

Este Ayuntamiento, al punto que se indica de la reunión que igualmente se detalla, adoptó el siguiente acuerdo.

SESIÓN ORDINARIA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO CELEBRADA EL DÍA 27 DE SEPTIEMBRE DE 2023.

PUNTO Nº 25.- DICTAMEN EN RELACIÓN A PROPUESTA DE LA CONCEJALA DELEGADA DE URBANISMO RELATIVA A LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL SUNC-R-LO.10 "PORTILLO".

El Excmo. Ayuntamiento Pleno conoció el Dictamen de la Comisión de Urbanismo, Movilidad y Seguridad, de fecha 18 de septiembre de 2023, cuyo texto a la letra es el siguiente:

"En relación con este asunto, la Comisión del Pleno conoció la Propuesta referenciada de 21 de julio de 2023 (CSV: EHveA1xpzsykPda2ynw90Q==), que se transcribe a continuación:

Url De Verificación <https://valida.malaga.eu/verifirma/code/EHveA1xpzsykPda2ynw90Q==>

"Expediente: PL 53/17. Plan Especial Reforma Interior

Interesado: Inmuebles Portillo S.L.

Representante: Ricardo Villar Luque

Situación: Avenida de Velázquez nº 92

Ref. Catastral: 0020201UF602S0001LG

Junta Mpal. Distrito nº 7 Carretera de Cádiz

Asunto: Propuesta de inclusión del expediente en el orden del día de la Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad del Excmo. Ayuntamiento de Málaga.

PROPUESTA QUE FORMULA LA CONCEJALA DELEGADA DE URBANISMO A LA COMISIÓN DEL PLENO DE URBANISMO, MOVILIDAD Y SEGURIDAD EN RELACIÓN AL EXPEDIENTE REFERENCIADO PARA POSTERIORMENTE SOMETERLO A LA APROBACIÓN DEL PLENO MUNICIPAL.

Resulta que con fecha 18 de julio de 2023 se ha emitido informe-propuesta por el Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento del Departamento de Planeamiento y Gestión del siguiente tenor literal:

*"En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 172, 173 y 175 del Real Decreto núm. 2568/1986 de 28 de noviembre aprobatorio del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales y con respecto al expediente de referencia, se emite el siguiente **informe jurídico municipal consistente en propuesta de aprobación definitiva del Plan Especial de Reforma Interior conforme al objeto, antecedentes de hecho y fundamentos jurídicos siguientes:***

Objeto

*El **ámbito** del presente Plan Especial de Reforma Interior es coincidente con la delimitación del suelo urbano no consolidado remitido prevista en el PGOU-2011, SUNC-R-LO.10 "Portillo", con una superficie real de 16.704,92 m² (con una diferencia de*

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe de Sección de Pleno y Comisiones del Pleno
Carlos López Jiménez

Código Seguro De Verificación	b7YegAp7ZeShlDJRCxio3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	29/09/2023 14:36:16
	Carlos López Jiménez	Firmado	29/09/2023 14:26:56
Observaciones		Página	1/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/b7YegAp7ZeShlDJRCxio3g==		



mínima de 37,92 m² respecto a la superficie contenida en la ficha del PGOU); diferencia que queda justificada en los informes técnicos obrantes en el expediente conforme lo previsto en el art. 1.2.2 3.2 del PGOU-2011. Aplicándose el índice de edificabilidad a la nueva superficie medida.

La delimitación del PERI coincide con la de la unidad de ejecución del mismo, para la que se determina el sistema de actuación por compensación.

El **objeto** del presente instrumento consiste en el desarrollo del Sector conforme los objetivos, criterios y directrices vinculantes que se establecen en la ficha del PGOU-2011:

“Parcela ocupada por las antiguas cocheras de Automóviles Portillo, que plantea la implantación del uso residencial generando un nuevo espacio público, con la finalidad de aumentar la dotación de Espacios libres, mejorar las condiciones de movilidad transversal, tanto viaria como peatonal, respecto a la Avenida de Velázquez, potenciando la diversificación de usos incluyendo, junto al uso residencial, usos comerciales, terciarios y dotacionales, que promuevan la creación de un lugar de nueva referencia urbana local junto a la gran avenida y cercano a la nueva estación apeadero del metro.”

Todo ello de conformidad con los parámetros planteados en el PGOU, cuyo cumplimiento queda acreditado en los informes del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 6 de mayo de 2021 y de 17 de noviembre de 2021:

	PGOU	PERI	
Superficie del ámbito	16.667.00 m ²	16.704,92 m ²	cumple
Índice edificabilidad	1,30 m ² /m ² s	1,30 m ² /m ² s	cumple
.....			
Techo edificable máx.....	21.667,10 m ² t	21.716,40 m ² t	cumple
Ordenanza	Ord. Abierta (OA-2)	Ord. Abierta (OA-2)	cumple
Uso.	Residencial	Residencial	cumple
Altura máxima .	PB+7 / PB+15	PB+7 / PB+13 *	cumple
Nº máximo viviendas	158 (108+50)	158 (108+50)	cumple
Cesión mínima ZV.	4.959,00 m ²	6.319,34 m ² *	cumple
Equipamiento	700 m ² construidos	700 m ² construidos	cumple

* La altura se reduce de PB+14 a PB+13 respecto al documento que ha tenido aprobación inicial, lo que implica el aumento de la huella edificable, ello como consecuencia del informe emitido por la Dirección General de Aviación Civil.

Antecedentes de hecho

- El presente procedimiento se inicia en virtud de instancia presentada por Ricardo Villar Luque e/r de Inmuebles Portillo SL, de fecha **19 de diciembre de 2017**

- Tras la sustanciación del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, con fecha **15 de octubre de 2020**, la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible emite Informe Ambiental Estratégico de favorable al presente instrumento de planeamiento.

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe de Sección de Pleno y Comisiones del Pleno
Carlos López Jiménez

Código Seguro De Verificación	b7YegAp7ZeShlDJRCxio3g==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	29/09/2023 14:36:16	
	Carlos López Jiménez	Firmado	29/09/2023 14:26:56	
Observaciones		Página	2/19	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/b7YegAp7ZeShlDJRCxio3g==			

- Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha **17 de diciembre de 2021** se acordó la aprobación inicial del PERI de conformidad con los informes técnicos municipales del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de 2 de noviembre de 2021, e informe del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 17 de noviembre de 2021; determinaciones del PGOU y artículos 31 al 41 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002, entonces vigente.

- Con fecha **28 de enero de 2022** la entidad promotora aporta documentación a los efectos de dar cumplimiento a los condicionantes establecidos en el dispositivo Segundo del acuerdo de aprobación inicial.

- A la vista de la documentación aportada se emiten los siguientes informes técnicos favorables, con propuesta de apertura del trámite de información al público:

- Informe del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de **16 de marzo de 2022**.
- Informe del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de **22 de marzo de 2022**.
- Informe del Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento de **29 de marzo de 2022**.

- La información pública del expediente fue sustanciada mediante anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia de **10 de mayo de 2022**; en el Diario Sur de Málaga **22 de junio de 2022**; y exposición en el Tablón de Edictos del Ayuntamiento de Málaga desde el 9 de abril de 2022 al 9 de mayo de 2022, ambos inclusive. Procediéndose a la notificación personal a los titulares de bienes y derechos afectados, así como exposición en página web del Ayuntamiento a los efectos de lo dispuesto en el art. 39.4 de la LOUA.

- Por la Vicesecretaría Delegada de la Gerencia se ha expedido Certificación de fecha **23 de agosto de 2022** en la que consta que durante el plazo de información pública no ha tenido entrada alegación alguna relacionada con el presente expediente.

- Simultáneamente al sometimiento del expediente al trámite de información pública, se ha procedido a requerir los informes establecidos en el art. 32.1.regla 2ª y art. 31.2.c) de la LOUA, cuya emisión consta en el procedimiento:

1.- Informe urbanístico de la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Infraestructuras de conformidad con lo dispuesto en el apartado C) del Art. 31.2 de la LOUA; emitido con fecha **17 de junio de 2022** en sentido favorable al presente instrumento; ello sin perjuicio de las observaciones o condicionantes recogidos en el mismo, que han sido cumplimentados por la entidad promotora del expediente, tal y como se hace constar en informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de **17 de febrero de 2023**.

2.- Informe sectorial de la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Infraestructura y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, emitido con fecha **10 de junio de 2022**, en sentido favorable al PERI SUNC-R-LO.10 Portillo, en relación a los plazos para el inicio y terminación de la vivienda protegida de conformidad con lo establecido en el artículo 18.3 c) de la LOUA, así como artículo 10 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, de Normas reguladoras del Derecho a la Vivienda en Andalucía.

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe de Sección de Pleno y Comisiones del Pleno
Carlos López Jiménez

Código Seguro De Verificación	b7YegAp7ZeShlDJRCxio3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	29/09/2023 14:36:16
	Carlos López Jiménez	Firmado	29/09/2023 14:26:56
Observaciones		Página	3/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/b7YegAp7ZeShlDJRCxio3g==		



3.- Informe sectorial del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital, emitido con fecha **2 de marzo de 2023** en sentido favorable tras constatarse el cumplimiento de los condicionantes planteados en el informe previo emitido por la citada Administración el 24 de junio de 2022. Todo ello de conformidad con lo dispuesto en el art. 35.2 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones. Actualmente, art. 49 de la Ley 11/2022 de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, que ha entrado en vigor el 30-06-2022.

2.- Informe sectorial de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, en relación a las servidumbres aeronáuticas, que ha sido emitido en sentido favorable con fecha **17 de mayo de 2023**, tras haberse comprobado el cumplimiento de los condicionantes establecidos en el informe previo de dicho organismo, de fecha 14 de octubre de 2022; ello de conformidad con lo previsto en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre puesto en relación con el art. 29 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero. Actualmente, art. 27 del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, que regula las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4-12-1998 sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, con entrada en vigor el 01-07-2023.

- Como consecuencia de los informes emitidos durante la sustanciación del procedimiento, la entidad promotora ha presentado la siguiente documentación técnica:

- Con fecha **25 de julio de 2022** documentación que da respuesta al informe urbanístico de la Junta de Andalucía;
- Con fecha **19 de diciembre de 2022** Texto Refundido que da cumplimiento a las consideraciones de los informes emitidos por el Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital y por la Dirección General de Aviación Civil.

- A la vista de la última documentación técnica aportada se emite informe del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de fecha **9 de junio de 2023**, favorable a la aprobación definitiva del PERI, ello sin perjuicio de requerir la previa subsanación de los errores materiales detectados.

- Con fecha **15 de junio de 2023** se presenta nueva documentación técnica que es informada por el Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de **4 de julio de 2023**, proponiendo la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento.

Fundamentos jurídicos

• Requisitos sustanciales o de fondo:

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

También resultan de aplicación las normas contenidas en los instrumentos de planeamiento general y restantes instrumentos aprobados para su desarrollo, que

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe de Sección de Pleno y Comisiones del Pleno
Carlos López Jiménez

Código Seguro De Verificación	b7YegAp7ZeShlDJRCxio3g==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	29/09/2023 14:36:16	
	Carlos López Jiménez	Firmado	29/09/2023 14:26:56	
Observaciones		Página	4/19	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/b7YegAp7ZeShlDJRCxio3g==			

estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en el momento de entrada en vigor de la LISTA, habida cuenta de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda de la misma y en la Disposición Transitoria Primera del Reglamento General de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre. Esto implica el reconocimiento de la vigencia del PGOU 2011, aprobado definitivamente de manera parcial por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de enero de 2011 (BOJA nº 170 de 30 de agosto de 2011) y, conforme al cual, el ámbito de planeamiento que nos ocupa se encuentra clasificado como suelo urbano no consolidado y, sus determinaciones urbanísticas, descritas en la Ficha del Sector SUNC-R-LO.10 "Portillo".

2.- En cuanto al régimen urbanístico del suelo, nos encontramos frente a un ámbito de suelo urbano no consolidado delimitado en el vigente PGOU, cuya ordenación pormenorizada se encuentra remitida a un instrumento de desarrollo. De acuerdo con la Disposición Transitoria Primera del Reglamento General de la LISTA tendrá la consideración de suelo urbano, señalándose que para legitimar la actividad de ejecución, de acuerdo con el artículo 134.2 de la Ley, se requerirá de la aprobación del instrumento que establezca la ordenación detallada teniendo en cuenta las reglas establecidas en la Disposición Transitoria Segunda del Reglamento.

Así, los ámbitos de suelo urbano no consolidado previstos en los instrumentos de planeamiento general vigentes, como el que nos ocupa, tendrán el régimen de la promoción de las actuaciones de transformación urbanística o, en su caso, el de las actuaciones urbanísticas. Cuando estos ámbitos no cuenten con ordenación pormenorizada aprobada, su ordenación corresponderá al instrumento de ordenación urbanística detallada de la actuación de transformación urbanística correspondiente, sin necesidad de tramitar una propuesta de delimitación previa, **y se desarrollarán en el marco de las determinaciones de la ordenación estructural y de la ordenación pormenorizada preceptiva que prevea el planeamiento general vigente, así como de acuerdo con los estándares de suelo para dotaciones y reservas de suelo para vivienda protegida previstas en el Planeamiento General.**

De acuerdo con lo expuesto, el contenido urbanístico de la propiedad del suelo comprenderá los deberes establecidos en el art. 18.2 y art. 134 de la LISTA, con el desarrollo del art. 19.7 Reglamento General; entre ellos el de ejecutar la urbanización complementaria a la edificación necesaria para que los terrenos alcancen o recuperen la condición de solar, significándose que sólo adquirirán dicha condición cuando se hayan ejecutado las obras de urbanización exigibles, incluidas las de conexión con las redes públicas de infraestructuras y su ampliación o refuerzo cuando fuera necesario, y cuando se hayan cumplido con los restantes deberes de la actuación de transformación urbanística en la que estuvieran incluidos los terrenos, en su caso.

Señalándose al respecto que la ficha del sector se establecen como **cargas complementarias** las siguientes: "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 proporción al número de viviendas, se incluirá como carga de urbanización 700 m2 construidos de local en planta baja para equipamiento social, que como superficie construida no computará y será cedido al ayuntamiento."

3.- En cuanto a la gestión del ámbito, la unidad de ejecución del PERI coincide con su ámbito y se desarrollará por el sistema de actuación por compensación, tal y como recoge la Ficha del PGOU en consonancia con lo dispuesto en el antiguo artículo 105.1

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe de Sección de Pleno y Comisiones del Pleno
Carlos López Jiménez

Código Seguro De Verificación	b7YegAp7ZeShlDJRCxio3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	29/09/2023 14:36:16
	Carlos López Jiménez	Firmado	29/09/2023 14:26:56
Observaciones		Página	5/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/b7YegAp7ZeShlDJRCxio3g==		



de la LOUA y, actualmente, en el artículo 99.2 de la LISTA. Así mismo en el instrumento de gestión se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

- El instrumento de planeamiento prevé la constitución de una **entidad urbanística de conservación** de acuerdo con lo dispuesto en la normativa urbanística; actualmente, art. 98.4 de LISTA, con el desarrollo del 200.4 y 201 del Reglamento General, concordante en todo caso con lo dispuesto en el acuerdo de aprobación inicial que hacía referencia a las disposiciones entonces vigentes (art. 153 de la LOUA y art. 46.3 del Reglamento de Planeamiento en concordancia con los arts. 25 al 30 del Reglamento de Gestión Urbanística)

- Se recoge la obligación de garantizar la ejecución de la actuación de transformación urbanística **por importe del 7% de los gastos de urbanización** en los términos establecidos en los art. 195.3 y 212.2 e) del Reglamento General de la LISTA, la cual deberá constituirse previamente a la publicación de la aprobación definitiva del presente instrumento de ordenación urbanística detallada, ello de conformidad con el apartado 4 del artículo 195 en relación con el art. 208.3 del mismo texto legal. Todo lo cual es acorde con lo recogido en el art.130.2.a g) de la LOUA a que se hacía referencia en el acuerdo de aprobación inicial por ser la normativa urbanística entonces vigente.

- Así mismo en el instrumento de gestión se tendrá en cuenta, que el presente PERI destina superficies superpuestas en la rasante, subsuelo y vuelo a la edificación o uso privado y al dominio público destinados a aparcamientos obligatorios, adoptándose la fórmula del **“Complejo Inmobiliario”** para las fincas que se vean afectadas por el aparcamiento subterráneo privado bajo suelo público habida cuenta de lo indicado en el artículo 26.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, en el artículo 24.2.b) de la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960 y contemplado actualmente en el artículo 136.2 a) y 168 del Reglamento de la LISTA, debiéndose igualmente tener presente lo establecido en el art. 3.1.2 del PGOU sobre el régimen del subsuelo.

4.- Finalmente, la adecuación del instrumento de planeamiento a la normativa urbanística de aplicación ha sido analizada en los informes municipales emitidos en el procedimiento:

a) Informes del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 15 de mayo de 2018, 6 de mayo de 2021 y 17 de noviembre de 2021 en los que queda acreditada la justificación de la ordenación propuesta y su adecuación a las determinaciones de desarrollo vinculantes, determinaciones complementarias y cargas de urbanización establecidas en la ficha urbanística del SUNC-R-LO “Portillo”.

b) Informe del Servicio Técnico de Ejecución del Planeamiento de 10 de enero de 2022 en relación a las cargas complementarias recogidas en la ficha del Sector, y en el que se concluye con las siguientes consideraciones que han sido recogidas en la documentación técnica que se somete a aprobación definitiva (apartado 7.4 7.4.- CARGAS COMPLEMENTARIAS):

“Que se entiende procedente que en PERI se especifique que la carga de urbanización que, como “carga complementaria”, se señala en ficha del PGOU consistente en “700 m2 construidos de local en planta baja para equipamiento social, que como superficie construida no computará y será cedido al ayuntamiento”, deberá ser asumida por el propietario mediante el abono al Excmo. Ayuntamiento del importe correspondiente al coste al coste de construcción de dicho local (IVA incluido).

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe de Sección de Pleno y Comisiones del Pleno
Carlos López Jiménez

Código Seguro De Verificación	b7YegAp7ZeShlDJRCxio3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	29/09/2023 14:36:16
	Carlos López Jiménez	Firmado	29/09/2023 14:26:56
Observaciones		Página	6/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/b7YegAp7ZeShlDJRCxio3g==		



Que al objeto de poder determinar la valoración del coste del local destinado a Equipamiento, será necesario que en el PERI se determinen las características constructivas del mismo, las actualizaciones de los importes que, en su caso, puedan proceder y el momento en el que habrá de efectuarse el abono de dicha carga.”

c) Informes del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de 16 de marzo de 2022; del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 22 de marzo de 2022 y del Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento de 29 de marzo de 2022, en los que se acredita el cumplimiento de los condicionantes establecidos en el acuerdo de aprobación inicial.

d) Informe del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 17 de febrero de 2023 que analiza el Texto Refundido del PERI aportado con fecha 19 de diciembre de 2022 a los efectos de comprobar el cumplimiento de las observaciones contenidas en el informe de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, así como los condicionantes de los informes sectoriales en materia de Telecomunicaciones y Aviación Civil:

“INFORME

La nueva documentación que se presenta en soporte informático (CD) consta de Memoria y Anexos, Resumen Ejecutivo y Planos (en formato PDF y DWG), considerándose completa y sustitutiva de la anterior. Su objeto es dar respuesta a las consideraciones de los informes emitidos por las administraciones con competencia sectorial y continuar con la tramitación del expediente. Del análisis de su contenido se hacen las siguientes valoraciones en relación a los informes sectoriales emitidos.

1. Informe de Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio

Concluye este informe que la propuesta de ordenación se ajusta a las determinaciones establecidas en la normativa urbanística de aplicación, y observa la necesidad de modificar algunos aspectos de la normativa urbanística que habrán de ser subsanados con anterioridad a la aprobación definitiva del expediente por el Ayuntamiento, especificando sin embarco, que no procede la emisión de nuevo informe por esta Delegación Territorial.

Las deficiencias que deben subsanarse son las siguientes:

- En el plano 7.2 “Ordenación de volúmenes. Plantas altas” se comprueba que se incumple el parámetro de ocupación en planta de los edificios, para el que se establece con carácter vinculante una anchura máxima de 22 metros en la ficha urbanística del sector, al establecerse sendos vuelos de 1,50 metros en cada uno de los lados mayores de la edificación. Esta cuestión también lo refiere para el edificio con frente a la Avenida de Velázquez, cuya anchura máxima permitida sobre rasante es de 16 metros, indicando el informe que incumple dicho parámetro al alcanzarse una anchura de 17,5 metros con el vuelo permitido.
- Han de subsanarse las condiciones de edificabilidad que se establecen en el punto 2 del apartado 4.2.4 “Residencial parcelas RE-1 y RE-2” de la Memoria del Plan Especial, donde se establece que las plantas diáfanas situadas en planta baja no computarán a los efectos de edificabilidad, sea cual sea su configuración (abiertas por uno, dos o tres lados). Habrá que

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe de Sección de Pleno y Comisiones del Pleno
Carlos López Jiménez

Código Seguro De Verificación	b7YegAp7ZeShlDJRCxio3g==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	29/09/2023 14:36:16	
	Carlos López Jiménez	Firmado	29/09/2023 14:26:56	
Observaciones		Página	7/19	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/b7YegAp7ZeShlDJRCxio3g==			

tener en cuenta lo dispuesto al respecto en el artículo 12.2.22 de las Normas Urbanísticas del PGOU, donde se establece que únicamente no serán computables las plantas diáfanos cuando éstas estén libres de edificación, salvo los núcleos de comunicación vertical, y sin limitaciones físicas en ninguno de sus bordes perimetrales en una franja al menos de dos metros de anchura, de forma que se asegure su continuidad con el resto de la parcela privada de la que forma parte la edificación.

- c) *Con objeto de garantizar el cumplimiento de las determinaciones de ordenación que se establecen en la ficha urbanística del sector, los puntos 3 del apartado 4.2.4 “Residencial parcelas RE-1 y RE-2” y 3 del apartado 4.2.5 “Servicios terciarios/empresariales “Parcela ST/E” de la Memoria del Plan Especial deberán completarse, aclarando que únicamente será posible la ocupación bajo rasante de los espacios destinados a recorridos peatonales públicos cuando se prevea su destino a aparcamientos obligatorios.*
- d) *Con objeto de garantizar el cumplimiento de las determinaciones de ordenación que se establecen en la ficha urbanística del sector, el punto 7 del apartado 4.2.4 “Residencial parcelas RE-1 y RE-2” de la Memoria del Plan Especial deberá completarse, indicando que la superficie restante de planta baja en la parcela RE- 1, una vez descontados los 700 m² que han de destinarse a equipamiento social, habrán de destinarse a usos comerciales y dotacionales vinculados al espacio público.*
- e) *Ha de matizarse la reserva de aparcamiento privado establecida para la parcela ST/E, teniendo en cuenta que, según lo establecido en el artículo 6.7.4 de la Normativa Urbanística del PGOU, dicha reserva será de una plaza por cada 25 m² de techo comercial en el caso de establecimientos de superficie superior a 2.500 m².*
- f) *En el plano 8 “Secciones longitudinales y transversales” ha de corregirse la sección 1-1’, de forma que se prevea el espacio mínimo requerido entre forjado y rasante para las zonas en las que se prevén sótanos bajo los espacios públicos.*
- g) *Ha de eliminarse de los planos de ordenación la base topográfica originaria de la parcela, en la que se incluyen referencias como “tienda”, “almacén”, “oficinas”... que no se corresponden con los usos propuestos por el Plan Especial, debiéndose limitar a incluir la topografía resultante de la ordenación planteada.*

El documento incluye las siguientes modificaciones para dar respuesta a estas objeciones:

- *Para dar respuesta al punto a) propone eliminar los vuelos planteados que sobresalían de la alineación de las parcelas, limitando los anchos de las parcelas a los 16 m en la parcela de uso terciario, y a 22 m en las dos parcelas residenciales. Al eliminar los vuelos, para poder materializar la edificabilidad asignada a cada una de las parcelas, aumenta la superficie de la parcela ST/E en el sentido perpendicular a Avda. Velázquez, en detrimento de la parcela residencial libre RE-2 y de los pasos peatonales entre parcelas. Asimismo, se ha tenido que aumentar la huella edificable de las plantas altas en todas las parcelas, haciéndola coincidir con la de la planta baja, y por tanto con la propia parcela.*
- *Para dar respuesta al punto b) se modifica el punto 2 del apartado 4.2.4, incorporando lo que establece el artículo 12.2.22 de las Normas Urbanísticas del PGOU, respecto al cómputo de las plantas diáfanos.*

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe de Sección de Pleno y Comisiones del Pleno
Carlos López Jiménez

Código Seguro De Verificación	b7YegAp7ZeShlDJRCxio3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	29/09/2023 14:36:16
	Carlos López Jiménez	Firmado	29/09/2023 14:26:56
Observaciones		Página	8/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/b7YegAp7ZeShlDJRCxio3g==		



- Para dar respuesta al punto c) se incluye esa condición en el punto 3 de los apartados 4.2.4 y 4.2.5.
- Para dar respuesta al punto d) se incluye esta condición en el punto 7 del apartado 4.2.4.
- Para dar respuesta al punto e) se incluye esa particularidad en la reserva de aparcamientos en el interior de la parcela ST/E, dentro del punto 5 del apartado 4.2.5.
- Para dar respuesta al punto f) Se ha corregido dicha sección en el plano 8 del PERI.
- Para dar respuesta al punto g) de ha eliminado de la base topográfica actual cualquier referencia a los usos actualmente existentes, para no confundir en los planos de ordenación.

2. Informe de la D. G. de Telecomunicaciones y de Comunicación Audiovisual

El informe emitido por la Dirección General de Telecomunicaciones y de Comunicación Audiovisual **requiere** la corrección de los errores contenidos en el apartado 3.4.4.8 Red de Telefonía y Telecomunicaciones de la memoria, indicando que una vez subsanaos se remitan para valorar las correcciones efectuadas. Dichas referencias se han corregido en el apartado 3.4.4.8.al que se hace mención, referido al documento ambiental, apartado 3.4.10 ahora.

3. Informe de la Dirección General de Aviación Civil

El informe emitido por la Dirección General de Aviación Civil condiciona la emisión de un informe favorable a la subsanación de los siguientes aspectos:

- El Plan Especial de Reforma Interior El Plan Especial de Reforma Interior deberá incorporar con carácter normativo el plano de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol que se adjunta en Anexo I del informe.
- Recoger referencia expresa con carácter normativo de la disposición que se recoge en el informe respecto de las construcciones e instalaciones, o cualquier actuación que se contemple dentro del ámbito del PERI.
- Modificar el cuadro del apartado 4 del artículo 4.2.5 SERVICIOS TERCARIOS/EMPRESARIALES. PARCELA ST/E. de las Ordenanzas Particulares de la Memoria, de modo que la altura máxima de 57 metros para la parcela ST/E además de incluir todos los elementos sobre cubierta sea altura máxima sobre el nivel del mar.
- Además, deberá recoger referencia expresa con carácter normativo las disposiciones que se recogen en el informe sobre limitaciones y requisitos impuestos por las servidumbres aeronáuticas y sobre la necesidad de autorización respecto de la ejecución de cualquier construcción, instalación o plantación y las propuestas de nuevos planteamientos urbanísticos o planes de desarrollo, revisión o modificación.

El documento incluye algunas modificaciones para dar respuesta a estas objeciones:

- Se incorpora como plano nº 22 del PERI el plano de la Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto.
- Para poder dar cumplimiento a la superficie horizontal interna, y que cualquier construcción, incluidos todos sus elementos, no vulnere la cota de

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe de Sección de Pleno y Comisiones del Pleno
Carlos López Jiménez

Código Seguro De Verificación	b7YegAp7ZeShlDJRCxio3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles Carlos López Jiménez	Firmado	29/09/2023 14:36:16
Observaciones		Firmado	29/09/2023 14:26:56
Url De Verificación	Página		9/19
	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/b7YegAp7ZeShlDJRCxio3g==		



57 metros sobre el nivel del mar, se ha decidido rebajar el número de plantas de la parcela ST/E a PB+13. De esta forma se garantiza que no van a vulnerarse las servidumbres aeronáuticas, tal y como se especifica además en el plano nº 8 Secciones longitudinales y transversales.

- Se incorpora en las ordenanzas generales del PERI las disposiciones indicadas en el informe de Aviación Civil.

4. Conclusiones

- 1ª. Tras el periodo de información pública no ha tenido entrada alegación alguna.
- 2ª. Del análisis de la documentación se constata que las modificaciones introducidas respecto del documento aprobado inicialmente se derivan todas ellas de los condicionantes realizados en los informes sectoriales emitidos en el periodo de información pública y el informe de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio.
- 3ª. De los cambios efectuados, los más reseñables son los derivados de la reducción de altura de la parcela ST/E (de PB+14 a PB+13) y la modificación de la geometría de las parcelas edificables (RE-2 y ST/E) para permitir la materialización de la entera edificabilidad prevista en el planeamiento debido a dicha reducción y la eliminación de vuelos sobre espacios públicos. Estos cambios, derivados de los condicionantes incluidos en los informes emitidos en el periodo de información pública, no tienen la consideración de sustancial a los efectos previstos en el art. 32.1.3ª de la LOUA.
- 4ª. Respecto de la aprobación inicial, los cambios que tienen una trascendencia más relevantes en criterios de ordenación se indican a continuación:
 - Los parámetros de ordenación del PERI se muestran a continuación (los cambios en **negrita**) en una comparativa a los previstos en la ficha urbanística del PGOU.

	PGOU	PERI	
Superficie del ámbito	16.667,00 m ²	16.704,92 m ²	cumple
Índice edificabilidad ..	1,30 m ² t/m ² s	1,30 m ² t/m ² s	cumple
Techo edificable máx.	21.667,10 m ² t	21.716,40 m ² t	cumple
Ordenanza	Ord. Abierta (OA-2)	Ord. Abierta (OA-2)	cumple
Uso.	Residencial	Residencial	cumple
Altura máxima .	PB+7 / PB+15	PB+7 / PB+13	cumple
Nº máximo viviendas	158 (108+50)	158 (108+50)	cumple
Cesión mínima ZV.	4.959,00 m ²	6.319,34 m²	cumple
Equipamiento	700 m ² construidos	700 m ² construidos	cumple

- Respecto a lo aprobado inicialmente, los cambios más relevantes en la parcelación definida en el PERI son los siguientes:

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe de Sección de Pleno y Comisiones del Pleno
Carlos López Jiménez

Código Seguro De Verificación	b7YegAp7ZeShlDJRCxio3g==	Estado	Firmado	Fecha y hora	29/09/2023 14:36:16
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles Carlos López Jiménez		Firmado		29/09/2023 14:26:56
Observaciones			Página		10/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/b7YegAp7ZeShlDJRCxio3g==				



	PERI -AI	PERI-ACTUAL
Parcela R-1	814,00 m ²	814,00 m ²
Parcela R-2	1.672,00 m ²	1.547,37 m ²
Parcela ST/E.	477,35 m ²	632,00 m ² (*)
Total parcelas lucrativas	2.963,35 m ²	2.993,35 m ² (**)
Cesión mínima ZV.	6.349,34 m ²	6.319,34 m ²

(*) Aumenta la huella edificable para permitir la reducción de altura necesaria (PA+14 a PB+13) y con ello garantizar el cumplimiento de las servidumbres según lo indicado en el informe de la DG de Aviación civil.

(**) Se elimina todo vuelo a espacio público con objeto de tener en cuenta el criterio de ocupación observado en el informe de la delegación Territorial de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio.

- Por último significar que se ha modificado sensiblemente la sección del vial de servicio de Avenida de Velázquez, con el objeto de posibilitar el mantenimiento de la salida de emergencia del túnel del Metro existente y la parada de bus, integrándolas ambas en la mediana que separa la calzada del tronco principal de Avenida de Velázquez con la del vial de servicio.

5ª. Del análisis pormenorizado de la nueva documentación se concluye que se han subsanado satisfactoriamente los mejoras de documentación requeridas en los informes sectoriales, sin embargo se han detectado los siguientes errores materiales que deben ser subsanados previo a la aprobación definitiva del documento:

- El plano de ordenación del resumen ejecutivo incluye el cuadro parcelario sin los cambios de superficie realizados.
- En la página 9 de la memoria (apartado 3.6) se sigue constando la altura de PB+14 en la parcela ST/E.

PROPUESTA

Procede continuar la tramitación del expediente y remitir el Texto Refundido del PERI presentado el 19/12/2022 a las distintas administraciones públicas con competencia sectorial que han condicionado valorar las correcciones efectuadas previas a la aprobación definitiva.”

e) Informes del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 9 de junio de 2023 y de 4 de julio de 2023 en los que se constata, por una parte, la emisión de informes favorables de las entidades administrativas sectoriales en materia de Telecomunicaciones y Aviación Civil, haciéndose constar lo siguiente: “Como se observó ya en el anterior informe técnico de fecha 17/02/2023 los cambios efectuados tras la aprobación inicial son consecuencia todos ellos de los condicionantes incluidos en los informes emitidos en el periodo de información pública y no se consideran sustanciales a los efectos previstos en el art. 32.1.3ª de la LOUA.”

Por otra parte, se acredita la subsanación de errores materiales detectados, proponiéndose la aprobación definitiva del Plan Especial de Reforma Interior del ámbito SUNC-R-LO.10 “Portillo” del PGOU-2011 de Malaga, según la documentación

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe de Sección de Pleno y Comisiones del Pleno
Carlos López Jiménez

Código Seguro De Verificación	b7YegAp7ZeShlDJRCxio3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	29/09/2023 14:36:16
	Carlos López Jiménez	Firmado	29/09/2023 14:26:56
Observaciones		Página	11/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/b7YegAp7ZeShlDJRCxio3g==		



presentada el 20/02/2023 y los planos aportados el 15/06/2023 que sustituyen a los presentados anteriormente denominados “planos Resumen Ejecutivo”.

- **Requisitos materiales o formales:**

1.- En cuanto al cauce procedimental, tras la entrada en vigor de la LISTA y su Reglamento, deberá estarse a lo dispuesto en el apartado 1 de la Disposición Transitoria Tercera de la LISTA:

“1. Los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico, así como los instrumentos de gestión y ejecución del planeamiento, que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de esta ley podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma. A estos efectos, se considerarán iniciados los procedimientos con el primer acuerdo preceptivo del órgano competente para la tramitación, conforme a lo previsto en la legislación urbanística, y, en el caso de los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental estratégica, con la solicitud de inicio de este procedimiento.”

En igual sentido se pronuncia la Disposición Transitoria Quinta del Reglamento General. De esta forma, dado que el informe ambiental estratégico tiene fecha de 15 de octubre de 2020, el presente procedimiento ha seguido tramitándose por los cauces previstos en la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA) y en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

En concreto, en cuanto al procedimiento, son de aplicación los artículos los artículos 31 al 41 de la LOUA, en relación con los artículos 147 y 136 a 139 del Reglamento de Planeamiento, debiéndose tener en cuenta igualmente el Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el Ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo y el Decreto del Presidente 2/2019, de 21 de enero, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías y las previsiones de la Ley 7/1985 de 2 de abril de Bases del Régimen Local, respecto a los órganos competentes para la aprobación del planeamiento.

De esta forma, se ha dado cumplimiento a lo exigido en la art. 32.1, regla 2ª de la LOUA requiriéndose los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos. Dichos informes han sido emitidos favorablemente como ha quedado constancia en los antecedentes de este informe propuesta.

Igualmente se ha requerido informe de la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, de conformidad con el apartado C) del Art. 31.2 de la LOUA que ha sido emitido en sentido favorable, con una serie de observaciones o condicionantes que han sido cumplimentados, como ha quedado constatado expresamente en el informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 17 de febrero de 2023, antes transcrito.

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe de Sección de Pleno y Comisiones del Pleno
Carlos López Jiménez

Código Seguro De Verificación	b7YegAp7ZeShlDJRCxio3g==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	29/09/2023 14:36:16	
	Carlos López Jiménez	Firmado	29/09/2023 14:26:56	
Observaciones		Página	12/19	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/b7YegAp7ZeShlDJRCxio3g==			

En relación al trámite ambiental decir, que de acuerdo con los artículos 39 y 40 Ley 7/2007 de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, el instrumento ha sido sometido al Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada, habiéndose emitido por la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, Informe Ambiental Estratégico el 15 de octubre de 2020 (BOJA de 23 de mayo de 2010-11-2020) en el que se indica, que este instrumento de planeamiento no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente siempre que se dé cumplimiento a las medidas de prevención, corrección y control y a las medidas para el seguimiento y vigilancia ambiental que se establecen. Habiendo quedado acreditada la observancia de los condicionantes recogidos en el mismo conforme lo expuesto en los informes técnicos emitidos por el Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 6 de mayo de 2021 (apartado 5) y de 17 de noviembre de 2021 (Requerimientos 7º y 8º)

Habiéndose justificado por otra parte en el acuerdo de aprobación inicial que no resulta legalmente exigible el informe establecido en el art. 42 de la Ley 9/2010, de 30 julio, de Aguas de Andalucía, por no afectar el instrumento de planeamiento al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales, superficiales o subterráneas, a los perímetros de protección, a las zonas de salvaguarda de las masas de agua subterránea, a las zonas protegidas o a los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico y en sus zonas de servidumbre y policía, teniendo en cuenta a estos efectos lo previsto en la planificación hidrológica y en las planificaciones sectoriales aprobadas por el Consejo de Gobierno. Por no existir afección al dominio público hidráulico, a cauces de aguas superficiales, a riesgos de inundación, ni masa de aguas subterráneas (punto 4.1 del Informe Ambiental Estratégico de 15-10-2020).

2.- En cuanto a la legitimación de los interesados y órganos competentes para la tramitación y aprobación.

Tal y como permite el artículo 32.1.1ª.b) de la LOUA, el presente expediente se inició a instancia de persona interesada, acompañada del correspondiente proyecto de instrumento de planeamiento. En igual sentido, establece el artículo 8 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSPU), que la iniciativa para proponer la ordenación de las actuaciones de transformación urbanística y las edificatorias podrá partir de las Administraciones Públicas, las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas y, en las condiciones dispuestas en la ley aplicable, de los propietarios.

En el caso que nos ocupa, el Plan Especial de Reforma Interior SUNC-R-LO.10 "Portillo" ha sido promovido por Inmuebles Portillo SL, habiendo quedado acreditada en el expediente la legitimidad para actuar de esta mercantil, así como la representación de Ricardo Villar Luque respecto de la misma (según consta en el informe de este Servicio de 29 de marzo de 2023), dándose cumplimiento a lo exigido en los artículos 4 y 5 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Por otro lado, la potestad planificadora corresponde a las CCAA y las Corporaciones Locales, configurándose como una potestad administrativa de aprobación del planeamiento, esencial y profundamente discrecional (TS 21-9-93; TSJ Navarra 17-1-00, RJCA 37), lo que supone que la Administración goza de discrecionalidad «ius variandi» para determinar la forma en que ha de quedar ordenado el territorio, y cuales sean los destinos de los inmuebles, por lo que es competente la Administración local para el ejercicio de esta potestad de innovación del planeamiento justificada en razones de interés público y social. Además, es doctrina jurisprudencial consolidada desde hace

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe de Sección de Pleno y Comisiones del Pleno
Carlos López Jiménez

Código Seguro De Verificación	b7YegAp7ZeShlDJRCxio3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles Carlos López Jiménez	Firmado	29/09/2023 14:36:16 29/09/2023 14:26:56
Observaciones		Página	13/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/b7YegAp7ZeShlDJRCxio3g==		



años del Tribunal Supremo^{1.-} que los planes urbanísticos son verdaderas normas jurídicas de valor reglamentario de modo que merecen -como institución jurídica- la calificación de acto fuente de Derecho objetivo, es decir, de normas jurídicas y más precisamente, de normas con rango formal reglamentario.

Concretamente, es el Municipio la Administración Pública competente para la aprobación definitiva del presente instrumento de planeamiento, tal y como se indica en el artículo 31.1 B) c) de la LOUA en relación con el artículo 32 y, el órgano legitimado para esa aprobación final es el Pleno del Excmo. Ayuntamiento, en virtud de lo establecido en el artículo 123.1.i) de la Ley 7/1985 de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, siendo necesaria una mayoría simple según lo indicado en el apartado 2 del citado artículo 123.

3.- En cuanto a la no exigencia de Acuerdo de Aprobación Provisional, señalar que de conformidad con lo dispuesto en el apartado 1.3º del artículo 32 de la LOUA y de acuerdo con el criterio de interpretación aprobado por la Instrucción 3/2019, de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, sobre el trámite de Aprobación Provisional en determinados instrumentos de Planeamiento Urbanístico -que revisa y deja sin efecto la Instrucción 1/2004- deviene innecesario el trámite de aprobación provisional por tratarse de un instrumento en el que la administración competente para la aprobación definitiva es también la administración responsable de su tramitación o aprobación inicial.

Haciéndose constar que en el presente procedimiento no se dan los supuestos excepcionales que determinan la necesidad del acudir al trámite de aprobación provisional toda vez que la documentación que se aprueba definitivamente es sustancialmente idéntica a la aprobada inicialmente y las modificaciones introducidas tienen por objeto dar respuesta a observaciones contenidas en los informes sectoriales emitidos en el periodo de información pública, así como al informe de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio, sin que afecten sustancialmente a la ordenación planteada en el instrumento aprobado inicialmente, tal y como ha sido expresamente recogido en los informes técnicos del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 17 de febrero de 2023 y 9 de junio de 2023.

4.- Finalmente añadir que, con carácter previo a la remisión del expediente a la Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad, la Secretaría General del Pleno deberá emitir informe preceptivo, de conformidad con lo previsto en los artículos 57 y 58 del Reglamento Orgánico del Pleno del Ayuntamiento de Málaga, puesto en relación con el artículo 3.3 del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de la Administración Local con habilitación del carácter nacional.

• En **conclusión**, de acuerdo con los antecedentes y fundamentos jurídicos expuestos en el presente informe propuesta, dado que se han realizado todos los trámites exigidos por la legislación vigente, procede proponer la aprobación definitiva del presente PERI de conformidad con la citada documentación técnica y a la vista del informe técnico emitido por el Servicio de Planificación Territorial y Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión de fecha 4 de julio de 2023.

^{1.-} Respecto a la naturaleza normativa del planeamiento, se pueden consultar las SS del TS de: 7 febrero y 21 diciembre 1987 (RJ 1987\2750 y RJ 1987\9678), 22 enero y 14 marzo 1988 (RJ 1988\330 y RJ 1988\2164), 2 enero y 24 abril 1989 (RJ 1989\373 y RJ 1989\3226), 14 febrero y 6 noviembre 1990 (RJ 1990\1314 y RJ 1990\8803), 19 febrero y 18 marzo 1991 (RJ 1991\965 y RJ 1991\2002), 4 y 11 junio 1992 (RJ 1992\5147 y RJ 1992\5079), etc.-.

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe de Sección de Pleno y Comisiones del Pleno
Carlos López Jiménez

Código Seguro De Verificación	b7YegAp7ZeShlDJRCxio3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	29/09/2023 14:36:16
	Carlos López Jiménez	Firmado	29/09/2023 14:26:56
Observaciones		Página	14/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/b7YegAp7ZeShlDJRCxio3g==		



CONCLUSIONES Y PROPUESTAS:

A la vista de lo que antecede en cuanto a los aspectos técnicos y jurídicos estudiados, este Departamento considera el presente expediente concluso y listo para ser remitido al Registro del Pleno, a fin de que la **Secretaría General del Pleno emita informe preceptivo** de conformidad con lo previsto en los artículos 57 y 58 del Reglamento Orgánico del Pleno del Ayuntamiento de Málaga, en relación con el artículo 3.3 del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de la Administración Local con habilitación del carácter nacional y, una vez emitido el mismo, el expediente sea incluido en la próxima sesión que celebre la Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad y, en función de las competencias que tiene asignadas, ésta eleve propuesta al Excmo. Ayuntamiento-Pleno para la adopción de los siguientes

ACUERDOS:

PRIMERO.- Aprobar definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior del SUNC-R-LO.10 "Portillo", promovido por Inmuebles Portillo SL r/p Ricardo Villar Luque, en base a la documentación técnica presentada el 20 de febrero de 2023 y los planos aportados el 15 de junio de 2023 que sustituyen a los presentados anteriormente denominados "planos Resumen Ejecutivo" todo ello, de conformidad con los informes técnicos del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística, de 9 de junio de 2023 y 4 de julio de 2023, y en base a lo dispuesto en los artículos 13.4, y 31 al 41 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), puestos en relación con la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 7/2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y con la Disposición Final Quinta del Reglamento General que la desarrolla, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.

SEGUNDO.- Depositar dos ejemplares completos del mismo en el Archivo de documentación ubicado en el «Archivo de expedientes de planeamiento» donde se contienen los documentos técnicos del referido instrumento urbanístico, así como los actos, resoluciones y acuerdos producidos en relación con el mismo que deban formar parte de la Unidad Registral de «Instrumentos de Planeamiento y de Bienes y Espacios Catalogados», ubicados ambos en las dependencias del Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Planeamiento y Gestión de esta Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura.

TERCERO.- Remitir otros dos ejemplares completos del Documento técnico, junto con certificado del acuerdo de aprobación definitiva a la Delegación Territorial en Málaga de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, a fin de que se proceda a su depósito en el Registro correspondiente, según se recoge en el artículo 40.2 de la LOUA -conforme Disposición Transitoria Tercera de la LISTA- y art. 19 del Decreto 2/2004, de 7 de enero.

CUARTO.- Una vez cumplimentado lo anterior, con emisión de la correspondiente Certificación registral en los términos recogidos en los artículos 20 y 22 del Decreto 2/2004 de 7 de enero, publicar el referido acuerdo de aprobación definitiva, y en su caso, sus ordenanzas o normativa específica, en el Boletín Oficial de la Provincia, según se señala en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril Reguladora de las Bases del Régimen Local al que remite el artículo 41.1, inciso final, y artículo 40.3 ambos de la LOUA -conforme a la Disposición Transitoria Tercera LISTA- con la indicación de haberse procedido previamente al depósito y remisión, respectivamente, en el citado Registro.

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe de Sección de Pleno y Comisiones del Pleno
Carlos López Jiménez

Código Seguro De Verificación	b7YegAp7ZeShlDJRCxio3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles Carlos López Jiménez	Firmado	29/09/2023 14:36:16
Observaciones		Firmado	29/09/2023 14:26:56
Url De Verificación	Página		15/19
	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/b7YegAp7ZeShlDJRCxio3g==		



QUINTO.- Advertir al interesado que el anuncio para proceder a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el BOP, se pondrá a su disposición en el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística para que realice dicha publicación; 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.- Significar que aquellos aspectos contenidos en el PERI que trasciendan de su finalidad propiamente dicha, no son vinculantes ni objeto de esta aprobación, y deberán ser verificados por el Departamento de Licencias y Protección Urbanística cuando se solicite licencia de obras.

SÉPTIMO.- Significar expresamente que el ámbito tendrá que hacer frente a todas las **infraestructuras** que necesite para funcionar contribuyendo, además, a las **cargas complementarias** previstas en la Ficha del SUNC-R-LO.10 "Portillo"

OCTAVO.- Hacer constar que, tal y como se recoge en el PERI, tras la recepción por Excmo. Ayuntamiento de las futuras obras de urbanización del ámbito de planeamiento y por razones de sostenibilidad económica, la conservación de las mismas corresponderá a los propietarios agrupados en **Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación** que a tal efecto habrá de constituirse por el tiempo que se determine, significando expresamente que la pertenencia a dicha entidad será obligatoria para todos los propietarios comprendidos en ese ámbito territorial y que la transmisión de la titularidad llevará consigo la incorporación del adquirente desde el mismo momento de la transmisión.

Esta circunstancia se pondrá de manifiesto a los **Servicios Jurídico-Administrativo y Técnico de Ejecución del Planeamiento**, para que se haga constar en cada una de las fincas resultantes del Proyecto de Reparcelación, siendo una de las circunstancias que ha de contener el título inscribible, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1093/97, de 4 de Julio Reglamento Hipotecario Urbanístico.

Así mismo se dará cuenta de esta circunstancia, al **Servicio Jurídico-Administrativo de Licencia de Obras**, para que dicha obligación legal se contemple como condición especial en las licencias que se concedan en este ámbito, conforme a lo establecido en los artículos arts. 65 y ss del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, entendiéndose que dicha obligación deberá estar cumplida antes de la concesión de las licencias de primera ocupación, debiéndose aportar antes de la concesión de esta última, nota simple registral en la que se constate que se ha realizado la nota marginal a la que se refieren los preceptos legales anteriormente mencionados.

NOVENO.- Señalar **que previo a la publicación de la aprobación definitiva** del presente documento, se habrán de constituir las **garantías económicas** del exacto cumplimiento de los compromisos contenidos en el presente planeamiento y para el desarrollo de sus trabajos **por importe del 7% de los gastos de urbanización** en los términos establecidos en los art. 195 y 212.2 e) y 208.3 del Reglamento General de la LISTA

DÉCIMO.- Dar traslado del presente acuerdo para su conocimiento y efectos a:

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe de Sección de Pleno y Comisiones del Pleno
Carlos López Jiménez

Código Seguro De Verificación	b7YegAp7ZeShlDJRCxio3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	29/09/2023 14:36:16
	Carlos López Jiménez	Firmado	29/09/2023 14:26:56
Observaciones		Página	16/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/b7YegAp7ZeShlDJRCxio3g==		



1. Al Departamento de Licencias y Protección Urbanística (Servicio Jurídico-Administrativo de Licencias de Obras).
2. Al Servicio Jurídico-Administrativo de Ejecución del Planeamiento del Departamento de Planeamiento y Gestión.
3. Al Departamento de Actuaciones Urbanísticas.
4. Al Departamento de Arquitectura e Infraestructura.
5. A la Junta Municipal de Distrito 7 Carretera de Cádiz.
6. A los promotores del expediente.
7. A la Dirección General de Aviación Civil, adjuntando el instrumento de ordenación aprobado definitivamente, acompañado de certificación del acto de aprobación definitiva a los efectos de lo dispuesto en el art. 27.9 del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo que Regula las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4-12-1998 sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30-12-1996, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.”

VOTACIÓN

La Comisión del Pleno acordó dictaminar favorablemente la anterior Propuesta, con los **votos a favor (6)** de los representantes del Grupo Municipal Popular, el **voto en contra (1)** de la representante del Grupo Municipal Con Málaga, y la **abstención (4)** de los representantes del Grupo Municipal Socialista (3) y del representante del Grupo Municipal Vox (1).

PROPUESTA AL PLENO

Consecuentemente con el resultado de la votación, proponer al Excmo. Ayuntamiento Pleno la aprobación de los siguientes **ACUERDOS**:

PRIMERO.- Aprobar definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior del SUNC-R-LO.10 “Portillo”, promovido por Inmuebles Portillo SL r/p Ricardo Villar Luque, en base a la documentación técnica presentada el 20 de febrero de 2023 y los planos aportados el 15 de junio de 2023 que sustituyen a los presentados anteriormente denominados “planos Resumen Ejecutivo” todo ello, de conformidad con los informes técnicos del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística, de 9 de junio de 2023 y 4 de julio de 2023, y en base a lo dispuesto en los artículos 13.4, y 31 al 41 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), puestos en relación con la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 7/2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y con la Disposición Final Quinta del Reglamento General que la desarrolla, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.

SEGUNDO.- Depositar dos ejemplares completos del mismo en el Archivo de documentación ubicado en el «Archivo de expedientes de planeamiento» donde se contienen los documentos técnicos del referido instrumento urbanístico, así como los actos, resoluciones y acuerdos producidos en relación con el mismo que deban formar parte de la Unidad Registral de «Instrumentos de Planeamiento y de Bienes y Espacios Catalogados», ubicados ambos en las dependencias del Servicio Jurídico-Administrativo

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe de Sección de Pleno y Comisiones del Pleno
Carlos López Jiménez

Código Seguro De Verificación	b7YegAp7ZeShlDJRCxio3g==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	29/09/2023 14:36:16	
	Carlos López Jiménez	Firmado	29/09/2023 14:26:56	
Observaciones		Página	17/19	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/b7YegAp7ZeShlDJRCxio3g==			

del Departamento de Planeamiento y Gestión de esta Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura.

TERCERO.- Remitir otros dos ejemplares completos del Documento técnico, junto con certificado del acuerdo de aprobación definitiva a la Delegación Territorial en Málaga de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, a fin de que se proceda a su depósito en el Registro correspondiente, según se recoge en el artículo 40.2 de la LOUA -conforme Disposición Transitoria Tercera de la LISTA- y art. 19 del Decreto 2/2004, de 7 de enero.

CUARTO.- Una vez cumplimentado lo anterior, con emisión de la correspondiente Certificación registral en los términos recogidos en los artículos 20 y 22 del Decreto 2/2004 de 7 de enero, **publicar** el referido acuerdo de aprobación definitiva, y en su caso, sus ordenanzas o normativa específica, en el Boletín Oficial de la Provincia, según se señala en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril Reguladora de las Bases del Régimen Local al que remite el artículo 41.1, inciso final, y artículo 40.3 ambos de la LOUA -conforme a la Disposición Transitoria Tercera LISTA- con la indicación de haberse procedido previamente al depósito y remisión, respectivamente, en el citado Registro.

QUINTO.- Advertir al interesado que el anuncio para proceder a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el BOP, se pondrá a su disposición en el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística para que realice dicha publicación; 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.- Significar que aquellos aspectos contenidos en el PERI que trasciendan de su finalidad propiamente dicha, no son vinculantes ni objeto de esta aprobación, y deberán ser verificados por el Departamento de Licencias y Protección Urbanística cuando se solicite licencia de obras.

SÉPTIMO.- Significar expresamente que el ámbito tendrá que hacer frente a todas las **infraestructuras** que necesite para funcionar contribuyendo, además, a las **cargas complementarias** previstas en la Ficha del SUNC-R-LO.10 "Portillo"

OCTAVO.- Hacer constar que, tal y como se recoge en el PERI, tras la recepción por Excmo. Ayuntamiento de las futuras obras de urbanización del ámbito de planeamiento y por razones de sostenibilidad económica, la conservación de las mismas corresponderá a los propietarios agrupados en **Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación** que a tal efecto habrá de constituirse por el tiempo que se determine, significando expresamente que la pertenencia a dicha entidad será obligatoria para todos los propietarios comprendidos en ese ámbito territorial y que la transmisión de la titularidad llevará consigo la incorporación del adquirente desde el mismo momento de la transmisión.

Esta circunstancia se pondrá de manifiesto a los **Servicios Jurídico-Administrativo y Técnico de Ejecución del Planeamiento**, para que se haga constar en cada una de las fincas resultantes del Proyecto de Reparcelación, siendo una de las circunstancias que ha de contener el título inscribible, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1093/97, de 4 de Julio Reglamento Hipotecario Urbanístico.

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe de Sección de Pleno y Comisiones del Pleno
Carlos López Jiménez

Código Seguro De Verificación	b7YegAp7ZeShlDJRCxio3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	29/09/2023 14:36:16
	Carlos López Jiménez	Firmado	29/09/2023 14:26:56
Observaciones		Página	18/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/b7YegAp7ZeShlDJRCxio3g==		



Así mismo se dará cuenta de esta circunstancia, al **Servicio Jurídico-Administrativo de Licencia de Obras**, para que dicha obligación legal se contemple como condición especial en las licencias que se concedan en este ámbito, conforme a lo establecido en los artículos arts. 65 y ss del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, entendiéndose que dicha obligación deberá estar cumplida antes de la concesión de las licencias de primera ocupación, debiéndose aportar antes de la concesión de esta última, nota simple registral en la que se constate que se ha realizado la nota marginal a la que se refieren los preceptos legales anteriormente mencionados.

NOVENO.- Señalar que previo a la publicación de la aprobación definitiva del presente documento, se habrán de constituir las **garantías económicas** del exacto cumplimiento de los compromisos contenidos en el presente planeamiento y para el desarrollo de sus trabajos **por importe del 7% de los gastos de urbanización** en los términos establecidos en los art. 195 y 212.2 e) y 208.3 del Reglamento General de la LISTA

DÉCIMO.- Dar traslado del presente acuerdo para su conocimiento y efectos a:

1. Al Departamento de Licencias y Protección Urbanística (Servicio Jurídico-Administrativo de Licencias de Obras).
2. Al Servicio Jurídico-Administrativo de Ejecución del Planeamiento del Departamento de Planeamiento y Gestión.
3. Al Departamento de Actuaciones Urbanísticas.
4. Al Departamento de Arquitectura e Infraestructura.
5. A la Junta Municipal de Distrito 7 Carretera de Cádiz.
6. A los promotores del expediente.
7. A la Dirección General de Aviación Civil, adjuntando el instrumento de ordenación aprobado definitivamente, acompañado de certificación del acto de aprobación definitiva a los efectos de lo dispuesto en el art. 27.9 del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo que Regula las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4-12-1998 sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30-12-1996, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.”

VOTACIÓN

El resultado de la votación fue el siguiente:

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, por 17 votos a favor (del Grupo Municipal Popular), 2 votos en contra (del Grupo Municipal Con Málaga) y 12 abstenciones (10 del Grupo Municipal Socialista y 2 del Grupo Municipal Vox), dio su aprobación al Dictamen cuyo texto ha sido transcrito y, consecuentemente, adoptó los acuerdos en el mismo propuestos

A la fecha de la firma electrónica
LA SECRETARIA GENERAL DEL PLENO
Alicia E. García Avilés

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe de Sección de Pleno y Comisiones del Pleno
Carlos López Jiménez

Código Seguro De Verificación	b7YegAp7ZeShlDJRCxio3g==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	29/09/2023 14:36:16	
	Carlos López Jiménez	Firmado	29/09/2023 14:26:56	
Observaciones		Página	19/19	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/b7YegAp7ZeShlDJRCxio3g==			