



## **ACTA DE LA SESION EXTRAORDINARIA 10/2024 CELEBRADA POR LA COMISIÓN DEL PLENO DE URBANISMO, MOVILIDAD Y SEGURIDAD EL DIA 30 DE AGOSTO DE 2024.**

En la Ciudad de Málaga, siendo las diez horas y treinta y cuatro minutos del viernes, día treinta de agosto de dos mil veinticuatro, y previa citación cursada al efecto, se reúne, en el Salón de Plenos del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, en primera convocatoria, y para celebrar sesión extraordinaria de la Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad, con la asistencia de los señores y señoras que, a continuación, se relacionan:

### **Presidencia:**

D<sup>a</sup>. Carmen Casero Navarro.

### **Vicepresidencia:**

D. Avelino de Barrionuevo Gener.

### **Vocales:**

#### **Grupo Municipal Popular:**

D<sup>a</sup>. Mar Torres Casado de Amezúa, quien sustituye a D<sup>a</sup>. Trinidad Hernández Méndez.

D. Francisco Cantos Recalde, quien sustituye a D. Francisco Pomares Fuertes.

D. Borja Vivas Jiménez.

D<sup>a</sup>. M<sup>a</sup> Paz Flores Delgado, quien sustituye a D<sup>a</sup>. M<sup>a</sup>. Penélope Gómez Hernández.

#### **Grupo Municipal Socialista:**

D. Mariano Ruiz Araujo.

D<sup>a</sup>. María del Carmen Martín Ortiz, quien sustituye a D. Salvador Trujillo Calderón.

D. Jorge Quero Mesa.

#### **Grupo Municipal Vox:**

D. Antonio Alcázar Díaz.

#### **Grupo Municipal Con Málaga:**

D<sup>a</sup>. Antonia Morillas González.

### **Secretario:**

D. Juan Ramón Orense Tejada.



Acreditada la existencia de quórum suficiente por parte de la Secretaría, se declaró abierta la sesión, dando paso a la consideración del punto único que componía el **ORDEN DEL DÍA**:

**PUNTO ÚNICO.- PROPUESTA DE LA CONCEJALA DELEGADA DE URBANISMO DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN PARCIAL SUS-G.1 "SAN JULIÁN".**

Este punto se encuentra en el siguiente enlace del documento audiovisual del Acta:

<http://videoactas.malaga.eu/actas/session/sessionDetail/8a8148c4918e5701019193702b2f0000?startAt=30.0>

**Sobre este punto y conforme a lo acordado, se adoptó el siguiente Dictamen:**

*"En relación con este asunto, la Comisión del Pleno conoció la Propuesta referenciada de 27 de agosto de 2024 (CSV: nhAMgacNUEymvuRIaqdGHA==), cuyo texto se transcribe a continuación:*

URL de Verificación: <https://valida.malaga.eu/verifirma/code/nhAMgacNUEymvuRIaqdGHA==>

**"Resulta que con fecha 27 de agosto de 2024 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 Parcial SUS-G.1 "San Julián" conforme al objeto, antecedentes de hecho y fundamentos jurídicos siguientes:***

**Objeto**

El presente expediente tiene por **objeto** el desarrollo del Sector de suelo urbanizable sectorizado SUS-G.1 "San Julián" conforme a las previsiones contenidas en el vigente PGOU-2011, que cuenta con una superficie de 227.565,35 m<sup>2</sup> según medición del Plan Parcial (recogida en informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 20-5-21) y uso global productivo (con usos pormenorizados empresarial y productivo) con compatibilidad de un 20% de uso comercial, y un índice de edificabilidad de 0,273m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión extraordinaria 10/24 de 30 de agosto de 2024

La ordenación propuesta es básicamente la ordenación pormenorizada indicativa del PGOU, si bien se elimina una calle transversal (y alguna otra calle intermedia) para obtener parcelas de mayor tamaño, ante la perspectiva de ubicación de empresas que requieran dichas superficies.

La zonificación tiene en cuenta la indefinición existente sobre los usos a implantar entre los permitidos en el sector, optándose por repartir las tres calificaciones, Productivo, Empresarial y Comercial, entre las tres manzanas de mayor tamaño. En las manzanas más al norte y de menor tamaño se califican como productivo, previéndose una parcela comercial (para gasolinera) en la parcela más próxima al núcleo.

### **Antecedentes de hecho**

A continuación se relacionan los antecedentes que deben ser destacados en esta fase del procedimiento:

**1.-** Con fecha **9 de agosto de 2013**, la Junta de Gobierno Local acuerda la aprobación inicial del Plan Parcial SUS-G.1 "San Julián" promovido por Fuensanta López Espinar e/r de Conjunto Sur, S.L; Edificadora La Solana, S.L y Aleo Invergestión S.A, en base a la documentación técnica fechada en julio 2013, de conformidad con el informe técnico del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de 31 de julio de 2013, y en base a lo dispuesto en los artículos 13.4, y 31 al 41 de la Ley 7/02 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El citado acuerdo condicionaba la apertura de información pública a la aportación de la siguiente documentación: "Estudio Acústico en documentación independiente, homologado por empresa colaboradora de la Junta de Andalucía, tal y como se indica en el informe del Departamento de Planeamiento y Gestión de 31 de julio de 2013; documentación que recoja lo especificado en el informe del Servicio de Seguimiento del PGOU y Desarrollo Urbanístico del Departamento de Planeamiento y Gestión el 1 de agosto de 2013 y en el informe del Servicio de Control de Urbanización de Iniciativa Privada del Departamento de Proyectos y Obras de fecha 1 de agosto de 2013; así como emitidos los correspondientes informes técnicos municipales favorables del Servicio de Topografía y Cartografía, del Servicio de Arqueología y de Emasa."

**2.-** Mediante instancias de fechas **6 de septiembre de 2013** y **26 de septiembre de 2013** la entidad promotora aporta al expediente documentación técnica que da cumplimiento a los condicionantes establecidos en el acuerdo de aprobación inicial, emitiéndose informe favorable del Servicio de Seguimiento del PGOU y Desarrollo Urbanístico de **11 de noviembre de 2013**.

Así mismo, con fechas **3 de septiembre de 2013** y **10 de octubre de 2013**, se emiten sendos informes del Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento en relación a la documentación



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión extraordinaria 10/24 de 30 de agosto de 2024

acreditativa de las titularidades registrales y catastrales de las fincas incluidas en el ámbito a los efectos del llamamiento al trámite de información al público en los términos del art. 32 LOUA.

**3.-** La información pública del expediente fue sustanciada mediante anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia de **25 de noviembre de 2013**; en el Diario Sur de Málaga de **27 de noviembre de 2013** y exposición en el Tablón de Edictos de la Gerencia Municipal de Urbanismo entre los días 18 de noviembre y 18 de diciembre de 2013, ambos inclusive. Con notificación personal a los interesados y titulares del ámbito que resultan de los Registros de la Propiedad y del Catastro, según resulta de copias unidas al expediente. Habiéndose procedido a la publicación de anuncios en BOP y BOE, ambos de 4 de febrero de 2016 a los efectos de comunicación a los titulares con domicilio desconocido.

**4.-** Por la Vicesecretaría Delegada de la Gerencia de Urbanismo se ha expedido con fecha **27 de febrero de 2014**, Certificación en la que se hace constar que, durante el plazo de información pública comprendido entre los días **21 de noviembre de 2013 a 14 de febrero de 2014**, ambos inclusive, han tenido entrada las siguientes alegaciones:

- Alegación presentada por Cristóbal José Ríos Villa, en representación de la entidad Autocares Hermanos Ríos SL, con fecha de entrada el 18 de diciembre de 2013.
- Alegación presentada por Josefina Blanco García, en representación de la Asociación de Vecinos de La Loma de San Julián, con fecha de entrada el 20 de diciembre de 2013.
- Alegación presentada por Juan Antonio López Contreras, en su propio nombre y en representación de Carmen Contreras Cuadra, con fecha de entrada el 26 de diciembre de 2013
- Alegación presentada por José María Olmedo Jurado, en representación de "Granjas San Julián", con fecha de entrada el 22 de enero de 2014.

Así mismo con fecha **12 de febrero de 2016** se emitió Certificación en relación al plazo de audiencia concedido a los interesados a los efectos de lo dispuesto en el art. 84 de la Ley 30/1992, comprendido entre el 3 de diciembre de 2015 al 2 de enero de 2016. Haciéndose constar que en ese periodo ha tenido entrada alegación presentada por Manuel Gavira Gómez en representación de la entidad Conjunto Sur, con fecha de entrada en el Servicio de Correos el 21-12-15.

Constando que fuera del plazo de información pública, con fecha **12 de diciembre de 2017** ha tenido entrada nuevo escrito de alegaciones de Juan Antonio López Contreras.

**5.-** Por otra parte, en relación al reconocimiento de la condición de interesados en el presente procedimiento, deben destacarse las siguientes actuaciones:

- Con fecha **27 de julio de 2016** se emite informe del Servicio Jurídico-administrativo del Departamento de Planeamiento en el que, a la vista de la paralización del expediente por causas imputables a los promotores Conjunto Sur, S.L; Edificadora La Solana, S.L y Aleo



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión extraordinaria 10/24 de 30 de agosto de 2024

Invergestión, S.A; y considerando el escrito presentado con fecha 4 de noviembre de 2015 por José Luis Flores Carreño e/r de Autocares Hermanos Ríos, S.L y Urbanizaciones y Jardines SL, así como escrito de Manuel Gavira Gómez e/r de Conjunto Sur de fecha de presentación 21 de diciembre de 2015, se justifica jurídicamente la continuación de la tramitación del procedimiento reconociendo la condición de nuevos promotores a las entidades Autocares Hermanos Ríos SL y Urbanizaciones y Jardines SL; ello sin perjuicio de la condición de interesados que ostentan los primitivos promotores del Plan Parcial: Conjunto Sur SL Aleo Invergestión y Edificadora La Solana SL.

- Con fecha **28 de diciembre de 2020** se presenta escrito por Mateo Márquez Garrido en representación de "Comunidad de Regantes de las Acequias viejas y nueva de Churriana", personándose en calidad de interesada en el expediente. Con fecha **21 de abril de 2021** se presenta nueva instancia en el mismo sentido que la anterior.

- Mediante sucesivas instancias de **6 de febrero de 2020, 16 de septiembre de 2021, 15 de junio de 2022**, la entidad Borayma Desarrollo SCR S.A.U, representada por José Manuel Soriano Álvarez, manifiesta ostentar la condición de propietario mayoritario del Sector, presentando una serie de observaciones a la documentación técnica del Plan Parcial. Posteriormente, con fechas **15 de septiembre de 2022 y 17 de marzo de 2023** se reitera en la solicitud.

- También constan como interesados en el presente procedimiento, como titulares de derechos de aprovechamientos, en los términos expuestos en informe del Servicio Técnico de Ejecución de Planeamiento de **13 de julio de 2023**, la entidad Prolira Málaga SL y la entidad IURIS Abogados SCP.

**6.-** Simultáneamente al trámite de información pública, el expediente ha sido sometido al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada de conformidad con lo previsto en el artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (En su redacción anterior a la modificación de la disposición final 5.3 de LISTA). Habiéndose emitido, tras los trámites oportunos, Informe Ambiental Estratégico de la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, con entrada el **3 de septiembre de 2020**, en sentido favorable, haciéndose constar que el Plan Parcial del Sector SUS-G.1 "San Julián" no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre que se de cumplimiento a las medidas de prevención corrección y control y medidas para el seguimiento y vigilancia ambiental del plan propuestas en el documento ambiental estratégico y cumplimiento del condicionado establecido en el mismo.

Señalándose que las citadas medidas han sido recogidas expresamente en las ordenanzas del documento del Plan Parcial de Ordenación, tal y como se hace constar en los informes técnicos del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de **12 de mayo de 2023 y 30 de octubre de 2023** y en el informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de **13 de agosto**



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión extraordinaria 10/24 de 30 de agosto de 2024

de 2024 que más abajo se transcribe. (Epígrafe 2.2 Respecto a las subsanaciones derivadas del Informe Ambiental Estratégico.”)

7.- Así mismo se han requerido los informes preceptivos a las entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados de conformidad con el art. 32.1.2ª LOUA; e informe de la Administración Autonómica con competencia en ordenación del territorio de acuerdo con el apartado C) del Art. 31.2 de la LOUA. Habiéndose emitido los siguientes dictámenes, favorables al presente instrumento de planeamiento:

Informe de la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para la sociedad de la Información del Ministerio de Industria, Energía y Turismo, al amparo de lo dispuesto en el art. 26.2 de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones, vigente al momento de la aprobación inicial, emitido en sentido favorable al presente instrumento. Con fecha de entrada **13 de febrero de 2014**.

Informe de la Secretaría General de Infraestructuras del Ministerio de Fomento, en el ámbito de las competencias del Estado en materia ferroviaria, de conformidad con lo establecido en el artículo la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario. Emitiéndose informe favorable de la citada Administración con fecha de entrada **21 de abril de 2017**.

Señalándose que de acuerdo con las observaciones contenidas en el mismo, se ha recabado en la sustanciación del procedimiento, el informe de ADIF, que fue emitido conforme con el instrumento, con entrada el **3 de julio de 2017**.

Informe de la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible en materia de Aguas, de conformidad con el art. 42 de la Ley 9/2010 de 30 de julio, de Aguas de Andalucía. El citado informa ha tenido entrada con fecha **5 de julio de 2019**, en sentido favorable a la tramitación del presente instrumento. Ello tras comprobarse la emisión de informe de la Empresa Municipal de Aguas de Málaga sobre disponibilidad de recursos hídricos y sobre redes de agua potable, fecales y pluviales del sector, con fecha de entrada **11 de junio de 2018**, además del cumplimiento de los demás condicionantes establecidos en los informes previos de la citada Administración. (Dee fechas 6-6-17 y 26-10-17)

Informe de la Delegación Territorial de Cultura de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte de conformidad con lo establecido en el art. 29.4 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía en relación con el emplazamiento del protegido arqueológicamente: Yacimiento “Enclave Púnico de San Julián”. Emitido en sentido favorable, con fecha de entrada el **12 de mayo de 2023**; señalándose que desde el punto de vista arqueológico, la propuesta es compatible con los valores patrimoniales de la zona, por lo que procede emitir informe favorable, condicionada a la realización de una actividad arqueológica preventiva, consistente en un Control arqueológico de Movimientos



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión extraordinaria 10/24 de 30 de agosto de 2024

de Tierra, en toda la superficie afectada por las obras proyectadas, durante su fase de ejecución.

de la Demarcación Informe de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental (Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento), tanto respecto de la afección con relación a la Autovía A-7 como del ramal de conexión del Vial de Acceso Sur al Aeropuerto, de conformidad con lo establecido en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras y RD 1812/1994, de 2 de septiembre, aprobatorio de su Reglamento.

El mencionado informe fue solicitado con fecha con fecha **9 de mayo de 2022**, emitiéndose un primer dictamen desfavorable de la citada Administración, con entrada el 29 de junio de 2023. Por lo tanto, al efecto de dar cumplimiento a las cuestiones planteadas en el mismo, con fecha **23 de abril de 2024**, se remite nueva documentación que contiene Estudio de Tráfico presentado por la entidad promotora el 8-3-24. Comunicándose a esta Administración, con fecha **3 de junio de 2024**, la **suspensión del plazo para resolver** acordada por la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental. Suspensión que de conformidad con los arts. 30.4 y 22.1º) de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo común, debe computarse desde el 4 de junio de 2024 hasta la fecha de la presentación de documentación solicitada, consistente en: **“Nueva versión del Estudio de tráfico que considere la campaña de aforos realizada en febrero de 2024 y que subsane todas las observaciones de la Resolución de la Dirección General de Carreteras de 29 de junio de 2023.”**

Así, tras remitirse a la Administración competente, con fecha **13 de junio de 2024**, la documentación requerida: “Estudio de Tráfico fechado junio 2024” (aportado por la entidad promotora el 7-6-24), acompañada del Informe técnico del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de 11 de junio de 2024, se ha producido en ese acto la reapertura del cómputo del plazo para la emisión del informe en los términos del artículo 16.6 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras y el RD 1812/1994, de 2 de septiembre, aprobatorio de su Reglamento, plazo que se inició el 24 de abril de 2024 (día siguiente de la presentación de la solicitud de informe), y que tras el periodo de suspensión que va del 4 de junio de 2024 al 13 de junio de 2024, concluyó el día 7 de agosto de 2024, sin que durante el mencionado periodo se haya presentado informe alguno por parte de la Administración competente en materia de Carreteras del Estado, tal y como se desprende del Certificado emitido por el Titular del Órgano de Apoyo a la Junta e Gobierno Local de **9 de agosto de 2024** en el que se acredita una única entrada de fecha 3 de junio de 2024 que se corresponde con el oficio suspensión antes referido.

Entendiéndose en consecuencia la conformidad de la Administración competente en materia de Carreteras del Estado con el presente instrumento de Planeamiento, y en concreto con la documentación que da cumplimiento al requerimiento de subsanación. Por lo que procede continuar con las actuaciones por sus trámites reglamentarios, en los



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión extraordinaria 10/24 de 30 de agosto de 2024

términos establecidos en el artículo 81 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; artículo 16.6 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras y el RD 1812/1994, de 2 de septiembre, aprobatorio de su Reglamento.

Haciéndose constar además, que de conformidad con el informe técnico del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de fecha **13 de agosto de 2024** "El Proyecto de Urbanización que desarrolle las determinaciones de este PPO deberá ser informado por la Unidad de Carreteras de Málaga del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.

Informe de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible de conformidad con lo previsto en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre. Tras verificarse por la Administración competente subsanación de los requerimientos planteados en informe previo de fecha 14 de junio de 2018, se emite informe favorable, que tiene entrada en este Ayuntamiento el **16 de julio de 2024**, con simples observaciones, cuyo cumplimiento ha sido constatado en el informe técnico del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de 13 de agosto de 2024 (Incorporación de plano requerido en ellos planos de ordenación del PPO con el nº 45) tal y como se recoge en el del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de igual fecha. (Epígrafe 2.1 Tercer párrafo)

Informe de la Dirección General de Comercio de la Consejería de Empleo, Empresa y Comercio, que ha tenido entrada con fecha 2 de marzo de 2017, en sentido favorable, condicionado una serie de observaciones que han sido recogidas en la normativa del Plan Parcial tal y como se hace constar en el informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 13 de agosto de 2024. (Apartado 2.3). Lo que se hace constar, sin perjuicio de que, tras la derogación del art. 36 y ss. del Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de comercio de Andalucía, operada por el art. 49.15 de Decreto-ley núm. 26/2021 de 14 de diciembre por el que se adopta medidas de simplificación administrativa y mejora de la calidad regulatoria para la reactivación económica en Andalucía, el mencionado informe en materia de comercio no resulta preceptivo.

Informe de la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del territorio, con entrada el **18 de julio de 2024**, favorable al presente instrumento; constatándose el cumplimiento de las observaciones contenidas en el informe previo de la citada Administración emitido con fecha 21 de enero de 2014.

**8.-** Durante la fase de información pública, se han emitido numerosos informes técnicos municipales en los que se requiere la subsanación de la sucesiva documentación técnica aportada al expediente, debiendo destacarse los siguientes:



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión extraordinaria 10/24 de 30 de agosto de 2024

- Informe del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de **13 de julio de 2016** e informe del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de **8 de agosto de 2016**, que analizan la documentación técnica aportada por José Luis Flores Carreño e/r de Autocares Hermanos Ríos y Urbanizaciones y Jardines SL con fecha 9 de mayo de 2016 señalándose en ambos casos una serie de observaciones a cumplimentar a los efectos de continuar la tramitación del expediente. Así mismo en el informe del Servicio de Servicio de Planificación Territorial y Urbanística se estudian las alegaciones presentadas en el periodo de información pública proponiendo su desestimación.

- Informe del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de fecha **2 de febrero de 2017** sobre la Delimitación de las Unidades de Ejecución previstas, que analiza la documentación presentada con fecha 9 de noviembre de 2016 señalando una serie de observaciones, entre ellas, la necesidad de recabar informes municipales del Servicio Técnico de Ejecución del Planeamiento y del Servicio de Arqueología; e informes sectoriales en materia de Carreteras, Aviación Civil, Ferrocarriles, Aguas y Comercio.

- Informe del Servicio Técnico de Ejecución del Planeamiento de fecha **5 de mayo de 2017** sobre la Delimitación de las Unidades de Ejecución previstas en el documento presentado 9-11-16 (en el que se planteaba la delimitación de cuatro unidades de ejecución, una de ellas discontinua) requiriéndose la subsanación de la documentación al objeto de justificar la propuesta.

- Informe del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de **12 de diciembre de 2018** en el que se recoge la necesidad de tramitación del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

- Informes del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de **4 de marzo de 2021** y del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de fecha **20 de mayo de 2021** en los que se analiza la documentación presentada por la entidad promotora con fecha 30 de septiembre de 2020. En ambos dictámenes se señalan una serie de observaciones pendientes de subsanación (entre ellas, la incorporación de condiciones recogidas en el IAE con entrada el 17-8-20)

- Informe del Servicio Técnico de Ejecución del Planeamiento de fecha **14 de octubre de 2022** en relación a la documentación técnica presentada con fecha 10 de junio de 2022 que contiene la nueva delimitación de dos Unidades de Ejecución. Como consta en el citado informe, la nueva delimitación tiene por objeto cumplimentar los informes anteriores, facilitando la ejecución atendiendo a la estructura de la propiedad y las expectativas de desarrollo del planeamiento.

- Informe del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de **5 de diciembre de 2022** e informe del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de **9 de febrero de 2023**.



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión extraordinaria 10/24 de 30 de agosto de 2024

Todos ellos reiterando la necesidad de subsanación de cuestiones técnicas (cumplimentación de las observaciones del IAE, justificación de la delimitación de las unidades de ejecución, incorporación de ordenanzas de Estación de Servicio, entre otras)

- Informe del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de **12 de mayo de 2023**, así como del Servicio Técnico de Ejecución del Planeamiento de **26 de junio de 2023** en relación a la nueva documentación presentada con fecha 13 de marzo de 2023. En el primero de ellos se observa el cumplimiento de cuestiones relativas al IAE, si bien se realizan una serie de observaciones en materias de su respectiva competencia pendientes de subsanación (como la incorporación de ordenanzas de Estación de Servicio, entre otras). En el segundo se señalan observaciones respecto a la justificación del cumplimiento de la normativa de la LOUA respecto a la delimitación de dos Unidades de Ejecución.

- Informe del Servicio Técnico de Ejecución del Planeamiento de **13 de julio de 2023** sobre la idoneidad de las Unidades de Ejecución propuestas en documentación presentada con fecha 20 de junio de 2023 señalando las subsanaciones que deberán contemplarse en el documento que se someta a aprobación definitiva. Así mismo se emite informe del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de **30 de octubre de 2023**, comprobándose el cumplimiento de determinadas cuestiones planteadas en informes anteriores, aunque reiterándose la necesidad de subsanación de otros aspectos de la documentación presentada.

- Informe técnico del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de fecha **16 de febrero de 2024**, relativo a las obras e infraestructuras afectas al Sector, ello en respuesta a solicitud presentada por José Luis Flores Carreño con fecha **4 de diciembre de 2023**.

- Informe técnico del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de **11 de junio de 2024** en relación al Estudio de Tráfico aportado por la entidad promotora con fecha de entrada 7 de junio de 2024 con el objeto de cumplimentar el requerimiento de la Unidad de Carreteras de Málaga del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible de **3 de junio de 2024**. Se remite la citada documentación a la Administración competente con fecha **13 de junio de 2024**.

**9.-** Por otra parte, en relación a la vigencia del Informe Ambiental Estratégico, la entidad Ríos Innovación Málaga 18 SL, presenta instancia de fecha **31 de julio de 2024** solicitando de la Delegación Territorial de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul la concesión de prórroga. La mencionada solicitud se remitió al órgano competente para resolver con fecha **6 de agosto de 2024**.

**10.-** Finalmente, tras requerimiento practicado a la entidad promotora con fecha **12 de agosto de 2024** (a los efectos de subsanar la documentación presentada el día 8 de agosto de 2024), se presenta nueva documentación del Plan Parcial el **12 de agosto de 2024**. Esta



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión extraordinaria 10/24 de 30 de agosto de 2024

documentación es informada por el Servicio de Urbanización e Infraestructuras y por el Servicio de Ordenación Territorial y Urbanística, ambos con fechas **13 de agosto de 2024**, haciéndose constar que las cuestiones planteadas en los sucesivos informes técnicos, así como en los informes sectoriales emitidos han sido cumplimentadas, proponiéndose la aprobación definitiva del Plan Parcial.

**11.-** Con fecha **14 de agosto de 2024** se emite informe jurídico-propuesta de aprobación definitiva del Plan Parcial, que es informado por la Secretaría General del Pleno en Nota de Conformidad de fecha **27 de agosto de 2024**, conteniendo observaciones que vienen a ser cumplimentadas en el presente informe jurídico.

### **Fundamentos jurídicos**

- **Requisitos sustanciales o de fondo:**

**1.-** En relación a la norma urbanística de aplicación, la entrada en vigor el 24 de diciembre de 2021 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA), 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 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 Segunda del Reglamento General; 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 urbanizable sectorizado conforme las determinaciones urbanísticas descritas en la Ficha del sector SUS-G.1 "San Julián".

Todo ello sin perjuicio de la normativa de aplicación al procedimiento, de acuerdo con el régimen transitorio de la LISTA, que se abordará en el apartado de los requisitos formales.

**2.-** En cuanto al régimen urbanístico del suelo, nos encontramos en un ámbito de suelo urbanizable sectorizado delimitado en el vigente PGOU, cuya ordenación pormenorizada se encuentra remitida a un instrumento de desarrollo. De conformidad con la Disposición Transitoria Primera de LISTA, los ámbitos de suelo urbanizable ordenado o sectorizado podrán desarrollarse conforme a las determinaciones contenidas en el planeamiento general vigente y, a los 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



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión extraordinaria 10/24 de 30 de agosto de 2024

delimitadas. Añade la Disposición Transitoria Segunda del Reglamento General de la LISTA que, 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 artículo 32 de la LISTA para la promoción de las actuaciones de nueva urbanización y 51 de su Reglamento de desarrollo -coincidentes con el régimen jurídico que venía establecido en el art. 54.1 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA)-; entre ellos:

**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.

**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.

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión extraordinaria 10/24 de 30 de agosto de 2024

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.

Estableciéndose en la ficha del sector, como cargas complementarias y/o suplementarias, la de contribuir 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 este sentido, la ficha del PGOU relativa al Plan Especial PEIS-4 "Infraestructuras Básicas" establece que: "Los suelos pertenecientes al AR-SUS-P. Área de Reparto del Suelo Urbanizable Sectorizado Productivo, tendrán por este concepto una carga máxima de 90 €/UA (Noventa euros por unidad de aprovechamiento, IVA no incluido), referida dicha UA a techo productivo, no obstante el PEIB determinará la cuantía exacta."

3.- En cuanto a la gestión del ámbito, el Plan Parcial prevé dos Unidades de Ejecución que se desarrollarán por el sistema de compensación, tal y como recoge la Ficha del PGOU en consonancia con lo dispuesto en el antiguo artículo 105.1 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, artículo 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: artículo 153 de la LOUA y artículo 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 totales de urbanización recogidos en el Plan Parcial 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 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 artículo 130.2.a g) de la LOUA a que se hacía referencia en el Dispositivo Décimo del acuerdo de aprobación inicial por ser la normativa urbanística entonces vigente.

4.- La adecuación del instrumento de planeamiento a la normativa urbanística de aplicación ha sido analizada en los sucesivos informes municipales emitidos en el procedimiento, habiéndose constatado, tras la emisión de los informes sectoriales preceptivos, la procedencia de su aprobación definitiva en los términos expuestos en el informe del Servicio de Urbanización e



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión extraordinaria 10/24 de 30 de agosto de 2024

Infraestructuras de **13 de agosto de 2024**, e informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de igual fecha -que recoge el anterior-, y que se transcribe a continuación:

“Se ha recibido en este Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística nueva información técnica sobre el Plan Parcial de Ordenación SUS-G.1 “San Julián” con fecha 12 de agosto de 2024, que consta de los siguientes documentos:

Memoria:

9. Memoria

Documentación Complementaria:

9.1 Resumen Ejecutivo

9.2 Estudio Acústico

9.3 Estudio de Trafico

9.4 Separata Aviación Civil

9.5 Separata Carreteras

9.6 PE Estación Servicio

9.7 Doc. Ambiental Estratégica y Adenda

9.8 Informe CULTURA

ADENDA EAE PLAN PARCIAL DE ORDENACION SUS-G.1

Planos:

Planos (45 planos de ellos los números 35, 36, 37, 38, 39 y 40 separados en dos hojas a y b)

Se informa lo siguiente:

**1.- ANTECEDENTES.**

Por la Ilma. Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día 9 de agosto de 2013, se ha adoptado el siguiente acuerdo (**Aprobación Inicial**):

**PRIMERO.-** Aprobar inicialmente el Plan Parcial SUS-G.1 “San Julián” promovido por D<sup>a</sup> Fuensanta López Espinar e/r de Conjunto Sur, S.L; Edificadora La Solana, S.L y Aleo Invergestión, S.A , en base a la documentación técnica fechada en julio 2013, de conformidad con el informe técnico del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de 31 de julio de 2013, y en base a lo dispuesto en los artículos 13.4, y 31 al 41 de la Ley 7/02 de Ordenación Urbanística de Andalucía.  
[...]

**SEXTO.-** Igualmente durante el período de información pública y de conformidad con el art. 32.1.2<sup>a</sup> de la LOUA, requerir informe preceptivo a las siguientes entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados:



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión extraordinaria 10/24 de 30 de agosto de 2024

1.- Informe sobre las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas en el ámbito territorial del citado instrumento urbanístico, preceptivo al amparo de lo dispuesto en el art. 26.2 de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de **Telecomunicaciones**, que deberá ser requerido a la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información del Ministerio de Industria, Energía y Turismo.

2.- Informe vinculante a la Demarcación de **Carreteras** del Estado en Andalucía Oriental (Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento) tanto respecto de la afección con relación a la Autoría A-7 como del ramal de conexión del Vial de Acceso Sur al Aeropuerto, de conformidad con lo establecido en la Ley 25/ 1988, de 29 de julio, de Carreteras del Estado (art. 10.2) y RD 1812/1994, de 2 de septiembre, aprobatorio de su Reglamento (art. 21), significando que transcurridos dos meses desde la recepción del expediente sin que aquél se hubiera emitido, se entenderá su conformidad con el instrumento de planeamiento presentado, siguiéndose las actuaciones por sus trámites reglamentarios, en base con lo establecido en el artículo 83 de la Ley 30/1992 de 26 de Noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

3.- Informe preceptivo y vinculante de la Dirección General de **Aviación Civil** del Ministerio de Fomento a fin de que se emita informe en relación a las servidumbres aeronáuticas; informe que deberá evacuarse en el plazo de seis meses a contar desde la recepción de la documentación, transcurrido el cual sin que éste sea evacuado, se entenderá negativo, 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, en la nueva redacción dada a ambas normas por el Real Decreto 297/2013, de 26 de abril.

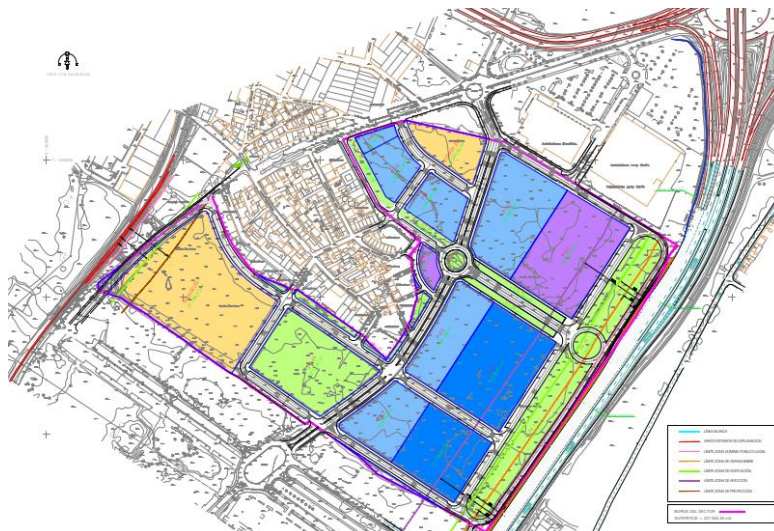
4.- A la Dirección General de **Ferrocarriles** del Ministerio de Fomento a fin de que emita informe vinculante en lo relativo a las materias de su competencia, de conformidad con lo establecido en el artículo 7 de la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario, significando que transcurrido un mes desde la recepción del expediente sin que aquél se hubiera emitido, se entenderá su conformidad con el instrumento de planeamiento presentado, siguiéndose las actuaciones por sus trámites reglamentarios, en base a lo establecido en el artículo 7, ya citado, puesto en relación con el art. 83 de la Ley 30/1992 de 26 de Noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

En fecha 13 de julio de 2016 se emitió informe técnico por parte de este Servicio de Planificación dando respuesta a las **alegaciones** presentadas por D. Cristóbal José Río Villa, Dña. Josefina Blanco García en representación de AAVV de La Loma de San Julián, D. J. A. López Contreras y D. José M<sup>a</sup> Olmedo Jurado. Por lo que se considera que se han contestado las

alegaciones que se presentaron en tiempo y forma. Respecto a la alegación de Dña. Josefina Blanco García se contestaba: "En la documentación presentada se ha eliminado tal calificación, calificándose dicha parcela de comercial. No obstante, hay que decir que la legislación actual impide no admitir estaciones de servicio en suelos industriales o comerciales, siendo en cualquier caso objeto de tramitación posterior." Sobre este extremo, la parcela 6.1 cuya calificación es Prod-1a recoge como uso alternativo el uso de Instalación de Suministro de Carburantes.

## 2.- ANÁLISIS DE LA ÚLTIMA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA.

Con relación al Plan Parcial de Ordenación SUS-G.1 "San Julián" se han presentado varias documentaciones técnicas previas a la actual en diversas fechas. La última documentación presentada se ha registrado en fecha 12 de agosto de 2024 y es sobre la que se emite este informe.



Zonificación Propuesta

La documentación técnica **no propone cambios sustanciales** respecto a la documentación aportada para la Aprobación Inicial. Se han realizado algunos cambios menores incluyendo la corrección de algunas erratas detectadas. Se ha modificado el vial que linda con la calle Caracas para que dicho viario se encuentre íntegramente dentro del ámbito, la calle paralela a Avenida Manuel Castillo se ha rectificado al tener una mínima inclinación que hacía que dicha calle no fuera totalmente alineada y la Calle Bogotá ha ganado sección para acometer a la rotonda en la intersección con C/ Camino Guadalmar-Loma. Junto a estos ajustes se ha propuesto la división en dos unidades de ejecución frente a la unidad de ejecución única propuesta en la documentación de la aprobación inicial.

La zonificación prevista se corresponde con siguiente cuadro de zonificación:



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión extraordinaria 10/24 de 30 de agosto de 2024

Manzana	Superficie	Indice	Edificabilidad	Usos	Ordenanzas	Alturas	Coef. Pond.	Aprovech.
EQUIP.-01	5.397,09	0,50/1	---	Equipamiento (S)	Equipamiento	Las del entorno	---	---
EQUIP.-02	27.786,73	0,50/1	---	Equipamiento (D)	Equipamiento	Las del entorno	---	---
Z.V.-01	15.142,97	---	---	Zona verde	---	---	---	---
Z.V.-02	1.053,31	---	---	Zona verde	---	---	---	---
Z.V.-03	228,44	---	---	Zona verde	---	---	---	---
Z.V.-04	284,67	---	---	Zona verde	---	---	---	---
Z.V.-05	637,00	---	---	Zona verde	---	---	---	---
Z.V.-06	1.152,76	---	---	Zona verde	---	---	---	---
Z.V.-07	873,99	---	---	Zona verde	---	---	---	---
Z.V.-08	842,35	---	---	Zona verde	---	---	---	---
Z.V.-09	1.576,98	---	---	Zona verde	---	---	---	---
Z.V.-10	1.576,98	---	---	Zona verde	---	---	---	---
Z.V.-11	11.904,96	---	---	Zona verde	---	---	---	---
Z.V.-12	1.263,26	---	---	Zona verde	---	---	---	---
Z.V.-13	7.115,82	---	---	Zona verde	---	---	---	---
Z.V.-14	151,35	---	---	Zona verde	---	---	---	---
Z.V.-15	201,10	---	---	Zona verde	---	---	---	---
PARCELA 1.1	11.159,80	0,8000	8.927,84	Empresarial	Prod-5 (CJ-2)	(PB+1) 9m.	1,20	10.713,41
PARCELA 1.2	7.974,65	0,6300	5.024,03	Productivo Industrial	Prod-2	(PB+1) 9m.	1,00	5.024,03
PARCELA 2.1	16.836,11	0,8000	13.468,89	Empresarial	Prod-5 (CJ-2)	(PB+2) 12m.	1,20	16.162,67
PARCELA 2.2	8.791,26	0,6300	5.538,49	Productivo Industrial	Prod-2	(PB+2)12m cn/15m cr	1,00	5.538,49
PARCELA 3.1	16.603,60	0,6840	11.356,86	Comercial	Comercial	(PB+1)9m cn/12m cr	1,60	18.170,98
PARCELA 3.2	14.066,94	0,6300	8.862,17	Productivo Industrial	Prod-2	(PB+2)12m cn/15m cr	1,00	8.862,17
PARCELA 4	1.351,77	0,7200	973,27	Comercial	CTP-1	(PB+1)7,5m	1,60	1.557,24
PARCELA 5	5.044,67	0,6299	3.177,85	Productivo Industrial	Prod-1a	(PB+1)9m cn/12m cr	1,00	3.177,85
PARCELA 6.1	1.278,76	0,8500	1.086,95	Productivo Industrial	Prod-1a	(PB+1)9m cn/12m cr	1,00	1.086,95
PARCELA 6.2	4.224,52	0,8500	3.590,84	Productivo Industrial	Prod-1a	(PB+1)9m cn/12m cr	1,00	3.590,84
VIARIO	63.043,51	---	---	Viales	---	---	---	---
<b>TOTALES</b>	<b>227.565,35</b>	<b>0,7082</b>	<b>62.007,20</b>	---	---	---	<b>1,18</b>	<b>73.884,63</b>

Se han justificado las **dotaciones** cumpliendo tanto los estándares del PGOU, reglamento de Planeamiento, como los de art. 17 de la LOUA que le son de aplicación:

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión extraordinaria 10/24 de 30 de agosto de 2024

SUS-G.1 "San Julián"		Normativa de aplicación				Plan Parcial de Ordenación
		LOUA (art. 17.1.2ª.b)	RP (art. 11 Anexo)	PGOU Málaga (Ficha SUS-G.1)	Orden VIV/561/2010 (art. 35, 43)	
Dotaciones	Parques y jardines	MIN 10% sup. sector (22.630,40 m <sup>2</sup> s)	MIN 10% sup. Sector (22.630,40 m <sup>2</sup> s)	Superf. MINIMA (44.000,00 m <sup>2</sup> s)		44.005,94 m <sup>2</sup> s
	SIPS		MIN 4% sup. sector (9.052,16 m <sup>2</sup> s)	Superf. MINIMA (33.000,00 m <sup>2</sup> s)		33.183,82 m <sup>2</sup> s
	TOTAL	MIN 14-20% sup. Sector (31.682,56- 45.260,80 m <sup>2</sup> s)				77.189,76 m <sup>2</sup> s
Aparcamientos públicos		0,5-1,0 plazas/100 m <sup>2</sup> t en vial público (310 - 620 plazas)	1,0 plazas/100 m <sup>2</sup> t públicas + privadas (620 plazas)	1,5 plazas/100 m <sup>2</sup> t públicas + privadas (930 plazas)		537 plazas en vial público + 1 plaza/50m <sup>2</sup> t en interior de parcelas
Aparcamientos públicos accesibles					1/40 plazas en vial público (13 plazas)	13 plazas en vial público

## 2.1.- Subsanaciones indicadas en Acuerdo de Aprobación Inicial

- El Acuerdo de Aprobación Inicial recogía el requerimiento del informe preceptivo de **Telecomunicaciones**. Con respecto a dicho requerimiento, el 13 de febrero de 2014 se registró informe con carácter **favorable** por parte de la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones, considerando que la documentación cumple con lo dispuesto en el art. 26.2 de la Ley 32/2003.
- El Acuerdo también recogía el requerimiento del informe vinculante de la Demarcación de **Carreteras** del Estado, el 11 de junio de 2024 se emite informe por parte del Servicio de Urbanización e Infraestructuras requiriendo una nueva versión del Estudio de Tráfico que subsane las observaciones de la Resolución de la Dirección General de Carreteras del 29 de junio de 2023. Dicho Estudio de Tráfico. Este nuevo Estudio de Tráfico se aportó y se remitió a la Demarcación de Carretera. En fecha 7 de julio de 2024, se emitió informe por parte del Servicio Jurídico de este Departamento aclarando que la fecha límite en la que debe ser recibido dicho informe era la de 7 de agosto de 2024. El día 9 de agosto de 2024, se ha emitido informe por parte del titular del órgano de apoyo a la Junta de Gobierno Local, certificando que a la fecha de la expedición no se había recibido Informe por parte de la Demarcación por lo que se considera que se puede **continuar el trámite**.



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión extraordinaria 10/24 de 30 de agosto de 2024

- También se recogía en el informe de Aprobación Inicial el informe preceptivo vinculante de la Dirección General de **Aviación Civil**. Respecto a dicho informe, se emitió informe con carácter favorable condicionado a la inclusión de un plano normativo con las "Limitaciones de alturas validadas por AESA tras informes técnicos de AENA, S.A. y ENAIRE. Cota Máxima MSL"; dicho plano se incorporó en la documentación técnica. Dichas modificaciones han sido verificadas y se ha emitido nuevo informe por parte de la Dirección General de Aviación Civil también de **sentido favorable**, condicionado a la incorporación de un nuevo plano a la documentación definitiva. Dicho plano se ha incorporado en la documentación final.
- En el punto 4 del Acuerdo de Aprobación Inicial se recoge la necesidad de informe de la Dirección General de Ferrocarriles. En fecha 3 de febrero de 2014 se registra informe por parte de la **Dirección General de Ferrocarriles** de carácter **favorable** requiriendo informe por parte de ADIF. El 4 de julio de 2017 tiene entrada dicho informe recogiendo que "se ha comprobado que la normativa sectorial ferroviaria de aplicación ha sido tenida en cuenta suficientemente, por lo que ADIF no presenta objeciones a que se continúe con la tramitación del mencionado instrumento urbanístico". Por lo que, a la vista de los dos informes anteriores, también se considera que se ha dado cumplimiento al punto 4 del Acuerdo de Aprobación Inicial.

## **2.2- Respecto a las subsanaciones derivadas del Informe Ambiental Estratégico.**

El 3 de septiembre de 2020 se registra Informe Ambiental Estratégico por parte de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible. El informe recoge en su valoración final que "Se considera que el Plan Parcial de Sector SUS-G1. 'San Julián', del PGOU de Málaga 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 de seguimiento..." y a continuación enumera una serie de medidas. Dichas medidas son relativas al control del aire, residuos, protección de la biodiversidad, aguas, patrimonio histórico y comercio. Estas medidas se han tenido en cuenta en la documentación técnica presentada posteriormente, incluyéndolas literalmente en la normativa del Plan Parcial y recogién dose en la correspondiente planimetría en su caso. Por lo tanto, se entiende que **se han cumplimentado los requerimientos del Informe Ambiental Estratégico**.

## **2.3 Respecto a las subsanaciones derivadas de los informes sectoriales.**

En fecha 12 de agosto de 2013 se emite informe de comprobación de las bases cartográficas sobre las que se ha realizado la documentación técnica, considerándose que el plano **topográfico** tiene precisión y nivel adecuados y que el límite del sector es correcto. Se detecta una mínima desviación entre parcelas, así como una errata en las zonas verdes que se ha corregido en la documentación técnica aportada.



En enero de 2014 se requirió informe por parte de la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, para la emisión de informe preceptivo conforme al artículo 31.2.C) de la LOUA. Tras varios requerimientos, finalmente el 17 de julio de 2024 se recibe por parte de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de Málaga, **informe favorable** respecto a las materias de **urbanismo** de competencia autonómica. Advirtiendo de que, con carácter previo a la publicación del instrumento urbanístico aprobado definitivamente, se deberá proceder a la inscripción en el Registro de Planeamiento Autonómico.

El 23 de febrero de 2017 se emite informe por parte del Servicio de Conservación y **Arqueología** del Departamento de Licencias y Protección Urbanística sobre los requisitos para realizar la actividad arqueológica. Posteriormente, en marzo de 2021, se remite la documentación técnica a efectos de lo recogido en el art. 29.4 de la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía a la Delegación de la Consejería competente en materia de patrimonio. El 10 de mayo de 2021 se recibe informe negativo condicionado a la realización de una Actividad Arqueológica Preventiva. Tras la realización de dicha actividad arqueológica, se requirió nuevo informe que se recibe el 11 de mayo de 2023 con **carácter favorable** por parte de la Delegación Territorial de Cultura en Málaga de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

El 1 de julio de 2019 se emite por parte de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, informe en materia de **Aguas** sobre: DPH, Prevención de riesgos por avenidas, Disponibilidad de recursos hídricos, Infraestructuras del ciclo del agua y Financiación de estudios; con carácter **favorable**.

En fecha 2 de marzo de 2017 se recibió Informe por parte de la Dirección General de **Comercio**, dicho informe es de carácter **favorable**, condicionado una serie de condicionantes. Estos condicionantes se han recogido en la normativa del Plan Parcial (pág. 88 y 89 del Plan Parcial) Cabe señalar que con el Decreto-ley 26/2021, de 14 de diciembre, por el que se adoptan medidas de simplificación administrativa y mejora de la calidad regulatoria para la reactivación económica en Andalucía se suprimen los art. 27 a 42 del Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Comercio Interior de Andalucía donde se recogía el informe anteriormente señalado, aun así se han recogido los condicionantes del informe.

#### **2.4 Respecto a las subsanaciones derivadas de los informes previos del Servicio de Planificación.**

El servicio de Planificación ha emitido diversos informes de subsanación, el último de ellos del 9 de febrero de 2023 de 4ª correcciones. Las subsanaciones sobre las materias propias del Servicio se han ido subsanando en las documentaciones anteriores (aportar documentos de carácter técnico, erratas gráficas, concreción de los usos de carácter dotacional, aportar plano



de zonificación acústica...) Por lo que se pueden entender que las subsanaciones se han cumplimentado en lo relativo a las materias competentes del servicios de Planificación.

## **2.5 Respecto a las subsanaciones derivadas de los informes previos del Servicio de Urbanización e Infraestructuras**

El servicio de Urbanización e Infraestructuras ha emitido diversos informes sobre el sector los dos últimos en fecha 16 de febrero de 2024 y 11 de junio de 2024. El informe de 16 de febrero de 2024 recogía las últimas subsanaciones sobre los gastos que se consideraban internos o externos al sector. En fecha 13 de agosto de 2024 se ha emitido nuevo informe por parte del Servicio de Urbanización e Infraestructura, dicho informe recoge las subsanaciones a varios requerimientos realizados en el los anteriores informes. Se recogen varias reiteraciones que se habrán de tener en cuenta en el Proyecto de Urbanización:

### **Referentes a los gastos del Plan Parcial:**

*“Esta cuestión ha sido subsanada, si bien se reitera en el presente informe que, en base al artículo 113. Gastos de urbanización de la LOUA, estos gastos forman parte de los costes asumibles por el Sector, si bien no con cargo al Plan Especial de Infraestructuras Básicas.*

*Como se dijo en anterior informe respecto a las actuaciones a financiar con la contribución del Sector al PEIS-4, éstas se corresponderán con actuaciones incluidas en dicho documento y en base a los criterios en él establecidos. A los efectos de garantizar la integración del Sector en la malla urbana y su adecuada funcionalidad, atendiendo al desarrollo urbanístico de los Sectores colindantes, la relación de obras definitivas a realizar se establecerá mediante informe conjunto de los Departamentos de “Planeamiento y Gestión Urbanística” y “Arquitectura e Infraestructuras” durante la tramitación del Proyecto de Urbanización del ámbito.”*

### **Referente a las rasantes (Informe de Aguas):**

*“Tras la subsanación por el interesado de las observaciones contenidas en el informe de fecha 26 de octubre de 2017, en materia de Aguas, de la Delegación Territorial de Málaga de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación de Territorio, con fecha 5 de julio de 2019 se recibe informe FAVORABLE de la Delegación Territorial de Málaga de la Consejería de Agricultura, Pesca y Desarrollo Sostenible de la Junta de Andalucía, el cual concluye que “el Proyecto de Urbanización deberá contemplar las medidas propuestas descritas en el apartado 3 de este Informe de Aguas y que motivan el carácter favorable del mismo:*

- *Elevación de las áreas de suelo adyacentes al Camino de Guadalmar a la Loma a cota mayor o igual a +5,00 msnm. durante los procesos edificatorios.*
- *Elevación Viales 3.9 y 10, localizados dentro del sector y que enlazan con el Camino Guadalmar a la Loma, a cota  $\geq$  +5,00 msnm”*



Se mantiene dicha observación a tener en cuenta en el Proyecto de Urbanización de este Sector.”

#### **Referente al uso alternativo de la Parcela 6.1**

“Se mantiene lo indicado en anterior informe respecto al uso alternativo en la parcela P-6: el Proyecto que se presente para la Licencia de Obras de la Instalación de Suministro de Carburantes habrá de ser informado por este Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística en relación a la incidencia que el esquema de implantación pueda plantear sobre los accesos y la circulación general, que determinará la viabilidad y consecuencia de aquél.”

#### **Referente al Informe de Carreteras:**

“El Proyecto de Urbanización que desarrolle las determinaciones de este PPO deberá ser informado por la Unidad de Carreteras de Málaga del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.”

### **2.6 Respecto a las subsanaciones derivadas de los informes previos del Servicio de Ejecución de Planeamiento**

Por parte del Servicio de **Ejecución** se han emitido varios informes. El último de ellos, de 13 de julio de 2023. Este informe recogía subsanaciones sobre: excesos de aprovechamiento del sector, delimitación de unidades de ejecución, viabilidad técnica de las unidades propuestas, equilibrio de cargas entre unidades y obtención de la conexión Oeste (vial 3). Estos puntos se han subsanado en la documentación técnica propuesta, corrigiendo los extremos antes expuestos. Se entiende que los requerimientos propuestos se han **subsanado**.

### **3. PROPUESTA**

A la vista del presente informe, y en lo que respecta a este Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística, se estima que procedería la **aprobación definitiva** del documento de Plan Parcial de Ordenación del SUS-G.1 “San Julián” conforme a la documentación Texto Refundido de fecha 12 de agosto 2024.”

**5.-** En relación a las alegaciones presentadas, a los efectos de proponer la resolución del procedimiento, debemos remitirnos íntegramente a los argumentos contenidos en el informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de **13 de julio de 2016** que a continuación se reproduce por contener la motivación en la que se basa la presente propuesta, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 88.6 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

“Las alegaciones presentadas son las siguientes:

Alegación de D.Cristóbal José Ríos Villa:



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión extraordinaria 10/24 de 30 de agosto de 2024

*Básicamente la alegación hace referencia a la falta de justificación de los índices de edificabilidad distintos en parcelas con el mismo uso y tipología.*

*En la documentación presentada que se informa esto ya está corregido, dotándose de edificabilidades equivalentes a parcelas con idéntica calificación.*

*Alegación de Dña. Josefina Blanco García e/r de AAVV La Loma de San Julián:*

*Se solicita que en la parcela de zona verde ZV01 se disponga un camino en dirección a Plaza Mayor. Se tendrá en cuenta ello en el Proyecto de Urbanización que ordene las zonas verdes.*

*Se opina también que las zonas verdes 11,12, y 13, junto a la autovía estarían mejor junto a la barriada. Hay que decir respecto a ello que el PGOU introdujo esta ordenación de la zona verde con objeto de crear un frente de toda la zona a la autovía con el fin de mejorar su visibilidad desde ella. La zona verde más propiamente de la barriada es la ZV 01, de más de 15.000m2.*

*Así mismo se pide que el vial transversal de la urbanización no sea de cuatro carriles y que no tenga una cota superior a la barriada que suponga una barrera. Los cuatro carriles se consideran imprescindibles dado el carácter estructural del vial y por el servicio que dará a zonas industriales y comerciales, y no afecta a la barriada por ser tangente a ella, y con una cierta separación. En cuanto a la cota se tendrá en cuenta en el proyecto de urbanización.*

*También se pide que los accesos a dicho vial desde la barriada sean solo peatonales. A ello hay que decir que el plan parcial no define el carácter peatonal o rodado de estas calles, siendo en su ejecución cuando se resuelva su carácter.*

*Se expresa también que una estación de servicio es innecesaria en la zona al tener otras cercanas. En la documentación presentada se ha eliminado tal calificación, calificándose dicha parcela de comercial. No obstante hay que decir que la legislación actual impide no admitir estaciones de servicio en suelos industriales o comerciales, siendo en cualquier caso objeto de tramitación posterior.*

*Por último se solicita señalización vertical de las zonas comerciales desde los accesos de la N-340. No corresponde este tema al plan parcial.*

*Alegación de D. J.A. López Contreras:*

*Se alega el contenido exacto de la propiedad de Dña. Carmen Contreras Cuadra. Será tenido en cuenta en el proyecto de reparcelación, una vez sean comprobadas las titularidades de todos los terrenos*

*Alegación de D. José M<sup>a</sup> Olmedo Jurado:*

*Se alega su representación en la sociedad "Granjas San Julián". Se tendrá en cuenta en los sucesivos trámites.*

*Se propone, por tanto la estimación parcial de las alegaciones presentadas, en el sentido que se contesta cada una en este informe.*



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión extraordinaria 10/24 de 30 de agosto de 2024

En relación con la alegación de D. Manuel Gavira Gómez en representación de Conjunto Sur SL, producida con fecha 28 de diciembre de 2015, tras el plazo de audiencia concedido como uno de los propietarios mayoritarios del sector que tramitaban con anterioridad el plan parcial:

Se alega que en la documentación presentada hay más de una Unidad de Ejecución, y que la ficha del sector en el PGOU se dispone una única Unidad de ejecución, coincidente con el sector. Que las Unidades de Ejecución delimitadas no cumplen los requisitos del Artº 105.1 de la LOUA, y que habrían de delimitarse por el procedimiento del Artº 106 de la LOUA.

Respecto a ello hay que decir, en primer lugar, que no se menciona en qué no cumplen las Unidades de Ejecución delimitadas las condiciones del Artº 105.1 de la LOUA.

En cuanto a la delimitación por el PGOU de una única unidad de ejecución, hay que decir que en este caso no hay prescripción alguna del PGOU en la ficha del sector sobre Unidades de Ejecución. Pero incluso si la hubiera, el plan parcial está plenamente capacitado para determinar las unidades de ejecución que sean precisas. El procedimiento del artº 106 de delimitación de unidades de ejecución procede, como el mismo artículo indica, cuando no se contenga en el "instrumento de planeamiento". Este instrumento no es otro que el propio plan parcial.

Por último se alega el fondo de la cuestión planteada en cuanto a la procedencia de continuidad del trámite con documento y propietarios distintos de los que lo iniciaron, alegándose que es preciso archivar primero el anterior. Esta cuestión será resuelta por el Servicio Jurídico Administrativo."

Resultando de los fundamentos analizados en el informe técnico transcrito, que procede la **estimación parcial** de la alegación presentada por Cristóbal José Ríos Villa, toda vez que las consideraciones planteadas han sido observadas en el instrumento de planeamiento; con **desestimación del resto de las alegaciones** que versan sobre cuestiones ajenas al objeto del presente Plan Parcial, como es la ubicación de zonas verdes previstas en el Planeamiento General; la definición de cota que corresponderá al Proyecto de Urbanización; accesos a vial o señalización vertical de zonas comerciales y cuestiones relativas a la propiedad.

Debiendo señalarse, por otra parte, en relación a las alegaciones presentadas, las siguientes consideraciones jurídicas complementarias al informe anterior:

1.- En relación al escrito presentado con fecha **22 de enero de 2014** por José M<sup>a</sup> Olmedo Jurado en representación de la sociedad "Granjas San Julián", hacer constar que el mismo no contiene alegación alguna, sino que tiene por objeto la personación en el procedimiento en virtud de ser titulares de derechos que pudieran verse afectados, por lo que la citada entidad deberá ser notificada de las siguientes actuaciones en su condición de interesada en los términos del art. 4 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión extraordinaria 10/24 de 30 de agosto de 2024

2.- En relación a la alegación de Josefina Blanco García e/r de AAVV La Loma de San Julián relativa al uso alternativo de estación de servicio que se prevé en la parcela 6.1, indicar que tanto el PGOU-2011 como el presente instrumento de planeamiento califican la misma como Productivo 1ª, señalándose que esta calificación produce el efecto de vincular los terrenos y las edificaciones a los correspondientes destinos y usos, y definen su función social, delimitando el contenido del derecho de propiedad, que comprende los siguientes derechos: (art. 15.1 LISTA)

a) Materializar, mediante la edificación y una vez el suelo tenga la condición de solar, el aprovechamiento que corresponda a los terrenos.

b) Destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la Administración, de acuerdo a lo establecido en el instrumento de ordenación y en la legislación sectorial de aplicación, desarrollando en ellas las actividades previstas.

Así, es el Plan General el que ha definido el destino o uso de la parcela que nos ocupa, asignándole la calificación de Productivo 1 con usos pormenorizados Industriales y Logísticos (art. 12.11.3.1 PGOU) y por lo tanto apta para posibilitar la implantación del uso gasolinera, previa tramitación de un Plan Especial de acuerdo con el art. 6.3.4. PGOU que define estas instalaciones de suministro de carburantes para automóviles como un caso singular dentro del uso industrial.

Señalándose que de conformidad con el informe del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de 30 de octubre de 2023, la documentación técnica del presente instrumento incorpora las ordenanzas del citado Plan Especial, haciéndose constar en el informe técnico de dicho Servicio de 13 de agosto de 2024 lo siguiente: "Se mantiene lo indicado en anterior informe respecto al uso alternativo en la parcela P-6: el Proyecto que se presente para la Licencia de Obras de la Instalación de Suministro de Carburantes habrá de ser informado por este Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística en relación a la incidencia que el esquema de implantación pueda plantear sobre los accesos y la circulación general, que determinará la viabilidad y consecuencia de aquél."

Por último, y a mayor abundamiento, debe mencionarse la incidencia que sobre las determinaciones urbanísticas relativas estas instalaciones tiene la normativa de carácter básico que regula el régimen jurídico del mercado de hidrocarburos, art. 3 del RD-Ley 6/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Intensificación de la Competencia en Mercados de Bienes y Servicios, y en el art. 43.2 de la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos, en la nueva redacción dada a ambas normas por el Real Decreto-Ley 4/2013 de 22 de febrero, al establecer expresamente compatibilidad de la actividad económica propia de las instalaciones de suministro de carburantes de vehículos con los usos del suelo que el planeamiento califica para actividades comerciales individuales o agrupadas, centros comerciales, parques comerciales, establecimientos de inspección técnica de vehículos y zonas o polígonos industriales, (en nuestro caso Productivo-4) haciendo innecesaria una cualificación pormenorizada expresa del suelo como apto para dicha actividad en los mencionados suelos. Ello de conformidad con la interpretación fijada en Sentencias del TS (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 5ª)



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión extraordinaria 10/24 de 30 de agosto de 2024

num. 672/2020 de 4 junio (RJ\2020\1824) y TS (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 5ª) Sentencia num. 147/2020 de 5 febrero (RJ\2020\358):

3.- La alegación presentada por Juan Antonio López Contreras, en su propio nombre y en representación de Carmen Contreras Cuadra, con fecha de entrada el 26 de diciembre de 2013 versa sobre cuestiones relativas a la estructura de la propiedad que no son determinantes para la tramitación de este procedimiento, ya que no es al Plan Parcial (cuyo objeto y determinaciones son las establecidas en el antiguo artículo 13 LOUA y en el vigente art. 67 de la LISTA) al que corresponde la valoración de los bienes y derechos aportados y de las fincas resultantes, ni la adjudicación de éstas a los distintos propietarios bajo el principio de justa distribución de beneficios y cargas; sino al Proyecto de Reparcelación que en su momento se apruebe y frente al que los recurrentes podrán deducir en su caso los argumentos que ahora se traen (arts 92, 93, 101 y ss. LISTA). Todo ello sin perjuicio de que las cuestiones titularidad que se susciten entre las partes y excedan, en su caso, de la competencia de esta Administración Municipal y corresponda resolver a Jueces y Tribunales.

En todo caso, la comprobación de las titularidades de las fincas incluidas en el ámbito del Plan Parcial ha sido objeto de los informes del Servicio Jurídico-administrativo de este Departamento de fechas **3 de septiembre de 2013** y **10 de octubre de 2013**, que analizan la estructura de la propiedad a partir de las certificaciones registrales y catastrales aportadas al expediente. Todo ello a los efectos de lo dispuesto en los arts. 32.1.2ª y 39.1 de la LOUA.

Señalándose por otra parte, en relación al segundo escrito presentado por el mismo interesado, de fecha 12 de diciembre de 2017, que ha sido presentado fuera del plazo de información pública previsto en el art. 32.12ª de la LOUA, por lo que, en aplicación del art. 29 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, que establece la obligatoriedad de los términos y plazos establecidos en ésta y otras leyes, no procede entrar a analizar las consideraciones de fondo contenidas en el mismo, debiendo acordarse su inadmisión a trámite.

4.- En relación a la alegación presentada por Manuel Gavira Gómez en representación de la entidad Conjunto Sur, con fecha de entrada el 21-12-15 (dentro del plazo de audiencia establecido al efecto) por la que se requiere una única unidad de ejecución, indicar que el presente procedimiento se ha seguido conforme las normas previstas en la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, siendo competencia del presente el instrumento de planeamiento la delimitación de las unidades de ejecución dentro de su ámbito, ello de acuerdo con las características y requisitos contenidos en el art. 105 y siguientes LOUA, definidos actualmente en el artículo 99.2 de la LISTA y art. 205 del Reglamento General.

Señalándose que la delimitación de las unidades de Ejecución que contiene el documento que se somete a aprobación definitiva se ha planteado con el objeto facilitar la ejecución atendiendo a la estructura de la propiedad y las expectativas del desarrollo del planeamiento,



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión extraordinaria 10/24 de 30 de agosto de 2024

habiéndose analizado -dentro del ámbito de las competencias que le corresponde al presente instrumento de planeamiento de acuerdo con los arts. 13.2 e) 18.1 y 106 LOUA- la idoneidad técnica y viabilidad económica así como la aptitud para el cumplimiento de los deberes legales y la equidistribución de los beneficios y carga derivados de la ordenación urbanística, todo lo cual se hace constar en los sucesivos informes técnicos emitidos en el procedimiento: Informes del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de **13 de julio de 2016, 9 de febrero de 2023; Informes del Servicio Técnico de Ejecución del Planeamiento de 14 de octubre de 2022, 26 de junio de 2023 y 13 de julio de 2023, Informes del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de 5 de diciembre de 2022; 12 de mayo de 2023 y 30 de octubre de 2023.**

Constatándose, por último, en el informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de **13 de agosto de 2024** antes transcrito que la documentación que se somete a aprobación definitiva ha dado cumplimiento a los requisitos exigidos en los informes previos del Servicio de Ejecución del Planeamiento: "Excesos de aprovechamiento del sector, delimitación de unidades de ejecución, viabilidad técnica de las unidades propuestas, equilibrio de cargas entre unidades y obtención de la conexión Oeste (vial 3)." (Apartado 2.6 del informe)

Debiendo concluirse, en virtud de lo expuesto, que desde el punto de vista jurídico procede la desestimación de las alegaciones analizadas.

- **Requisitos materiales o formales:**

1.- En cuanto al cauce procedimental a seguir en la tramitación del expediente decir que, 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 Ley, en el que se indica que:

"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, el presente procedimiento continúa tramitándose por los cauces previstos en la 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, y de acuerdo a las disposiciones establecidas por la legislación sectorial vigente al



*momento de iniciar la misma.*

*Resultando por lo tanto de aplicación los artículos 31 al 41 de la LOUA, en relación con los artículos 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, como ha quedado constancia en los antecedentes de este informe propuesta, en el presente procedimiento 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; todos ellos emitidos en sentido favorable.*

*Igualmente se ha recabado informe de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Málaga, de la Junta de Andalucía, de conformidad con el apartado C) del Art. 31.2 de la LOUA, también emitido en sentido favorable.*

*Habiéndose sometido el instrumento al Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada, de acuerdo con los artículos 39 y 40 Ley 7/2007 de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, habiéndose emitido por la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Málaga de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, Informe Ambiental Estratégico favorable.*

**2.- En cuanto a la innecesariedad de acuerdo de aprobación provisional, debe señalarse que tal y como se acredita en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de **13 de agosto de 2024** la documentación que se propone para aprobación definitiva no introduce cambios sustanciales en la documentación con respecto a lo aprobado inicialmente: "La documentación técnica no propone cambios sustanciales respecto a la documentación aportada para la Aprobación Inicial. Se han realizado algunos cambios menores incluyendo la corrección de algunas erratas detectadas. Se ha modificado el vial que linda con la calle Caracas para que dicho viario se encuentre íntegramente dentro del ámbito, la calle paralela a Avenida Manuel Castillo se ha rectificado al tener una mínima inclinación que hacía que dicha calle no fuera totalmente alineada y la Calle Bogotá ha ganado sección para acometer a la rotonda en la intersección con C/ Camino Guadalmar-Loma. Junto a estos ajustes se ha propuesto la división en dos unidades de ejecución frente a la unidad de ejecución única propuesta en la documentación de la aprobación inicial."**

*Haciéndose constar en relación a la delimitación de dos unidades de ejecución que se contiene en el instrumento, que la misma tiene por objeto dar cumplimiento a los sucesivos*

**Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad**  
Sesión extraordinaria 10/24 de 30 de agosto de 2024

informes técnicos municipales emitidos en el procedimiento con el fin de garantizar la idoneidad técnica y la viabilidad económica, y permitir el cumplimiento de los deberes legales y la equidistribución de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística de acuerdo con lo dispuesto en los arts 105 y siguientes LOUA, definidos actualmente en el artículo 99.2 de la LISTA y art. 205 del Reglamento General:

- Informe del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 9 de febrero de 2023 que contiene una serie de requerimientos a los efectos de justificar la delimitación de las dos Unidades de Ejecución (justificación de las características específicas del sector que motivan esta delimitación; expectativas de desarrollo o compromisos de los propietarios de cada unidad, etc);
- Informes del Servicio Técnico de Ejecución del Planeamiento de 14 de octubre de 2022, 26 de junio de 2023 y 13 de julio de 2023, que analizan el equilibrio de cargas/aprovechamiento entre las unidades delimitadas (informado favorablemente en el apartado 5ª del informe de 13-7-23);
- Así como informes del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de 5 de diciembre de 2022, 12 de mayo de 2023 y 30 de octubre de 2023 que contienen determinaciones respecto a la viabilidad técnica e independencia funcional de las UE (cuya observancia ha sido constatada en el informe 30-10-23, y finalmente en el informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 13-8-24.

Tratándose en todo caso de una determinación referida a la ejecución del planeamiento, **de carácter no sustancial respecto a la ordenación urbanística detallada del ámbito**, y que no reviste la entidad suficiente para suponer un nuevo modelo territorial diferente del que fue sometido al trámite de información pública (SSTS de 16 de diciembre de 1993 [ RJ 1993, 9642] y 23 de junio de 1994 [ RJ 1994, 5339], entre otras).

Así se expresa la Sentencia núm. 1047/2000 de 31 mayo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, Valladolid. RJCA 2000\1677 “La falta de audiencia a la recurrente de las modificaciones del Plan Parcial introducidas por el Ayuntamiento de Medina del Campo en virtud de los acuerdos de 3 de diciembre de 1993 –folios 43 y ss. del expediente– y de 4 de febrero de 1994, después del trámite de información pública y de la aprobación provisional del Plan Parcial, no puede llevar tampoco a la nulidad de actuaciones pretendida ya que esas modificaciones iban dirigidas a subsanar las deficiencias que había señalado la Comisión Provincial de Urbanismo de Valladolid en los acuerdos de 25 de noviembre de 1993 –folios 55 y ss. del expediente– y de 22 de diciembre de ese año, al suspender, al amparo del art. 132.3 b) del Reglamento de Planeamiento, aprobado por [RD 2159/1978 \( RCL 1978, 1965 y NDL 13921\)](#) , la aprobación definitiva del Plan Parcial hasta la subsanación de las deficiencias que se indicaban en ellos, sin que, por otra parte, esas modificaciones tuvieran carácter sustancial, al no tener la entidad suficiente para suponer un nuevo modelo territorial diferente del que fue sometido a dicho trámite de información pública ( [SSTS de 16 de diciembre de 1993 \[ RJ 1993, 9642\]](#) y [23 de junio de 1994 \[ RJ 1994, 5339\]](#) , entre otras).



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión extraordinaria 10/24 de 30 de agosto de 2024

Siendo por otra parte evidente el carácter no sustancial de estas determinaciones toda vez que el procedimiento para una eventual modificación o división de las unidades de actuación delimitadas en el Plan Parcial, no haría precisa la innovación del instrumento de planeamiento, sino únicamente la observancia del procedimiento de ejecución establecido en el art. 99.5 LISTA y art. 206 del Reglamento de Planeamiento (coincidentes en lo sustancial con la regulación del art. 106 LOUA y art. 38 del Reglamento de Gestión Urbanística), esto es información pública de 20 días, con audiencia de los propietarios afectados conforme la legislación estatal sobre procedimiento administrativo común y aprobación por el Consejo de Administración de la GMU - art. 6.13 de los vigentes Estatutos de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura.

**3.-** Por todo lo anterior, debe concluirse que no se precisa la adopción de un acuerdo de aprobación provisional del instrumento de planeamiento, a tenor de lo previsto en el artículo 32.1 regla 3ª de la LOUA e 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- en la que se aclara la innecesariedad de dicho trámite, cuando la Administración competente para la aprobación definitiva es también la Administración responsable de su tramitación o aprobación inicial.

Señalándose que en el presente procedimiento, no se dan los supuestos excepcionales indicados en la citada Instrucción, que determinarían la necesidad del acudir al trámite de aprobación provisional, ya 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 a la ordenación planteada en el instrumento aprobado inicialmente.

**4.-** 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 (TRLRSRU), 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, tras la subrogación operada en la calidad de promotor del expediente que se acredita en el informe del Servicio Jurídico-Administrativo de 27 de julio de



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión extraordinaria 10/24 de 30 de agosto de 2024

2016, el Plan Parcial ha continuado su tramitación a instancias de Ríos Innovación Málaga 18 SL (Antes denominada Autocares Hermanos Ríos, S.L) y Urbanizaciones y Jardines SL; habiendo quedado constancia de la representación que ostenta Manuel Alejandro Jiménez Baras, de acuerdo a la documentación aportada con fechas 7 de abril de 2021 y 31 de octubre de 2022; todo ello en cumplimiento a de 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 años del Tribunal Supremo<sup>1-</sup> 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.

**5.-** Finalmente añadir que con fecha 27 de agosto de 2024, y con carácter previo a la remisión del expediente a la Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad, la Secretaría General del Pleno ha emitido 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.

---

<sup>1-</sup> 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.-.



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión extraordinaria 10/24 de 30 de agosto de 2024

El informe se ha emitido de conformidad con el presente, con las siguientes observaciones:

*“(...) se hace una primera observación, dejando constancia de ello, de la existencia de un error en el acuerdo décimo que se propone, pues literalmente se indica que “Hacer constar que, tal y como se recoge en el Plan Parcial del SUS-G.2 “Calle Pascal”, 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..”, cuando debe indicar el Plan Parcial de Ordenación al que se refiere el instrumento de planeamiento que se está tramitando, es decir, el Plan Parcial de Ordenación SUS-G.1 “San Julián”, lo que lleva consigo la necesidad de modificar la propuesta, con carácter previo a la remisión de la misma a la Comisión del Pleno correspondiente.*

*En segundo término, se realiza la observación de la necesidad de la evacuación de un informe complementario y aclaratorio por el Servicio Jurídico Administrativo del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura del Ayuntamiento de Málaga, en relación con el segundo acuerdo de los que se proponen que va referido a las alegaciones que constan en el expediente administrativo tramitado, dada las divergencias propositivas que resultan de los Informes que analizan las citadas alegaciones, y en concreto el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 13 de julio de 2016, informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 13 de agosto de 2024 y el informe del Servicio Jurídico Administrativo del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura del Ayuntamiento de Málaga de fecha 14 de agosto de 2024, pues las motivaciones que incorporan son la base en que se fundamenta el acuerdo segundo que se propone de desestimar las alegaciones presentadas en la tramitación del instrumento de planeamiento, mientras el primero de los informes técnicos citados proponía “la estimación parcial de las alegaciones presentadas, en el sentido que se contesta cada una en este informe”, pudiendo afectar, a resultas del citado informe complementario y aclaratorio, al acuerdo segundo propuesto, y por ende pudiera llevar consigo la necesidad de modificar la propuesta, con carácter previo a la remisión de la misma a la Comisión del Pleno correspondiente.”*

*Haciéndose constar que las cuestiones planteadas por la Secretaría General han sido observadas en el presente informe jurídico-propuesta en los términos requeridos:*

*1º.- Se ha procedido a la subsanación del error de transcripción advertido en el Acuerdo Décimo del informe jurídico propuesta de este Servicio, de 14 de agosto de 2024.*

*2º.- Se ha procedido a la rectificación del Acuerdo Segundo en el sentido y con el alcance establecido en el informe técnico de 13 de julio de 2016 (transcrito en el apartado 5 de los “Requisitos sustanciales o de fondo”), del que resulta que procede la **estimación parcial** de la alegación presentada por Cristóbal José Ríos Villa -cuyas consideraciones han sido observadas en*



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión extraordinaria 10/24 de 30 de agosto de 2024

el instrumento de planeamiento-; con desestimación del resto de las alegaciones presentadas. Todo en base a las motivaciones contenidas en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 13 de julio de 2016, en el informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 13 de agosto de 2024, así como en el presente informe propuesta.

- 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 Plan Parcial de conformidad con la documentación técnica informada por el Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión de fecha 13 de agosto de 2024.

### CONCLUSIONES Y PROPUESTAS:

A la vista de lo que antecede en cuanto a los aspectos técnicos y jurídicos estudiados, este Departamento considera que habiéndose dado cumplimiento al informe emitido con fecha **27 de agosto de 2024 por la Secretaría General del Pleno** 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, **el presente expediente se encuentra concluso y listo para ser remitido al Registro del Pleno**, a fin de que 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.- Inadmitir** por extemporáneas las alegaciones presentadas por Juan Antonio López Contreras con fecha 12 de diciembre de 2017 en los términos recogidos en el presente informe propuesta.

**SEGUNDO.- Estimar parcialmente las alegaciones presentadas por** Cristóbal José Ríos Villa, en representación de la entidad Autocares Hermanos Ríos SL en el sentido expuesto en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 13 de julio de 2016. **Con desestimación del resto de las alegaciones presentadas;** todo en base a las motivaciones contenidas en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 13 de julio de 2016, en el informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 13 de agosto de 2024, así como en el presente informe propuesta.

**TERCERO.- Aprobar definitivamente** el Plan Parcial SUS-G.1 "San Julián" promovido por Ríos Innovación Málaga 18 SL y Urbanizaciones y Jardines SL en base al Texto Refundido que ha tenido entrada con fecha 12 de agosto 2024 de conformidad con el informe del Servicio de



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión extraordinaria 10/24 de 30 de agosto de 2024

Urbanización e Infraestructuras e informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística, ambos de fecha 13 de agosto de 2024, 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.

**CUARTO.- 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.

**QUINTO.- Remitir** otros dos ejemplares completos del Documento técnico, junto con certificado del acuerdo de aprobación definitiva a la Delegación Territorial 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.

**SEXTO.-** 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.

**SÉPTIMO.- 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.

**OCTAVO.-** **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 SUS-G.1 "San Julián".

**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%** del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización y de otros que sean objeto de la actividad a desarrollar, según la evaluación económica del propio expediente, todo ello por aplicación de lo dispuesto en el artículo 195.3 del Decreto 550/2022, de aprobación del Reglamento General de la LISTA (en el mismo sentido recogido en el acuerdo de aprobación inicial, de conformidad con el art. 46.c) del Reglamento de Planeamiento, complementado por el artículo 130.2.g) de la LOUA.)

**DÉCIMO.-** Hacer constar que, tal y como se recoge en el Plan Parcial del SUS-G.1 "San Julián", 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 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.

**UNDÉCIMO.-** Hacer constar que de conformidad con el informe técnico del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de fecha 13 de agosto de 2024 "El Proyecto de Urbanización que

**Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad**  
Sesión extraordinaria 10/24 de 30 de agosto de 2024

desarrolle las determinaciones de este PPO deberá ser informado por la Unidad de Carreteras de Málaga del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.

**DUODÉCIMO.-** Significar que aquellos aspectos contenidos en el Plan Parcial 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.**

**DÉCIMOTERCERO.-** Dar traslado del presente acuerdo para su conocimiento y efectos:

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 Servicio de Valoraciones del Departamento de Planeamiento y Gestión.
4. Al Departamento de Arquitectura e Infraestructura.
5. A las entidades promotoras y a los propietarios que constan en el expediente.
6. A los alegantes referidos en el acuerdo Primero y Segundo, con traslado del informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 13 de agosto de 2024.
7. A los siguientes interesados personados en el procedimiento: José M<sup>a</sup> Olmedo Jurado en representación de la sociedad "Granjas San Julián"; Mateo Márquez Garrido en representación de Comunidad de Regantes de las Acequias viejas y nueva de Churriana; Borayma Desarrollo SCR S.A.U, representada por José Manuel Soriano Álvarez; Fuensanta López Espinar y Manuel Gavira Gómez e/r de Conjunto Sur SL; Patricio Baeza Herrazti García e/r de Aleo Invergestión SA; Ignacio M<sup>a</sup> Gómez Bilbao e/r de Edificadora La Solana SL; Entidad Prolira Málaga SL y Entidad Iuris Urbis Abogados SCP.
8. A la Junta Municipal de Distrito n<sup>o</sup> 8 Churriana.
9. 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 (7)** de los representantes del Grupo Municipal Popular (6) y del Grupo Municipal Vox (1), el **voto en contra (1)** de la representante del Grupo Municipal Con Málaga y las **abstenciones (3)** de los representantes del Grupo Municipal Socialista.



## PROPUESTA AL PLENO

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

**PRIMERO.- Inadmitir** por extemporáneas las alegaciones presentadas por Juan Antonio López Contreras con fecha 12 de diciembre de 2017 en los términos recogidos en el presente informe propuesta.

**SEGUNDO.- Estimar parcialmente las alegaciones presentadas por** Cristóbal José Ríos Villa, en representación de la entidad Autocares Hermanos Ríos SL en el sentido expuesto en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 13 de julio de 2016. **Con desestimación del resto de las alegaciones presentadas**; todo en base a las motivaciones contenidas en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 13 de julio de 2016, en el informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 13 de agosto de 2024, así como en el presente informe propuesta.

**TERCERO.- Aprobar definitivamente** el Plan Parcial SUS-G.1 "San Julián" promovido por Ríos Innovación Málaga 18 SL y Urbanizaciones y Jardines SL en base al Texto Refundido que ha tenido entrada con fecha 12 de agosto 2024 de conformidad con el informe del Servicio de Urbanización e Infraestructuras e informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística, ambos de fecha 13 de agosto de 2024, 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.

**CUARTO.- 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.

**QUINTO.- Remitir** otros dos ejemplares completos del Documento técnico, junto con certificado del acuerdo de aprobación definitiva a la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, a fin de que se proceda a su depósito en el Registro



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión extraordinaria 10/24 de 30 de agosto de 2024

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.

**SEXTO.-** 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.

**SÉPTIMO.- 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.

**OCTAVO.- 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 SUS-G.1 "San Julián".

**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%** del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización y de otros que sean objeto de la actividad a desarrollar, según la evaluación económica del propio expediente, todo ello por aplicación de lo dispuesto en el artículo 195.3 del Decreto 550/2022, de aprobación del Reglamento General de la LISTA (en el mismo sentido recogido en el acuerdo de aprobación inicial, de conformidad con el art. 46.c) del Reglamento de Planeamiento, complementado por el artículo 130.2.g) de la LOUA.)

**DÉCIMO.-** Hacer constar que, tal y como se recoge en el Plan Parcial del SUS-G.1 "San Julián", 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



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión extraordinaria 10/24 de 30 de agosto de 2024

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 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.

**UNDÉCIMO.-** Hacer constar que de conformidad con el informe técnico del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de fecha 13 de agosto de 2024 "El Proyecto de Urbanización que desarrolle las determinaciones de este PPO deberá ser informado por la Unidad de Carreteras de Málaga del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.

**DUODÉCIMO.-** Significar que aquellos aspectos contenidos en el Plan Parcial 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.**

**DÉCIMOTERCERO.-** Dar traslado del presente acuerdo para su conocimiento y efectos:

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 Servicio de Valoraciones del Departamento de Planeamiento y Gestión.
4. Al Departamento de Arquitectura e Infraestructura.
5. A las entidades promotoras y a los propietarios que constan en el expediente.
6. A los alegantes referidos en el acuerdo Primero y Segundo, con traslado del informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 13 de agosto de 2024.
7. A los siguientes interesados personados en el procedimiento: José M<sup>a</sup> Olmedo Jurado en representación de la sociedad "Granjas San Julián"; Mateo Márquez Garrido en



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión extraordinaria 10/24 de 30 de agosto de 2024

*representación de Comunidad de Regantes de las Acequias viejas y nueva de Churriana; Borayma Desarrollo SCR S.A.U, representada por José Manuel Soriano Álvarez; Fuensanta López Espinar y Manuel Gavira Gómez e/r de Conjunto Sur SL; Patricio Baeza Herrazti García e/r de Aleo Invergestión SA; Ignacio M<sup>a</sup> Gómez Bilbao e/r de Edificadora La Solana SL; Entidad Prolira Málaga SL y Entidad Iuris Urbis Abogados SCP.*

*8. A la Junta Municipal de Distrito n° 8 Churriana.*

*9. 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.”*

Y no habiendo más asuntos que tratar, la Presidenta levantó la sesión, siendo las diez horas y cinco minutos del día al comienzo citado, levantándose de lo tratado y acordado la presente Acta de la que, como Secretario, doy fe.

**Vº Bº:**  
**LA PRESIDENTA,**  
**Carmen Casero Navarro**

**EL SECRETARIO DELEGADO DE LA COMISIÓN DEL  
PLENO DE URBANISMO, MOVILIDAD Y SEGURIDAD,  
por Delegación de la Secretaría General del Pleno  
en virtud de la Resolución n° 2024/8338, del  
Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de  
Málaga, de fecha 12 de junio de 2024. (BOP de  
Málaga n° 130 de fecha 05 de julio de 2024).**

**Juan Ramón Orense Tejada**

DILIGENCIA: Para hacer constar que esta acta fue aprobada en la sesión ordinaria 11/2024 de la Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad celebrada el 16 de septiembre de 2024.