

ACUERDO ADOPTADO POR LA ILMA. JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 27 DE JUNIO DE 2025, EN RELACIÓN CON EL PUNTO SIGUIENTE:

PUNTO Nº 5.- PROPUESTA DE APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SUS-CH.3 "EL HIGUERAL" DEL PGOU-2011 (EXPEDIENTE Nº PL 57/2018).

La Junta de Gobierno Local conoció la Propuesta de la Concejala Delegada de Urbanismo de fecha 23 de junio de 2025, cuyo texto a la letra es el siguiente:

"Resulta que, con fecha 20 de junio de 2025, se ha emitido por el Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Planeamiento y Gestión, informe jurídico-propuesta 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 sobre propuesta de aprobación inicial de Plan Parcial de Ordenación del SUS-CH.3 "El Higueral" conforme a los antecedentes de hecho y fundamentos jurídicos siguientes:

Objeto

El objeto del presente instrumento es establecer la ordenación detallada para el desarrollo del ámbito delimitado en el PGOU-2011 como SUS-CH.3 "El Higueral", conforme los parámetros de ordenación estructural y ordenación pormenorizada preceptiva establecidos en la ficha:

"Superficie Total: 106.453,90 m². 103.850,50 m² según memoria de documentación presentada).

Uso Global: Residencial.

Edificabilidad Bruta: 0,1704 m²t/ m²s

Aprovechamiento Medio: 0,9559 UA/ m²s

Densidad: 13 viv/Ha

Área de Reparto: AR.SUS-R

Objetivos, Criterios y Directrices Vinculantes.

Se dejarán como zonas verdes, las zonas altas del sector, con la situación y tamaño que indica el PGOU (39.633 m²s), y el suelo donde se ubica la Fuente del Rey (Edificio protegido), quedando en dicho lugar la vivienda como equipamiento.

Se hará un paseo arbolado entre la ermita y la zona verde de la Fuente del Rey.

La ordenación seguirá la estructura propuesta a la calificación con las calles según las curvas de nivel.

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca

1/17

Ayuntamiento de Málaga
Edificio Consistorial. Av. Cervantes, 4.
29016 Málaga (Edificio Consistorial)

+34 951 926 010
info@malaga.eu
www.malaga.eu

| Código Seguro De Verificación | XirVhi5USd4Nc8sQ00eYRw== | Estado | Fecha y hora |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por | Teresa Porras Teruel | Firmado | 27/06/2025 12:53:03 |
| Observaciones | Francisco Alejandro Merino Cuenca | Firmado | 27/06/2025 11:18:10 |
| Uri De Verificación | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/XirVhi5USd4Nc8sQ00eYRw%3D%3D | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | | |



Por tener menos de 15 viviendas/ Ha, y además la tipología propuesta no se considera apta para la construcción de vivienda protegida, no estará obligado a la reserva de VPO, compensándose en el resto del Área de Reparto.

Superficie escolar mínima 5.790m

El planeamiento de este ámbito deberá ser informado preceptivamente por la Agencia Andaluza del Agua por afección hidráulica.

Según informe de AENA:

a) La altura máxima de las construcciones 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...) no puede superar la cota MSL máxima de 82 m., dispuesta en la Figura 2 de la adenda al informe de Aena, de fecha 17 de diciembre de 2.010, en la zona grafiada en rojo, ni Planta Baja + 1 (7 metros) sobre el terreno en la zona grafiada en naranja. 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;

b) Las edificaciones en el sector deberán tener una orientación que respete lo estipulado en la Figura RE.4 del Informe de Aena sobre el Estudio Aeronáutico de la Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga;

c) Las fachadas de las edificaciones deben carecer de elementos metálicos y presentar un acabado rugoso, que no favorezcan la existencia de direcciones predominantes en las señales reflejadas, y evitar las aristas vivas siendo más favorable los acuerdos curvos y suaves.

2/17

Será necesario Estudio Acústico.

Se considera mínimo vinculante el Aprovechamiento Objetivo Total."

Antecedentes

Se destacan los siguientes antecedentes que constan en procedimiento:

1º.- *Con fecha 31 de julio de 2018 se presentó instancia de José Vega Vega y otros titulares del ámbito aportando documentación del Plan Parcial que nos ocupa, y documento ambiental estratégico a los efectos del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.*

2º.- *A la vista de a la documentación aportada, se emiten los siguientes informes técnicos del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística: Informe del Negociado de Topografía y Cartografía de 17 de enero de 2019; informe del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 1 de marzo de 2019 e informes del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de 16 de mayo de 2019 y 3 de julio de 2019. Todos ellos señalan una serie de observaciones a cumplimentar a los efectos de continuar la tramitación del instrumento de planeamiento.*

3º.- *Con fecha 22 de julio de 2019 se registra la solicitud dirigida a la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, para inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica simplificada; concluyendo el citado procedimiento con la emisión por parte del órgano competente, de Informe Ambiental Estratégico de fecha 23 de julio de 2021 (fecha de entrada 27-7-21) en el que se hace constar que el Plan Parcial que nos ocupa no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente siempre que se de respuesta al condicionado*

| Código Seguro De Verificación | XirVhi5USd4Nc8sQ00eYRw== | Estado | Fecha y hora |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por | Teresa Porras Teruel | Firmado | 27/06/2025 12:53:03 |
| Observaciones | Francisco Alejandro Merino Cuenca | Firmado | 27/06/2025 11:18:10 |
| Uri De Verificación | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/XirVhi5USd4Nc8sQ00eYRw%3D%3D | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | | |



establecido en el mismo (BOJA 21-9-21).

4º.- Con fecha **22 de noviembre de 2021** tiene entrada nueva documentación técnica que tiene por objeto dar cumplimiento a los aspectos señalados en el Informe Ambiental Estratégico así como las observaciones de los informes técnicos municipales.

5º.- Con fecha **18 de marzo de 2022** se emite informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística requiriendo la emisión de información previa a la Dirección General de Aviación Civil. La citada información tiene entrada en esta Administración con fecha **6 de noviembre de 2023**, constatando -previo pronunciamiento de AESA, Aena y Enaire- el cumplimiento de los requisitos exigidos en el Real Decreto 368/2023 de servidumbres aeronáuticas para regular las excepciones a los límites establecidos por las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas; con pronunciamiento favorable al presente instrumento, con condicionantes.

6º.- Con fecha **6 de marzo de 2024** los promotores del expediente aportan nueva documentación técnica al objeto de dar cumplimiento a los informes emitidos en el procedimiento. Con fecha **8 de marzo de 2024** se aporta Resumen Ejecutivo.

7º.- A la vista de la última documentación aportada, se emiten los siguientes informes técnicos: Informe del Negociado de Topografía y Cartografía de **23 de abril de 2024**; informe del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de **29 de mayo de 2024** e informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de **6 de junio de 2024** en el que se propone la aprobación inicial del Plan Parcial.

8º.- Con fecha **11 de julio de 2024** se emite informe jurídico propuesta de aprobación inicial, procediéndose a la remisión del expediente a la Secretaría General Técnica de la Junta de Gobierno Local. Emitiéndose con fecha **17 de julio de 2024** informe del Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local, con devolución del expediente, en virtud de la no conformidad con el Dispositivo Segundo que condicionaba el trámite de información pública a la subsanación de "simples errores de superficie detectados en la memoria, así como las cuestiones indicadas en el apartado 2.4 del informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 6 de junio de 2024 y las observaciones del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de 29 de mayo de 2024."

3/17

9º.- A la vista del informe anterior, con fecha 24 de septiembre de 2024, se practicó requerimiento de subsanación a los promotores del expediente. Aportándose con fechas **13 de septiembre de 2024** y **30 de septiembre de 2024** nueva documentación del Plan Parcial.

10º.- Con fecha **2 de octubre de 2024** se emite informe del Servicio de Urbanización e Infraestructuras relativo a la última documentación aportada. Se hacen constar las cuestiones que han sido cumplimentadas y las pendientes de subsanación.

11º.- Con fecha **14 de marzo de 2025** los promotores aportan nueva documentación del Plan Parcial a los efectos de dar cumplimiento a las cuestiones requeridas por los servicios técnicos. Emitiéndose informe técnico favorable del Servicio de Urbanización e Infraestructuras con fecha **1 de abril de 2025**; e informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de fecha **6 de mayo de 2025** con propuesta de aprobación inicial.

Fundamentos jurídicos

- Requisitos sustanciales o de fondo:

| Código Seguro De Verificación | XirVhi5USd4Nc8sQ0OeYRw== | Estado | Fecha y hora |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por | Teresa Porras Teruel | Firmado | 27/06/2025 12:53:03 |
| | Francisco Alejandro Merino Cuenca | Firmado | 27/06/2025 11:18:10 |
| Observaciones | | Página | 3/17 |
| Uri De Verificación | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/XirVhi5USd4Nc8sQ0OeYRw%3D%3D | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | | |



1º- En relación a la normativa 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 disposiciones al presente instrumento de conformidad con lo dispuesto en 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 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. Esto implica el reconocimiento de la vigencia del PGOU 2011 que clasifica el ámbito que nos ocupa como Suelo Urbanizable Sectorizado SUS-CH.3 "El Higueral" estableciendo su ordenación pormenorizada preceptiva, así como pormenorizada indicativa y otras determinaciones para su desarrollo a través de la figura de un Plan Parcial.

- Nos encontramos pues, ante un ámbito clasificado por el PGOU como suelo urbanizable sectorizado respecto del cual, indica la Disposición Transitoria Primera, apartado a) cláusula 3ª de la LISTA, **que podrán desarrollarse conforme a las determinaciones contenidas en el planeamiento general vigente. A efectos de la Ley, tendrán el régimen que se establece para la promoción de las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización, considerando que las mismas se encuentran delimitadas.**

El desarrollo de esta norma transitoria de la Ley, queda recogido en la Disposición Transitoria Segunda del Reglamento General, en cuyo punto primero se indica:

4/17

"1. Conforme a la disposición transitoria primera de la Ley, los ámbitos de suelo urbano no consolidado y de **suelo urbanizable sectorizado** previstos en los instrumentos de planeamiento general vigentes 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, conforme a las siguientes reglas:

a) Se seguirá el procedimiento de aprobación, régimen de competencias, requisitos de documentación y el resto de disposiciones que se establecen en la Ley y en el Reglamento para el instrumento de ordenación urbanística detallada.

b) Las determinaciones de la ordenación detallada se desarrollarán en el marco de las determinaciones de la ordenación estructural y de la ordenación pormenorizada preceptiva que se establezcan para el ámbito en el instrumento de planeamiento general y conforme a los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en el Título IV, cuando resulten compatibles con éstas.

c) Los estándares de suelo para dotaciones serán los establecidos en el instrumento de planeamiento general y, en el caso de que los mismos no hubieran sido determinados, los que resulten de aplicar los criterios establecidos en el artículo 82 del Reglamento. A estos efectos, la remisión a los estándares previstos en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, o en el Real Decreto

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
 El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local
 Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca

| | | | |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | XirVhi5USd4Nc8sQ00eYRw== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Teresa Porras Teruel | Firmado | 27/06/2025 12:53:03 |
| | Francisco Alejandro Merino Cuenca | Firmado | 27/06/2025 11:18:10 |
| Observaciones | | Página | 4/17 |
| Uri De Verificación | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/XirVhi5USd4Nc8sQ00eYRw%3D%3D | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | | |



2159/1978, de 23 de junio, se entenderá referida a la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y a este Reglamento.

d) La reserva de suelo para vivienda protegida será la establecida en el artículo 61.5 de la Ley y 83 del Reglamento salvo que, conforme a lo establecido en el artículo 10.1.A.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, el instrumento de planeamiento general hubiera previsto una mayor o una menor que implique una distribución de la reserva exigible en su ámbito de ordenación, en cuyo caso prevalecerá la determinación establecida por éste."

- De acuerdo con lo expuesto, y a la vista del esquema de instrumentos de ordenación urbanística consagrado en la LISTA, la ordenación detallada del ámbito deberá realizarse a través de un Plan Parcial de Ordenación definido en el art. 67 LISTA, con el desarrollo del art. 90 del Reglamento.

Artículo 67 LISTA. Los Planes Parciales de Ordenación

1. Los Planes Parciales de Ordenación tienen por objeto delimitar y establecer la ordenación detallada y la programación de una actuación de nueva urbanización en suelo rústico.

2. Los Planes Parciales de Ordenación contendrán las determinaciones precisas en función de su objeto, según se determine reglamentariamente, debiendo respetar las establecidas por el Plan General de Ordenación Municipal.

2º.- Régimen urbanístico del suelo:

Establece el artículo 84.2 de la LISTA que, la entrada en vigor de los instrumentos de ordenación determina, entre otros, el efecto de vincular los terrenos, los equipamientos, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de su clasificación y calificación, y al régimen urbanístico que consecuentemente les sea de aplicación. **Como ya hemos dicho, el régimen urbanístico de este suelo conforme a la nueva norma andaluza, es el mismo que le corresponden a las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización, por lo que serán deberes de los propietarios del suelo los establecidos en el artículo 32 de la LISTA y 51 del Reglamento General que determinan las siguientes obligaciones:**

a) Entregar al Ayuntamiento el suelo urbanizado y libre de cargas correspondiente a los sistemas generales y locales incluidos o adscritos al ámbito de actuación.

b) Entregar al Ayuntamiento, con destino al patrimonio municipal de suelo, el suelo urbanizado y libre de cargas correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto. Se deberá justificar que los usos y tipologías en los que se concrete la cesión de aprovechamiento son adecuados para los fines del citado patrimonio municipal de suelo.

La entrega de suelo podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono a la Administración de su valor en metálico o por otras formas de cumplimiento del deber. No se entenderá justificada la sustitución cuando pueda cumplirse el deber mediante la entrega de suelo destinado a la reserva de vivienda protegida.

c) Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización del ámbito y las de conexión con las redes generales viarias y de infraestructuras y servicios técnicos, así como las obras de ampliación y refuerzo de dichas redes que sean necesarias en función de las dimensiones y características de la actuación. Los promotores de la actuación tendrán derecho al reintegro de los gastos de instalación de las redes de servicios técnicos con cargo a las empresas suministradoras, en la forma que se determine reglamentariamente.

| | | | |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | XirVhi5USd4Nc8sQ00eYRw== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Teresa Porras Teruel | Firmado | 27/06/2025 12:53:03 |
| Observaciones | Francisco Alejandro Merino Cuenca | Firmado | 27/06/2025 11:18:10 |
| Uri De Verificación | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/XirVhi5USd4Nc8sQ00eYRw%3D%3D | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | | |



d) Entregar al Ayuntamiento, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras a que se refiere el párrafo c), que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera de las redes y servicios citados, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.

e) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse y garantizar el realojamiento y retorno de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, cuando tengan derecho a ellos, en los términos establecidos en la legislación básica del suelo.

Por otra parte, de acuerdo con lo dispuesto en la ficha del PGOU, el Sector tendrá que hacer frente a todas las infraestructuras que necesite para funcionar, recogándose 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." Señalándose que hasta tanto se produzca la aprobación del citado instrumento, se considerará la cuantía máxima de cargas prevista en la ficha del PEIS-4 del PGOU vigente: "Los suelos clasificados como Urbanizables Sectorizados del Área de Reparto Residencial AR-SUS-R tendrán por este concepto una carga máxima de 30 €/UA (Treinta euros por unidad de aprovechamiento, IVA no incluido), referida dicha UA a vivienda protegida, no obstante el PEIB determinará la cuantía exacta."

3º.- La actividad de ejecución.

- En cuanto a la gestión del ámbito, el Planeamiento General prevé el sistema de actuación por compensación, resultando de aplicación lo dispuesto en los arts. 101 y ss. de la LISTA y 210 y ss del Reglamento General.

6/17

De acuerdo con art. 99 LISTA y art. 204 RGL, corresponde al instrumento de ordenación urbanística que establece la ordenación detallada de los terrenos objeto de una actuación de transformación urbanística, la delimitación de la unidad o unidades de ejecución dentro de su ámbito para el desarrollo de la totalidad de las operaciones jurídicas y materiales precisas para la ejecución del instrumento de ordenación urbanística, sin perjuicio de las precisas para las conexiones exteriores, así como para el cumplimiento de los deberes de cesión y justa distribución de beneficios y cargas. Señalándose que, a salvo de una determinación expresa del instrumento de ordenación, se entenderá que la delimitación de la actuación de transformación comporta la de la **unidad de ejecución coincidente con la misma.**

En todo caso, en ausencia de previsión en los instrumentos urbanísticos correspondientes, la delimitación de la unidad o unidades de ejecución, así como su modificación por redelimitación o división, deberá ajustarse a lo dispuesto en el art. 99 LISTA y 204 y ss del Reglamento General.

- En relación a la ejecución material de las obras de urbanización, señalar que de acuerdo con el art. 90.4 LISTA, éstas serán previas o simultáneas a la edificación. Debiéndose cumplir los requisitos y garantías establecidos en el art. 203 del Reglamento General para materializar la edificación de forma simultánea a la ejecución de las obras de urbanización.

Haciéndose constar, por otra parte, en relación al **deber de conservación de las obras de urbanización**, que el presente instrumento prevé la constitución de una entidad

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca

| | | | |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | XirVhi5USd4Nc8sQ00eYRw== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Teresa Porras Teruel | Firmado | 27/06/2025 12:53:03 |
| | Francisco Alejandro Merino Cuenca | Firmado | 27/06/2025 11:18:10 |
| Observaciones | | Página | 6/17 |
| Uri De Verificación | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/XirVhi5USd4Nc8sQ00eYRw%3D%3D | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | | |



urbanística que estará formada por las personas propietarias del ámbito, y que se hará cargo de la conservación de las mismas en los términos del art. 98 de la LISTA y 200 del RG LISTA.

Así, 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 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

Así mismo se dará cuenta de esta circunstancia, al Servicio Jurídico-Administrativo de Licencias y Declaraciones Responsables del Departamento de Licencias y Protección Urbanística, 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.

7/17

4º.- Contenido sustancial del documento que se somete a aprobación inicial:

El análisis de la adecuación del proyecto a la normativa urbanística ha sido abordado en los sucesivos informes técnicos emitidos por el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística, entre los que deben destacarse los siguientes:

- Informe del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de 1 de abril de 2025 en el que se hace constar que la documentación que se somete a aprobación inicial cumplimenta todas las observaciones contenidas en los informes previos, en materia de sus competencias. (Informe de 29 de mayo de 2024.)

- Informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 6 de junio de 2024 donde se analizan los antecedentes, las determinaciones del PGOU vigente, la documentación presentada, así como la incidencia de la normativa sectorial, proponiéndose la aprobación inicial del Plan Parcial, aunque condicionando la información pública del expediente a la subsanación de los simples errores de superficie detectados en la memoria, así como las cuestiones indicadas en el apartado 2.4 del informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 6 de junio de 2024 y las observaciones del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de 29 de mayo de 2024.

- Informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 6 de mayo de 2025, al que nos remitimos íntegramente, en el que se se acredita a la luz de la última documentación aportada, la observancia de las determinaciones de la normativa urbanística y

| Código Seguro De Verificación | XirVhi5USd4Nc8sQ0OeYRw== | Estado | Fecha y hora |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por | Teresa Porras Teruel | Firmado | 27/06/2025 12:53:03 |
| Observaciones | Francisco Alejandro Merino Cuenca | Firmado | 27/06/2025 11:18:10 |
| Uri De Verificación | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/XirVhi5USd4Nc8sQ0OeYRw%3D%3D | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | | |



sectorial de aplicación, constatándose, en cumplimiento al dictamen emitido por el Órgano de apoyo a la Junta de Gobierno Local de 17 de julio de 2024, que se han subsanado las cuestiones planteadas en el informe técnico de 6-6-24:

a) La corrección de los simples errores de superficie detectados en la memoria, tal y como se recoge en el Epígrafe 2.1 Topográfico. Estado Actual.

b) La subsanación de las cuestiones planteadas en el apartado 2.4 del informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 6 de junio de 2024, relativas a Normativa;

- Inclusión de lo dispuesto en el Apartado "VI Instrucciones Particulares" en las Ordenanzas Generales.

- Inclusión en la Normativa del Plan Parcial de las determinaciones vinculantes de las "Condicionantes Ambientales para el proyecto" (en concreto medidas contra la contaminación acústica, Vegetación a implantar, Materiales Constructivos, Reciclaje, Consumo de energía etc.)

- Inclusión del condicionado completo del IAE en la Normativa de obligado cumplimiento.

- Subsanación de las observaciones señaladas en el informe técnico de 6-6-24 relativas a la Normativa de Espacios Libres y Normas particulares de Zona Residencial, Zona Comercial y Zona de Equipamiento.

c) El cumplimiento de las observaciones del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de 29-5-24, tal y como resulta del informe de dicho Servicio de 1 de abril de 2025.

Proponiéndose en consecuencia, la aprobación inicial del instrumento de planeamiento en los términos que siguen:

"PROPUESTA:

A la vista del presente informe en lo que afecta a este Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística y a la vista del informe emitido con 1 de abril de 2025 por el Servicio de Urbanización e Infraestructura, se estima que procedería la Aprobación Inicial del Plan Parcial de Ordenación SUS-CH.3 "El Higueral" conforme a la siguiente documentación:

- Plan Parcial documento reformado Marzo 2025.
- Resumen Ejecutivo. Marzo 2025
- Estudio Hidráulico Hidrológico. Diciembre 2017
- Documento Ambiental Estratégico. Anexo Estudio Acústico. Fecha 16 de julio de 2018
- Adenda Documento Ambiental Estratégico. Fecha 29 de octubre de 2019
- Estudio Aeronáutico. Julio 2018.

Antes de la Aprobación definitiva del Plan Parcial deberán corregirse los errores detectados en el plano de Ordenación O.04.2 Áreas de movimiento Plantas Altas en los términos especificados en los apartados 2.4.2 y 2.4.3 del presente informe.

Se dará traslado al Servicio de Ejecución de Planeamiento en relación a lo

| Código Seguro De Verificación | XirVhi5USd4Nc8sQ00eYRw== | Estado | Fecha y hora |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por | Teresa Porras Teruel | Firmado | 27/06/2025 12:53:03 |
| Observaciones | Francisco Alejandro Merino Cuenca | Firmado | 27/06/2025 11:18:10 |
| Uri De Verificación | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/XirVhi5USd4Nc8sQ00eYRw%3D%3D | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | | |



especificado en el apartado 2.5.

Durante la Información Pública deberán solicitarse los informes a las Administraciones Públicas y Áreas Municipales indicadas en el apartado 3.

Deberá darse traslado del presente informe al promotor del expediente.”

Requisitos materiales o formales:

1º.- En relación al procedimiento:

- Conforme a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 7/2021 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y Transitoria Quinta del Decreto 550/2022 que aprueba el Reglamento General de la LISTA, el presente instrumento puede continuar su tramitación conforme las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecido en la legislación urbanística y sectorial vigente al momento de su iniciación, toda vez que ha sido iniciado con anterioridad a la entrada en vigor de la LISTA. (La solicitud de inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica es de fecha 22-7-19) Por lo que a los efectos de la tramitación del procedimiento habrá de estarse a /las reglas contenidas en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA)

- En relación a la iniciativa para la aprobación del presente instrumento, 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 (TRLRUR) que ésta 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 consonancia con lo expuesto, el artículo 32.11ª b) de la LOUA, de aplicación a los efectos de la tramitación del procedimiento, señala que en los instrumentos de planeamiento de desarrollo como es el Plan Parcial que nos ocupa, la iniciativa corresponderá a la Administración competente para su tramitación a requerimiento de cualquier otra Administración o entidad pública, o bien a instancia de persona interesada acompañada del correspondiente proyecto del instrumento de planeamiento.

9/17

De esta forma, el Plan Parcial ha sido promovido por José Vega Vega: Luis Miguel Vega Vega; Manuel Vega Vega; entidad Inversiones Hereve SL; Irene Vega Ruiz; Ana María Vega Ruiz; Antonio Vega Ruiz, Inés Vega Ruiz; Elena Vega Ruiz; Francisca Ruiz González y la entidad Antonio Vega Ruiz SL; todos ellos en calidad de propietarios del ámbito, representados por Manuel Alejandro Jiménez Baras según documentación obrante en el expediente. Cumpliéndose los requisitos exigidos por los artículos 4 y 5 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas para actuar como interesados y representante en este procedimiento.

- La sustanciación del procedimiento habrá de seguirse de acuerdo con las normas contenidas en los arts. 31 a 41 de la LOUA y 143 a 148 y concordantes del Reglamento de Planeamiento aprobado por Real Decreto núm. 2159/1978, de 23 de junio, por lo que la aprobación inicial obligará al sometimiento al trámite de información pública previsto en el art. 32.1.2.ª de la LOUA por el plazo no inferior a un mes, mediante inserción de anuncios en el BOP de la Provincia, en uno de los diarios de mayor difusión provincial y en el tablón de anuncios de la Gerencia de Urbanismo, así como publicación telemática recogida en el artículo 39.3 de la LOUA. Con notificación a los siguientes interesados y titulares del ámbito que resultan de los registros de la propiedad y del catastro:

- Certificación Registral del Registro de la Propiedad nº 10 de Málaga relativa a las

| Código Seguro De Verificación | XirVhi5USd4Nc8sQ00eYRw== | Estado | Fecha y hora |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por | Teresa Porras Teruel | Firmado | 27/06/2025 12:53:03 |
| Observaciones | Francisco Alejandro Merino Cuenca | Firmado | 27/06/2025 11:18:10 |
| Uri De Verificación | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/XirVhi5USd4Nc8sQ00eYRw%3D%3D | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | | |



siguientes fincas registrales:

FR 26332/B, inscrita al Tomo 1.831, libro 81, folio 1 a nombre de los siguientes titulares:

José Vega Vega; Luis Miguel Vega Vega; Inversiones Hereve SL; Antonio Vega Ruiz SL; Elena Vega Ruiz; Ana María Vega Ruiz; Inés Vega Ruiz; Irene Vega Ruiz; Francisca Ruiz González; Manuel Vega Brenes; Ana Vega Brenes.

Constando así mismo la existencia de un derecho real de servidumbre de paso y acueducto subterráneo a favor de la parcela registral 877-A al folio 221, tomo 985 hoy 456 Moderno del Archivo del Antiguo Registro, cuya titularidad corresponde a la entidad **Inmobiliaria Constructora y Urbanizadora Social andaluza S.A. Incousa**, que deberá ser notificada en el presente procedimiento en calidad de interesada por ser titulares de derechos que puedan resultar afectados. (art. 4.1c de Ley 39/2015, de 2 de octubre, del Procedimiento Administrativo común de las Administraciones Públicas).

FR 11535 inscrita al Tomo 795, libro 35, folio 212 a nombre de **Los Jardines de Glenn**

SL.

Constando así mismo la inscripción de un derecho real de habitación a favor de **Jochen Lange Brantenaar** que deberá ser notificado en el presente procedimiento en calidad de interesado en los términos del ya referido art. 4.1c) de Ley 39/2015.

- Certificaciones Catastrales descriptivas y gráficas de las siguientes fincas:

UTM 29900A051090010000PL, a nombre de **Ayuntamiento de Málaga**.

UTM 29900A052090090000PF, a nombre de **Ayuntamiento de Málaga**.

UTM 29900A052000160000PT, sin constancia de titularidad.

UTM 29900A052000100000PB, a nombre de **José Vega Vega; Antonio Vega Ruiz SL; Inversiones Hereve SL; Vega Vega Luis Miguel; Ruiz González Francisca; Vega Ruiz Ines; Herederos de Vega Ruiz Antonio; Vega Ruiz Ana María; Vega Ruiz Irene; Vega Ruiz Elena.**

UTM 29900A052000090000PG, a nombre de **José Vega Vega e Inés Vega Ruiz. Vega Ruiz Ana María; Vega Ruiz Irene; Vega Ruiz Elena; Vega Brenes Manuel; Vega Brenes Ana; Antonio Vega Ruiz SL; Inversiones Hereve SL; Vega Ruiz Luis Miguel; Herederos de Vega Ruiz Antonio.**

UTM 29900A052090020000PB, a nombre de **Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.**

UTM 29900A052090060000PP, a nombre de **Ayuntamiento de Málaga**.

UTM 29900A052000060000PA, a nombre de **Ayuntamiento de Málaga**.

UTM 29900A052000050000PW, a nombre de **Román Pérez José Antonio.**

2º.- Resto de Administraciones Públicas que han de intervenir por razón de la materia:

- De acuerdo con lo previsto en el art. 40.3.c) de la Ley 7/2007 de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, el expediente ha sido sometido al **procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada**, con emisión de Informe Ambiental Estratégico por parte de la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo

| Código Seguro De Verificación | XirVhi5USd4Nc8sQ0OeYRw== | Estado | Fecha y hora |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por | Teresa Porras Teruel | Firmado | 27/06/2025 12:53:03 |
| Observaciones | Francisco Alejandro Merino Cuenca | Firmado | 27/06/2025 11:18:10 |
| Uri De Verificación | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/XirVhi5USd4Nc8sQ0OeYRw%3D%3D | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | | |



Sostenible con fecha **23 de julio de 2021**. En el citado informe se hace constar que el presente instrumento 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 del Plan propuestas en el mismo. Señalándose que de conformidad con el informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 6 de junio de 2024 el condicionado completo del IAE formará parte de la Normativa de obligado cumplimiento del Plan Parcial y deberá ser incluido en las Ordenanzas Generales del documento.

- Por otra parte, de conformidad con el informe emitido por el Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de fecha 18 de marzo de 2022, previamente a la aprobación inicial, se procedió a solicitar a la Dirección de Aviación Civil, **consulta previa** en relación al cumplimiento de los requisitos exigidos en el Real Decreto 369/2023 de servidumbres aeronáuticas, en su actual redacción, para regular excepciones a los límites establecidos por las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas. Habiéndose emitido con fecha **20 de octubre de 2023** informe favorable de dicha Administración en relación a la consulta realizada.

- Así mismo, tras la aprobación inicial del instrumento, deberán recabarse los siguientes informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados previstos legalmente como preceptivos (arts. 32.1.2ª y 31.2 c) LOUA):

Informe de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transporte y Movilidad Sostenible, de acuerdo con la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 y con el 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, 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; informe que deberá evacuarse en el plazo de seis meses, entendiéndose éste desfavorable si no se emite en dicho plazo de conformidad con su normativa específica.

Informe de la Delegación Territorial de Cultura y Deporte de la Junta de Andalucía en Málaga, de conformidad con lo estipulado en el artículo 29.4 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía en virtud de las siguientes afecciones:

- Protección arqueológica en el PGOU según se especifica en Plano P.1.4 del PGOU y en la ficha 090 del Catálogo de Protección Arqueológica.

- Afección del Bien de Interés Cultural, con la tipología de Sitio Histórico, del Acueducto de la Fuente del Rey, en los municipios de Alhaurín de la Torre y Málaga (Málaga) inscrito en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz como Bien de Interés Cultural en virtud del Decreto 87/2018, de 8 de mayo.

- Protección arquitectónica por inclusión en el Catálogo de Edificios protegidos del PGOU vigente del Arca de aguas de la Fuente del Rey, con el grado de protección Arquitectónica 1.

Significando que transcurridos tres meses sin que el informe se hubiera evacuado, se entenderá éste como favorable y se seguirán las actuaciones por sus trámites reglamentarios, todo ello en base a lo establecido en el mencionado artículo 29.4 en concordancia con el artículo 80.4 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca

11/17

| | | | |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | XirVhi5USd4Nc8sQ0OeYRw== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Teresa Porras Teruel | Firmado | 27/06/2025 12:53:03 |
| | Francisco Alejandro Merino Cuenca | Firmado | 27/06/2025 11:18:10 |
| Observaciones | | Página | 11/17 |
| Uri De Verificación | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/XirVhi5USd4Nc8sQ0OeYRw%3D%3D | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | | |



Informe de la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural, en materia de aguas, debido a la afección hidráulica existente en el ámbito por la presencia del Arroyo Calera y Arroyo Innominado. Ello de conformidad con lo establecido en el artículo 25.4 de la Ley de Aguas estatal puesto en concordancia con el artículo. 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía; informe para el que se señala un plazo de tres meses, entendiéndose éste desfavorable si no se emite en dicho plazo.

Informe del Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda a efectos de obtener, de conformidad con lo establecido en el artículo 35.2 de la Ley 8/2001 de 12 julio, de Carreteras de Andalucía, informe preceptivo y vinculante sobre las afecciones a la red de carreteras de Andalucía (Carretera Churriana-Málaga A-404). Informe que deberá evacuarse en el plazo de tres meses, transcurrido el cual, sin que éste sea evacuado, se entenderá su conformidad con el plan propuesto y se seguirán las actuaciones por sus trámites reglamentarios en los términos recogidos en la mencionada legislación y art. 80.4 de la Ley 39/2015.

Informe de la Secretaría General de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales del Ministerio para la Transformación Digital y de la Función Pública, con el objeto de obtener informe preceptivo y vinculante respecto de las necesidades de establecimiento de redes públicas de telecomunicaciones en el Sector, a tenor de lo establecido en el artículo 50.2 de la Ley 11/2022 de 28 de junio, General de Telecomunicaciones; informe que deberá emitirse en el plazo de tres meses a contar desde que el mismo sea requerido, transcurrido el cual, sin que aquél se hubiera evacuado, proseguirán las actuaciones por sus trámites reglamentarios, de conformidad con lo establecido en dicha norma y artículo 80.4 de la Ley 39/2015.

Informe de la Delegación Territorial de Málaga de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía (en materia de Vías Pecuarias) a fin de que emita informe como entidad administrativa gestora de los intereses públicos afectados en relación con la vía pecuaria VP.11 Ve Alhaurín Grande-Churriana, de conformidad con el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 155/1998, de 21 de julio y art. 79 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. El citado informe deberá emitirse en el plazo de un mes transcurrido el cual sin que se hubiera emitido, se entenderá su conformidad con el instrumento de planeamiento de acuerdo con el artículo 80.4 de la Ley 39/2015.

Informe preceptivo en materia urbanística a la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Fomento Articulación del Territorio y Vivienda; ello de conformidad con el apartado C) del Art. 31.2 de la LOUA, informe que deberá emitirse en el plazo de un mes, transcurrido el cual se podrán proseguir con las actuaciones, de conformidad con el apartado C) del Art. 31.2 de la LOUA, y artículo 80.4 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Haciéndose constar que de conformidad con el régimen transitorio contenido en la Disposición Transitoria Tercera de LISTA, en el presente procedimiento no resulta preceptiva la emisión de informe sectorial en materia de Salud, toda vez que el instrumento no se encuentra comprendido en los supuestos del art. 56.1 de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre de Salud Pública de Andalucía, en la redacción vigente al momento del inicio del presente procedimiento, es decir de acuerdo con el texto legal anterior a la modificación operada por la Disposición final cuarta de la LISTA:

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
 El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local
 Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca

12/17

| Código Seguro De Verificación | XirVhi5USd4Nc8sQ0OeYRw== | Estado | Fecha y hora |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por | Teresa Porras Teruel | Firmado | 27/06/2025 12:53:03 |
| | Francisco Alejandro Merino Cuenca | Firmado | 27/06/2025 11:18:10 |
| Observaciones | | Página | 12/17 |
| Uri De Verificación | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/XirVhi5USd4Nc8sQ0OeYRw%3D%3D | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | | |



“Artículo 56. Ámbito de aplicación

1. Se someterán a informe de evaluación del impacto en la salud: 1.º Instrumentos de planeamiento general, así como sus innovaciones.

2.º Aquellos instrumentos de planeamiento de desarrollo que afecten a áreas urbanas socialmente desfavorecidas o que tengan especial incidencia en la salud humana. Los criterios para su identificación serán establecidos reglamentariamente.”

3º.- Contenido formal del documento que se somete a aprobación inicial:

En cuanto al contenido formal del presente instrumento, se desprende del informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión de 6 de mayo de 2025 que el documento técnico que se somete a aprobación inicial cumple, además del contenido mínimo del art. 19 de la LOUA, con lo dispuesto en el artículo 62 de la LISTA y art. 85 y 90 de Decreto 550/2022, de 29 de noviembre que aprueba el Reglamento General de la LISTA, así como disposiciones concordantes del vigente PGOU-11.

4º.- Órgano competente para la tramitación:

Corresponderá a la Junta de Gobierno Local la aprobación inicial del presente Plan Parcial de Ordenación en base a la competencia que le atribuye el artículo 127 apartado 1 d) de la Ley 7/1985 de Bases de Régimen Local y, la definitiva, al Excmo. Ayuntamiento Pleno, siendo necesario el voto favorable de la mayoría simple, habida cuenta de lo previsto en el artículo 123 apartados nº 1.i) y nº 2 del mismo Texto legal.

5º.- Impugnación:

Finalmente añadir que el acuerdo de aprobación inicial que se adopte es un acto de trámite, por lo que no es susceptible de impugnación a la luz de lo dispuesto en el artículo 112.1 de Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, ello sin perjuicio de que la oposición a dicho acuerdo 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-.”

13/17

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

ACUERDOS:

PRIMERO.- Aprobar inicialmente el Plan Parcial de Ordenación SUS-CH.3 “El Higueral” del PGOU-2011”, promovida por José Vega Vega y otros conforme a la siguiente documentación:

- Plan Parcial documento reformado Marzo 2025.
- Resumen Ejecutivo. Marzo 2025
- Estudio Hidráulico Hidrológico. Diciembre 2017

| Código Seguro De Verificación | XirVhi5USd4Nc8sQ00eYRw== | Estado | Fecha y hora |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por | Teresa Porras Teruel | Firmado | 27/06/2025 12:53:03 |
| Observaciones | Francisco Alejandro Merino Cuenca | Firmado | 27/06/2025 11:18:10 |
| Uri De Verificación | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/XirVhi5USd4Nc8sQ00eYRw%3D%3D | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | | |



- Documento Ambiental Estratégico. Anexo Estudio Acústico. Fecha 16 de julio de 2018
- Adenda Documento Ambiental Estratégico. Fecha 29 de octubre de 2019
- Estudio Aeronáutico. Julio 2018.

Todo ello de acuerdo con el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 6 de mayo de 2025 y con lo establecido en los arts. 13 y 31 a 41 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía y arts. 143 a 148 y concordantes del Reglamento de Planeamiento, por aplicación de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 7/2021 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

SEGUNDO.- Someter el expediente al trámite de información pública durante un mes mediante inserción de anuncios en el BOP de la provincia, en uno de los diarios de mayor difusión provincial y en el tablón de anuncios de la Gerencia de Urbanismo, así como publicación en página web de este organismo; con audiencia a los propietarios e interesados que constan en las certificaciones registrales y catastrales incorporadas al expediente. Todo ello en cumplimiento de lo dispuesto en los art. 32.1.2ª y 39 de la LOUA, significando que el expediente estará a disposición del público durante el citado plazo en el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de esta Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, de lunes a viernes en horario de 9:30 a 13:30 horas, sito en Paseo Antonio Machado nº 12.

TERCERO.- Advertir al interesado que el anuncio para poder proceder a la publicación de la apertura del trámite de información pública en BOP y prensa se pondrá a su disposición por el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística a los efectos de que realice dicha publicación, por correr este trámite de su cuenta a tenor de lo previsto en el artículo 113.1 e) de la LOUA (así como redacción del actual art. 95 de la LISTA y art. 189.1 b) y c) del Reglamento); señalándose 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.

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

1.- A la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, informe preceptivo y vinculante en relación a las servidumbres aeronáuticas, de acuerdo con la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 y con el 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, 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. El informe deberá evacuarse en el plazo de seis meses, entendiéndose éste desfavorable si no se emite en dicho plazo de conformidad con su normativa específica.

2.- A la Delegación Territorial de Cultura y Deporte de la Junta de Andalucía en Málaga, de conformidad con lo estipulado en el artículo 29.4 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre,

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
 El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local
 Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca

14/17

| | | | |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | XirVhi5USD4Nc8sQ0OeYRw== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Teresa Porras Teruel | Firmado | 27/06/2025 12:53:03 |
| Observaciones | Francisco Alejandro Merino Cuenca | Firmado | 27/06/2025 11:18:10 |
| Uri De Verificación | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/XirVhi5USD4Nc8sQ0OeYRw%3D%3D | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | | |



del Patrimonio Histórico de Andalucía. Transcurridos tres meses sin que el informe se hubiera evacuado, se entenderá éste como favorable y se seguirán las actuaciones por sus trámites reglamentarios, ello en base a lo establecido en el mencionado artículo 29.4 en concordancia con el artículo 80.4 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

3.- A la Delegación Territorial de Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural, en materia de aguas de conformidad con lo establecido en el artículo 25.4 de la Ley de Aguas estatal puesto en concordancia con el artículo. 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía. Informe para el que se señala un plazo de tres meses, entendiéndose éste desfavorable si no se emite en dicho plazo conforme su normativa específica.

4.- Al Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, de conformidad con lo establecido en el artículo 35.2 de la Ley 8/2001 de 12 julio, de Carreteras de Andalucía. Informe que deberá evacuarse en el plazo de tres meses, transcurrido el cual, sin que sea evacuado, se entenderá su conformidad con el plan propuesto y se seguirán las actuaciones por sus trámites reglamentarios en los términos recogidos en la mencionada legislación y artículo 80.4 de la Ley 39/2015.

5.- A la Secretaría General de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales del Ministerio para la Transformación Digital y de la Función Pública, con el objeto de obtener informe preceptivo y vinculante respecto de las necesidades de establecimiento de redes públicas de telecomunicaciones en el Sector, a tenor de lo establecido en el artículo 50.2 de la Ley 11/2022 de 28 de junio, General de Telecomunicaciones. El nforme deberá emitirse en el plazo de tres meses, transcurrido el cual, sin que se hubiera evacuado, proseguirán las actuaciones por sus trámites reglamentarios, de conformidad con lo establecido en dicha norma y en el artículo 80.4 de la Ley 39/2015.

6.- A la Delegación Territorial de Málaga de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía (Vías Pecuarias) a fin de que emita informe o pronunciamiento sobre posibles afecciones a vías pecuarias conforme la regulación contenida en el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 155/1998, de 21 de julio De acuerdo con lo dispuesto en el art. 72.2 en relación con el art. 80 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo común, el citado informe deberá emitirse en el plazo de un mes, transcurrido el cual sin que se hubiera emitido, se entenderá su conformidad con el instrumento de planeamiento.

QUINTO.- Simultáneamente al sometimiento del expediente al trámite de información pública, se deberá remitir el expediente completo a la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía para que su titular emita informe previo preceptivo en el plazo de un mes desde la aportación del mismo, trascurrido el cual se podrá proseguir con las actuaciones, de conformidad con el apartado C) del Art. 31.2 de la LOUA, y artículo 80.4 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

SEXTO.- Así mismo, de conformidad con el art. 79 y 80 de la Ley 39/2015, previamente a la resolución del procedimiento, se habrán de recabar los siguientes informes municipales:

- Informe de la Empresa Municipal de Aguas S.A. EMASA al objeto de justificación de la disponibilidad de recursos hídricos conforme lo establecido en el apartado 3.1 del informe

15/17

 CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca

| Código Seguro De Verificación | XirVhi5USd4Nc8sQ0OeYRw== | Estado | Fecha y hora |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por | Teresa Porras Teruel | Firmado | 27/06/2025 12:53:03 |
| | Francisco Alejandro Merino Cuenca | Firmado | 27/06/2025 11:18:10 |
| Observaciones | | Página | 15/17 |
| Uri De Verificación | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/XirVhi5USd4Nc8sQ0OeYRw%3D%3D | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | | |



técnico de 6 de mayo de 2025.

- Informe del Área de Extinción de Incendios, Protección Civil y Servicios de Emergencias de este Ayuntamiento en relación a las consideraciones contenidas en el apartado 3.11 del informe técnico 6-5-25

- Informe del Área de Parques y Jardines en relación al tratamiento de las zonas verdes y a las especies que puedan verse afectadas por la ordenación propuesta, al objeto de determinar su trasplante o compensación en los términos recogidos en el apartado 3.12 del informe técnico 6-5-25.

- Informe del Servicio de Ejecución de Planeamiento en relación a lo especificado en el apartado 2.5. del informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 6 de mayo de 2025.

SÉPTIMO.- Significar que previamente a la aprobación definitiva del instrumento deberán corregirse los errores detectados en el plano de Ordenación O.04.2 Áreas de movimiento Plantas Altas en los términos especificados en los apartados 2.4.2 y 2.4.3 del informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 6 de mayo de 2025.

OCTAVO.- Advertir a los promotores que la aprobación definitiva del presente Plan Parcial de Ordenación llevará aparejada las obligaciones establecidas en el art. 32 de LISTA y 51 del Reglamento General. Así mismo el Sector tendrá que contribuir a las cargas que le correspondan por el Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento.

NOVENO.- Significar así mismo, que el presente instrumento prevé la constitución de una entidad urbanística de conservación de conformidad con el art. 98 LISTA y 200 de su Reglamento General, 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.

16/17

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 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

Así mismo se dará cuenta 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.

DÉCIMO.- La aprobación inicial del presente instrumento determinará la suspensión por el plazo máximo de dos años del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias Urbanísticas en el ámbito de conformidad con el art. 27.1 LOUA en relación con la Disposición Transitoria Tercera de la LISTA, haciéndose constar que la suspensión se extinguirá, en todo caso,

| | | | |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | XirVhi5USd4Nc8sQ00eYRw== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Teresa Porras Teruel | Firmado | 27/06/2025 12:53:03 |
| | Francisco Alejandro Merino Cuenca | Firmado | 27/06/2025 11:18:10 |
| Observaciones | | Página | 16/17 |
| Uri De Verificación | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/XirVhi5USd4Nc8sQ00eYRw%3D%3D | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | | |



con la publicación de la aprobación definitiva.

UNDÉCIMO. - Significar que

Dar traslado del presente acuerdo:

- Al Servicio Jurídico-Administrativo de Licencias y Declaraciones Responsables del Departamento de Licencias y Protección Urbanística.

- A los Servicios Jurídico-Administrativo y Técnico de Ejecución del Planeamiento.

- Al Servicio de Patrimonio Municipal.

- A los promotores del expediente, con traslado del informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 6 de mayo de 2025.

- A los titulares registrales y catastrales e interesados a los efectos de lo dispuesto en el dispositivo Tercero, con traslado del informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 6 de mayo de 2025.

- A la Junta Municipal de Distrito nº 8 Churrana.”

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.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica.

LA CONCEJALA-SECRETARIA SUPLENTE DE
LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL,
María Teresa Porras Teruel.

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
 El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local
 Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca

| | | | |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | XirVhi5USd4Nc8sQ00eYRw== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Teresa Porras Teruel | Firmado | 27/06/2025 12:53:03 |
| | Francisco Alejandro Merino Cuenca | Firmado | 27/06/2025 11:18:10 |
| Observaciones | | Página | 17/17 |
| Uri De Verificación | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/XirVhi5USd4Nc8sQ00eYRw%3D%3D | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | | |

