


**MODIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN
PORMENORIZADA DEL PGOU**

Nº 18

**CAMBIO CALIFICACIÓN DE VIARIO A EQUIPAMIENTO
AVDA. PRINCIPAL URBANIZACIÓN “EL CANDADO”**


RESUMEN EJECUTIVO

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL
Noviembre 2020

Código Seguro De Verificación	vkKF+LqvU1fpWsB9062rqw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	19/01/2021 12:25:36	
Observaciones		Página	1/12	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/vkKF+LqvU1fpWsB9062rqw==			



MODIFICACIÓN DE LA ORDENACION PORMENORIZADA DEL PGOU N° 18
cambio calificación de viario a equipamiento. Avda Principal Urb "El Candado"

Código Seguro De Verificación	vkKF+LqvU1fpWsB9062rqw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	19/01/2021 12:25:36	
Observaciones		Página	2/12	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/vkKF+LqvU1fpWsB9062rqw==			



Esta modificación se realiza cumpliendo los requisitos de los Artºs 36 y 38 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y pretende dos objetivos, por un lado facilitar la implantación de unas nuevas oficinas para la Comunidad de Propietarios de la Urbanización “El Candado” y de la Asociación de Vecinos, mediante de calificación de un fondo de saco actualmente con calificación de viario modificándose a Equipamiento Social y por otro la liberación de espacio en la actual ubicación de las oficinas de modo que se pueda eliminar la edificación existente actualmente para la ampliación de las aceras y la reubicación del transformador de Endesa que actualmente ocupa la zona de servidumbre de policía del Arroyo Gálica.

De acuerdo con el Artº 10 de la LOUA pertenecen a la ordenación estructural: la clasificación de suelo; la reserva de viviendas de protección; los sistemas generales; los usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas zonas de suelo urbano y para los sectores de suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable ordenado y sectorizado; para el suelo urbanizable no sectorizado los usos incompatibles, las condiciones de sectorización y los criterios de disposición de los Sistemas Generales; el aprovechamiento medio de las Áreas de Reparto; ámbitos y elementos de especial protección en los centros históricos; normativa del suelo no urbanizable de especial protección; normativa de protección del litoral; red de tráfico; sistemas generales de interés regional o singular.

Por tanto, en estas Modificaciones, al no afectar a ninguna de las determinaciones de la ordenación estructural del PGOU, debe ajustarse su tramitación al procedimiento descrito en el Artº 36.2.c) de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, correspondiendo la aprobación al municipio. Por tratarse de una modificación que supone una calificación de equipamiento será necesario acogerse al apartado 2º de dicho artículo por el cuál se requerirá dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía así como informe de la Consejería competente en materia de urbanismo.

MODIFICACIÓN DE LA ORDENACION PORMENORIZADA DEL PGOU N° 18
cambio calificación de viario a equipamiento. Avda Principal Urb “El Candado”

Código Seguro De Verificación	vkKF+LqvU1fpWsB9062rqw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	19/01/2021 12:25:36
Observaciones		Página	3/12
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/vkKF+LqvU1fpWsB9062rqw==		





FICHA MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PGOU

Nº: 18
TÍTULO: Cambio de calificación de Viario a Equipamiento
SITUACIÓN: Tipo de suelo: Urbano Consolidado
Avda. Principal de la Urbanización "El Candado".

PLANOS QUE AFECTA:

Nº	PLANO	CORRECCIÓN
P.1.1.	Clasificación del suelo	
P.1.2.	Categorías del suelo	
P.1.3.	Usos, densidades y edificabilidades globales	
P.1.4.	Protecciones estructurales. Edif. Arq. Vegetación	
P.1.6.	Gestión. Áreas Reparto en Suelo Urbanizable	
P.1.7.1.	Suelo No urbanizable	
P.1.7.2.	SNU. Protecciones Arqueológicas	
P.2.1.	Calificación, Usos y Sistemas	X
P.2.3.	Gestión, Áreas de Reparto en Suelo Urbano	
P.2.5.	Protecciones Medio Urbano. Edif. y vegetación	
P.2.9.	Alineaciones, Alturas y Rasantes	X

NORMATIVAS, FICHAS, Y CATÁLOGOS AFECTADOS

		TÍTULO, CAPÍTULO, SECCIÓN, ARTº, FICHA, PÁGINA
M	Memoria	
N	Normativa	
F	Fichas	
C	Catálogos	

MODIFICACIÓN DE LA ORDENACION PORMENORIZADA DEL PGOU Nº 18
cambio calificación de viario a equipamiento. Avda Principal Urb "El Candado"

Código Seguro De Verificación	vkKF+LqvU1fpWsB9062rqw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	19/01/2021 12:25:36
Observaciones		Página	4/12
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/vkKF+LqvU1fpWsB9062rqw==		





MEMORIA RESUMEN EJECUTIVO

MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS

Se presenta escrito por parte de los interesados, con planos adjuntos, solicitando que “*el solar que va a ocupar un pequeño edificio de oficinas*”, previsto construir por la Comunidad de Propietarios de la Urbanización ‘El Candado’ “*sea clasificado como suelo urbano edificable y calificado como Equipamiento Social con uso exclusivo para oficinas de servicio de la Comunidad de Propietarios y de la Asociación de Vecinos*”. En el escrito también se expone que actualmente la Comunidad dispone de un pequeño edificio en una zona comunitaria adosada al muro que delimita el cauce del Arroyo Gálica (ÁMBITO II). Según el mismo estas oficinas *son de una baja calidad constructiva presentando importantes carencias de habitabilidad*. Tal y como se expondrá en los puntos siguientes el ámbito donde se pretende edificar y trasladar las nuevas oficinas de la Comunidad se encuentra calificado de viario (ÁMBITO I).



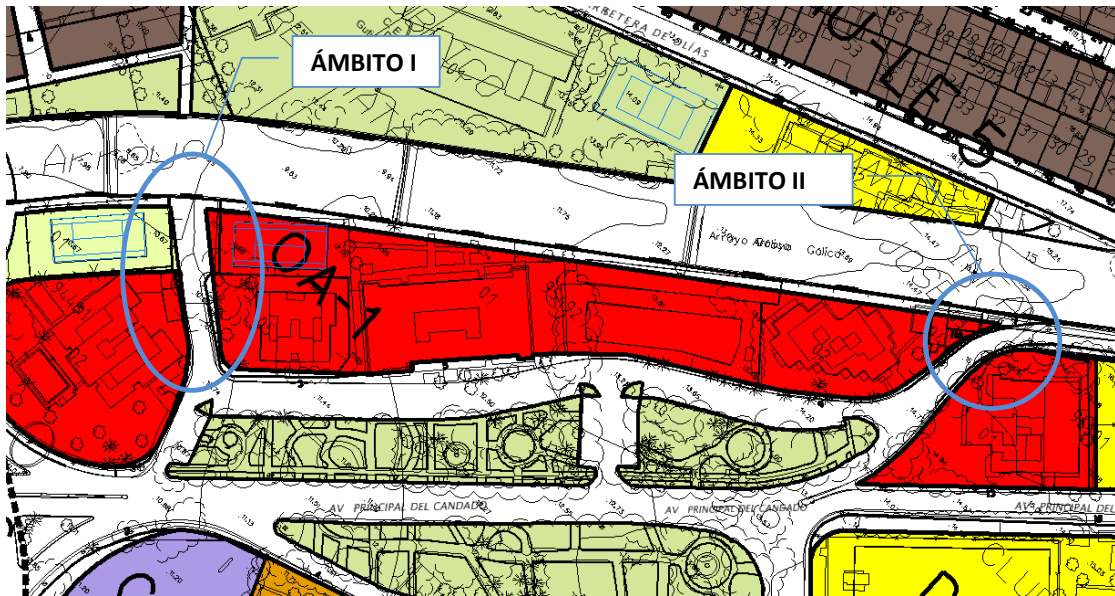
1.2 ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS Y TITULARIDAD DE LOS TERRENOS

La presente Modificación de elementos del PGOU afecta a dos ámbitos situados en el interior de la Urbanización “El Candado” del distrito 2 – Málaga Éste.

MODIFICACIÓN DE LA ORDENACION PORMENORIZADA DEL PGOU N° 18
cambio calificación de viario a equipamiento. Avda Principal Urb “El Candado”

Código Seguro De Verificación	vkKF+LqvU1fpWsB9062rqw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	19/01/2021 12:25:36
Observaciones		Página	5/12
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/vkKF+LqvU1fpWsB9062rqw==		





FRAGMENTO DEL PLANO P2.1 CALIFICACIÓN, USOS Y SISTEMAS.

Ámbito I:

- El primer ámbito (**ÁMBITO I**) coincide con el tramo de viario, con una superficie de 192 m² de terreno, que resulta ser un fondo de saco situado entre los bloques de la Avenida Principal de “El Candado” nº1 y el nº3, ambos calificados con ordenanza OA-1 tal y como muestra el plano 2.1 de *Calificación, Usos y Sistemas del PGOU* vigente. (sin referencia catastral por ser viario)

Con respecto a la **titularidad de los terrenos** se deberá aportar la correspondiente información para la tramitación de este expediente.

Ámbito II:

- El segundo ámbito (**ÁMBITO II**), conformado por dos parcelas, es donde actualmente se ubica la oficina de la Comunidad de propietarios de la Urbanización “El Candado” así como una pequeña caseta que resulta ser su archivo. Este ámbito tiene dirección catastral Avda. Principal de “El Candado” nº 11 A y referencia catastral 9549204UF7694N0001II. La superficie de esta parcela es de 147 m²s siendo la superficie construida según la Ficha Catastral de 38 m² y de 46 m²t según la cartografía municipal de 2014.

MODIFICACIÓN DE LA ORDENACION PORMENORIZADA DEL PGOU Nº 18
cambio calificación de viario a equipamiento. Avda Principal Urb “El Candado”

Código Seguro De Verificación	vkKF+LqvU1fpWsB9062rqw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	19/01/2021 12:25:36
Observaciones		Página	6/12
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/vkKF+LqvU1fpWsB9062rqw==		





Entre ambas edificaciones de pequeño tamaño se ubica otro volumen que es un transformador eléctrico cuya referencia catastral 9549203UF7694N0001XI y cuya superficie de techo y suelo es de 54 m² según la Ficha Catastral y de 40 m² de suelo y techo según la cartografía municipal de 2014.

Del ámbito II se obtiene la información de los titulares de los datos obrantes en el Catastro. Según estos existe una parcela propiedad de **EDISTRIBUCION REDES DIGITALES S.L.U. (ENDESA)** y el resto del ámbito es propiedad de **“BAR Y RESTAURANTE DE LA URBANIZACIÓN DEL CANDADO CB”**. Puesto que comprobado in situ se confirma que actualmente no hay bar ni restaurante alguno se deberá, también en este caso, aportar la correspondiente información de la titularidad de los suelos para la tramitación de este expediente.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.3 MODIFICACIÓN PROPUESTA

Si bien la propuesta realizada por los interesados solicitaba la calificación de todo el tramo de viario, finalmente **se califican 192 m² s** dejando calificada de viario la zona de acceso al mismo y estableciendo 5 metros en la zona trasera de separación de la edificación con respecto al muro que delimita el Arroyo Gálica por servidumbre de policía en cumplimiento del artículo 6.1 del *Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas* y de los artículos 40º y 41º de la *Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía*.

En cumplimiento también de lo solicitado por la Agencia Andaluza del Agua el equipamiento que se proyecte deberá estar sobrelevado al menos 1.5 m. con respecto a la rasante del viario y dejando ese espacio de “planta baja” diáfano. Como complemento a dicha determinación se establece que el edificio se colocará sobre esa planta baja pero dejando ésta una altura libre suficiente que permita acceder para su mantenimiento y limpieza así como atravesarla en caso de necesidad para alcanzar la zona de servidumbre del arroyo. Esta zona deberá tratarse como un espacio libre y mantenerse

MODIFICACIÓN DE LA ORDENACION PORMENORIZADA DEL PGOU N° 18
cambio calificación de viario a equipamiento. Avda Principal Urb “El Candado”

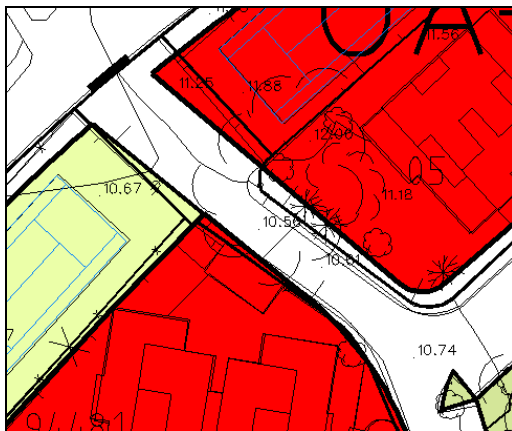
Código Seguro De Verificación	vkKF+LqvU1fpWsB9062rqw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	19/01/2021 12:25:36
Observaciones		Página	7/12
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/vkKF+LqvU1fpWsB9062rqw==		



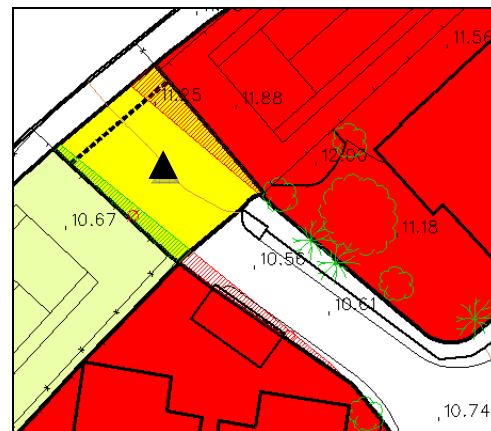


en estado de salubridad y ornato por parte de la Comunidad de Propietarios y la Asociación de Vecinos.

Con respecto a la separación a linderos, dado que las parcelas colindantes tienen en sus espacios traseros zonas deportivas y lo reducido del espacio que se califica (ver imagen página siguiente), se permitirá adosarse a linderos privados, si bien esta cuestión podrá revisarse tras obtener informe de la agencia Andaluza del Agua que analice dónde se debe establecer el punto de cota "0" para computar el 1.5 m (ver apartado 1.8.b). En este caso deberán tratarse las medianeras como fachadas, sin huecos pero con tratamiento de materiales y terminaciones constructivas adecuadas.



FRAGMENTO PLANO P 2.1 CALIFICACIONES, USOS Y SISTEMAS PGOU 2011
AMBITO I. ESTADO ACTUAL



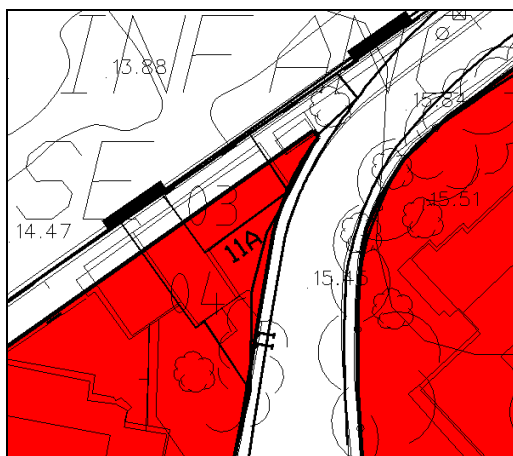
FRAGMENTO PLANO P 2.1 CALIFICACIONES, USOS Y SISTEMAS PGOU 2011
AMBITO I. ESTADO PROPUESTO

En el **ÁMBITO II**, el espacio que actualmente ocupan el archivo y la oficina de la Comunidad de Propietarios junto con un pequeño edificio de ENDESA DISTRIBUCIÓN ELECTRICA S.L., se pretende liberar espacio para permitir la ampliación del viario, y sobretodo de las aceras, de ese tramo en curva para alcanzar al menos 1.50 m. de ancho. Para ello deberán demolerse los pequeños edificios de la Comunidad de Propietarios (Oficina y Archivo) así como trasladarse el transformador de ENDESA, que actualmente como se comprueba en la cartografía, también ocupa el espacio de servidumbre de policía del Arroyo Gálica recogido en el PGOU para ese tramo. Esta modificación por tanto también permite liberar espacio para facilitar la reubicación del transformador y dar cumplimiento así a la mencionada servidumbre.

MODIFICACIÓN DE LA ORDENACION PORMENORIZADA DEL PGOU N° 18
cambio calificación de viario a equipamiento. Avda Principal Urb "El Candado"

Código Seguro De Verificación	vkKF+LqvU1fpWsB9062rqw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	19/01/2021 12:25:36
Observaciones		Página	8/12
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/vkKF+LqvU1fpWsB9062rqw==		





FRAGMENTO PLANO P 2.1 CALIFICACIONES, USOS Y SISTEMAS PGOU 2011
ÁMBITO II. ESTADO ACTUAL



FRAGMENTO PLANO P 2.1 CALIFICACIONES, USOS Y SISTEMAS PGOU 2011
ÁMBITO II. ESTADO PROPUESTO

1.4 ORDENANZAS PARTICULARES

En base a las necesidades del equipamiento que se propone, su integración en el entorno y sobretodo el cumplimiento de las determinaciones y condicionantes recogidos en el informe de la Agencia Andaluza del Agua se establecen las siguientes **ordenanzas particulares para el ámbito I:**

	ÁMBITO I	OBSERVACIONES
CALIFICACIÓN:	EQUIPAMIENTO SOCIAL PRIVADO	Delimitación según planos P.05 y P.10
PARCELA QUE SE CALIFICA:	192 m ² s	No se califica de equipamiento la zona de acceso al ámbito I que se mantiene como viario.
EDIFICABILIDAD:	0,80 m ² t/m ² t	Se resta de la edificabilidad 1m ² t/m ² s de los equipamientos sociales la superficie afectada por los 5 m.
TECHO MÁXIMO:	153,6 m ² t	
OCUPACIÓN:	80%	
ALTURA:	PB +1 Con la Planta Baja diáfana	La planta baja deberá quedar abierta y libre de obstáculos por riesgo de inundación.
PLANTA BAJA DIÁFANA:	La altura deberá permitir el acceso para limpieza, mantenimiento, etc ... Esta zona deberá tratarse como un espacio libre *	El mantenimiento en estado de salubridad y ornato se realizará por parte de la Comunidad de Propietarios y la Asociación de Vecinos.

MODIFICACIÓN DE LA ORDENACION PORMENORIZADA DEL PGOU N° 18
cambio calificación de viario a equipamiento. Avda Principal Urb "El Candado"

Código Seguro De Verificación	vkKF+LqvU1fpWsB9062rqw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	19/01/2021 12:25:36
Observaciones		Página	9/12
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/vkKF+LqvU1fpWsB9062rqw==		





RASANTE PLANTA BAJA:	La rasante medida en el punto definido según informe sectorial de aguas **	
SEPARACION LINDEROS		
PÚBLICOS:	Separación mín 5 m. en la fachada posterior. ***	La separación posterior se exige en cumplimiento de la servidumbre de policía recogida en el informe de la Agenda Andaluza del Agua (15-07-2009)
PRIVADOS:	Adosado a linderos ****	Debido a la estrechez del ámbito que se califica. Tratamiento obligatorio de las medianeras como fachadas, sin huecos pero con materiales y terminaciones constructivas adecuadas.
ALINEACIONES	Se modifica el plano Plano 2.9 <i>Alineaciones, Alturas y Rasantes</i> PGOU 2011	Ver Planos 07 y 10
USO:	OFICINAS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS Y ASOCIACIÓN DE VECINOS	

- * **ALTURA:** Planta baja más uno con la planta baja diáfana (PB+1) El informe de la Agencia Andaluza del Agua exigía que la Planta baja estuviese sobrelevada un mínimo de 1,5 m. con respecto a la cota de la calle sin embargo se exige que se deje una altura libre suficiente para permitir el acceso para su mantenimiento y limpieza de modo que no quede un espacio residual.
- ** **RASANTE PLANTA BAJA:** Dado que el fondo de saco tiene una diferencia de cotas importante para un ámbito tan reducido se deberá tomar, en el momento de la redacción del proyecto de obras como cota cero el que defina el informe sectorial de aguas.
- *** **SEPARACIÓN A LINDEROS PÚBLICOS:** La edificación que se proyecte podrá alinearse a la delimitación de la parcela en la zona frontal, donde se ha calificado dejando fuera de la parcela de equipamiento la puerta que da acceso al pozo de la Comunidad, pero en la zona trasera deberá limitarse a la línea máxima de edificación marcada en el Plano P.10, es decir fuera de la zona de servidumbre de policía de 5 m. que establece la normativa sectorial.
- **** **SEPARACIÓN A LINDEROS PRIVADOS:** Dado que ambas parcelas colindantes tienen pistas deportivas en las zonas que lindan con este tramo de viario y lo reducido del espacio que se califica se permitirá adosarse a linderos privados, si bien esta cuestión podrá revisarse tras obtener informe de la agencia Andaluza del Agua que analice dónde se debe establecer el punto de cota "0" para computar el 1.5 m

Con respecto al Ámbito II no se plantean ordenanzas puesto que se deberá proceder a la demolición de las actuales oficinas de la Comunidad de Propietarios y su archivo y a la cesión de los terrenos. Se deberá reubicar en el momento que sea técnicamente posible el transformador eléctrico de la empresa ENDESA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA S.L de modo que libere al menos los tres metros con respecto al Arroyo Gálica recogidos en el Plan General y de modo que se pueda aprovechar el Espacio Libre que se crea alrededor del nuevo transformador para ampliar las aceras de ese viario tal y como se muestra en el **plano P.11.**

MODIFICACIÓN DE LA ORDENACION PORMENORIZADA DEL PGOU N° 18
cambio calificación de viario a equipamiento. Avda Principal Urb "El Candado"

Código Seguro De Verificación	vkKF+LqvU1fpWsB9062rqw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	19/01/2021 12:25:36
Observaciones		Página	10/12
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/vkKF+LqvU1fpWsB9062rqw==		





A estas ordenanzas se les suma de modo específico las condiciones recogidas en el Informe Ambiental Estratégico, que son de obligado cumplimiento para que esta modificación se entienda que *no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente*. Estas condiciones se recogen específicamente en la MEMORIA DE GESTIÓN de la presente Modificación de Elementos.

MEMORIA DE GESTIÓN. CONVENIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

Como ya se ha indicado, la citada ME del PGOU persigue el interés general que se traduce, por una lado, en la mejora de del viario y del espacio libre en el ámbito que nos ocupa, permitiendo la desaparición de edificaciones que actualmente incumplen con la servidumbre de policía del Arroyo Gálica, y por otro, en facilitar la construcción de un equipamiento privado que sirva de sede a las entidades firmantes favoreciéndose así el ejercicio del derecho de asociación para la defensa de los intereses generales o sectoriales de los vecinos de la Urbanización el Candado si bien, éstos, deben **asumir como contrapartida una serie de obligaciones que hagan factible la ejecución de las previsiones contenidas en la Modificación** que se propone, habida cuenta de la categoría del suelo como urbano consolidado y la titularidad privada del mismo; motivos, todos estos, que justifican la **necesidad de redactar y firmar previo a la aprobación definitiva de la citada Modificación un Convenio Urbanístico de Planeamiento y Gestión**.

El Convenio se tramitaría por tanto según lo recogido en los **artículos 30º y 95º de la LOUA** y en base a las determinaciones que se exponen en la memoria de la presente ME en su apartado 4.

MODIFICACIÓN DE LA ORDENACION PORMENORIZADA DEL PGOU N° 18
cambio calificación de viario a equipamiento. Avda Principal Urb "El Candado"

Código Seguro De Verificación	vkKF+LqvU1fpWsB9062rqw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	19/01/2021 12:25:36
Observaciones		Página	11/12
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/vkKF+LqvU1fpWsB9062rqw==		





EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Puesto que se trata de una modificación que altera *el uso en ámbitos o parcelas de suelo urbano que no llegan a constituir una zona o sector* es necesario en cumplimiento del artículo 40º-3 b) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, someter la presente Modificación a **Evaluación Estratégica Simplificada**.

El **26 de octubre de 2017** se recibe la admisión a trámite de la Evaluación Estratégica Simplificada del documento y el **28 de octubre de 2019** el Informe de Evaluación Ambiental favorable emitido el 15 de octubre de ese mismo año que expone que “*no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente*”, siempre que se dé cumplimiento al siguiente condicionado y a las medidas preventivas y correctoras propuestas en el documento ambiental estratégico, que se recogen en el punto 4 de la Memoria de la ME PGOU que nos ocupa.

MODIFICACIÓN DE LA ORDENACION PORMENORIZADA DEL PGOU N° 18
cambio calificación de viario a equipamiento. Avda Principal Urb “El Candado”

Código Seguro De Verificación	vkKF+LqvU1fpWsB9062rqw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	19/01/2021 12:25:36
Observaciones		Página	12/12
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/vkKF+LqvU1fpWsB9062rqw==		

