

PLAN DE ETAPAS

1. Consideraciones previas. Descripción de las obras a realizar, suelos dotacionales a obtener y plazos máximos para la totalidad del ámbito.

Como hemos señalado en la Memoria, para la totalidad del PERI se delimitan dos etapas o unidades de ejecución que abarcan la totalidad de las obras (excluidas las correspondientes a los terrenos destinados a pasillo ferroviario) y la totalidad de los terrenos destinados a dotaciones públicas de carácter local situados dentro del ámbito.

Plazos de ejecución.

Según el artículo **18.2 LOUA**, los instrumentos de planeamiento que establezcan la ordenación detallada (caso del presente PERI) podrán fijar **plazos máximos** para la ejecución de las unidades comprendidas en los mismos.

De conformidad a ello, se establecen los siguientes **plazos máximos**:

a) Para la ejecución del PERI se establecen los siguientes plazos

- Plazo de presentación de los proyectos de urbanización y reparcelación: **3 meses** desde la aprobación definitiva del PERI
- Inicio de las obras: **3 meses** desde la aprobación del PU
- Finalización de las obras: **3 años** desde el inicio de las mismas

b) Ejecución de los terrenos del pasillo ferroviario (RV-1)

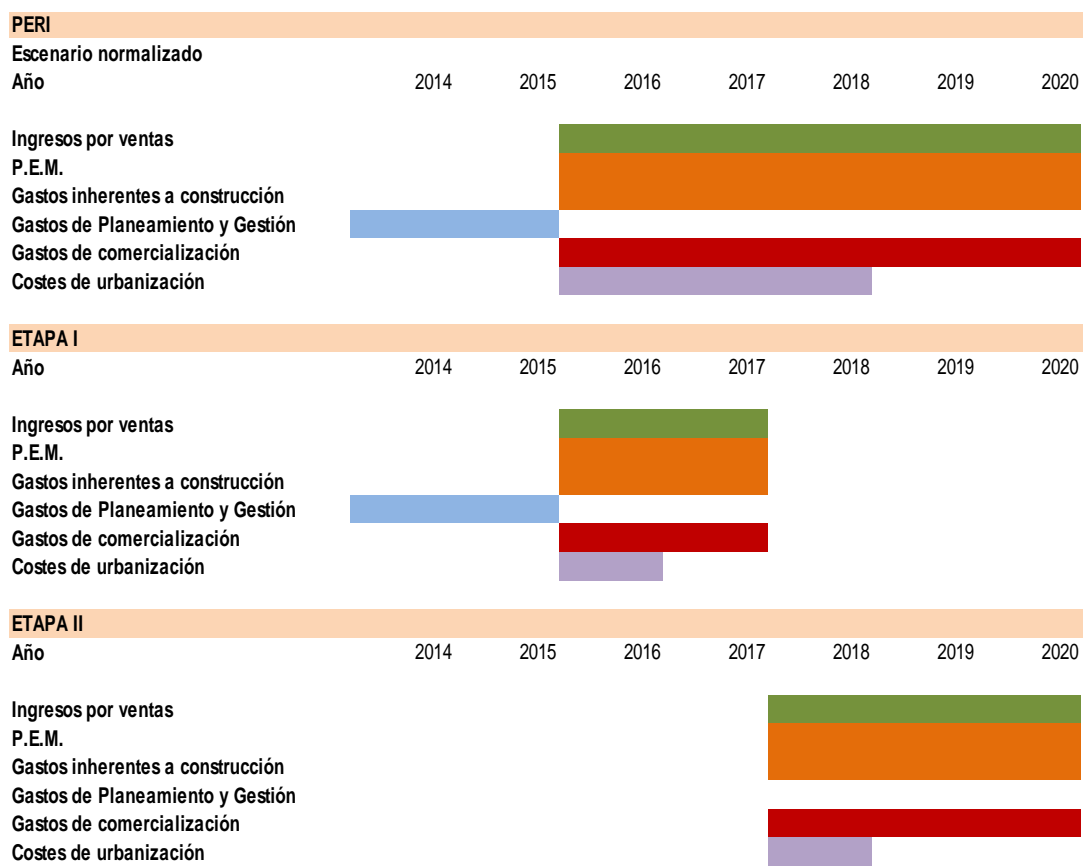
Dado que se trata de terrenos correspondientes a la estructura general de la ciudad de Málaga, su ejecución se realizará de forma directa o mediante los correspondientes planes especiales de infraestructuras, cuya elección corresponde a la administración competente y con independencia de los plazos de ejecución establecidos para la UE única del PERI “Manzana Verde”

2. División del ámbito en etapas

A efectos de hacer viable de forma inmediata el desarrollo del ámbito, se propone su división en **2 etapas o unidades de ejecución diferentes** incluyendo, en cada una de ellas, cada una de las dos manzanas propuestas y la parte de red viaria perimetral de las mismas.

La delimitación de dichas etapas o unidades de ejecución se contiene en el plano de “**Plan de Etapas**” y sus parámetros en la Ficha incluida en el apartado 3.7 de la Memoria Justificativa.

Se incluye, a continuación, un **cronograma esquemático** con la estimación de los **plazos de tramitación** de los instrumentos de planeamiento y gestión y los de **ejecución de las obras de urbanización y edificación**, tanto para el desarrollo del PERI completo como para el de las dos etapas en que se divide el mismo.



De conformidad con ello, se establecen los siguientes **plazos de ejecución de la urbanización** para cada etapa

- Para la primera etapa: **1 año** para la finalización de las obras de urbanización a contar desde la aprobación del Proyecto de Urbanización.
- Para la segunda etapa: **1 año** para la finalización de las obras de urbanización a contar desde la finalización de las obras de edificación de la primera etapa.

3. Plazos para solicitar licencia de edificación

Según el apartado 3.c del citado artículo 18 LOUA:

*“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”.*

Se establecen los siguientes **plazos** para solicitar licencia de obras de edificación en general.

- 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**.

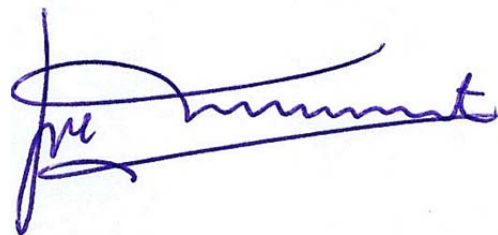
— Plazo de **finalización** de las obras de edificación de las VP: **18 meses** desde el inicio de las obras.

Lo que se ajusta al cronograma establecido.

4. Determinaciones relativas al mantenimiento y conservación de la urbanización

En el momento de recepción de las obras de urbanización se constituirá, por el plazo que en ese momento determine el Ayuntamiento de Málaga, la correspondiente **Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación** que asumirá el mantenimiento de las obras de urbanización en el ámbito, **excluidas** las correspondientes al Pasillo Ferroviario.

En Málaga, noviembre de 2015



Fdo.: Jose María Morente del Monte
Arquitecto