

Este Ayuntamiento, al punto que se indica de la reunión que igualmente se detalla, adoptó el siguiente acuerdo.

**SESIÓN ORDINARIA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO CELEBRADA EL DÍA 23 DE DICIEMBRE DE 2020.**

**PUNTO Nº 17.- DICTAMEN RELATIVO A PROPUESTA DE APROBACIÓN INICIAL DE LA MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PGOU-2011, PORMENORIZADA Nº 18 EN AVDA. PRINCIPAL DE “EL CANDADO 1”.**

El Excmo. Ayuntamiento Pleno conoció el Dictamen de la Comisión de Ordenación del Territorio, Movilidad y Seguridad, de fecha 14 de diciembre de 2020, cuyo texto a la letra es el siguiente:

*“La Comisión del Pleno de Ordenación del Territorio, Movilidad y Seguridad, conoció informe-propuesta del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de la GMU, de fecha 3 de diciembre de 2020, el cual copiado a la letra dice:*

**“Expediente:** Modificación de Elementos PGOU 2011 (PL58 /09)

**Solicitante:** De Oficio

**Situación:** Avda. Ppal. “El Candado” ( entre nº 1 y nº3, y nº 11A)

**Junta Mpal. Distrito nº:** 2 – Málaga Este

**Ref. Catastral:** Ámbito I: Viario (sin Ref. Catastral) Ámbito II: 9549204UF7694N0001II 9549203UF7694N0001XI (antes: 9448101UF7694N0001EI)

**Asunto:** Informe jurídico y propuesta para aprobación inicial de Modificación de Elementos del PGOU-2011, pormenorizada nº 18 sobre cambio de ordenación pormenorizada.

**INFORME PROPUESTA**  
**A LA COMISIÓN DEL PLENO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, VIVIENDA,**  
**ACCESIBILIDAD, MOVILIDAD Y SEGURIDAD**

*En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 172, 173 y 175 del Real Decreto núm. 2568/1986 de 28 de noviembre aprobatorio del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales y con respecto al expediente de referencia, se emite el siguiente **informe jurídico municipal**:*

**RESULTANDO** que por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de enero de 2011, recibió aprobación definitiva, de manera parcial, el documento de «Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga» en base a la documentación redactada de oficio fechada “Junio de 2010” (en adelante PGOU) y una vez verificada, por la Dirección General de Urbanismo, la subsanación de las deficiencias a que se refería la citada Orden, tal y como se recoge en su Resolución de 28 de julio de 2011, se procedió a la publicación de la Normativa de la citada Revisión-Adaptación del PGOU de Málaga en el BOJA nº 170 de 30 de agosto de 2011. En dicho documento el suelo al que se refiere el presente expediente se encuentra clasificado como suelo urbano consolidado (SUC).

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
La Jefa de Negociado de Pleno  
M<sup>ca</sup>. Teresa Hidalgo López

Código Seguro De Verificación	ZQb4jLz/vKPVLZPX3hQucQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	11/01/2021 12:46:33	
	Maria Teresa Hidalgo López	Firmado	11/01/2021 12:21:42	
Observaciones		Página	1/17	
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZQb4jLz/vKPVLZPX3hQucQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZQb4jLz/vKPVLZPX3hQucQ==</a>			



**RESULTANDO** que el presente instrumento de Modificación del PGOU se desarrolla en dos ámbitos definidos en el informe técnico del Departamento de 13 de noviembre de 2020:

**“Ámbito I:** El primer ámbito (ÁMBITO I) coincide con el tramo de viario, con una superficie de 192 m<sup>2</sup> 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)

**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 m<sup>2</sup>s siendo la superficie construida según la Ficha Catastral de 38 m<sup>2</sup>t y de 46 m<sup>2</sup>t según la cartografía municipal de 2014.

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 m<sup>2</sup> según la Ficha Catastral y de 40 m<sup>2</sup> de suelo y techo según la cartografía municipal de 2014.

**RESULTANDO** que es **objeto** de la presente Modificación de Elementos de PGOU innovar la ordenación pormenorizada prevista en el planeamiento vigente para los dos ámbitos que constituyen su objeto: Por una parte, en el **Ámbito I**, el cambio de calificación de la superficie de 192 m<sup>2</sup>s de viario a equipamiento privado, con los siguientes ajustes adicionales: Superficie de 29,44 m<sup>2</sup> que pasa de OA-1 a Equipamiento; Superficie de 21 m<sup>2</sup> que pasa de Libre de Edificación a Equipamiento y Superficie de 19,05 m<sup>2</sup>, que pasa de OA-1 a Viario. Y por otra parte, en el **Ámbito II** el cambio de calificación de las parcelas con ordenanza OA-2 a sistema técnico y zona verde.

Significándose que, de acuerdo con el informe técnico del Departamento de Planeamiento de **13 de noviembre de 2020**, “Esta modificación por tanto 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 Privado**, y por otro la liberación de espacio en la actual ubicación de las oficinas, mediante la demolición de la edificación existente, para **permitir la ampliación de las aceras, la ejecución de un pequeña zona verde y la reubicación del transformador** de ENDESA que a día de hoy ocupa la zona de servidumbre de policía del Arroyo Gálica.”

**RESULTANDO** que la presente Modificación **se justifica en el interés general**, y concretamente en las mejoras que supone la nueva ordenación pormenorizada para el **bienestar de la población**; cuya concurrencia ha sido ponderada razonadamente por los servicios técnicos municipales, de conformidad con lo previsto en el artículo 36.2 a) regla 1ª, de la LOUA.

Así se ha apreciado por esta Administración Municipal en el “Protocolo de Intenciones entre el Excmo. Ayuntamiento de Málaga y la Asociación de Vecinos El Candado y la Comunidad de Propietarios de la Urbanización El Candado” suscrito por las partes el 21 de diciembre de 2017, aprobado por acuerdo de la Junta de Gobierno Local

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
La Jefa de Negociado de Pleno  
M<sup>a</sup>. Teresa Hidalgo López

Código Seguro De Verificación	ZQb4jLz/vKPVLZPX3hQucQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	11/01/2021 12:46:33
	Maria Teresa Hidalgo López	Firmado	11/01/2021 12:21:42
Observaciones		Página	2/17
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZQb4jLz/vKPVLZPX3hQucQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZQb4jLz/vKPVLZPX3hQucQ==</a>		





el **28 de abril de 2017** e inscrito en el Registro de Convenios y Protocolos del Excmo. Ayuntamiento el 10 de enero de 2018.

Y en el mismo sentido ha sido considerado en la Memoria de la presente Modificación del PGOU y en el informe técnico del Departamento de **13 de noviembre de 2020**; haciéndose hincapié, 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. Y favoreciéndose con esto último -añadimos a mayor abundamiento- el ejercicio del derecho de asociación para la defensa de los intereses generales o sectoriales de los vecinos de la Urbanización el Candado (tal y como prevé tanto la Ley 7/1985 de Régimen Local como el Real Decreto 2568/1986 por el que se aprueba el Reglamento de organización, funcionamiento y régimen jurídico de las corporaciones locales al regular el estatuto del vecino).

**RESULTANDO** que deben de ser destacados los siguientes antecedentes de hecho:

- Antecedentes previos a la entrada en vigor del PGOU-2011:

Con fechas **16 de diciembre de 2019 y 26 de marzo de 2010**, se presentan sucesivas instancias de Cossimo Culota, actuando en calidad de presidente de la Comunidad de Propietarios de la Urbanización El Candado y M<sup>a</sup> Carmen Falcon en representación de la Asociación de Vecinos El Candado, manifestando el interés de la propiedad en la tramitación de la presente Modificación del PGOU.

- Con fechas **15 de febrero de 2010 y 6 de abril de 2010** se emiten informes técnicos requiriendo la subsanación de la documentación aportada en los respectivos escritos anteriores.

- Con fecha **8 de julio de 2010** se presenta por los interesados nueva documentación que es informada por este Departamento con fecha **12 de julio de 2010**, requiriendo su subsanación.

- Con fechas **29 de septiembre de 2010 y 26 de octubre de 2010** se presentan nuevas instancias de los interesados reiterando la solicitud de tramitación del presente expediente, informándose por el Departamento con fecha **17 de febrero de 2011** en el sentido de supeditar la tramitación del expediente a la entrada en vigor del nuevo Plan General en tramitación.

- Antecedentes posteriores a la entrada en vigor del PGOU-2011:

- Una vez producida la entrada en vigor del PGOU (BOJA 30-8-11), con fecha **30 de diciembre de 2012** se presenta nuevo documento para la tramitación de la Modificación del PGOU. Dicho documento es informado requiriéndose su subsanación con fecha **20 de enero de 2012**.

- Mediante instancia de **19 de abril de 2016** se reitera la solicitud por parte de la Comunidad de Propietarios de El Candado.

- Con fecha **27 de abril de 2017** se emiten sendos informes jurídico y técnico del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística a los efectos de proceder a la

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
La Jefa de Negociado de Pleno  
M<sup>a</sup>. Teresa Hidalgo López

Código Seguro De Verificación	ZQb4jLz/vKPVLZPX3hQucQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	11/01/2021 12:46:33
	Maria Teresa Hidalgo López	Firmado	11/01/2021 12:21:42
Observaciones		Página	3/17
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZQb4jLz/vKPVLZPX3hQucQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZQb4jLz/vKPVLZPX3hQucQ==</a>		





iniciación de oficio del procedimiento para la Modificación de Elementos del PGOU, así como iniciar el preceptivo procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

- Con fecha **6 de julio de 2017** se presenta por los interesados Documento Inicial Estratégico para su tramitación. Dicho documento es informado por el Departamento con fecha **19 de julio de 2017**.

- Tras los trámites oportunos relativos al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, con fecha **15 de octubre de 2019** se emite por la Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, Informe Ambiental Estratégico en el que se hace constar que las determinaciones contenidas en la Modificación PGOU no tendrán efectos significativos sobre el medio ambiente conforme las medidas preventivas y correctoras que se plantean en el mismo.

- Finalmente, con fecha **13 de noviembre de 2020** se ha emitido informe por el Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de este Departamento, favorable a la aprobación inicial de la Modificación de Elementos Pormenorizada del PGOU.

- Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de **20 de noviembre de 2020** se dispone la aprobación del Proyecto de "Modificación de Elementos del PGOU-2011, pormenorizada nº 18 en Avda Principal de El Candado 1", según la documentación redactada de oficio fechada noviembre 2020, todo ello en base a lo dispuesto en el informe técnico antes referido; artículos 31 a 41 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía y art. 127 de la Ley 7/85 de 2 de abril de Bases de Régimen Local.

- El citado acuerdo fue remitido al Sr. Secretario General del Pleno, a fin de que lo traslade a la Comisión de Ordenación del Territorio, Movilidad y Seguridad con apertura de plazo de cinco días para la presentación de enmiendas en la citada Comisión, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 133 y 134 del Reglamento Orgánico del Pleno del Ayuntamiento de Málaga y doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo.

- Consta en el expediente Diligencia de **3 de diciembre de 2020** de la Secretaría de la Comisión, en la que se hace constar que, durante el plazo establecido en el art. 134.1 del Reglamento Orgánico del Pleno, comprendido entre el 25 de noviembre de 2020 al 2 de diciembre de 2020, ambos inclusive, no tuvo entrada ninguna enmienda en relación al Proyecto aprobado.

**CONSIDERANDO** el informe técnico municipal del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de fecha **13 de noviembre de 2020** ya citado, en el que se recogen las nuevas determinaciones para los ámbitos afectados, quedando acreditada la **oportunidad y conveniencia de la innovación propuesta**, en los términos que se transcriben:

### 1.1 "MODIFICACIÓN PROPUESTA"

En base a la solicitud presentada se analizan los dos ámbitos que nos ocupan comprobando lo siguiente:

En el **ÁMBITO I**, el tramo de viario, fondo de saco, se encuentra ubicado entre dos bloques de viviendas de ordenanza OA-1 con sendas pistas de tenis en sus espacios libres traseros, que lindan con el muro del Arroyo Gálica.

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
La Jefa de Negociado de Pleno  
M<sup>a</sup>. Teresa Hidalgo López

Código Seguro De Verificación	ZQb4jLz/vKPVLZPX3hQucQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	11/01/2021 12:46:33
	Maria Teresa Hidalgo López	Firmado	11/01/2021 12:21:42
Observaciones		Página	4/17
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZQb4jLz/vKPVLZPX3hQucQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZQb4jLz/vKPVLZPX3hQucQ==</a>		





Estos bloques, edificados según el Plan General de 1983, tenían en su origen la ordenanza de Ordenación Abierta 3 (OA-3) cuya edificabilidad según el artículo 258-2 es de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

Actualmente este espacio se utiliza únicamente como aparcamiento residual tal y como se muestra en el plano de fotos (P.12).

Si bien la propuesta realizada por los interesados solicitaba la calificación de todo el tramo de viario, finalmente **se califican 192 m<sup>2</sup> 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 sobreelevado 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 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.

Se aprovecha este expediente de Modificación Puntual para ajustar las calificaciones del AMBITO I que tal y como se comprueba en el **Plano de Calificación. Estado Actual** (...) exceden con la calificación de OA-1 las parcelas residenciales originales que se muestran en el PGOU 1983, y calificando por error parte del tramo viario y de las aceras de este fondo de saco.

Se realizan los siguientes ajustes que se delimitan gráficamente en el plano P10.Ordenación Propuesta: Ámbito 1:

- Superficie OA-1 convertida en Equipamiento= 29,44 m<sup>2</sup>
- Superficie Libre de Edificación convertida en Equipamiento = 21 m<sup>2</sup>
- Superficie OA-1 convertida en Viario = 19,05 m<sup>2</sup>

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

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
La Jefa de Negociado de Pleno  
M<sup>a</sup>. Teresa Hidalgo López

Código Seguro De Verificación	ZQb4jLz/vKPVLZPX3hQucQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	11/01/2021 12:46:33
	Maria Teresa Hidalgo López	Firmado	11/01/2021 12:21:42
Observaciones		Página	5/17
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZQb4jLz/vKPVLZPX3hQucQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZQb4jLz/vKPVLZPX3hQucQ==</a>		





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.

## 1.2 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
<b>CALIFICACIÓN:</b>	EQUIPAMIENTO SOCIAL PRIVADO	Delimitación según planos P.05 y P.10
<b>PARCELA QUE SE CALIFICA:</b>	192 m <sup>2</sup> s	No se califica de equipamiento la zona de acceso al ámbito I que se mantiene como viario.
<b>EDIFICABILIDAD:</b>	0,80 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> t	Se resta de la edificabilidad 1m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s de los equipamientos sociales la superficie afectada por los 5 m.
<b>TECHO MÁXIMO:</b>	153,6 m <sup>2</sup> t	
<b>OCUPACIÓN:</b>	80%	
<b>ALTURA:</b>	PB +1 Con la Planta Baja diáfana	La planta baja deberá quedar abierta y libre de obstáculos por riesgo de inundación.
<b>PLANTA BAJA DIÁFANA:</b>	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.
<b>RASANTE PLANTA BAJA:</b>	La rasante medida en el punto definido según informe sectorial de aguas **	
<b>SEPARACION LINDEROS PÙBLICOS:</b>	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)
<b>PRIVADOS:</b>	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

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
La Jefa de Negociado de Pleno  
M<sup>a</sup>. Teresa Hidalgo López

Código Seguro De Verificación	ZQb4jLz/vKPVLZPX3hQucQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	11/01/2021 12:46:33	
Observaciones	Maria Teresa Hidalgo López	Firmado	11/01/2021 12:21:42	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZQb4jLz/vKPVLZPX3hQucQ==	Página	6/17	



		terminaciones constructivas adecuadas.
<b>ALINEACIONES</b>	Se modifica el plano Plano 2.9 Alineaciones, Alturas y Rasantes PGOU 2011	Ver Planos 07 y 10
<b>USO:</b>	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.** (...)"

Proponiéndose en dicho informe las siguientes actuaciones:

"Una vez obtenido, con fecha **15 de octubre de 2019**, el **Informe Ambiental Estratégico FAVORABLE**, recogido en el artículo **40.6-d)**, por parte del órgano competente, tras la emisión del correspondiente informe jurídico, se propone:

**Aprobar inicialmente la Modificación de Elementos del PGOU 2011 Vigente** en el sentido de **cambiar la calificación del tramo de viario** entre el número 1 y el número 3 de Avenida Principal de "El Candado" a **Equipamiento Social Privado** para su uso

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
La Jefa de Negociado de Pleno  
M<sup>a</sup>. Teresa Hidalgo López

Código Seguro De Verificación	ZQb4jLz/vKPVLZPX3hQucQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	11/01/2021 12:46:33
	Maria Teresa Hidalgo López	Firmado	11/01/2021 12:21:42
Observaciones		Página	7/17
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZQb4jLz/vKPVLZPX3hQucQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZQb4jLz/vKPVLZPX3hQucQ==</a>		





exclusivo como oficinas de servicio a la Comunidad de Propietarios y de la Asociación de Vecinos de la Urbanización de "El Candado" (Ámbito I), así como la liberación de espacio en la actual ubicación de sus oficinas (Ámbito II) para la ampliación de las aceras y la posibilidad de reubicación de un transformador de ENDESA que actualmente ocupa la zona de servidumbre de policía del Arroyo Gálica, pasando este ámbito de calificación OA a Sistema Técnico y Zona Verde ( Espacio Libre-Dotaciones según leyenda Plano Calificación PGOU ).

A. Tras la aprobación inicial se deberá recabar confirmación del informe emitido por la Agencia Andaluza del Agua con fecha 15 julio de 2009 por parte del órgano competente en materia de aguas de la Junta de Andalucía en el que se definan las cuestiones planteadas en el **punto 1.8-b)** de este informe.

B. Con objeto de poder proceder a la tramitación del expediente deberá aportarse documentación acreditativa de la titularidad de los dos ámbitos que afectan a la presente Modificación de Elementos del PGOU 2011.

Conforma el presente expediente la documentación de fecha NOV 2020 recogida en el apartado 1.9 del presente informe."

**CONSIDERANDO** que la potestad planificadora corresponde a las CCAA y las Corporaciones Locales, configurándose como una potestad administrativa de aprobación del planeamiento, esencial y profundamente discrecional (TS 21-9-93; TSJ Navarra 17-1-00, RJCA 37), lo que supone que la Administración goza de discrecionalidad «ius variandi» para determinar la forma en que ha de quedar ordenado el territorio, y cuales sean los destinos de los inmuebles, por lo que es competente la Administración local para el ejercicio de esta potestad de innovación del planeamiento justificada en razones de interés público y social.

**CONSIDERANDO** que es doctrina jurisprudencial consolidada desde hace años del Tribunal Supremo<sup>1.-</sup> que los planes urbanísticos son verdaderas normas jurídicas de valor reglamentario de modo que merecen -como institución jurídica- la calificación de acto fuente de Derecho objetivo, es decir, de normas jurídicas y más precisamente, de normas con rango formal reglamentario.

**CONSIDERANDO** lo dispuesto en los artículos 10, 32, 36 y 38 de la LOUA, artículos 115 a 135 del Reglamento de Planeamiento y demás concordantes sobre tramitación de las modificaciones de Planes Generales, debiéndose tener en cuenta igualmente el Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el Ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (BOJA de 20 de febrero de 2014) y la Ley 7/1985 de 2 de Abril, de Bases de Régimen Local, respecto a los órganos competentes para su aprobación.

**CONSIDERANDO** concretamente lo dispuesto en los artículos 36 y 38 de la LOUA, que establecen que cualquier innovación de los instrumentos de planeamiento deberá ser establecida **por la misma clase de instrumento**, observando iguales determinaciones y

<sup>1.-</sup> Respecto a la naturaleza normativa del planeamiento, se pueden consultar las SS del TS de: 7 febrero y 21 diciembre 1987 (RJ 1987\2750 y RJ 1987\9678), 22 enero y 14 marzo 1988 (RJ 1988\330 y RJ 1988\2164), 2 enero y 24 abril 1989 (RJ 1989\373 y RJ 1989\3226), 14 febrero y 6 noviembre 1990 (RJ 1990\1314 y RJ 1990\8803), 19 febrero y 18 marzo 1991 (RJ 1991\965 y RJ 1991\2002), 4 y 11 junio 1992 (RJ 1992\5147 y RJ 1992\5079), etc.-.

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
La Jefa de Negociado de Pleno  
M<sup>ra</sup>. Teresa Hidalgo López

Código Seguro De Verificación	ZQb4jLz/vKPVLZPX3hQucQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	11/01/2021 12:46:33
	Maria Teresa Hidalgo López	Firmado	11/01/2021 12:21:42
Observaciones		Página	8/17
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZQb4jLz/vKPVLZPX3hQucQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZQb4jLz/vKPVLZPX3hQucQ==</a>		





procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación y teniendo idénticos efectos. Las modificaciones de los instrumentos de planeamiento podrán tener lugar, además, en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente.

**CONSIDERANDO** que si bien no resulta de aplicación al presente instrumento de modificación del planeamiento general la exigencia de notificación individualizada a los titulares registrales y catastrales incluidos en el ámbito en los términos del art. 32 .1 2ª) LOUA, sí resulta procedente -como se hace constar en el informe técnico del Departamento 13 de noviembre de 2020- recabar en el procedimiento, con carácter previo a su aprobación definitiva las certificaciones o notas simples registrales de las fincas que integran el ámbito del presente Estudio de Detalle que no constan en el expediente, ello a los efectos de garantizar la no afección de bienes y derechos integrantes del Patrimonio de las Administraciones públicas, tanto de dominio público o demaniales, como de dominio privado o patrimoniales de conformidad con el art. 5.3 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la CA de Andalucía.

En el mismo sentido, durante el trámite de información pública deberá solicitarse informe del Servicio de Patrimonio Municipal del Departamento de Actuaciones Urbanísticas de esta Gerencia Municipal de Urbanismo de Málaga.

**CONSIDERANDO** por otra parte, que en aplicación del art. 40 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, durante el trámite de información pública del art. 32.2 de la LOUA, deberá procederse a la notificación personal a de interesados cuyos derechos e intereses resultan afectados por los cambios de calificación que se plantean en la presente Modificación de Elementos del PGOU: Comunidad de Propietarios de la Urbanización El Candado y entidad Endesa Distribución Eléctrica, en su calidad

**CONSIDERANDO** que se ha dado cumplimiento en el presente procedimiento a las previsiones contenidas en los arts. 39 y 40 Ley 7/2007 de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, emitiéndose con fecha **15 de octubre de 2019** Informe Ambiental Estratégico (BOJA 25-10-19) en el que se hace constar que la Modificación del PGOU que se plantea no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre que se de cumplimiento a los condicionantes y medidas preventivas y correctoras que se proponen. Medidas éstas que deberán cumplimentarse en los términos expuestos en el informe técnico del Departamento de Planeamiento de fecha **13 de noviembre de 2020**:

**“1.8.b Cuestiones relativas al cumplimiento de lo recogido en el Informe de Evaluación Ambiental:**

En base a las condiciones exigidas por el Informe de Evaluación Ambiental se entiende necesario exponer las siguientes cuestiones:

- El solar que se califica tiene un desnivel entre ambos extremos de aproximadamente un metro de altura entre ambos linderos sin embargo, por otro lado, el Informe de EA exige la ubicación del equipamiento a una cota mínima de +1.50 m. quedando el espacio bajo esta cota libre de obstáculos sin especificar cuál es el punto que se debe tomar de referencia dado que se encuentra en afectado por la cota de inundabilidad de 10, 100 y 500. Es por ello que se solicita al Negociado de Topografía y Cartografía de este Departamento comprobación de las rasantes presentadas en la documentación previa a la tramitación de este expediente y, además, se ve necesario que, en el momento de recabar el informe recogido en el apartado b) se solicite al **Servicio de Dominio Público Hidráulico**

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
La Jefa de Negociado de Pleno  
M<sup>ra</sup>. Teresa Hidalgo López

Código Seguro De Verificación	ZQb4jLz/vKPVLZPX3hQucQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	11/01/2021 12:46:33
	Maria Teresa Hidalgo López	Firmado	11/01/2021 12:21:42
Observaciones		Página	9/17
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZQb4jLz/vKPVLZPX3hQucQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZQb4jLz/vKPVLZPX3hQucQ==</a>		





y **Calidad de las Aguas** que defina, a favor de la seguridad, si la cota desde la que se debe medir el metro y medio se sitúa en el extremo más alto de la misma ( lindero Norte ) o es suficiente con tomarlo en el punto medio de la parcela.

▪ Surge también la cuestión de si, en el contexto de las obras que se planteen por la Comunidad de Propietarios de la Urbanización “El Candado”, no debería modificarse el muro Sur de la parcela (medianero con las pistas del edificio de Avda. de El Candado nº 1 ) pasando de muro a cerramiento de malla como está en el lindero Norte, al menos en los primeros 5 metros más cercanos al río de modo que se evite la posible acumulación de agua en la esquina Sur Oeste del ámbito I. Esta cuestión se deberá aclarar e informar por el **Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de las Aguas**.

▪ Finalmente se informa que la propuesta que se había presentado a nivel anteproyecto del edificio que se pretende, sobre el que el primer informe de la Agencia Andaluza del Agua establecía que las obras se deberían realizar en base a la documentación presentada\*, planteaba un edificio sobre pilotis a una altura justo de 1.50 m. y con una rampa transversal de acceso. Con respecto a esta cuestión se informa que esa solución arquitectónica genera dudas a esta Administración por si la rampa pudiese generar un ‘efecto barrera’ considerándose más apropiado situarla de modo perpendicular al río. Sobre esta cuestión también se deberá solicitar pronunciamiento al Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de las Aguas.

▪ Con Respecto a la cota de acceso al edificio desde esta Administración se solicita a los interesados que ésta deberá ser tal que permita mantener el espacio diáfano inferior en estado de salubridad para facilitar la evacuación de las aguas exigida, proponiéndose que quizás sería más interesante elevar algo más del 1.5 m. solicitado el edificio que se proponga. Esta cuestión así como el resto de determinaciones contenidas en las ordenanzas de esta Modificación se deberán tener en consideración por el Servicio de Licencias en el contexto de la solicitud de licencia de obras.”

**CONSIDERANDO** que, conforme a lo dispuesto en el artículo 32.1 regla 2ª de la LOUA, y de acuerdo con lo recogido en el Informe Ambiental Estratégico de 15 de octubre de 2019 en relación a (apartado 4.4 “Consideraciones en materia de aguas y dominio público hidráulico”) e informe técnico del Departamento de Planeamiento de 13 de noviembre de 2020, tras la aprobación inicial y simultáneamente al trámite de información pública, en el presente expediente será preciso requerir a la **Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible de la Junta de Andalucía, informe preceptivo y vinculante en materia de aguas** de conformidad con lo establecido en el artículo 25.4 de la Ley de Aguas estatal puesto en concordancia con el artículo. 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía; informe para el que se señala un plazo de tres meses, contado desde la recepción de la presente documentación, entendiéndose éste desfavorable si no se emite en dicho plazo.

**CONSIDERANDO** que la presente Modificación **no afecta a las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural**, por lo que la aprobación definitiva de la misma corresponde al Pleno municipal de conformidad con lo previsto en el artículo 31.1 B) a) de la LOUA, puesto en relación con el artículo 1231 i) de la Ley 7/1985 de 2 de Abril, de Bases de Régimen Local.

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
La Jefa de Negociado de Pleno  
M<sup>a</sup>. Teresa Hidalgo López

Código Seguro De Verificación	ZQb4jLz/vKPVLZPX3hQucQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	11/01/2021 12:46:33
	Maria Teresa Hidalgo López	Firmado	11/01/2021 12:21:42
Observaciones		Página	10/17
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZQb4jLz/vKPVLZPX3hQucQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZQb4jLz/vKPVLZPX3hQucQ==</a>		





**CONSIDERANDO** que la presente Modificación tiene por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos, **resulta preceptivo requerir informe del Consejo Consultivo de Andalucía** de conformidad con lo dispuesto en el artículo 36.2.c).2ª de la LOUA.

**CONSIDERANDO**, por otra parte, que para de hacer factible la ejecución de las previsiones contenidas en la Modificación de Elementos que se plantea, y a los efectos de garantizar el fin que se persigue, que no es otro que el interés general que subyace tras la mejora de la ordenación urbanística, resulta procedente la suscripción entre esta Administración Municipal y los propietarios de los suelos incluidos en el ámbito, de un Convenio Urbanístico de Planeamiento y Gestión en el que se recojan las obligaciones que asumen las partes en relación con la iniciativa y tramitación del procedimiento de innovación, fijándose asimismo las condiciones y términos de la gestión y ejecución de sus determinaciones todo ello conforme lo recogido en los artículos 30 y 95 de la LOUA y de conformidad con el art. 143 de la misma norma.

El mencionado Convenio, a cuya aprobación y firma estará condicionada la aprobación definitiva del presente procedimiento, tendrá como **objeto** la colaboración entre las partes con la finalidad de procurar y asegurar, en el marco de una Modificación de Elementos pormenorizada del vigente PGOU de Málaga, una mejor regulación urbanística de las fincas que posee actualmente a la Propiedad, a fin de conjugar, los derechos patrimoniales de ésta y la intención de disponer de un equipamiento privado en condiciones de habitabilidad y seguridad que sirva de sede a la Comunidad de Propietarios y Asociación de Vecinos, con el interés público municipal de favorecer la creación de dicho equipamiento privado, a fin de dar respuesta a una demanda vecinal que data ya de varios años, y al mismo tiempo, obtener la cesión gratuita de los espacios necesarios para permitir la reubicación del transformador de ENDESA y la liberación del espacio para la ampliación de las aceras y zona verde, propiciando la eliminación de las edificaciones actualmente existentes que se encuentran adosadas al muro del Arroyo Gálica y que incumplen con la servidumbre de policía de dicho Arroyo.

En este sentido el informe técnico del Departamento de 13 de noviembre 2020 recoge los compromisos que deberán asumirse en el citado Convenio de Planeamiento y Gestión y que a continuación se transcriben:

**“COMPROMISOS que adquieren los solicitantes-interesados de la presente ME:**

1º. Con carácter **previo a la aprobación definitiva** de la Modificación de Elementos que nos ocupa deberá de estar suscrito un **Convenio de Planeamiento y Gestión** con la Comunidad de Propietarios de la Urbanización El Candado. El borrador de dicho Convenio ya se ha elaborado por esta Administración y se tramitará paralelamente a esta Modificación de Elementos.

2º. Los interesados deberán **comprometerse a la demolición** de su actual oficina y archivo. Esos suelos pasan a estar calificados de Sistema Técnico y Zona Verde (Espacio Libre-Dotaciones, según la Leyenda del Plano de Calificación del PGOU Vigente).

3º. Los interesados se comprometen a la **cesión al Ayuntamiento de los terrenos** donde se ubican tanto la actual oficina de

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
La Jefa de Negociado de Pleno  
M<sup>a</sup>. Teresa Hidalgo López

Código Seguro De Verificación	ZQb4jLz/vKPVLZPX3hQucQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	11/01/2021 12:46:33
	Maria Teresa Hidalgo López	Firmado	11/01/2021 12:21:42
Observaciones		Página	11/17
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZQb4jLz/vKPVLZPX3hQucQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZQb4jLz/vKPVLZPX3hQucQ==</a>		





la Comunidad de Propietarios como la pequeña edificación correspondiente al archivo.

Estas modificaciones permitirán tras la cesión de los espacios, ajustar el trazado del viario y acerado y liberar el espacio colindante con el Arroyo Gálica.

4º. Por parte de los interesados, o por quienes actúen en su nombre, se deberá proceder a la **ejecución de la zona verde** (y de su parte proporcional de acerado) del **Ámbito II** que esté disponible en ese momento, teniendo en cuenta que el transformador eléctrico podría estar aún en la ubicación actual. **La reurbanización de este pequeño tramo de acerado** (según la delimitación gráfica mostrada en la IMAGEN 1) permitirá cumplir con la Ordenanza Municipal de Accesibilidad y la creación de un pequeño espacio verde. Ambas cuestiones se llevarán a efecto según las directrices generales del Departamento de Arquitectura e Infraestructuras.

5º. **Una vez puestos a disposición los suelos calificados de ST** para que se pueda proceder al traslado del transformador eléctrico, el traslado del mismo deberá llevarse a cabo por ENDESA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA S.L. La ejecución de la pequeña zona verde y tramo de acerado que se quedaría libre con el traslado del transformador deberá llevarse a cabo por los interesados en esta Mod. de Elementos. En el caso de haberse cumplido ya el plazo que éstos tenían para haber acometido dicha zona verde, y en caso de haber ejecutado ya dicha zona, correrá ya por cuenta de la entidad ENDESA el completar la ejecución del espacio que quedaría liberado con el traslado del transformador. ( ver IMAGEN 2)

6º. Con la nueva calificación que se propone para el **Ámbito II** en la presente Modificación de Elementos, se prevén los suelos necesarios como Sistema Técnico (ST) para permitir **la reubicación del transformador de electricidad de ENDESA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA S.L.** que se encuentra en el ámbito. De este modo se cumpliría con los 5 m. de la Servidumbre de Policía del Arroyo Gálica que establece la normativa sectorial y que actualmente no cumple. Hasta en tanto no se produzca el traslado de dicho transformador éste quedaría en fuera de ordenación no pudiéndose otorgar otras licencias que las de mantenimiento en base al artículo 15.4.3 y 15.4.5 del vigente PGOU.

7º. Con respecto al **ámbito I**, La Comunidad de Propietarios de la urbanización El Candado así como la Asociación de Vecinos se comprometerán al **mantenimiento en estado de salubridad y ornato de la planta baja diáfana del equipamiento privado** que se propone. Dando cumplimiento con ello al informe de la Agencia Andaluza del Agua y evitando con ello problemas de seguridad para las personas en caso de crecida del Arroyo Gálica.

8º. La Comunidad de Propietarios de la urbanización El Candado así como la Asociación de Vecinos deberán dar **cumplimiento al informe sectorial preceptivo** que emitirá el órgano competente en materia de aguas de la Junta de Andalucía.

**I. CRONOGRAMA-ETAPAS PARA ACOMETER LOS COMPROMISOS:**

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
La Jefa de Negociado de Pleno  
M<sup>ra</sup>. Teresa Hidalgo López

Código Seguro De Verificación	ZQb4jLz/vKPVLZPX3hQucQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	11/01/2021 12:46:33
	Maria Teresa Hidalgo López	Firmado	11/01/2021 12:21:42
Observaciones		Página	12/17
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZQb4jLz/vKPVLZPX3hQucQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZQb4jLz/vKPVLZPX3hQucQ==</a>		





**En relación con el Ámbito I:**

1º. **Proceder a la inscripción registral** de la finca resultante de la Modificación de Elementos del PGOU a nombre de la Comunidad de Propietarios, haciendo especial referencia a la edificabilidad y calificación asignada a la misma. En el plazo máximo de **cinco meses, a contar desde la publicación de la aprobación definitiva de la Modificación de Elementos**, deberán presentarse en esta Gerencia las escrituras públicas correspondientes, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, para que se incorporen al expediente administrativo tramitado para la aprobación del Convenio.

2º. Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la **licencia de obras de demolición de las edificaciones** que actualmente viene usando la Propiedad y la licencia de obras para la construcción de las nuevas oficinas de la Asociación de Vecinos y de la Comunidad de Propietarios. Dichas solicitudes de licencia deberán presentarse **conjuntamente** en el plazo máximo de **cinco meses a contar desde la publicación del acuerdo de aprobación definitiva de la Modificación del PGOU** y deberá ir acompañada del título de propiedad referido en el párrafo anterior. La licencia de obras para la ejecución no podrá por tanto expedirse si no se ha presentado a su vez la licencia de demolición de las actuales oficinas.

3º. **Realizar la edificación** en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística y en el plazo máximo de **un año**, a contar desde la concesión de la licencia de obras y, una vez finalizadas las obras, presentar la correspondiente **declaración responsable para la ocupación** del nuevo edificio junto con la documentación que acredite el cumplimiento de las obligaciones asumidas por la Propiedad en relación al Ámbito II que se resumen en :

Previo a la concesión de la DR de las nuevas oficinas se deberá haber procedido a la demolición de las actuales oficinas, haberse hecho efectiva la cesión de los terrenos así como la ejecución de la zona verde y tramo de acerado (Imagen 1 – Primera Fase). No se podrá presentar solicitud de DR en tanto no se haya dado cumplimiento a estas cuestiones que se deberá justificar mediante la presentación de la documentación correspondiente en el contexto de la licencia.

**En relación con el Ámbito II:**

1ª. Durante el trámite de **información al público** se dará audiencia de la presente Modificación de Elementos del PGOU a la **entidad ENDESA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA S.L.** (o a los que resulten ser titulares de los terrenos sobre los que se ubica el actual transformador)

2ª. **Previo a la aprobación definitiva** de esta Modificación se deberá proceder a la aprobación y **suscripción del Convenio de Planeamiento y Gestión** por los interesados en esta Modificación de Elementos, comprometiéndose a lo expuesto en el mismo.

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
La Jefa de Negociado de Pleno  
M<sup>ra</sup>. Teresa Hidalgo López

Código Seguro De Verificación	ZQb4jLz/vKPVLZPX3hQucQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	11/01/2021 12:46:33
	Maria Teresa Hidalgo López	Firmado	11/01/2021 12:21:42
Observaciones		Página	13/17
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZQb4jLz/vKPVLZPX3hQucQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZQb4jLz/vKPVLZPX3hQucQ==</a>		





3ª. Se deberá **ceder gratuitamente al Excmo. Ayuntamiento** la parcela de su propiedad, libre de cargas y gravámenes, mediante escritura pública debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, una vez que la Modificación de Elementos del PGOU nº 18 en Avda. Ppal. de El Candado reciba aprobación definitiva y **antes de que el correspondiente acuerdo y sus ordenanzas sean publicados en el Boletín Oficial de la Provincia para su entrada en vigor.**

4ª. **Demoler** a su costa tras haber obtenido la correspondiente licencia de obras de demolición, las edificaciones que actualmente utiliza la Comunidad de Propietarios y la Asociación de Vecinos (oficina y archivos) **en el plazo de un mes, a contar desde que estén finalizadas las obras del nuevo edificio y, en todo caso, con carácter previo a la presentación de la correspondiente declaración responsable** para la utilización de la nueva sede que se construya. La licencia de demolición se habrá obtenido como ya se ha expuesto anteriormente, de modo conjunto o paralelo a la licencia de obras para el nuevo equipamiento.

5ª. **Reurbanizar** el tramo de viario correspondiente al **Ámbito II** ampliando las aceras de conformidad con la Ordenanza Municipal de Accesibilidad así como **ejecución de zona verde**. Ambas cuestiones se llevarán a efecto según las directrices generales del Departamento de Arquitectura e Infraestructuras conforme los siguientes plazos:

- En el plazo de **cinco meses**, a contar desde la publicación del acuerdo de aprobación definitiva de la ME PGOU, la Comunidad de Propietarios elaborará el **proyecto de obras de urbanización** conforme a las indicaciones que le facilite la Gerencia Municipal de Urbanismo y lo presentará, para su aprobación, previa o simultáneamente a la presentación del proyecto de edificación relativo al **Ámbito I**.

- En el plazo máximo de **un año**, desde la aprobación del citado proyecto de obras de urbanización, la propiedad deberá **ejecutar la nueva zona verde y acerado** que se crea que, en todo caso, deberán estar finalizados en el momento de presentar la declaración responsable para la ocupación del nuevo edificio que se construya en el **Ámbito I**, con la salvedad indicada en el párrafo siguiente.

Si durante el plazo referido en el párrafo anterior el transformador eléctrico existente en el **Ámbito II** no ha sido trasladado por la entidad ENDESA a la nueva ubicación que se dispone en esta Modificación de Elementos y, por tanto, las obras de urbanización no pueden ejecutarse en su totalidad por dicha circunstancia, la obligación de urbanizar asumida por la Comunidad de Propietarios se considerará cumplida; debiendo, a partir de entonces, asumir la obligación de urbanizar el espacio que quede expedito, tras el traslado, la citada mercantil en cumplimiento de lo previsto en el artículo 18.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

Los presentes compromisos se formalizarán mediante el Convenio de Planeamiento y Gestión anteriormente.”

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
La Jefa de Negociado de Pleno  
Mª. Teresa Hidalgo López

Código Seguro De Verificación	ZQb4jLz/vKPVLZPX3hQucQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	11/01/2021 12:46:33
	Maria Teresa Hidalgo López	Firmado	11/01/2021 12:21:42
Observaciones		Página	14/17
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZQb4jLz/vKPVLZPX3hQucQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZQb4jLz/vKPVLZPX3hQucQ==</a>		





**CONSIDERANDO** que con la nueva calificación que se propone para el **Ámbito II** en la presente **Modificación de Elementos**, se prevén los suelos necesarios como **Sistema Técnico (ST)** para permitir la reubicación del transformador de electricidad de **ENDESA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA S.L.** que se encuentra en el ámbito; todo ello a los efectos de dar cumplimiento a los 5 m. de la **Servidumbre de Policía del Arroyo Gálica** que establece la normativa sectorial en los términos del informe técnico del Departamento de 11 de noviembre de 2020. Significando que hasta en tanto no se produzca el traslado de dicho transformador éste quedaría en **fuera de ordenación** no pudiéndose otorgar otras licencias que las de mantenimiento en base al artículo 34 b) de la **Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía** y arts. 34.15.4.3 y 15.4.5 del vigente **PGOU**.

**CONSIDERANDO** que, conforme a los arts. 10, 31, 32, 36 y 38 de la **LOUA**, 127 a 135 del **Reglamento de Planeamiento**, 1.1.7.4.1 del **PGOU-11** y demás concordantes, sobre tramitación de las modificaciones del planeamiento general, han de seguirse los mismos trámites, determinaciones y procedimiento previstos para su aprobación, publicidad y publicación, si bien su **aprobación definitiva** corresponde a este Ayuntamiento previo **informe de la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio**.

**CONSIDERANDO** que, habiéndose aprobado el Proyecto por acuerdo de la Junta de Gobierno Local el pasado **20 de noviembre de 2020**, el expediente fue remitido a la **Secretaría Delegada de la Comisión del Pleno de Accesibilidad, Movilidad, Ordenación del Territorio y Vivienda** a fin de abrir un plazo de cinco días para la presentación de enmiendas en Comisión, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 133 y 134 del **Reglamento Orgánico del Pleno del Ayuntamiento de Málaga**; y según **DILIGENCIA** de la **Vicesecretaría Delegada de la GMU 3 de diciembre de 2020**, se hace constar que, durante el plazo establecido en el art. 134.1 del **Reglamento Orgánico del Pleno**, comprendido entre el 25 de noviembre de 2020 al 2 de diciembre de 2020, ambos inclusive, no tuvo entrada ninguna enmienda en relación al Proyecto aprobado.

**CONSIDERANDO** lo dispuesto en el artículo 123 de la **Ley 7/1985 de 2 de abril**, de Bases del Régimen Local y art. 31.1.B) a) de la **LOUA**, **la competencia para la aprobación inicial de la presente Modificación de Elementos del PGOU**, corresponde al Pleno del Excmo. Ayuntamiento, siendo en este caso necesario el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación.

#### CONCLUSIONES Y PROPUESTAS:

A la vista de cuanto antecede en cuanto a los aspectos jurídicos estudiados, este Departamento propone a la Comisión de Ordenación del Territorio, Movilidad y Seguridad, en función de las competencias que tiene asignadas, eleve propuesta al Excmo. Ayuntamiento-Pleno, para la adopción de los siguientes

#### ACUERDOS:

**PRIMERO.- Aprobar inicialmente la “Modificación de Elementos del PGOU-2011, pormenorizada nº 18 en Avda Principal de El Candado 1”, promovida de oficio, según la documentación redactada de oficio fechada noviembre 2020, todo ello en base a lo dispuesto en el informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión de 13 de noviembre de 2020 y artículos 31 a**

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
La Jefa de Negociado de Pleno  
M<sup>ra</sup>. Teresa Hidalgo López

Código Seguro De Verificación	ZQb4jLz/vKPVLZPX3hQucQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	11/01/2021 12:46:33
	Maria Teresa Hidalgo López	Firmado	11/01/2021 12:21:42
Observaciones		Página	15/17
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZQb4jLz/vKPVLZPX3hQucQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZQb4jLz/vKPVLZPX3hQucQ==</a>		





41 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía y art. 127 de la Ley 7/85 de 2 de abril de Bases de Régimen Local.

**SEGUNDO.-** Significar que en base a lo dispuesto en el art. 27 de la LOUA, el acuerdo de aprobación inicial determinará la **suspensión** por el plazo máximo de **un año** del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias Urbanísticas en el ámbito que afecten a este expediente haciéndose constar que en todo caso, la suspensión se extinguirá con la aprobación definitiva de la presente Modificación de Elementos.

**TERCERO.-** Someter el expediente al trámite de **información pública** por plazo de un mes, mediante inserción de anuncios en el BOP de la provincia, en uno de los diarios de mayor difusión provincial y en el tablón de anuncios de la Gerencia, así como publicación en página web de este organismo, todo ello de conformidad con el artículo 32.1.2ª y 39 de la LOUA, significando que el expediente estará a disposición del público durante el citado plazo, en el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de esta Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, de lunes a viernes en horario de 9:30 a 13:30 horas, sito en Paseo Antonio Machado, nº 12.

**CUARTO.-** Igualmente durante el período de información pública y de conformidad con el artículo 32.1.2ª de la LOUA, requerir **informe preceptivo a la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible de la Junta de Andalucía**, informe **preceptivo y vinculante** en materia de **aguas** y en especial con relación al Informe Ambiental Estratégico de 15 de octubre de 2019 (apartado 4.4 "Consideraciones en materia de aguas y dominio público hidráulico") e informe técnico del Departamento de Planeamiento de 13 de noviembre de 2020. Todo ello de conformidad con lo establecido en el artículo 25.4 de la Ley de Aguas estatal puesto en concordancia con el artículo. 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía; informe para el que se señala un plazo de **tres meses**, contado desde la recepción de la presente documentación, entendiéndose éste **desfavorable** si no se emite en dicho plazo.

**QUINTO.-** Significar que terminada la información pública, se deberá remitir el expediente completo a la **Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Infraestructura y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía**, para que su titular emita informe previo preceptivo en el plazo de **un mes** desde la aportación del expediente completo, transcurrido el cual se entenderá emitido en sentido favorable, de conformidad con el apartado C) del Art. 31.1 de la LOUA y Art. 80.4 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

**SEXTO.-** Posteriormente, tras el informe o transcurso del plazo para su emisión, remitir el expediente completo al **Consejo Consultivo de Andalucía** para la elaboración y emisión del dictamen favorable, preceptivo de conformidad con lo establecido en el art. 17.10.e) de la Ley núm. 4/2005 de 8 de abril; Decreto 273/2005, de 13 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento Orgánico del Consejo Consultivo de Andalucía y Artículo 36. 2. c), 2.ª de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía. (Deberá ser emitido en el plazo de 30 días desde la recepción de la correspondiente solicitud).

**SÉPTIMO.-** Significar que **previamente a la aprobación definitiva** deberá contar **certificación o nota simple registral relativa a la titularidad de las fincas incluidas en el ámbito, así como informe del Servicio de Patrimonio Municipal** en relación con la no afección de bienes y derechos integrantes del Patrimonio de las Administraciones públicas a que se refiere el art. 5.3 del Decreto 60/2010, de 16 de

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
La Jefa de Negociado de Pleno  
M.ª. Teresa Hidalgo López

Código Seguro De Verificación	ZQb4jLz/vKPVLZPX3hQucQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	11/01/2021 12:46:33
	Maria Teresa Hidalgo López	Firmado	11/01/2021 12:21:42
Observaciones		Página	16/17
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZQb4jLz/vKPVLZPX3hQucQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZQb4jLz/vKPVLZPX3hQucQ==</a>		





marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la CA de Andalucía

**OCTAVO.- Significar que la aprobación definitiva de la presente Modificación de Elementos estará condicionada a la previa aprobación y suscripción de Convenio de Planeamiento y Gestión entre esta Administración Municipal y los propietarios de los suelos incluidos en el ámbito; todo ello en los términos del informe técnico del Departamento de 13 de noviembre de 2020 y lo dispuesto en los arts. 30 y 95 de la LOUA y de conformidad con el art. 143 de la misma norma.**

**NOVENO.- Dar traslado del presente acuerdo para su conocimiento y a los efectos oportunos:**

1. Al Departamento de Licencias y Protección Urbanística de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras.
2. Al Departamento de Actuaciones Urbanísticas.
3. Al Departamento de Arquitectura e Infraestructuras.
4. A la Junta de Distrito correspondiente.
5. A la Comunidad de Propietarios de la Urbanización El Candado y Endesa Distribución Eléctrica SL; así como a quienes resulten interesados en calidad de titulares registrales y catastrales de las fincas incluidas en el ámbito.

Es cuanto tenemos que informar a la Comisión del Pleno de Ordenación del Territorio, Movilidad y Seguridad que, no obstante, dentro de su ámbito competencial, resolverá como mejor proceda.”

Resulta de las actuaciones que, el 10 de diciembre de 2020, se ha emitido nota de conformidad al respecto por el Oficial Mayor en funciones de Secretario General del Pleno.

Sometido a votación el informe-propuesta transcrito, el resultado fue el siguiente:

La Comisión, por unanimidad de los Sres. miembros asistentes (15), propuso al Excmo. Ayuntamiento Pleno acuerde prestar su aprobación a la propuesta contenida en la misma.”

### VOTACIÓN

El resultado de la votación fue el siguiente:

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, por unanimidad de los miembros de la Corporación asistentes a la votación del presente punto, dio su aprobación al Dictamen cuyo texto ha sido transcrito y, consecuentemente, adoptó los acuerdos en el mismo propuestos.

**A la fecha de la firma electrónica  
LA SECRETARIA GENERAL DEL PLENO  
Alicia E. García Avilés**

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
La Jefa de Negociado de Pleno  
M<sup>a</sup>. Teresa Hidalgo López

Código Seguro De Verificación	ZQb4jLz/vKPVLZPX3hQucQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	11/01/2021 12:46:33
	Maria Teresa Hidalgo López	Firmado	11/01/2021 12:21:42
Observaciones		Página	17/17
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZQb4jLz/vKPVLZPX3hQucQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZQb4jLz/vKPVLZPX3hQucQ==</a>		

