informe se considera continuación de las evaluaciones realizadas en los informes anteriores, centrándose en los últimos cambios realizados.

Informe del Servicio de Planificación de fecha 4/10/2019

A continuación se expresa lo requerido en dicho informe y la valoración en relación a los cambios realizados en el documento presentado con fecha 20/10/2020:

- a) La documentación debe justificar que las dotaciones propuestas son iguales o superiores a las de la ficha del PGOU y que las edificabilidades asignadas a cada uno de los edificios son coherentes, por lo que debería aportarse plano a escala adecuada acotado (en nuestro PGOU se dice que mínimo 1:1.000).

Valoración. Respecto a lo previsto en la Ficha del PGOU, se observa lo siguiente en relación a la propuesta del Avance:

	PGOU	AVANCE PERI	
Superficie del ámbito	55.074,00 m ²	55.074,00 m ²²	cumple
Índice edificabilidad	1,30 m ² t/m ² s	1,30 m ² t/m ² s	cumple
Techo edificable máx.....	71.596 m ² t	71.596 m ² t	cumple
Ordenanza	Ord. Abierta (OA-2)	Ord. Abierta (OA-2)	cumple
Uso.	Residencial	Residencial	cumple
Altura máxima .	PB+27 / PB+7	PB+22 / PB+7 / PB+3	cumple
Nº máximo viviendas	446	444	cumple
Cesión ZV.	24.000 m ²	22.920 m ² (1)	menor (1)
Cesión EQ	7.000	6.044 (1)	menor (1)
Cesión viarios		14.188 (1)	
Residencial libre	30.167	32.582	cumple
Residencial protegido	12.928	13.964 (2)	cumple(2)
Serv.terciarios/Productivos	28.500	25.050 (3)	cumple (3)

(1) cumple art. 17 de LOUA, pero inferior a la superficie indicativa fijada por el PGOU.

Código Seguro De Verificación	3a3x9wbx6GcSfAsasM9SBw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados	Firmado	22/10/2021 17:09:02
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	22/10/2021 13:12:35
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	22/10/2021 11:13:29
Observaciones		Página	4/12
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/3a3x9wbx6GcSfAsasM9SBw==		



AYUNTAMIENTO  DE MÁLAGA

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

- (2) cumple el 30% de techo residencial 46.546)
(3) Incluye como uso hotelero 9.167 m². Resto comercial y oficinas. Uso terciario superior al 25% del techo total establecido en la ficha.

Se ha calificado como viario rodado un nuevo vial de coexistencia que permite el acceso a los aparcamientos de la nueva Diputación Provincial, coherente con lo demandado por este Departamento. Ello produce una disminución de superficie en la superficie total de dotaciones de espacios libres públicos (unos 1.590 m²) que afecta al parámetro fijado en la ordenación indicativa de la ficha del PGOU que establece una proporción de 71,93m² de suelo por cada 100 m²t residencial, siendo ahora de 67,20 m²/100m²t residencial. Se considera justificado de acuerdo a lo previsto en el art. 2.3.6.2 de la normativa del PGOU y al no plantearse este parámetro como vinculante y al ser, en todo caso muy superior al mínimo fijado en el art. 17 de la LOUA (entre 30 y 55 m²/100 m²t residencial). Sin embargo se ha de considerar que en el trámite de Plan Especial se procurará cumplir este parámetro contemplando la reducción del ancho del vial de coexistencia (de 5 a 4 m) y de la ocupación del suelo previsto para uso comercial.

De otra parte, significar que en relación al porcentaje máximo admitido de usos residenciales y terciarios, se cumplen la proporción mínima del 25% del techo total previsto en la ficha del PGOU.

- b) Interesa que se acote en ese plano debidamente el perímetro de las torres o su área de movimiento y la distancia mínima entre ellas. Posibilidad de vuelos, etc.

Valoración: El nuevo plano de ordenación nº 06 a escala 1:1000 incluye algunas acotaciones básicas como las distancias entre torres y huellas de ocupación de los usos lucrativos, con lo que se considera subsanado este requerimiento.

- c) Los aparcamientos públicos deberían cuantificarse al efecto de la justificación de lo previsto en el art 17 de la LOUA.

Valoración: El apartado 5.7 incluido en la nueva memoria y relativo a los aparcamientos, donde se desarrolla esta cuestión, determina que será necesario un aparcamiento público bajo rasante de entre 358 a 716 plazas para cumplir el estándar mínimo de 0,5 a 1 plaza por cada 100 m² de techo edificable del art. 17 de la LOUA, que deberá definirse en el futuro PERI. Dicha superficie deberá ubicarse preferentemente bajo el equipamiento público, o de ser necesario, bajo la zona verde limitada por el uso comercial y residencial protegido, que puede tener la vocación de plaza pública. En ningún caso en el resto de zonas verdes que deberán ser arboladas sin limitación por ocupación del subsuelo.

- d) Respecto al vial de coexistencia planteado en el lindero con el edificio de la Diputación para permitir el acceso de vehículos, debe detraerse esta

Código Seguro De Verificación	3a3x9wbx6GcSfAsasM9SBw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados	Firmado	22/10/2021 17:09:02
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	22/10/2021 13:12:35
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	22/10/2021 11:13:29
Observaciones		Página	5/12
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/3a3x9wbx6GcSfAsasM9SBw==		



AYUNTAMIENTO  DE MÁLAGA

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

superficie del cómputo de zona verde y del equipamiento público, calificándose como viario peatonal de coexistencia con acceso de vehículos.

Valoración: *La nueva ordenación incluye un vial de coexistencia peatonal y rodada de 5 metros de anchura con lo que se considera subsanado este requerimiento.*

- e) *En el caso de implantación de una gran Superficie Comercial Minorista como parece que se plantea, tendrá que incluirse en el PERI dicha calificación pormenorizada y plantear en el documento el procedimiento que se exige por la Ley de Comercio, planteando en su caso la necesidad de realizar un Estudio de Movilidad.*

Valoración: *El apartado 5.4 de la memoria, que desarrolla la cuestión, justifica que el edificio alineado a la Avenida Gregorio Diego estará destinado a uso comercial y terciario, pudiendo destinarse a uso exclusivamente comercial en el futuro PERI, debiendo seguir el procedimiento exigido por la Ley del Comercio, cuya advertencia se considera subsana lo requerido.*

- f) *Asimismo deberá incluirse un apartado específico en el que se justifique la ordenación propuesta en relación con la planteada por el Plan General, que permita testimoniar las distintas alternativas que se han sopesado para conformar una composición de tres torres en vez de las dos planteadas por el Plan General, justificando su idoneidad también en relación al conjunto de sectores (Torre del Rio y Térmica) que conforma la propuesta singular y específica descrita en el apartado 3.4 de la memoria propositiva del PGOU-2011 denominada “ La Fachada Litoral de Poniente”.*

Valoración: *En la redacción de los apartados 3º “Determinaciones del Plan General” y el apartado 4 “Objetivos y criterios. Alternativas” y 5.2 “Edificación Residencial “desarrolla esta cuestión. El apartado 4º describe tres alternativas de ordenación que se han valorado y justifica la propuesta como mejor opción, estimándose adecuada dicha valoración y considerándose justificado este requerimiento.*

- g) *En relación a esta última cuestión, deberá estudiarse el zócalo con más profundidad, con el propósito de que en el aspecto formal y volumétrico se asemeje a la propuesta aprobada en el ámbito de Torre del Rio.*

Valoración: *No se plantea diferencias en relación al zócalo respecto el documento anterior. Aunque la memoria descriptiva del PGOU habla de un **basamento común** “mediante una galería comercial”, se plantea un zócalo continuo que se utiliza como destino de zonas comunitarias en cubierta (piscina) y con paso inferior en planta baja de 40 metros de ancho (distancia entre torres) El PERI deberá desarrollar esta*

Código Seguro De Verificación	3a3x9wbx6GcSfAsasM9SBw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados	Firmado	22/10/2021 17:09:02
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	22/10/2021 13:12:35
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	22/10/2021 11:13:29
Observaciones		Página	6/12
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/3a3x9wbx6GcSfAsasM9SBw==		



AYUNTAMIENTO  DE MÁLAGA

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

cuestión y a semejanza con el Plan Parcial de Torre del Río el zócalo estará alineado a la vertical de la torre en los extremos.

h) Incorporar asimismo las cuestiones que, en su caso, plantee el informe del Servicio de Urbanización.

Informe emitido por el Servicio de Urbanización e Infraestructuras de fecha 18/02/2021

El servicio de Urbanización e Infraestructuras ha emitido informe en el que se concluye que el documento ha dado respuesta a lo requerido y que recoge los aspectos básicos relacionados con la ordenación viaria y las infraestructuras. Observa sin embargo que para la redacción del PERI y previo a su aprobación inicial, deberá incluirse todas aquellas cuestiones que se ponen de manifiesto detalladamente en dicho informe.

3. Valoración determinaciones del documento de AVANCE

La propuesta de ordenación de este Avance desarrolla los criterios y directrices señaladas en la ficha de desarrollo del PGOU-2011, considerándose que:

- *Permite una buena implantación de usos (residencial, terciario y dotacional), incrementando las superficies de áreas libres y esparcimiento en una zona consolidada por edificaciones industriales, y mejorando-readaptando la trama urbana a las condiciones del entorno y singularidad del frente marítimo, siguiendo el esquema previsto en el PGOU.*
- *Propone la continuidad del viario de la avenida Gregorio Diego hasta el paseo marítimo, y espacios libres y dotacionales junto al frente de parcela donde se ubica el nuevo edificio de la Diputación Provincial.*
- *Plantea la ordenación volumétrica con edificaciones de PB+22 en su fachada al mar integrándolos en parques estanciales concebidos con recorridos peatonales transversales y paralelos al paseo marítimo.*
- *En relación a las alturas excepcionales previstas en la ficha de PB+27, el Avance plantea tres torres en vez de dos, justificadas por la reducción de servidumbres aeronáuticas. Las alturas máximas se reducen igualando la altura de PB+22 a las que se construyen en el sector colindante de Torre del Río, coherente con la propuesta de nueva centralidad de fachada marítima prevista en el PGOU. Dos de las torres, de uso residencial, siguen la pauta del eje inclinado y distancia (40 metros) de las tres torres del sector de Torre del Río, mientras que la tercera, dedicada a usos terciarios, retranquea su ubicación enmarcando la perspectiva del espacio público interior arbolado proyectado tras la primera línea de fachada.*
- *El Plan Especial cumple con la proporción mínima del 25 % entre uso residencial y terciario, y con el 30 % de la edificabilidad residencial del ámbito se destine a viviendas protegidas.*

-7-

Código Seguro De Verificación	3a3x9wbx6GcSfAsasM9SBw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados	Firmado	22/10/2021 17:09:02
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	22/10/2021 13:12:35
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	22/10/2021 11:13:29
Observaciones		Página	7/12
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/3a3x9wbx6GcSfAsasM9SBw==		



AYUNTAMIENTO  DE MÁLAGA

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

- La documentación incluye diversas infografías que define el modelo y características de la ordenación de espacios públicos y volúmenes de edificación, complementando la propuesta conceptual descrita en la memoria propositiva del PGOU en su definición morfológica del frente marítimo (... retomando la idea de bloques con vistas a la costa, pero integrándolos en parques estanciales, de espacio más recogido concebidos como recorridos urbanos).

CONCLUSIONES

- 1ª. La ordenación pormenorizada del ámbito cumple, con carácter general, con los criterios de ordenación descritos en la memoria propositiva del PGOU y en los objetivos, criterios y directrices vinculantes para su desarrollo definido en la ficha urbanística.
- 2ª. Significar la particular relación que la ficha de desarrollo del PGOU-2011 establece para el desarrollo de este Plan Especial con las determinaciones del sector colindante (Criterios, objetivos y previsiones contenidas en el punto 3.4 “La fachada Litoral de Poniente” de la memoria propositiva del PGOU) vínculos de ordenación con un sector que hoy está en curso de ejecución de la urbanización y edificación. Teniendo en cuenta estos condicionantes podemos observar que la propuesta de ordenación contenida en este Avance es coherente con los elementos del eje de alineación desviado de la fachada litoral, la galería comercial que permita el tránsito transversal hacia el parque interior, continuidad del verde entre ambos sectores, frente de fachada de igual altura máxima y similar distancia entre torres, etc...
- 3ª. Incluye algunas variaciones de la ordenación grafiada orientativa incluida en los planos de Calificación, Usos y Sistemas del PGOU que en principio se consideran aceptables y coherentes con la ordenación fijada en el sector colindante que se encuentra en ejecución (PPO Torre del Rio), en relación a lo referido a la fachada marítima y ordenación de los espacios libres públicos. Sin embargo debe observarse que en el trámite del PERI deberá incluirse alternativa en relación a la propuesta de la tercera torre, procurando integrar, en el marco de la ordenación del sector, la edificabilidad correspondiente a la misma con tipología de baja altura de forma que mantenga el número y relación espacial de las torres previstas en la propuesta del Plan General vigente, manteniendo así la significación de mayor altura solo en la alineación del frente litoral.
- 4ª. En relación a las limitaciones de alturas de las edificaciones, la propuesta del Avance cumple con las servidumbres aeronáuticas actuales, sin embargo, dado que se encuentra en tramitación unas nuevas servidumbres del Aeropuerto de Málaga, se ha de significar que para la redacción del futuro PERI prevalecerán las limitaciones o condiciones impuestas por las servidumbres aeronáuticas que se encuentren en vigor, sobre cualquier otra disposición recogida en este Avance de planeamiento.

Código Seguro De Verificación	3a3x9wbx6GcSfAsasM9SBw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados	Firmado	22/10/2021 17:09:02
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	22/10/2021 13:12:35
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	22/10/2021 11:13:29
Observaciones		Página	8/12
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/3a3x9wbx6GcSfAsasM9SBw==		



AYUNTAMIENTO  DE MÁLAGA

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

- 5ª. *El documento recoge así mismo algunas previsiones de carácter general en relación a la gestión y futuro desarrollo, que deberán ser objeto de detalle en el PERI y proyecto de urbanización correspondiente.*
- 6ª. *Se observa un error descriptivo en el plano nº 6 respecto del número de plantas máximas de parcela comercial definida (PB+6), incoherente con lo determinado (PB+3) en el resto del documento (memoria, plano nº5, nº 09, nº 10 e infografías) que deberá ser corregido.*
- 7ª. *Finalmente, significar que teniendo en cuenta lo preceptuado en el art. 29 de la LOUA, el documento de Avance fechado en septiembre de 2020 cumple con la finalidad de definir criterios, objetivos básicos y estudio de alternativas, y es coherente con los aspectos de ordenación y urbanización e infraestructuras básicas indicados por este Departamento en los informes que preceden a éste. Por ello se estima un documento de Avance válido que puede ser aprobado por el órgano competente. Dicha aprobación tendrá tan sólo efectos administrativos internos y debe servir como acto preparatorio de la redacción del correspondiente PERI, en el que se deberá incluir, previo a su aprobación inicial, todas aquellas cuestiones que se ponen de manifiesto en éste informe y en el del Servicio de urbanización e Infraestructuras de fecha 18/02/2021.*

PROPUESTA

*En base a las consideraciones realizadas en las conclusiones del presente informe se estima que **procede la aprobación del documento de Avance del PERI del sector SUNC-R_LO.12 “Nereo”,** fechado en septiembre de 2020, así como la exposición al público de los trabajos, al objeto de que durante el plazo mínimo de tres meses puedan formularse sugerencias y, en su caso, otras alternativas de planeamiento por corporaciones, asociaciones y particulares.*

Se significa al promotor que conforme a lo previsto en el artículo 40 de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, los planeamientos de desarrollo del vigente PGOU de Málaga deben de someterse al trámite de Evaluación Ambiental antes de solicitar el trámite de aprobación inicial del Plan Especial de reforma Interior al que remite el PGOU-2011.”

CONSIDERANDO que el artículo 29 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía prevé entre los actos preparatorios la redacción de Avances de Planeamiento en los que se definan: “... criterios, objetivos, alternativas y propuestas generales de ordenación que sirvan de orientación para su redacción”; en los que deberá propiciarse la adecuada coordinación administrativa y participación pública.

Y en el mismo sentido, los arts 147. 3 y art. 125.1 del Reglamento de Planeamiento -de aplicación supletoria, y en lo que sea compatible con la LOUA-, que establecen: “El procedimiento para la aprobación de los Planes Especiales se ajustará a las reglas de tramitación previstas para los Planes Parciales. No obstante, será de

Código Seguro De Verificación	3a3x9wbx6GcSfAsasM9SBw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados	Firmado	22/10/2021 17:09:02
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	22/10/2021 13:12:35
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	22/10/2021 11:13:29
Observaciones		Página	9/12
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/3a3x9wbx6GcSfAsasM9SBw==		



AYUNTAMIENTO  DE MÁLAGA

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

aplicación lo dispuesto en el artículo 125 del presente Reglamento para aquellos Planes Especiales de reforma interior que afecten a barrios consolidados y que incidan sobre la población afectada.”

Refiriéndose el art. 125.1 a los trabajos de elaboración del planeamiento que hayan adquirido el suficiente grado de desarrollo y que permitan formular los criterios, objetivos y soluciones generales, señalándose que la Corporación y Organismos que tuviesen a su cargo su formulación deberán anunciar en el «Boletín Oficial» de la provincia y en uno de los periódicos de mayor circulación de la misma, la exposición al público de los trabajos, al objeto de que durante el plazo mínimo de 30 días puedan formularse sugerencias y, en su caso, otras alternativas de planeamiento por Corporaciones, asociaciones y particulares.

La aprobación tendrá efectos administrativos internos, preparatorios de la redacción de los planes y proyectos definitivos, tratándose de un acto de puro trámite que tiene por objeto ilustrar la voluntad administrativa del órgano urbanístico. Estudios previos, los define el art. 2.3.14 del PGOU-2011, sin carácter normativo, pudiendo el Ayuntamiento recoger el contenido de dicho estudio en el instrumento posterior en todo o en parte, o bien modificarlo, en su caso.

Señalándose que como acto de trámite, el acuerdo de aprobación no es susceptible de impugnación a la luz de lo dispuesto en el art. 112.1 de Ley 39/2015, ello sin perjuicio de que la oposición a dicho pueda alegarse por los interesados para su consideración en la resolución que ponga fin al procedimiento.

Según reitera la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo dentro de los diferentes actos que integran la compleja operación urbanística de la formación de los instrumentos de planeamiento, sólo cabe atribuir la condición de acto definitivo a aquel por el cual se efectúe la aprobación definitiva por el órgano competente, de tal manera que éste es el único susceptible de impugnación jurisdiccional, y a su través la impugnación del resto de los actos antecedentes -Sentencias del Tribunal Supremo de 24 de julio de 1989 (RJ 1989\6105); de 10 marzo 1992 (RJ 1992\3260); y 27 de marzo de 1996 (RJ 1996\2220) entre otras.

CONSIDERANDO que el procedimiento aprobatorio debe tramitarse con arreglo al marco jurídico dispuesto por la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, así como a las determinaciones previstas en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio que aprueba el Reglamento de Planeamiento; siendo órgano competente para la adopción del acuerdo de aprobación del Avance la Junta de Gobierno Local en virtud del apartado c) del artículo 127.1 de la citada Ley 7/1985 de 2 de abril, de Bases del Régimen Local.

CONCLUSIONES Y PROPUESTAS:

-10-

Código Seguro De Verificación	3a3x9wbx6GcSfAsasM9SBw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados	Firmado	22/10/2021 17:09:02
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	22/10/2021 13:12:35
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	22/10/2021 11:13:29
Observaciones		Página	10/12
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/3a3x9wbx6GcSfAsasM9SBw==		



AYUNTAMIENTO  DE MÁLAGA

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

A la vista de cuanto antecede en cuanto a los aspectos jurídicos formales 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 «Avance del PERI del sector SUNC-R_LO.12 “Nereo”, según documentación técnica fechada en septiembre 2020, teniendo efectos administrativos internos, preparatorio de la redacción del instrumento de desarrollo previsto en el PGOU-2011, que deberá ser sometido en su momento a aprobación inicial, en los términos expuestos en el informe técnico emitido por el Servicio de Planificación Territorial y Urbanístico de 2 de septiembre de 2021 e informe de Urbanización e Infraestructuras de 18 de febrero de 2021; todo ello de conformidad con lo establecido en el art. 29 de Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

SEGUNDO.- Significar al promotor que conforme a lo previsto en el artículo 40.3 c) de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, el instrumento de planeamiento que desarrolle el Sector, previamente a su aprobación inicial, deberá someterse al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada.

TERCERO.- Exponer al público el documento aprobado mediante inserción de anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia, en el tablón de edictos de este Ayuntamiento y en uno de los periódicos de mayor circulación en la misma durante un periodo de tres meses, a efectos de que las corporaciones, asociaciones y particulares interesados puedan examinar el expediente y formular sugerencias o, en su caso, otras alternativas al instrumento propuesto, 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.- Dar traslado del presente acuerdo, junto con copia del documento «Avance del PERI del sector SUNC-R_LO.12 “Nereo” fechado septiembre 2020, a los órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados y a aquellos otros con relevancia o incidencia territorial, a fin de propiciar la adecuada coordinación administrativa y participación pública, para que si lo estiman pertinente, examinen el expediente y formulen sugerencias o, en su caso, planteen otras alternativas al planeamiento propuesto.

QUINTO.- Notificar el presente acuerdo para su conocimiento y efectos:

- Al Departamento de Licencias y Protección Urbanística de esta Gerencia
- Al Departamento de Arquitectura e Infraestructuras.
- Al Departamento de Actuaciones Urbanísticas.

Código Seguro De Verificación	3a3x9wbx6GcSfAsasM9SBw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados	Firmado	22/10/2021 17:09:02
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	22/10/2021 13:12:35
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	22/10/2021 11:13:29
Observaciones		Página	11/12
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/3a3x9wbx6GcSfAsasM9SBw==		



AYUNTAMIENTO  DE MÁLAGA

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

- A la entidad promotora del expediente
- A la Junta Municipal de Distrito nº 7 Carretera de Cádiz.”

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	3a3x9wbx6GcSfAsasM9SBw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados	Firmado	22/10/2021 17:09:02
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	22/10/2021 13:12:35
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	22/10/2021 11:13:29
Observaciones		Página	12/12
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/3a3x9wbx6GcSfAsasM9SBw==		

