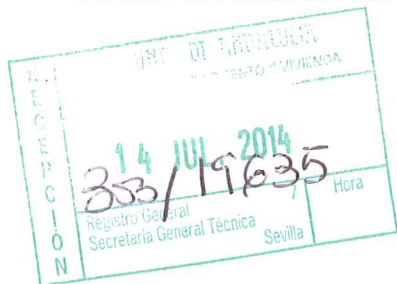
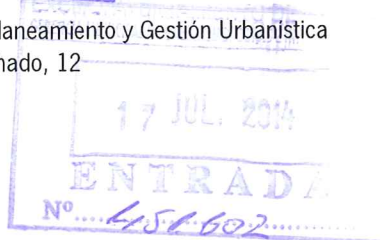


JUNTA DE ANDALUCIA

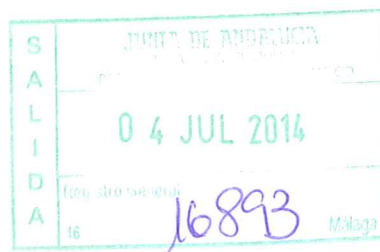


Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras
Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Paseo Antonio Machado, 12
29002 Málaga



Fecha: 3 de julio de 2014
Referencia: IP 7/14
Asunto: Envío informe de plazos

Plc




Se adjunta, junto al presente escrito, informe de plazos de vivienda protegida del PERI "Manzana Verde", de acuerdo con el artículo 18.3.c) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

LA JEFA DEL SERVICIO DE VIVIENDA:
P.A.: EL JEFE DE LA SECCION DE PATRIMONIO:

Manuel Aguilar Gil



Compositor Lehmborg Ruiz, 23 29007-Málaga
Tel. 951 932500 Fax. 951 932510

Código Seguro de verificación: L7gx+cx0dPc7xg7Xu6nrnw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://ws175.juntadeandalucia.es/verifirmav22/ Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	MANUEL AGUILAR GIL	FECHA	04/07/2014
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	PÁGINA	1/1
 L7gx+cx0dPc7xg7Xu6nrnw==			

INFORME QUE EMITE LA DELEGACION TERRITORIAL DE FOMENTO, VIVIENDA, TURISMO Y COMERCIO DE MÁLAGA ACERCA DE LOS PLAZOS DE VIVIENDA PROTEGIDA EN EL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "MANZANA VERDE", SUNC-R-P-2.A DEL PGOU DE MÁLAGA.

ANTECEDENTES

PRIMERO: Se recibe, con fecha 26 de junio de 2014, Plan Especial de Reforma Interior "Manzana Verde", SUNC-R-P-2.A del PGOU de Málaga, para que sea informado de acuerdo con lo estipulado el artículo 18 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Con fecha 1 de julio de 2014 se procede a informar desde el Servicio de Vivienda el Plan General en lo que se refiere al artículo 18.3.c) de la Ley 7/2002 de Ordenación de la Edificación, de plazos de inicio y terminación de las viviendas de protección oficial u otros regímenes.

SEGUNDO: El **Artículo 10.** de la Ley de Ordenación de la edificación. LOUA, *Determinaciones*, establece que:

El **Artículo 10.** de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, LOUA, *Determinaciones*, establece que:

1. Los Planes Generales de Ordenación Urbanística establecen la ordenación estructural del término municipal, que está constituida por la estructura general y por las directrices que resulten del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio. La ordenación estructural se establece mediante las siguientes determinaciones:

A) En todos los municipios:


a) La clasificación de la totalidad del suelo con delimitación de las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo adoptadas de conformidad con lo establecido en los artículos 44, 45, 46 y 47 de esta Ley, previendo el crecimiento urbano necesario para garantizar el desarrollo de la ciudad a medio plazo.

b) *En cada área de reforma interior o sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos, **al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas protegidas**, en los términos previstos en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, que podrá aumentar este porcentaje para atender las necesidades del municipio.*

Si, del estudio de las necesidades presentes y futuras de la población, el Plan Municipal de Vivienda y Suelo arroja una demanda de vivienda protegida acogida al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo inferior al porcentaje de reserva establecido en el párrafo anterior, la diferencia hasta alcanzar éste deberá destinarse a viviendas sujetas a algún régimen de protección municipal que, al menos, limite su precio máximo en venta o alquiler y establezca los requisitos que han de cumplir los destinatarios de las mismas, en el marco de lo establecido en la legislación reguladora del derecho a la vivienda en la Comunidad Autónoma de Andalucía. Dicho régimen de protección municipal deberá quedar establecido en el citado Plan municipal.

En el supuesto de ausencia de Plan Municipal de Vivienda y Suelo, o de falta de previsión en el mismo del régimen de protección municipal referido en el párrafo anterior, la reserva de vivienda protegida, a la que hace referencia este apartado, será

Código Seguro de verificación: MysuTI2IoZnzb3YXQVqNKw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws175.juntadeandalucia.es/verifirmav22/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	MANUEL GARCIA PELAEZ		FECHA	02/07/2014
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	MysuTI2IoZnzb3YXQVqNKw==	PÁGINA	1/4
				
MysuTI2IoZnzb3YXQVqNKw==				

como mínimo del treinta por ciento, destinándose íntegramente a viviendas protegidas acogidas al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.

En ningún caso computará como reserva de vivienda protegida la edificabilidad asignada a alojamientos transitorios de promoción pública que se implanten en suelo de equipamiento público.

El Plan General de Ordenación Urbanística podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a sectores o áreas de reforma interior concretos que tengan una densidad inferior a quince viviendas por hectárea y que, además, por su tipología no se consideren aptos para la construcción de este tipo de viviendas. El Plan General preverá su compensación mediante la integración de la reserva que corresponda en el resto del municipio, asegurando su distribución equilibrada en el conjunto de la ciudad. Excepcionalmente, en el caso de revisiones parciales o modificaciones, en lugar de dicha compensación en el resto del municipio, la innovación correspondiente podrá contemplar justificadamente un incremento de la cesión de terrenos hasta un máximo del veinte por ciento en cumplimiento del deber contemplado en el artículo 51.1.C).e) de esta Ley, a los efectos de compensar las plusvalías generadas por dicha exención. En los sectores de suelo urbanizable esta excepción, y el correlativo incremento del porcentaje de cesión, sólo se podrá llevar a efecto si se justifica, en el conjunto del Plan General de Ordenación Urbanística, que la disponibilidad de suelo calificado para tal finalidad es suficiente para abastecer las necesidades presentes y futuras de viviendas protegidas conforme al Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

Con objeto de evitar la segregación espacial y favorecer la integración social, los instrumentos de planeamiento general podrán establecer parámetros que eviten la concentración excesiva de este tipo de viviendas.

El **Artículo 17**, Ordenación de áreas urbanas y sectores, indica que:

....

8. Los instrumentos de planeamiento urbanístico que contengan la ordenación detallada localizarán en el área y sector los terrenos en los que se concreten las reservas a las que se refiere el artículo 10.1.A).b) de esta Ley, calificando el suelo necesario para dicha reserva con el uso pormenorizado de vivienda protegida.

Así mismo, el **Artículo 18**, Previsiones sobre las unidades de ejecución, sistema de actuación y plazos, de la Ley de Ordenación de la edificación. LOUA, establece que:

1. Los instrumentos de planeamiento, cuando resulte propio de la ordenación urbanística que establezcan, podrán contener la delimitación de las unidades de ejecución y la fijación de los sistemas de actuación, conforme a los requisitos y reglas establecidos en esta Ley.

2. Igualmente con carácter general o para determinados sectores, áreas o zonas de la ordenación urbanística, los instrumentos de planeamiento podrán fijar plazos máximos para:

- a)** La ordenación detallada de sectores en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable y de áreas de reforma interior.
- b)** La ejecución de unidades de ejecución comprendidas en los antedichos sectores y áreas.
- c)** La edificación de solares y la rehabilitación de edificaciones existentes.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior:

Código Seguro de verificación: MysuTI2IoZnb3YXQVqNKw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws175.juntadeandalucia.es/verifirmav22/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	MANUEL GARCIA PELAEZ	FECHA	02/07/2014
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	MysuTI2IoZnb3YXQVqNKw==	PÁGINA 2/4



MysuTI2IoZnb3YXQVqNKw==

- a) El Plan General de Ordenación Urbanística contendrá el plazo de ejecución de las áreas y sectores para los que haya establecido la ordenación detallada, así como el de edificación de los solares sitos en el centro histórico.*
- b) El plan de sectorización especificará los plazos para su ordenación detallada, cuando ésta no haya quedado por él establecida, y los relativos a la ejecución y edificación del sector.*
- c) En las áreas o sectores que contengan reservas de terrenos para viviendas protegidas, el Plan General de Ordenación Urbanística o, en su defecto, el instrumento de planeamiento que contenga la ordenación detallada especificará los plazos para el inicio y terminación de estas viviendas, plazos que deberán contar con informe favorable de la Consejería competente en materia de vivienda, que lo ha de emitir en un plazo máximo de tres meses, transcurrido el cual se entenderá aprobado el plazo que contenga el instrumento de planeamiento.*

TERCERO: En el informe del Servicio de Vivienda de fecha 1 de julio de 2014, ya citado, se hace constar que:

El documento presentado contiene la reserva mínima para vivienda protegida propuesta el artículo 10 LOUA.

Así mismo se comprueba por lo dispuesto en la página 61 que se cumple lo dispuesto en el artículo 17 de la LOUA.

En cuanto al artículo 18.3.c) de la LOUA el documento en el Plan de etapas, pag. 237-239, recoge lo siguiente:

Plazo máximo para solicitar licencia de las obras de edificación en cada etapa.

3 meses desde la recepción de las obras de urbanización de la etapa correspondiente.

Plazo de inicio, finalización e interrupción de las obras


Las licencias de obras fijarán los plazos de ejecución de la edificación (inicio, finalización e interrupción máxima de las obras.

Además, en el supuesto de Viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, que es el supuesto mayoritario en nuestro caso, regirán los siguientes plazos obligatorios máximos:

- Plazo máximo de inicio de las obras de edificación de las VP: 54 meses desde la aprobación del PERI.*
- Plazo de finalización de las obras de edificación de las VP: 18 meses desde el inicio de las obras.*

Por todo lo anterior, se puede afirmar que el Plan Especial de Reforma Interior "Manzana Verde", SUNC-R-P-2.A del PGOU de Málaga, contiene los plazos de inicio y terminación de las viviendas protegidas por lo que se propone que se informe FAVORABLEMENTE en lo que se refiere al artículo 18.3.c) de la LOUA.

Informado de lo precedente,

<p>Código Seguro de verificación: MysuTI2IoZnzb3YXQVqNKw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://ws175.juntadeandalucia.es/verifirmay22/ Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.</p>			
FIRMADO POR	MANUEL GARCIA PELAEZ	FECHA	02/07/2014
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	MysuTI2IoZnzb3YXQVqNKw==	PÁGINA 3/4
 <p>MysuTI2IoZnzb3YXQVqNKw==</p>			

ACUERDO

Informar FAVORABLEMENTE el Plan Especial de Reforma Interior "Manzana Verde", SUNC-R-P-2.A del PGOU de Málaga, en lo que se refiere al artículo 18.3.c) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, LOUA.

EL DELEGADO TERRITORIAL:

Manuel García Peláez

Código Seguro de verificación: MysuTI2IoZnzb3YXQVqNKw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws175.juntadeandalucia.es/verifirmav22/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	MANUEL GARCIA PELAEZ	FECHA	02/07/2014
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	MysuTI2IoZnzb3YXQVqNKw==	PÁGINA 4/4



MysuTI2IoZnzb3YXQVqNKw==

INFORME TÉCNICO SOBRE LOS PLAZOS DE INICIO Y TERMINACIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Asunto: PLAN ESPECIAL REFORMA INTERIOR MANZANA VERDE

Municipio: Málaga

Ntra. Ref.: IP 07/14

Se recibe, con fecha 26 de junio de 2014, Plan Especial de Reforma Interior "Manzana Verde", SUNC-R-P-2.A del PGOU de Málaga, para que sea informado de acuerdo con lo estipulado el artículo 18 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, tras el estudio del documento presentado se emite el siguiente

INFORME

Antecedentes

El **Artículo 10.** de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, LOUA, *Determinaciones*, establece que:

1. Los Planes Generales de Ordenación Urbanística establecen la ordenación estructural del término municipal, que está constituida por la estructura general y por las directrices que resulten del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio. La ordenación estructural se establece mediante las siguientes determinaciones:

A) En todos los municipios:

a) La clasificación de la totalidad del suelo con delimitación de las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo adoptadas de conformidad con lo establecido en los artículos 44, 45, 46 y 47 de esta Ley, previendo el crecimiento urbano necesario para garantizar el desarrollo de la ciudad a medio plazo.

b) *En cada área de reforma interior o sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos, **al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas protegidas**, en los términos previstos en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, que podrá aumentar este porcentaje para atender las necesidades del municipio.*

Si, del estudio de las necesidades presentes y futuras de la población, el Plan Municipal de Vivienda y Suelo arroja una demanda de vivienda protegida acogida al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo inferior al porcentaje de reserva establecido en el párrafo anterior, la diferencia hasta alcanzar éste deberá destinarse a viviendas sujetas a algún régimen de protección municipal que, al menos, limite su precio máximo en venta o alquiler y establezca los requisitos que han de cumplir los destinatarios de las mismas, en el marco de lo establecido en la legislación reguladora del derecho a la vivienda en la Comunidad Autónoma de Andalucía. Dicho régimen de protección municipal deberá quedar establecido en el citado Plan municipal.

En el supuesto de ausencia de Plan Municipal de Vivienda y Suelo, o de falta de previsión en el mismo del régimen de protección municipal referido en el párrafo anterior, la reserva de vivienda protegida, a la que hace referencia este apartado, será como mínimo del treinta por ciento, destinándose íntegramente a viviendas protegidas acogidas al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.

En ningún caso computará como reserva de vivienda protegida la edificabilidad asignada a alojamientos transitorios de promoción pública que se implanten en suelo de equipamiento público.

El Plan General de Ordenación Urbanística podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a sectores o áreas de reforma interior concretos que tengan una densidad inferior a quince viviendas por hectárea y que, además, por su tipología no se consideren aptos para la construcción de este tipo de viviendas. El Plan General preverá su compensación mediante la integra-

Código Seguro de verificación:DX1AqgCMcneUnNvsbejTWA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws175.juntadeandalucia.es/verifirmav22/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR

MARIA JOSE MATA DAMAS

FECHA

01/07/2014

ID. FIRMA

ws051.juntadeandalucia.es

DX1AqgCMcneUnNvsbejTWA==

PÁGINA

1/3



DX1AqgCMcneUnNvsbejTWA==

ción de la reserva que corresponda en el resto del municipio, asegurando su distribución equilibrada en el conjunto de la ciudad. Excepcionalmente, en el caso de revisiones parciales o modificaciones, en lugar de dicha compensación en el resto del municipio, la innovación correspondiente podrá contemplar justificadamente un incremento de la cesión de terrenos hasta un máximo del veinte por ciento en cumplimiento del deber contemplado en el artículo 51.1.C).e) de esta Ley, a los efectos de compensar las plusvalías generadas por dicha exención. En los sectores de suelo urbanizable esta excepción, y el correlativo incremento del porcentaje de cesión, sólo se podrá llevar a efecto si se justifica, en el conjunto del Plan General de Ordenación Urbanística, que la disponibilidad de suelo calificado para tal finalidad es suficiente para abastecer las necesidades presentes y futuras de viviendas protegidas conforme al Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

Con objeto de evitar la segregación espacial y favorecer la integración social, los instrumentos de planeamiento general podrán establecer parámetros que eviten la concentración excesiva de este tipo de viviendas.

El **Artículo 17**, Ordenación de áreas urbanas y sectores, indica que:

....

8. Los instrumentos de planeamiento urbanístico que contengan la ordenación detallada localizarán en el área y sector los terrenos en los que se concreten las reservas a las que se refiere el artículo 10.1.A).b) de esta Ley, calificando el suelo necesario para dicha reserva con el uso por menorizado de vivienda protegida.

Así mismo, el **Artículo 18**, Provisiones sobre las unidades de ejecución, sistema de actuación y plazos, de la Ley de Ordenación de la edificación. LOUA, establece que:

1. Los instrumentos de planeamiento, cuando resulte propio de la ordenación urbanística que establezcan, podrán contener la delimitación de las unidades de ejecución y la fijación de los sistemas de actuación, conforme a los requisitos y reglas establecidos en esta Ley.

2. Igualmente con carácter general o para determinados sectores, áreas o zonas de la ordenación urbanística, los instrumentos de planeamiento podrán fijar plazos máximos para:

a) La ordenación detallada de sectores en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable y de áreas de reforma interior.

b) La ejecución de unidades de ejecución comprendidas en los antedichos sectores y áreas.


c) La edificación de solares y la rehabilitación de edificaciones existentes.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior:

a) El Plan General de Ordenación Urbanística contendrá el plazo de ejecución de las áreas y sectores para los que haya establecido la ordenación detallada, así como el de edificación de los solares sitos en el centro histórico.

b) El plan de sectorización especificará los plazos para su ordenación detallada, cuando ésta no haya quedado por él establecida, y los relativos a la ejecución y edificación del sector.

c) En las áreas o sectores que contengan reservas de terrenos para viviendas protegidas, el Plan General de Ordenación Urbanística o, en su defecto, el instrumento de planeamiento que contenga la ordenación detallada especificará los plazos para el inicio y terminación de estas viviendas, plazos que deberán contar con informe favorable de la Consejería competente en materia de vivienda, que lo ha de emitir en un plazo máximo de tres

Código Seguro de verificación:DX1AqgCMcneUnNvsbejTWA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://ws175.juntadeandalucia.es/verificarmav22/ Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	MARIA JOSE MATA DAMAS	FECHA	01/07/2014
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	PÁGINA	2/3
			
DX1AqgCMcneUnNvsbejTWA==			

meses, transcurrido el cual se entenderá aprobado el plazo que contenga el instrumento de planeamiento.

Cumplimiento Normativa y propuesta de informe

El documento presentado contiene la reserva mínima para vivienda protegida propuesta el artículo 10 LOUA.

Así mismo se comprueba por lo dispuesto en la página 61 que se cumple lo dispuesto en el artículo 17 de la LOUA.

En cuanto al artículo 18.3.c) de la LOUA el documento en el Plan de etapas, pag. 237-239, recoge lo siguiente:

Plazo máximo para solicitar licencia de las obras de edificación en cada etapa.

3 meses desde la recepción de las obras de urbanización de la etapa correspondiente.

Plazo de inicio, finalización e interrupción de las obras

Las licencias de obras fijarán los plazos de ejecución de la edificación (inicio, finalización e interrupción máxima de las obras.

Además, en el supuesto de Viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, que es el supuesto mayoritario en nuestro caso, regirán los siguientes plazos obligatorios máximos:

- Plazo máximo de inicio de las obras de edificación de las VP: 54 meses desde la aprobación del PERI.

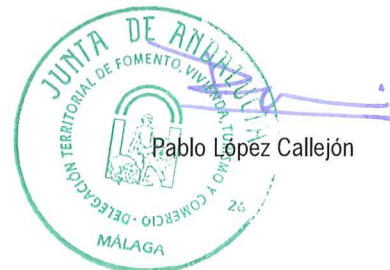
- Plazo de finalización de las obras de edificación de las VP: 18 meses desde el inicio de las obras.

Por todo lo anterior, se puede afirmar que el Plan Especial de Reforma Interior "Manzana Verde", SUNC-R-P-2.A del PGOU de Málaga, contiene los plazos de inicio y terminación de las viviendas protegidas por lo que se propone que se informe FAVORABLEMENTE en lo que se refiere al artículo 18.3.c) de la LOUA.

Vº Bº EL JEFE DEL SERVICIO DE VIVIENDA:


Maria José Mata de Damas

EL ASESOR TECNICO:



Pablo López Callejón

Código Seguro de verificación:DX1AggCMcneUnNvsbejTWA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws175.juntadeandalucia.es/verifirmav22/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	MARIA JOSE MATA DAMAS	FECHA	01/07/2014
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	PÁGINA	3/3
			
DX1AggCMcneUnNvsbejTWA==			