

DOCUMENTO C

RESUMEN EJECUTIVO

**MODIFICACIÓN ESTRUCTURAL (E14) DE LAS
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA
DEL PGOU EN EL SUNC-O-PD.7 Y DEL SUELO URBANO
CONSOLIDADO "HAZA CARPINTERO"**

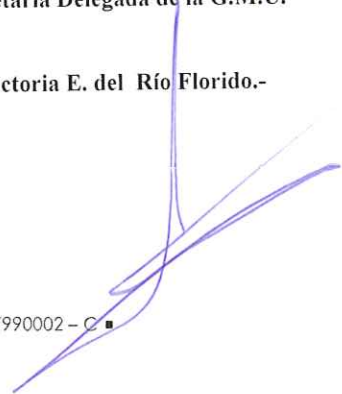
NOVIEMBRE 2014

DILIGENCIA: Para acreditar que el instrumento de planeamiento al que corresponde la presente documentación técnica (PP 38/14) numerada del 1 al 14 ha tenido aprobación inicial por el Excmo. Ayuntamiento Pleno el 31 de marzo de 2015.

Málaga, 15 de Abril de 2015
La Vicesecretaria Delegada de la G.M.U.

Fdo. Victoria E. del Río Florido.-

Forma

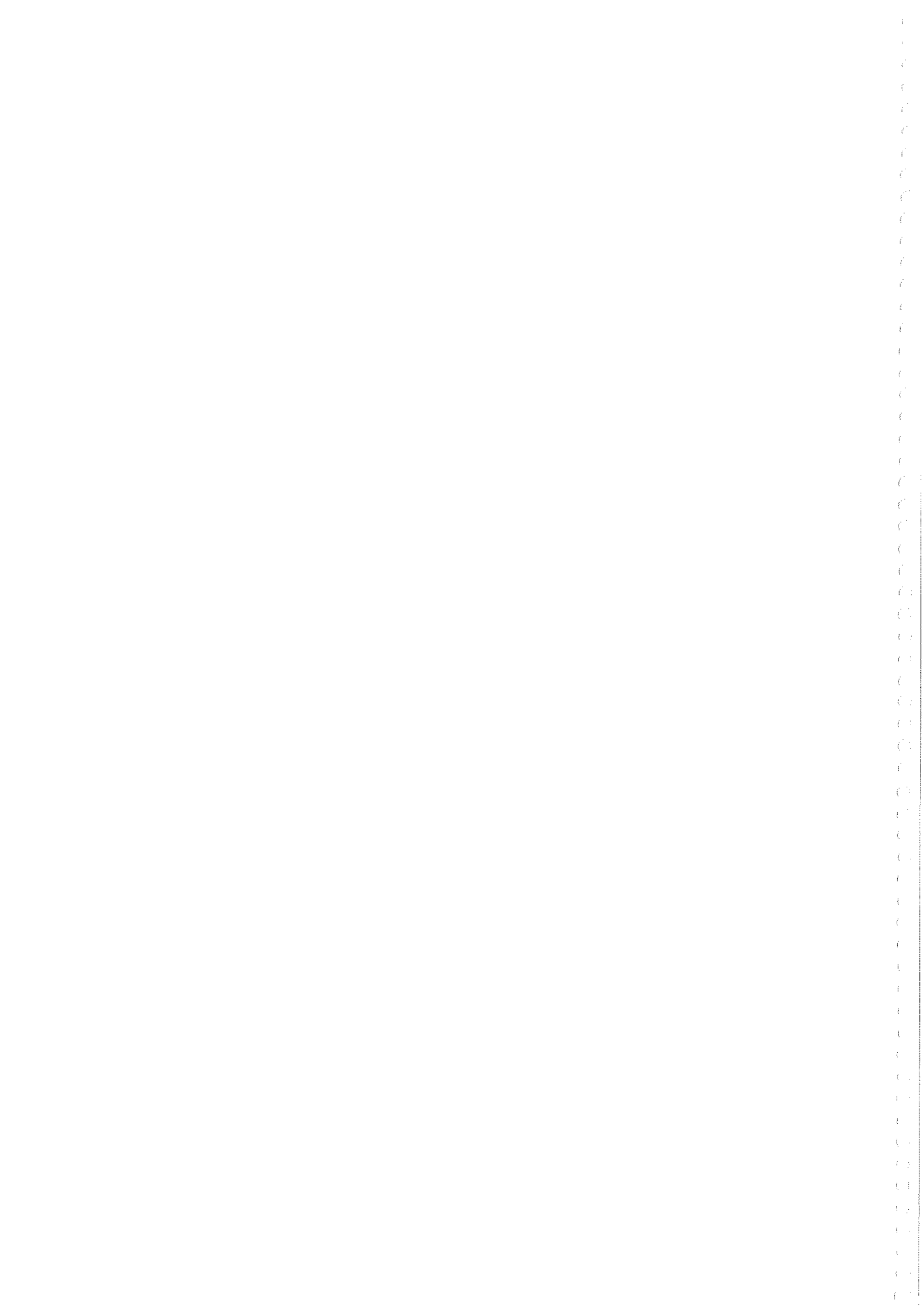


RESUMEN EJECUTIVO

(DOCUMENTO SÍNTESIS DEL ESTUDIO DE DETALLE)

Art. 19.3 de la LOUA (incorporado por la Ley2/12 de 30 de enero de Modificación de la LOUA)

" Los instrumentos de planeamiento deberán incluir un resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.1"



1. MODIFICACION DEL PGOU

1.1 Situación y ámbito de actuación

El ámbito de planeamiento afectado por esta modificación es la totalidad del suelo urbano de barriada de "Haza Carpintero". Se trata de un suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado delimitados por el vigente Plan General PGOU-2011, antes suelo urbano en el PGOU-97. Se trata de una pequeña barriada en las afueras de la ciudad, al norte de la misma, a la que se accede por la denominada carretera de las Pedrizas (Autovía A-45) a la altura de la conexión de ésta con el acceso al Pantano del Agujero y la finca de la Concepción



Imagen 1. Vista aérea. Situación actual

Antecedentes

El PGOU-97 calificó esta zona como suelo urbano consolidado. En el trámite de Revisión de este Planeamiento General y en la aprobación provisional se modificaron estas determinaciones incluyendo la delimitación de una parte como suelo urbano no consolidado y calificando otras de zona verde pública. Posteriormente se reciben distintas peticiones sobre contradicciones detectadas por la Asociación de Vecinos, que revelan la casuística y el objeto de esta modificación.. En la imagen 2 se recoge la diferente clasificación y calificación entre lo aprobado inicialmente (igual que el PGOU-97, a excepción de la zona calificada de Equipamiento en color amarillo) y lo aprobado provisionalmente.

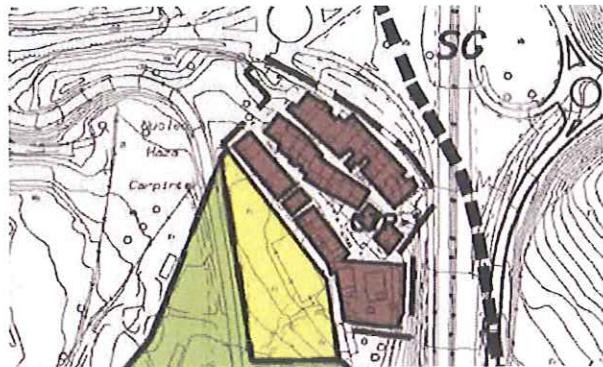


Imagen 2. Calificación en la Aprobación Inicial 2006

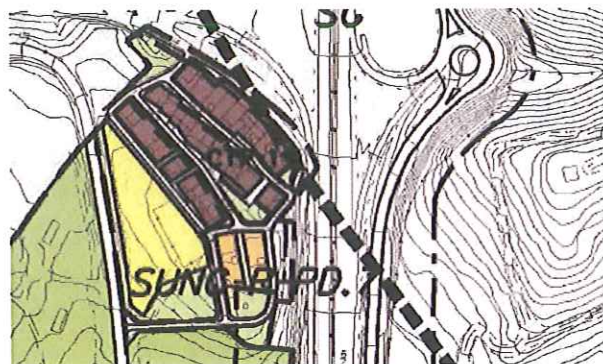


Imagen 3. Calificación en la Aprobación Provisional 2008

La Aprobación provisional del documento incorpora el SUNC-O-PD.7 sobre el área de suelo urbano consolidado del PGOU-97 que restaba, solo en parte, por edificarse.

1.2 Objeto de esta documentación

El objetivo que se pretende con esta Modificación del PGOU es doble:

- A. En el **ámbito del suelo urbano consolidado** permitir, mediante la ordenación pormenorizada (PGOU), el desarrollo de una ordenación del viario coherente con la situación del suelo urbano consolidado existente.
- B. En el **ámbito del suelo urbano no consolidado** (SUNC-O-PD.7) permitir el desarrollo de una ordenación urbanística coherente y viable mediante la ordenación pormenorizada (Estudio de Detalle) que, teniendo en cuenta las edificaciones ya consolidadas, sea capaz de cumplir los objetivos del planeamiento. Para ello es necesario:
 - Adaptar la calificación urbanística a los usos y tipologías ya edificadas.
 - Limitar la edificabilidad y número de viviendas, permitiendo edificar en la otra parcela de titularidad privada, sin que esta ordenación demande necesidad de nuevos viarios internos.
 - Ajustar la delimitación del SUNC coherente con estos objetivos.
 - El Estudio de Detalle podrá establecer dos unidades de ejecución a los efectos de viabilizar la gestión en función de la propiedad y consolidación de la edificación existente.
 - Teniendo en cuenta la densidad de vivienda, se exime de la obligación de desarrollo viviendas protegidas (art. 10.1.A.b de la LOUA).
 - Debido a la imposibilidad de conexión viaria entre calle Altea y Almanzora, proponer una conexión peatonal (escalera).

1.3 Documentación afectada por la modificación del PGOU

Esta modificación afecta específicamente a la ficha de desarrollo del ámbito reducido del SUNC-O-PD.7 y a los siguientes planos del PGOU:

P.1.2 Categorías de suelo vigente.....	1/10.000
P.1.3 Usos, densidades y edificabilidades globales	1/20.000
P.2.1 Calificación, Usos y Sistemas vigente.....	1/5.000
P.2.3 Gestión: Áreas de reparto en Suelo Urbano vigente...	1/5.000
P.2.9 Alineaciones, alturas y Rasantes vigente.....	1/2.000

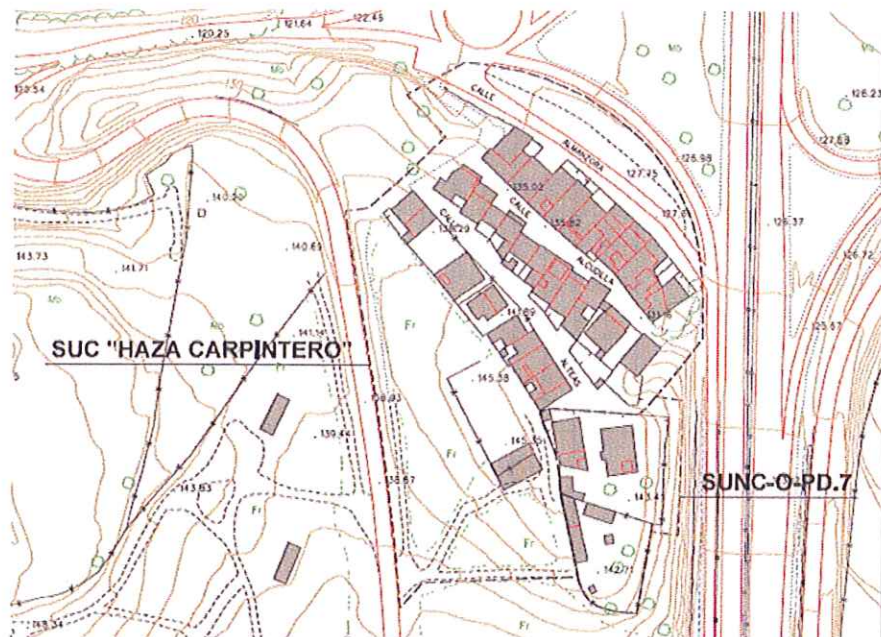


Delimitación del ámbito sobre ortofoto de 2012

Superficie Afectada

La delimitación del ámbito de la totalidad del suelo urbano Haza Carpintero afectado por la modificación es el ya delimitado por el Plan General vigente con pequeños ajustes que se justifican por los límites del viario en calle Almanzora. La superficie total del ámbito de suelo urbano de Haza Carpintero en el PGOU de 2011 es de **18.123,00 m²**. Tras el mero ajuste del ámbito realizado por esta modificación es de **19.569,00 m²**. La

diferencia se justifica al incorporar superficie de suelo público en calle Almanzora para su destino a aparcamientos y espacio libre, usos que ya existen pero que se ordenan y regularizan en esta modificación.



Delimitación del ámbito sobre topográfico. Estado actual

1.4 Relación de Modificaciones.

Se realizan las siguientes modificaciones de la ordenación vigente:

En SUC

- Se proponen una nueva ordenación del viario en calle Almanzora para regularizar el acerado, ordenar el aparcamiento y la futura vegetación mediante arbolado y acondicionamiento del talud con el vial de servicio de la autovía, así como la consecución de un espacio libre público lineal que permita la estancia y posible dotación de un área de juego de niños.
- Se plantean meras rectificaciones de la alineación.
- Se califican los patios traseros de las viviendas en calle Altea como suelo libre de edificación.

- Se adapta el viario de conexión de calle Altea con Calle Almanzora al trazado existente.
- Se propone una nueva conexión al noreste de la calle Altea y Alcubillas con el Camino de la Concepción

En SUNC

- Se unifica la calificación a "Colonia Tradicional Popular" (CTP-1) en el SUNC, coherente con lo ya previsto por el PGOU-97 y lo recientemente edificado.
- Se elimina la calle de conexión del SUNC-O-PD.7 con calle Almanzora por imposibilidad de materialización e inadecuada adaptación a la normativa de accesibilidad, proponiéndose en su lugar la realización de una escalera de acceso peatonal.
- Se mantiene la delimitación del suelo urbano no consolidado SUNC-O-PD.7 disminuyendo su superficie, edificabilidad y cargas de urbanización, en coherencia a las posibilidades de aprovechamiento que resta por consolidar (311 m²).
- Se especifican las condiciones de gestión de este suelo, posibilitando el desarrollo en dos unidades de ejecución atendiendo la propiedad del suelo y la regulación de la edificación (ejecutada o por ejecutar).
- Se exime de la obligación de desarrollar viviendas protegidas coherente con la exención del art. 10.1.A.b de la LOUA.

No se incrementa la **edificabilidad** ni se minoran las superficies de **equipamiento** y de **espacios libres públicos**.

2. ORDENACION PORMENORIZADA

2.1 Ordenanza particular

En cuanto a las previsiones sobre la edificación, esta se regula en todo el ámbito mediante la ordenanza CTP-1, que con carácter general establece el PGOU-2011, con los siguientes parámetros urbanísticos:

	CIP-1
Uso Pormenorizado	Residencial
Edificabilidad neta) máxima (m ² /m ² s	1,80
Parcela mínima (m ²)	70,00
Fachada mínima (m)	4,00
Ocupación máxima PB(%)	100,00
Ocupación máxima PA(%)	80,00
Separación lindero público (m)	(*)
Separación lindero privado (m)	(**)
Altura máxima	PB+1 (7,50 m)
Altura mínima de planta (m)	2,70

Cuadro 2. Ordenanza general del PGOU-2011

(*) En general coincide con la alineación del vial pero pueden establecerse doble alineación a calle y patio trasero. Esta alineación será fijada en las alineaciones correspondientes.

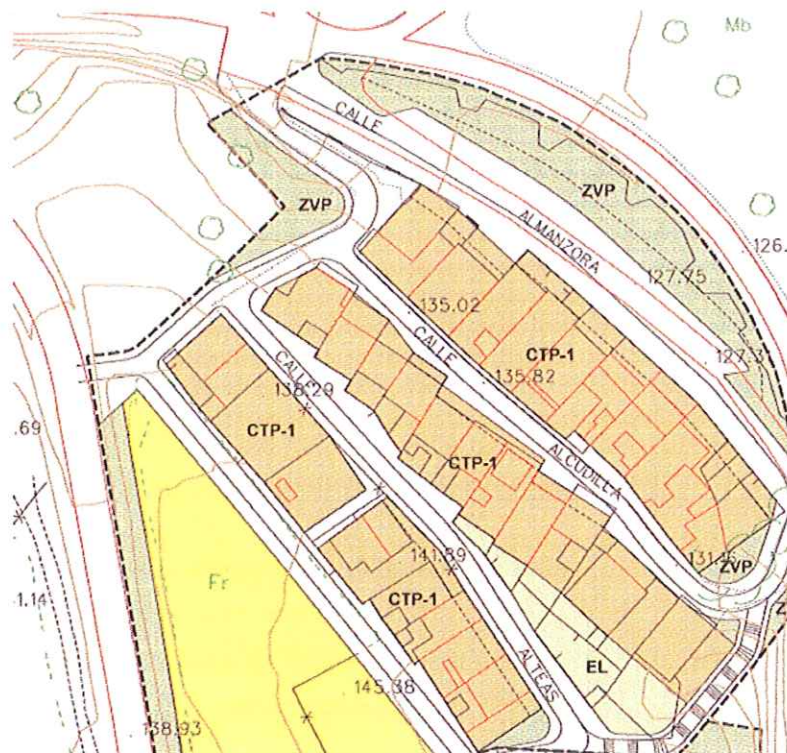
(**) En general será medianera, pero de separarse a linderos privados la separación mínima no será inferior a 2 m.

2.2 Ordenación pormenorizada en suelo urbano consolidado

Esta modificación incorpora la ordenación pormenorizada del suelo urbano consolidado con mayor precisión y escala (1/500) que lo hace el propio Plan General (1/2000), incorporando los meros ajustes ya mencionados en la modificación. Con respecto a la **calificación** en el suelo urbano consolidado se mantiene prácticamente igual. Se rectifican mínimamente las alineaciones existentes con meros ajustes que se justifican por adaptarse a lo edificado. Las zonas verdes públicas en suelo privado (introducidas por el PGOU-2011 y objeto de reclamación por la Asociación de Vecinos) se considera ahora zona libre de edificación privada.

En cuanto a la doble **alineación de calificación y Edificación** se sigue manteniendo en los mismos términos, con meros ajustes y con el mismo criterio.

En cuanto al **viario de acceso a la barriada**, se mantiene la conexión de calle Altea con calle Almanzora según el trazado existente en la actualidad. Se considera necesario y prioritario la realización de la calle de acceso a la zona de equipamiento ya edificada y la conexión de este vial al Camino de la Concepción por ambos extremos (noroeste y suroeste).



Zonificación en el suelo urbano consolidado

En relación al **viario de acceso a las viviendas**, en calle Altea y calle Alcubilla se regula su futura reurbanización con un pavimento sin resalto que limite calzada y acera. El resto de calles si deberá distinguir calzada y acerado a distinto nivel, según su distinción funcional y jerárquica respecto a las anteriores. Se considera también prioritaria, además de la ejecución del de acceso al equipamiento (calle paralela al oeste de calle Altea), su conexión al norte con el camino de la Concepción. Todo ello remitidas a obras ordinarias de urbanización.

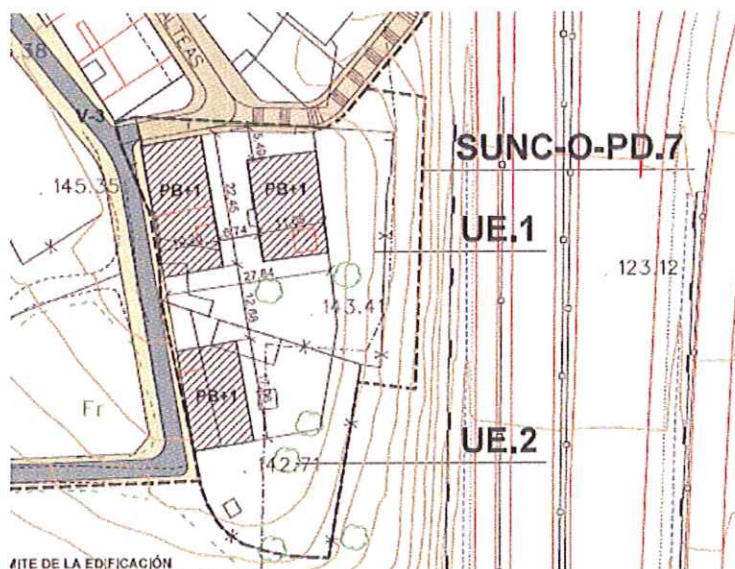
2.3 Ordenación pormenorizada en suelo urbano no consolidado. SUNC-O-PD.7

Se pretende adaptar la ordenación urbanística a la realidad física existente, y se concreta en las siguientes determinaciones:

- Se definen las alineaciones, altura y ocupación máxima del área edificable tanto de las construcciones ya edificadas como de la que resta por construir.
- Respecto a las nueva edificación, se propone su ubicación y ocupación coherente con la distinta propiedad del suelo.
- Se fija el viario mínimo imprescindible y necesario, proporcionado a las características de este ámbito y del aprovechamiento que resta por materializar.
- Se delimita dos unidades de ejecución adaptada a la distinta propiedad del suelo y grado de ejecución de las determinaciones previstas.

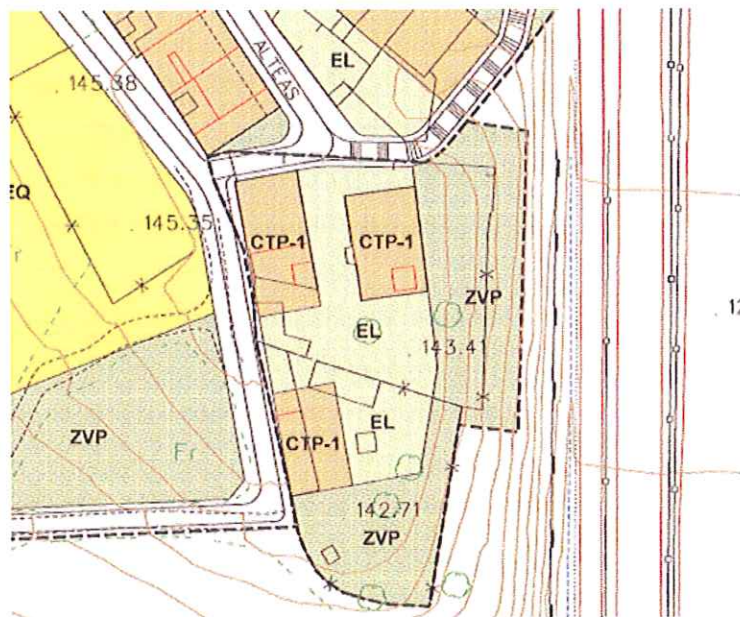
Las **alineaciones** contenidas en el **plano P-2** "Determinaciones sobre el viario y la edificación" de la documentación gráfica, establecen los límites exteriores que las edificaciones no podrán sobrepasar.

Se han delimitado dos **unidades de ejecución**. La UE-1 tiene una superficie de **1.789 m²**. Se delimita a los efectos de cesión de suelo necesario para completar la urbanización del viario de calle Alteas, su conexión con el futuro vial de acceso al Equipamiento municipal, y la cesión de suelo para espacios libres públicos, cuyo fin es el de recomponer ambientalmente la imagen desde la autovía. La UE-2 tiene una superficie de **947 m²**. Se delimita también a los efectos de cesión de suelo para espacios libres públicos, cuyo fin es el de recomponer ambientalmente la imagen desde la autovía. Las cesiones previstas y conexiones a las redes públicas, deberán resolverse en la propia licencia de edificación.



Ordenación de volúmenes y Unidades de Ejecución en el SUNC-O-PD.7

Respecto a la **calificación y tipología** de edificación que resta por edificar, aunque el nuevo PGOU proponía UAD-1, se considera que teniendo en cuenta que todo el ámbito edificado se adapta a esta, no procede proponer otra calificación distinta para lo que restaría por construir.



Zonificación en el suelo urbano no consolidado (SUNC-O-PD.7)

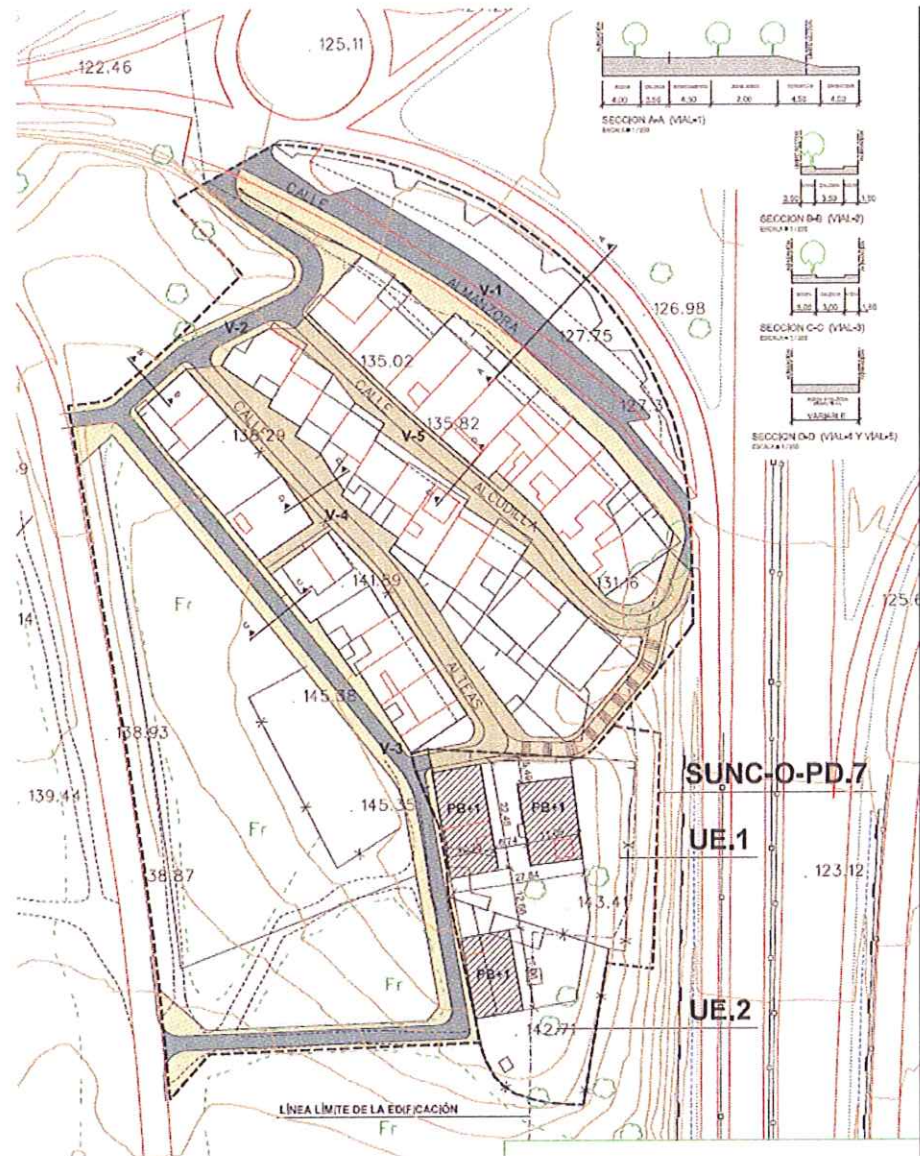
2.4 Gestión y Urbanización.

Teniendo en cuenta la casuística de este suelo, clasificado como urbano consolidado por el PGOU-97, en el que tanto el suelo urbano consolidado como el no consolidado tienen la edificación que le posibilita el planeamiento ya ejecutada, se propone que la **ejecución de la urbanización** que resta por ejecutar sea mediante obras ordinarias de urbanización de iniciativa municipal. A esta propuesta se incluye la excepción de la urbanización prevista en suelos privados (conexiones viarias) que demandan cesiones de suelo previo a la ejecución y que están incluidas en el ámbito del suelo urbano no consolidado.

Respecto a la cuantificación económica, se realiza la siguiente **estimación del presupuesto de ejecución material**, desglosada por cada uno de los viales delimitados en el plano P.02 y con el grado de previsión que permite esta documentación, siendo necesario que los proyectos de obras pormenoricen y concrete estas estimaciones :

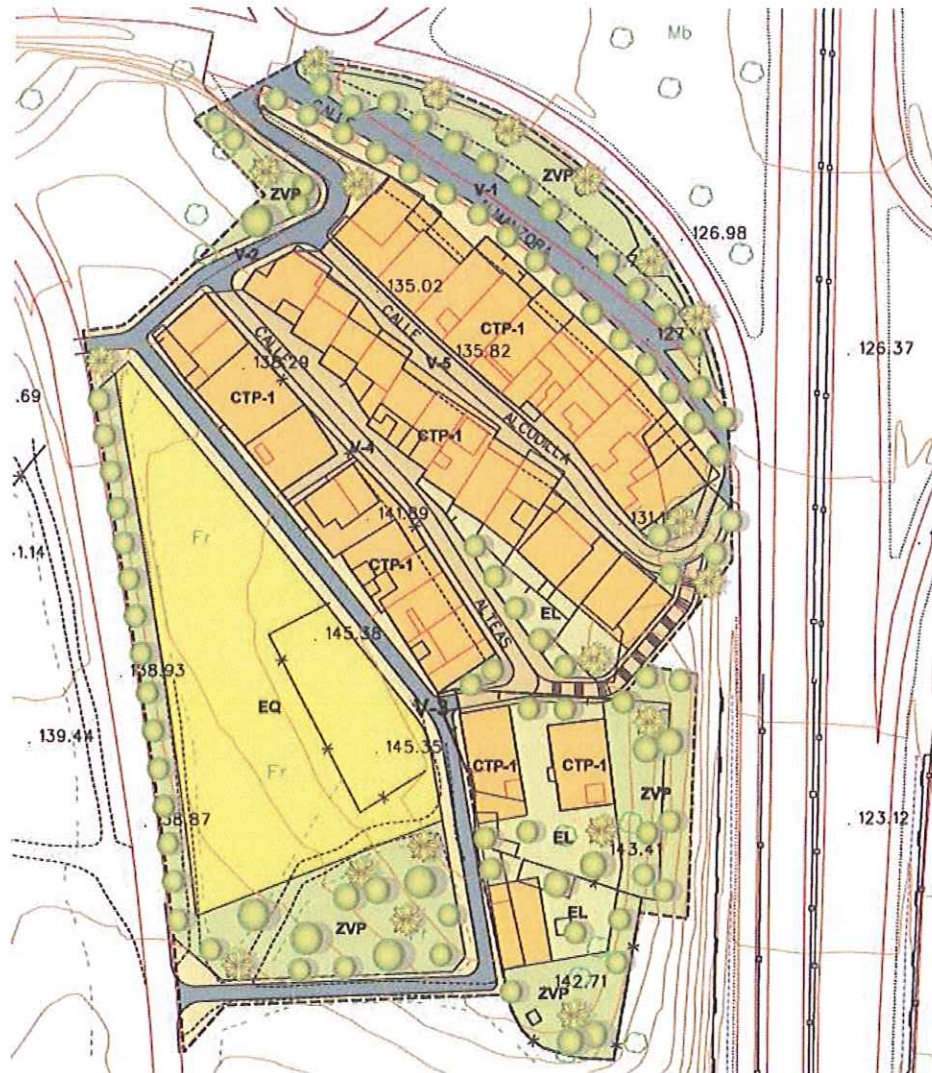
Viario	Denominación	Sup. (m ²)	Coste (€/m ²)	Presupuesto (€)
V-1	Calle Almanzora	1310	70	91.700
V-2	Acceso norte	692	120	83.040
V-3	Acceso sur y EQ.	1477	120	177.120
V-4	Calle Alteas	955	60	57.300
V-5	Calle Alcudillas	759	60	45.540
E-1	Escalera	160	60	9.600
total		5353		464.300

Cuadro 4. Estimación del Presupuesto de urbanización del viario en Haza Carpintero



Ordenación del viario de todo el ámbito del S.U Haza Carpintero

Esta inversión sería asumida por recursos municipales, y con unos plazos que dependerán, en su caso, de las disposiciones económicas de la Hacienda Local y de las previsiones y prioridades definidas en el apartado 2.5 de la Modificación.



Propuesta de Urbanización y vegetación de todo el ámbito del S.U Haza Carpintero

Finalmente, se acompaña un plano de propuesta para la urbanización y vegetación de todo el ámbito donde se prevea la vegetación con arbolado que permita mejorar la imagen y cambiar las condiciones de habitabilidad de los espacios públicos de este ámbito de suelo urbano. Especial interés se pone en la reurbanización de la **calle Almanzora** y todo el viario **V-3**, vital para dotar de urbanidad y hospitalidad a la barriada.

DILIGENCIA: Para acreditar que el instrumento de planeamiento al que corresponde la presente documentación técnica (PP 38/14) numerada del 1 al 14 ha tenido aprobación inicial por el Excmo. Ayuntamiento Pleno el 31 de marzo de 2015.

