



Ref: I_ME_Cortijo Jurado_Avance_PL 44-22

Expediente: PL 44 /22

Interesado: SUBA

Situación: Cortijo Jurado, Carretera de Campanillas

Junta Mpal. Distrito nº9 Campanillas

Parcela catastral: 29900A022000130000PI

Asunto: Avance de Estudio de Ordenación

ANTECEDENTES

Sobre la parcela y la edificación protegida se tramitó, bajo el PGOU 97, un Plan Especial en Suelo No Urbanizable que planteaba la rehabilitación del edificio y la construcción de dependencias auxiliares para establecer un uso hotelero. Dicho PE se aprobó definitivamente con fecha 31 de enero de 2003.

Posteriormente, en mayo de 2004, se obtuvo licencia de obras para la construcción de un hotel, en el marco del Plan Especial aprobado. El proyecto desarrollaba sin alterarlas las determinaciones del PE.

El PGOU vigente incorporó la parcela, sobre la que se había empezado a ejecutar el proyecto de hotel, al Suelo Urbano No Consolidado, mediante la creación del ámbito SUNC-O-CA.27. La ficha recoge las condiciones del PE aprobado y establece los derechos de aprovechamiento de la parcela, manteniendo la continuidad del uso hotelero y la huella de la edificación proyectada.

El proyecto quedó interrumpido por diversas circunstancias, quedando en la actualidad una estructura inacabada en torno al edificio protegido.

Se ha planteado, por la propiedad actual, una propuesta de Innovación para ampliar los usos establecidos incluyendo el Productivo Empresarial, así como replantear en parte la ordenación. Para ello se presentó un documento de Avance que fue informado por este Servicio con fecha 2 de diciembre de 2022.

Con fecha de entrada en el Departamento 9 de enero de 2023, se recibió nuevo documento que respondía a las cuestiones planteadas.

Sobre él se emitió informe de fecha 22 de febrero de 2023 examinando de nuevo la cuestión completa a la luz del Reglamento de la LISTA, que había entretanto entrado en vigor. La conclusión fue que, de conformidad con la Disposición Transitoria Tercera, apartado 3, la propuesta debería encauzarse formalmente mediante un Estudio de Ordenación, manteniendo el contenido de la propuesta presentada y afinándolo en función de lo informado.

Se presenta ahora para su aprobación un Avance de Estudio de Ordenación relativo al ámbito de Suelo Urbano No Consolidado SUNC-O-CA.27, "Cortijo Jurado" del PGOU de Málaga, fechado en marzo 2023.

Se recibe igualmente Documento Ambiental Estratégico, con fecha 23 de mayo de 2023.

Código Seguro De Verificación	eAlWIPApH+yja/lPpvZYSg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	29/05/2023 10:08:44
	Ignacio Jauregui Real	Firmado	25/05/2023 13:21:05
Observaciones		Página	1/6
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/eAlWIPApH+yja/lPpvZYSg==		





INFORME

Forma y contenido

El documento presentado se adapta en la forma y avanza en los contenidos, dando respuesta a los requerimientos de los informes anteriores, ya en el contexto de un Estudio de Ordenación y no como modificación de la ficha del PGOU. Lo que eran condiciones de la ficha pasan a ser ordenanzas del EO, manteniendo los criterios. Así pues, el documento no se informa *ex novo*, sino en continuidad con las consideraciones de los informes anteriores.

Ordenación

Condiciones de ordenación

Se mantienen los parámetros del anterior documento, que fueron informados favorablemente, y que repetimos aquí para mayor claridad.

Edificabilidad. Se mantiene el techo máximo edificable de la ficha, 19.098 m², tal como se estipuló.

Ocupación. Se fija en un 30%, suficiente para encajar la nueva ordenación de volúmenes. Este parámetro supera, tal como quedó justificado en informes anteriores, el de la ficha, que se limitaba a reproducir la huella del proyecto anterior.

Separación a linderos. Se mantiene la separación de 15 m. a linderos públicos y privados.

Parcela mínima. Coincidente con la superficie del ámbito.

Altura máxima. PB +2, 10'50 m.

Tipología. Se mantiene la tipología CJ.

Usos. Se asigna a la parcela el uso Productivo Empresarial, manteniendo el hotelero como compatible, además de las compatibilidades y alternancias fijadas en el PGOU.

Otras condiciones. Se acometerá la rehabilitación del edificio del Cortijo Jurado en razón de la Protección Arquitectónica grado I.
Será de aplicación el convenio urbanístico aprobado el 27 de septiembre de 2022.

Huella de la edificación y protección de visuales

Recordamos que en el informe anterior se estableció que la huella de la edificación, sin tener que ceñirse a la de la ficha, sí que debería reflejar las cautelas sobre visibilidad del edificio protegido. Concretamente se estipulaba que:

Código Seguro De Verificación	eAlWIPApH+yja/lPpvZYSg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	29/05/2023 10:08:44
	Ignacio Jauregui Real	Firmado	25/05/2023 13:21:05
Observaciones		Página	2/6
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/eAlWIPApH+yja/lPpvZYSg==		





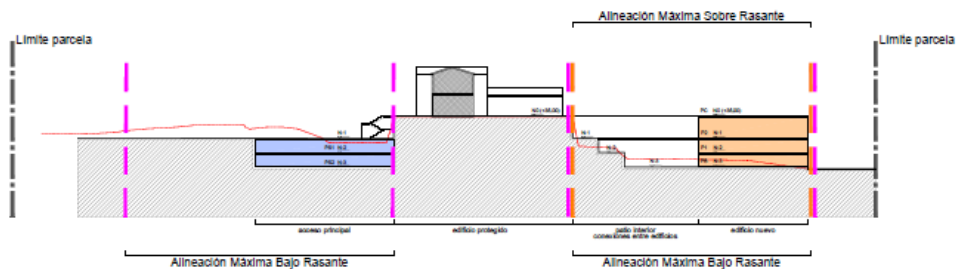
- En la zona delantera de la fachada principal, coincidente con las visuales desde la vía de más tráfico, debía quedar limitada la edificación al bajo rasante.
- Las cubiertas de la edificación de nueva planta habrían de quedar, en todo el perímetro, por debajo de la cota de explanación.
- Aunque la solución volumétrica debe basarse en la del Plan Especial aprobado en su día, se estimaba conveniente evitar el adosamiento previsto en dicho Plan Especial.



- El documento responde a estos requerimientos, despejando de edificación sobre rasante la zona delantera, estableciendo una cota máxima de cubierta para todas las edificaciones y dejando sin edificar la parte adosada al edificio protegido que el Plan Especial proyectaba.

Nuevas cuestiones suscitadas

Se señala el espacio libre delantero, que se ordena en terrazas sucesivas, como espacio de tránsito y acceso al nivel superior. En las secciones se marcan unas pasarelas que se proyectan desde la nueva edificación al penúltimo nivel de aterrazamiento. En este sentido, el documento del Estudio de Ordenación deberá aclarar la ubicación aproximada y extensión de estos mecanismos de paso.



Código Seguro De Verificación	eAlWIPApH+yja/lPpvZYSG==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	29/05/2023 10:08:44
	Ignacio Jauregui Real	Firmado	25/05/2023 13:21:05
Observaciones		Página	3/6
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/eAlWIPApH+yja/lPpvZYSG==		





Obligaciones

En virtud del convenio urbanístico firmado, el promotor contrajo una serie de obligaciones, para garantizar las cuales depositó un aval de 480.809,68€. Concretamente:

Segundo.-

La entidad Mirador de Campanillas correrá con los gastos de la redacción de un proyecto básico y de ejecución para la construcción de un pabellón cultural en el núcleo de Santa Rosalía.

Se acompaña, como Anexo n° 2, plano de situación del indicado pabellón cultural

Tercero.-

La entidad Mirador de Campanillas correrá con los gastos de la redacción de proyecto básico y de ejecución de un pabellón cultural y su entorno urbano en la Junta de Distrito de Campanillas, junto al colegio Calderón.

Se acompaña, como Anexo n° 3, plano de situación del indicado pabellón cultural

Cuarto.-

La entidad Mirador de Campanillas construirá a su costa, en los términos de construcción y calidades fijados en la documentación adjunta del arquitecto José Ramón Faura Sánchez, el pabellón anexo al colegio Calderón y su entorno urbano, ejecutándolo simultáneamente al Hotel.

Quinto

El coste (incluido IVA) de los compromisos asumidos en los acuerdos segundo, tercero y cuarto mencionados anteriormente, no superarán los 480.809,68€

Sexto. La entidad Mirador de Campanillas incluirá en el proyecto de hotel la construcción de un aula de cultura permanente, cuyo uso podrá ser requerido a través de la Junta de Distrito por las diferentes asociaciones, colectivos, grupos municipales y la propia Junta para la celebración en la misma de cualquier acto de tipo socio-cultural y con carácter público.

Séptimo. Los jardines se proyectarán como equipamiento colectivo de la población cercana.

Por resolución de fecha 19 de enero de 2007 se procedió a la devolución del aval, dándose por cumplidos los puntos 2 a 5 del convenio. Sin embargo, los puntos 6 y 7 quedan diferidos, por su naturaleza, a la ejecución y puesta en marcha del proyecto.

- En el punto I de las condiciones de ordenación se incluye una remisión al convenio, lo cual se considera suficiente a este nivel de Avance. Los servicios jurídicos determinarán, para que queden fijadas en el Estudio de Ordenación antes de su aprobación inicial, la vigencia de estas dos últimas condiciones y el modo de aplicarlas.

Código Seguro De Verificación	eAlWIPApH+yja/lPpvZYSg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	29/05/2023 10:08:44
	Ignacio Jauregui Real	Firmado	25/05/2023 13:21:05
Observaciones		Página	4/6
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/eAlWIPApH+yja/lPpvZYSg==		





Por otra parte, al tratarse de una Actuación de Mejora Urbana, será de aplicación el art. 28 de la LISTA y el 49 de su Reglamento, en cuanto a obligaciones.

Se solicitó en su día informe del Servicio de Valoraciones sobre la incidencia económica del cambio de uso, de Hotelero a Productivo Empresarial, con objeto de valorar si se da o no aumento de aprovechamiento urbanístico respecto al establecido en el PGOU y en qué cuantía.

Servidumbres y afecciones

Aeronáuticas. La rasante del terreno está por encima de la máxima permitida para la edificación según el plano de Servidumbres Aeronáuticas. Recordemos que, en caso de vulneración de las mismas, el desarrollo de este planeamiento y su ejecución solo podrá llevarse a cabo en aquellas áreas en que se acredite, mediante estudio aeronáutico, que su ejecución no compromete la seguridad ni afecta de modo significativo a la regularidad de las operaciones aeronáuticas. El instrumento de ordenación urbanística detallada debe remitirse al Ministerio de Fomento, junto con dicho estudio aeronáutico, para la emisión del preceptivo informe vinculante, en aplicación de lo previsto en el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres aeronáuticas modificado por el Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre, sin que en ningún caso pueda aprobarse el planeamiento o iniciarse su ejecución sin el pronunciamiento expreso favorable de dicho ministerio.

Hidráulicas. Se refleja en el plano I.6 la afección de parte del ámbito por la zona inundable del Río Campanillas. El Estudio de Ordenación deberá, por tanto, obtener informe favorable del organismo responsable de la cuenca hidrográfica.

Carreteras. El ámbito limita con la carretera A-7054 y la autovía A-357, cuyas respectivas zonas de exclusión de edificación vienen representadas en el plano I.6, donde se verifica que la ordenación las respeta. Se remitirá, en su momento, el Estudio de Ordenación a la Unidad de Carreteras del Estado en Málaga del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, para su informe.

Tramitación medioambiental

El documento de Avance incluye estudio de alternativas, descripción del medio físico, afecciones, etc. Por tanto, una vez aprobado el mismo, se podrá remitir a la Consejería junto con el Documento Ambiental Estratégico, para iniciar la tramitación ambiental.

PROPUESTA

Por todo lo anteriormente expuesto se propone la aprobación del Avance de Estudio de Ordenación relativo al ámbito de Suelo Urbano No Consolidado SUNC-O-CA.27, "Cortijo Jurado" del PGOU de Málaga, fechado en marzo 2023.

Código Seguro De Verificación	eAlWIPApH+yja/lPpvZYSg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	29/05/2023 10:08:44
	Ignacio Jauregui Real	Firmado	25/05/2023 13:21:05
Observaciones		Página	5/6
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/eAlWIPApH+yja/lPpvZYSg==		





Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio de Planificación Territorial y Urbanística

Dicho Avance se remitirá a la Consejería competente, junto con el Documento Ambiental Estratégico, para su Evaluación Ambiental.

Para la posterior aprobación del Estudio de Ordenación quedará pendiente, además de la tramitación de informes sectoriales:

- Informe favorable del Negociado de Topografía sobre la base topográfica utilizada.
- Informe favorable del Servicio de Urbanización.
- Informe del Servicio de Valoraciones sobre el incremento de aprovechamiento urbanístico derivado del cambio de uso y, en función de ello, fijación de las obligaciones a satisfacer por el promotor.
- En cuanto a la ordenación: aclarar suficientemente la ubicación en planta y configuración de las pasarelas entre los distintos niveles de la actuación.
- En cuanto a las obligaciones del promotor: definir en el documento, en los términos que determinen los servicios jurídicos, el compromiso de cumplimiento de los puntos 6 y 7 del convenio, así como el resto de obligaciones urbanísticas.

Málaga, a la fecha de la firma digital

EL ARQUITECTO MUNICIPAL

Fdo.: Ignacio Jáuregui Real

LA JEFA DEL DEPARTAMENTO

Fdo.: Elena Rubio Priego

Código Seguro De Verificación	eAlWIPApH+yja/lPpvZYSg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	29/05/2023 10:08:44
	Ignacio Jauregui Real	Firmado	25/05/2023 13:21:05
Observaciones		Página	6/6
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/eAlWIPApH+yja/lPpvZYSg==		

