



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

Ref:- I-ME PGOU nº 18_Avda Ppal de El Candado 1_informe previo a AI_PP58-09

Expediente: Modificación de Elementos
PGOU 2011 PP 58 / 09

Solicitante: De Oficio

Situación: Avda. Ppal. de "El Candado"
(entre nº 1 y nº3, y nº 11A)

Junta Mpal. Distrito nº: 2 – Málaga Este

Asunto: **Aprobación Inicial**

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



1.- INFORME

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



Código Seguro De Verificación	v917SkNmQdUNC9tpxjXfgw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	13/11/2020 09:47:28	
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	12/11/2020 14:55:48	
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	12/11/2020 14:49:53	
Observaciones		Página	1/21	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/v917SkNmQdUNC9tpxjXfgw==			



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

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.

1.2 ANTECEDENTES

- El **16 de diciembre de 2009** se presenta en esta Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras (GMUOI) escrito por parte de la Comunidad de Propietarios de la Urbanización “El Candado” y de la Asociación de Vecinos de la misma, en el que se solicita que se cambie la **calificación de un tramo de viario a equipamiento privado** para ubicar en la parcela resultante las oficinas de la Asociación y de la Comunidad tal y como se ha expuesto en el punto 1.1 anterior. Dicho tramo de viario era en su momento y también es en la actualidad un fondo de saco situado perpendicular a la Avenida Principal del Candado.
- Desde ese momento se fueron sucediendo informes y aportación de documentación para alcanzar un encaje técnico a la nueva ordenación viaria que se derivaba de la Modificación de Elementos del PGOU 1997 en el Club Social “El Candado” (PP 110/2202) sin embargo esta tramitación **se deja en suspenso en febrero de 2011**, a partir de un informe técnico emitido el 17 de febrero en el que se advierte que *la documentación aportada no se ajusta a lo previsto en el documento de Revisión del PGOU*, hasta en tanto no se publicase el PGOU 2011 entonces finalizando su tramitación.
- Con fecha **25 de abril de 2016** entra por Registro General del Ayuntamiento escrito por parte del presidente y representante legal de la Comunidad de Propietarios de la Urbanización “El Candado” en el que **se solicita** que dado que el origen del expediente afecta a varias *entidades que tienen unos intereses y una problemática específica*, que **se tramite de manera autónoma la modificación de la calificación del suelo de la parcela donde en un futuro se edificarán las nuevas instalaciones de la AV/CP “El Candado”**.
- En respuesta a dicha petición se redacta de oficio la documentación necesaria para la tramitación de la **Modificación de Elementos de la Ordenación Pormenorizada del PGOU 2011** y 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 (en adelante GICA), someter la mencionada Modificación a **Evaluación Estratégica Simplificada**.

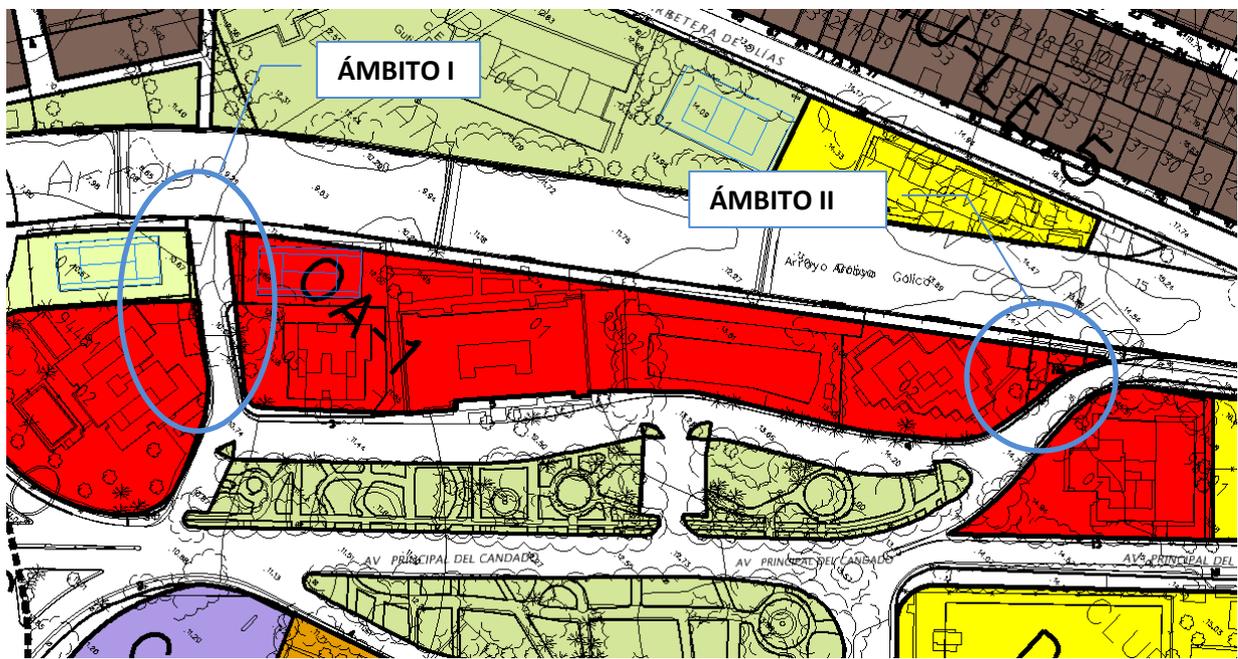
Código Seguro De Verificación	v917SkNmQdUNC9tpxjXfgw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	13/11/2020 09:47:28	
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	12/11/2020 14:55:48	
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	12/11/2020 14:49:53	
Observaciones		Página	2/21	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/v917SkNmQdUNC9tpxjXfgw==			

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

- Se aporta por el interesado con fecha 6 de julio del presente 2017, según lo previsto en el **artículo 40º-6)** de la mencionada Ley GICA, el **Documento Ambiental Estratégico** adjuntándose a la documentación propia de la Modificación que se entiende como el *borrador del plan* previsto en dicho artículo.
- Ambos documentos se remitieron **con fecha 28 de julio de 2017** a la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía en Málaga, con objeto de **solicitar el inicio del procedimiento de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada**. El **26 de octubre de 2017** se recibe la admisión a trámite del documento.
- El **28 de octubre de 2019** se recibe 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*”. Superado el trámite ambiental se continúa con el trámite de la Modificación de Elementos.

1.3 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.



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

Código Seguro De Verificación	v917SkNmQdUNC9tpxjXfgw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	13/11/2020 09:47:28	
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	12/11/2020 14:55:48	
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	12/11/2020 14:49:53	
Observaciones		Página	3/21	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/v917SkNmQdUNC9tpxjXfgw==			



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 m²t y de 46 m²t 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 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.

1.4 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.

Código Seguro De Verificación	v917SkNmQdUNC9tpxjXfgw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	13/11/2020 09:47:28
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	12/11/2020 14:55:48
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	12/11/2020 14:49:53
Observaciones		Página	4/21
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/v917SkNmQdUNC9tpxjXfgw==		



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

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 m²t/m²s.

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



FRAGMENTO PLANO CALIFICACIÓN PGOU 1983

2. Edificabilidad neta.

El territorio calificado por las presentes Normas, atendiendo a los distintos grados de densificación y edificabilidad, se divide en tres Sub-zonas, cuyos índices de edificabilidad, aplicados sobre parcela edificable neta son:

SUB-ZONA	INDICE DE EDIFICABILIDAD (m ² techo / m ² suelo)
OA-1	2,20
OA-2	1,50
OA-3	1,00

3. Ocupación máxima de parcela.

El porcentaje máximo de ocupación sobre parcela neta será del 65 % de su superficie en todas las plantas del edificio.

EXTRACTO ORDENANZA

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

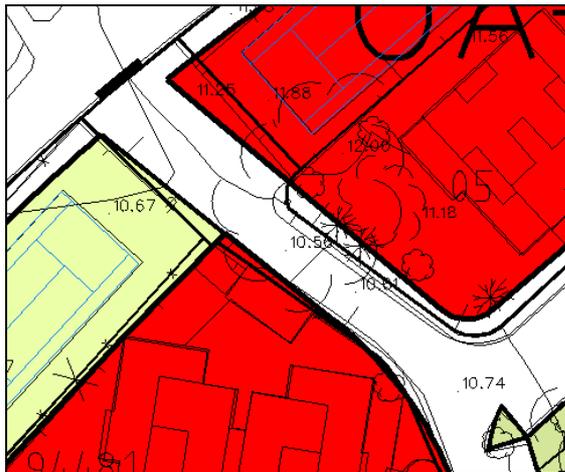
Con respecto a la separación a linderos, dado que las parcelas colindantes tienen en sus espacios traseros zonas deportivas y lo reducido del espacio que se califica (ver imagen página siguiente), se permitirá adosarse a linderos privados, si bien esta cuestión podrá revisarse tras obtener informe de la agencia Andaluza del Agua que analice dónde se debe establecer el punto de cota “0” para computar

Código Seguro De Verificación	v917SkNmQdUNC9tpxjXfgw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	13/11/2020 09:47:28	
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	12/11/2020 14:55:48	
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	12/11/2020 14:49:53	
Observaciones		Página	5/21	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/v917SkNmQdUNC9tpxjXfgw==			

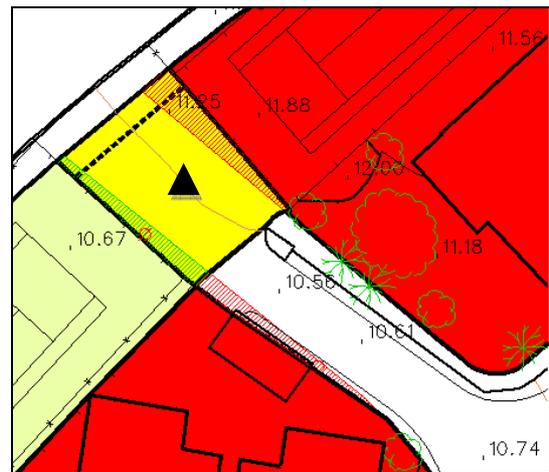
Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio de Planificación Territorial y Urbanística

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** de la página anterior 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.



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

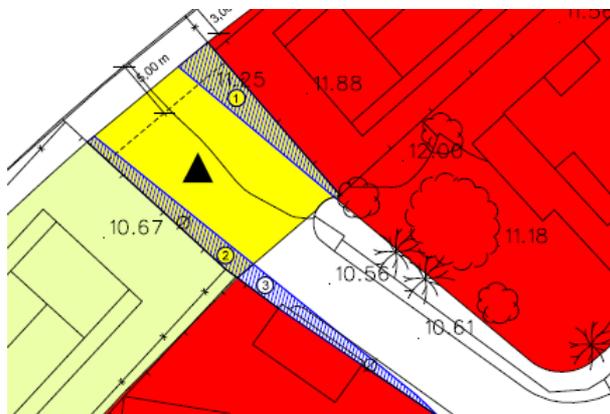


**FRAGMENTO PLANO P 2.1 CALIFICACIONES, USOS Y SISTEMAS PGOU 2011
AMBITO I. ESTADO PROPUESTO**

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 m²
- Superficie Libre de Edificación convertida en Equipamiento = 21 m²
- Superficie OA-1 convertida en Viario = 19,05 m²

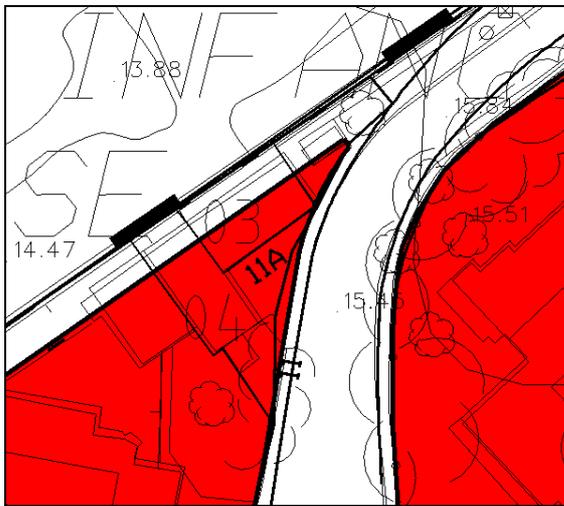


- ① Superficie OA-1 Convertida en Equipamiento = 29,44 M2
- ② Superficie Libre de Edificación Convertida en Equipamiento = 21,00 M2
- ③ Superficie OA-1 Convertida en Viario = 19,05 M2
- ▲ Parcela resultante Equipamiento Privado = 192,69 M2

Código Seguro De Verificación	v917SkNmQdUNC9tpxjXfgw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	13/11/2020 09:47:28	
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	12/11/2020 14:55:48	
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	12/11/2020 14:49:53	
Observaciones		Página	6/21	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/v917SkNmQdUNC9tpxjXfgw==			

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

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.



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



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

1.5 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.

Código Seguro De Verificación	v917SkNmQdUNC9tpxjXfgw==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego		Firmado	13/11/2020 09:47:28
	Dolores Jiménez Ruiz		Firmado	12/11/2020 14:55:48
	Paula Cerezo Aizpun		Firmado	12/11/2020 14:49:53
Observaciones		Página	7/21	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/v917SkNmQdUNC9tpxjXfgw==			





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

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.
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

Código Seguro De Verificación	v917SkNmQdUNC9tpxjXfgw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	13/11/2020 09:47:28	
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	12/11/2020 14:55:48	
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	12/11/2020 14:49:53	
Observaciones		Página	8/21	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/v917SkNmQdUNC9tpxjXfgw==			



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

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**.

1.6 PROCEDIMIENTO y CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 36º DE LA L.O.U.A

El objeto de esta modificación del Plan General, que reajusta la calificación del suelo urbano consolidado y del viario local, no está en ninguno de los supuestos establecidos por el art. 10 de la LOUA referidos a la ordenación estructural y por tanto tiene la consideración de **Modificación de las Determinaciones de la Ordenación Pormenorizada del PGOU** aprobado en 2011, siendo la número 18 desde su aprobación definitiva. Se realiza, en cumplimiento de los requisitos de los artºs 36 y 38 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre.

Por otro lado, considerando que la modificación que nos ocupa tiene por objeto *una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos* con la **implantación de un nuevo equipamiento** se entiende que sería de aplicación el procedimiento descrito en el apartado 1º del Artº 36.2.c)2 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, correspondiendo la aprobación al municipio previo informe del Consejo Consultivo de Andalucía, sin perjuicio del preceptivo de la Consejería competente en materia de urbanismo.

Es necesario recordar que, dado que el **Equipamiento Social** que se prevé es **de carácter privado**, no será obligación del Ayuntamiento la ejecución del mismo y se llevará a cabo por parte de la Comunidad de Propietarios y de la Asociación de Vecinos el mantenimiento de la planta baja diáfana en estado de salubridad y ornato de modo que esto no suponga una carga para el Consistorio.

Con respecto al ámbito II se deberá acometer por parte de la Comunidad de Propietarios y de la Asociación de Vecinos la demolición de las actuales oficinas y archivo que se deberá realizar previo a la Declaración Responsable de la licencia de ocupación del equipamiento privado del ámbito I así como la cesión de los terrenos que permitirá la reubicación del transformador de ENDESA y la liberación del espacio para la ampliación de las aceras.

Para lograr los objetivos pretendidos en esta Modificación de Elementos del PGOU, sobre todo aquellos que repercuten sobre la mejora del viario y el espacio libre y por tanto sobre el **interés**

Código Seguro De Verificación	v917SkNmQdUNC9tpxjXfgw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	13/11/2020 09:47:28
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	12/11/2020 14:55:48
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	12/11/2020 14:49:53
Observaciones		Página	9/21
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/v917SkNmQdUNC9tpxjXfgw==		





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

público, se considera necesario redactar y firmar un Convenio de Planeamiento y Gestión según lo recogido en los artículo 30º y 95º de la LOUA y en base a las determinaciones que se exponen en el **apartado 1.7** de este informe.

Artículo 30. Convenios urbanísticos de planeamiento.

1. La Administración de la Junta de Andalucía y los Ayuntamientos, así como los organismos adscritos o dependientes de una y otros, podrán suscribir entre sí y con otras Administraciones y sus organismos convenios interadministrativos para definir de común acuerdo y en el ámbito de sus respectivas competencias los términos en que deba preverse en el planeamiento urbanístico la realización de los intereses públicos que gestionen.
En todo lo no previsto en esta Ley será de aplicación a los convenios interadministrativos lo dispuesto en la legislación de régimen jurídico de las Administraciones públicas.
2. La Administración de la Junta de Andalucía y los Ayuntamientos, actuando en el ámbito de sus respectivas competencias y de forma conjunta o separada, podrán también suscribir con cualesquiera personas, públicas o privadas, sean o no propietarias de suelo, convenios urbanísticos relativos a la formación o innovación de un instrumento de planeamiento.
Los convenios a que se refiere el párrafo anterior tendrán, a todos los efectos, carácter jurídico administrativo y les serán de aplicación las siguientes reglas:

1.ª Sólo tendrán el efecto de vincular a las partes para la iniciativa y tramitación del pertinente procedimiento sobre la base del acuerdo respecto de la oportunidad, conveniencia y posibilidad de concretas soluciones de ordenación, y en ningún caso vincularán a las Administraciones públicas en el ejercicio de sus potestades.

2.ª La cesión del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración urbanística, se integrará en el respectivo patrimonio público de suelo.

Artículo 95. Convenios urbanísticos de gestión.

1. La Administración de la Junta de Andalucía y los municipios, así como las entidades públicas adscritas o dependientes de una y otros y los consorcios creados por tales Administraciones, podrán suscribir en el ámbito de sus competencias, conjunta o separadamente, convenios con personas públicas y privadas, tengan éstas o no la condición de propietarios de los terrenos afectados, para determinar las condiciones y los términos de la gestión y ejecución del planeamiento urbanístico en vigor en el momento de la celebración del convenio.
2. Los convenios a que se refiere el párrafo anterior tendrán, a todos los efectos, carácter jurídico administrativo. Su negociación, tramitación, celebración y cumplimiento se regirán por los principios de transparencia y publicidad, y de acuerdo con las siguientes reglas:
 - 1.ª El destino de la cesión del aprovechamiento urbanístico será el señalado en el artículo 30.2 de esta Ley sobre convenios urbanísticos de planeamiento.
 - 2.ª Los convenios que tengan por finalidad la elección o sustitución del sistema de ejecución, la fijación de sus bases, o incluyan entre sus compromisos algunos de los objetos establecidos para la reparcelación, según lo dispuesto en el artículo 100.2 de esta Ley, deberán ser sometidos antes de su firma a información pública por un plazo de veinte días.
 - 3.ª El acuerdo de aprobación del convenio, que al menos identificará a los otorgantes y señalará su ámbito, objeto y plazo de vigencia, será publicado por la Administración tras su firma en los términos previstos en el artículo 41.3 de esta Ley. Dicho acuerdo, junto con el convenio, se incluirán en un registro público de carácter administrativo.

El mencionado Convenio también responde a lo previsto en el artículo 143º de la LOUA que dice así:

Artículo 143. Las actuaciones urbanizadoras no integradas.

1. Cuando no esté prevista en el planeamiento urbanístico ni se efectúe por el municipio delimitación de unidades de ejecución, la ejecución del planeamiento, salvo la edificación, se llevará a cabo mediante **obras públicas ordinarias**, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la Administración pública actuante.
2. El suelo preciso para las dotaciones se obtendrá en el supuesto previsto en el apartado anterior por:
 - a. Cesión obligatoria y gratuita, en virtud, en su caso, de reparcelación.
 - b. **Cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico.**
 - c. Transferencias de aprovechamiento urbanístico en suelos urbanos no consolidados no integrados en unidades de ejecución.
 - d. Adquisición por expropiación, compra o permuta.

Código Seguro De Verificación	v917SkNmQdUNC9tpxjXfgw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	13/11/2020 09:47:28	
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	12/11/2020 14:55:48	
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	12/11/2020 14:49:53	
Observaciones		Página	10/21	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/v917SkNmQdUNC9tpxjXfgw==			



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

3. Cuando las obras públicas sean de urbanización, el municipio podrá imponer cuotas de urbanización en el ámbito al efecto acotado como beneficiado en el propio proyecto de las obras a ejecutar.”

Finalmente mencionar que, el presente informe se realiza a los efectos de tramitación de la Modificación de Elementos del PGOU en base al cambio de la calificación urbanística del planeamiento vigente. La justificación de la idoneidad técnica, constructiva, de seguridad y protección del equipamiento corresponderá al proyecto que se redacte con esta finalidad.

Con respecto al cumplimiento del artículo 36º de la L.O.U.A:

La presente Modificación de Elementos del P.G.O.U de Málaga se plantea en la Urbanización “El Candado” sobre un vial en fondo de saco, que se encuentra actualmente en estado de abandono, sin acerado y cuyo único uso es el de aparcamiento residual.

Este expediente plantea el **cambio de uso actual de viario por el de equipamiento privado**, con el uso exclusivo de oficina de servicios para la Comunidad de Propietarios y la Asociación de Vecinos en su función de utilidad pública hacia los residentes de este entorno así como en su labor de mantenimiento y mejora de los espacios que conforman la urbanización.

Con respecto a este **ámbito I** se pretende que el edificio que se realice suponga un mayor control sobre este espacio residual así como una mejora con respecto al estado actual en lo relativo a materiales del suelo, iluminación, arbolado, señalización, mobiliario urbano, etc ...

En relación al **ámbito II**, las pequeñas edificaciones que conforman actualmente este espacio se adosan directamente sobre el muro de encauzamiento del Arroyo Gálica sin dejar ninguna servidumbre de policía que permita la inspección del mismo. Por otro lado el actual trazado del viario necesitaría en ese punto en curva un mayor espacio de acerado que al menos permita alcanzar el 1,50 m. en una de las aceras del mismo. La demolición de las actuales oficinas y archivo permiten la reubicación del transformador y, tras la cesión de los espacios por parte de la Comunidad de Propietarios, la realización de un espacio libre que permita ajustar el trazado del viario y acerado y liberar el espacio colindante con el arroyo.

Finalmente es necesario añadir que actualmente **el ámbito II se encuentra calificado de OA-2 y pasaría a sistema técnico y zona verde (Espacio Libre-Dotaciones, según la Leyenda del Plano de Calificación del PGOU Vigente)** y **el ámbito I se encuentra calificado de viario y pasaría a equipamiento privado para uso de oficinas** lo que supone que:

OA-2..... Superficie x Edificabilidad = aprox. 108 m²s x 2,20 m²t/m²s = 237 m²t

Equipamiento Privado..... Superficie x Edificabilidad = aprox. 192 m²s x 0,80 m²t/m²s = 153,60 m²t

Tal y como se comprueba esta modificación no supone un aumento de techo edificable, ni del aprovechamiento lucrativo, ni supone un aumento de la densidad de población dado que el personal

Código Seguro De Verificación	v917SkNmQdUNC9tpxjXfgw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	13/11/2020 09:47:28
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	12/11/2020 14:55:48
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	12/11/2020 14:49:53
Observaciones		Página	11/21
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/v917SkNmQdUNC9tpxjXfgw==		





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

administrativo de actual oficina de la Comunidad de Propietarios se trasladará al nuevo edificio propuesto.

1.7 MEMORIA DE GESTIÓN. CONVENIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

Con anterioridad a la entrada en vigor del actual PGOU-2011, se planteó por la Comunidad de Propietarios de la Urbanización El Candado y la Asociación de Vecinos “El Candado” una Modificación de Elementos del PGOU-1997 que propiciara **la creación de un equipamiento privado que fuese la sede de ambas asociaciones** (expediente PP 58/2009); no obstante, dicha Modificación no llegó a ultimarse y tampoco quedaron recogidas las pretensiones de los interesados en el Documento de la Revisión del PGOU aprobado definitivamente el 21 de enero de 2011.

Tras la entrada en vigor del nuevo PGOU-2011, esta demanda vecinal quedó plasmada 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 el 28 de abril de 2017 e inscrito en el Registro de Convenios y Protocolos del Excmo. Ayuntamiento el 10 de enero de 2018.

Dicho Protocolo tiene la finalidad de dar respuesta a los procedimientos jurídico-administrativos relativos a la actividad de la cementera de La Araña y supone una serie de acuerdos y compromisos medioambientales y vecinales. En este documento se incluye también, en su **Estipulación Tercera**, el **compromiso de iniciar la tramitación del expediente de Modificación de Elementos** que nos ocupa así como el de llevar a buen término la finalización de la misma. Tanto el Acuerdo de la JGL como el Protocolo de Intenciones se adjuntan como Anexo IV de la documentación técnica de la Modificación de Elementos.

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 de Planeamiento deriva del interés por parte de los interesados en la tramitación y aprobación de Modificación que se plantea en el presente informe. Y las estipulaciones relativas a la Gestión pretenden formalizar los necesarios compromisos de ejecución de las obras así como los compromisos temporales para llevar a efecto los objetivos relativos al interés general que se pretenden. El Convenio se tramitaría por tanto según lo recogido en los **artículos 30º y 95º de la LOUA**

Código Seguro De Verificación	v917SkNmQdUNC9tpxjXfgw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	13/11/2020 09:47:28
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	12/11/2020 14:55:48
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	12/11/2020 14:49:53
Observaciones		Página	12/21
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/v917SkNmQdUNC9tpxjXfgw==		



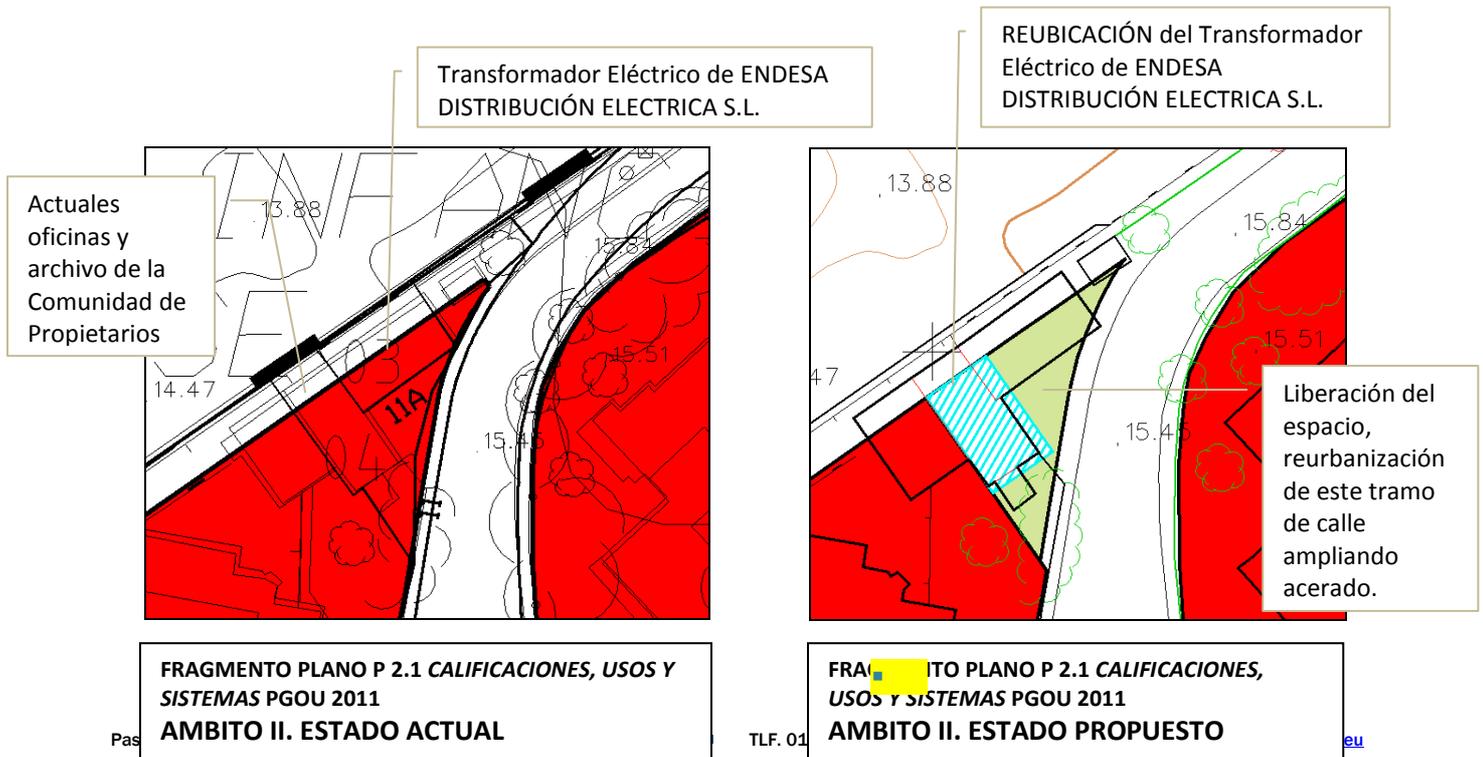
Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio de Planificación Territorial y Urbanística

y en base a las determinaciones que se exponen a continuación. Primero se exponen los compromisos que deberán adquirir los interesados en este expediente para, a continuación, establecer un cronograma temporal de los distintos momentos en los que se deberán acometer cada una de las actuaciones.

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

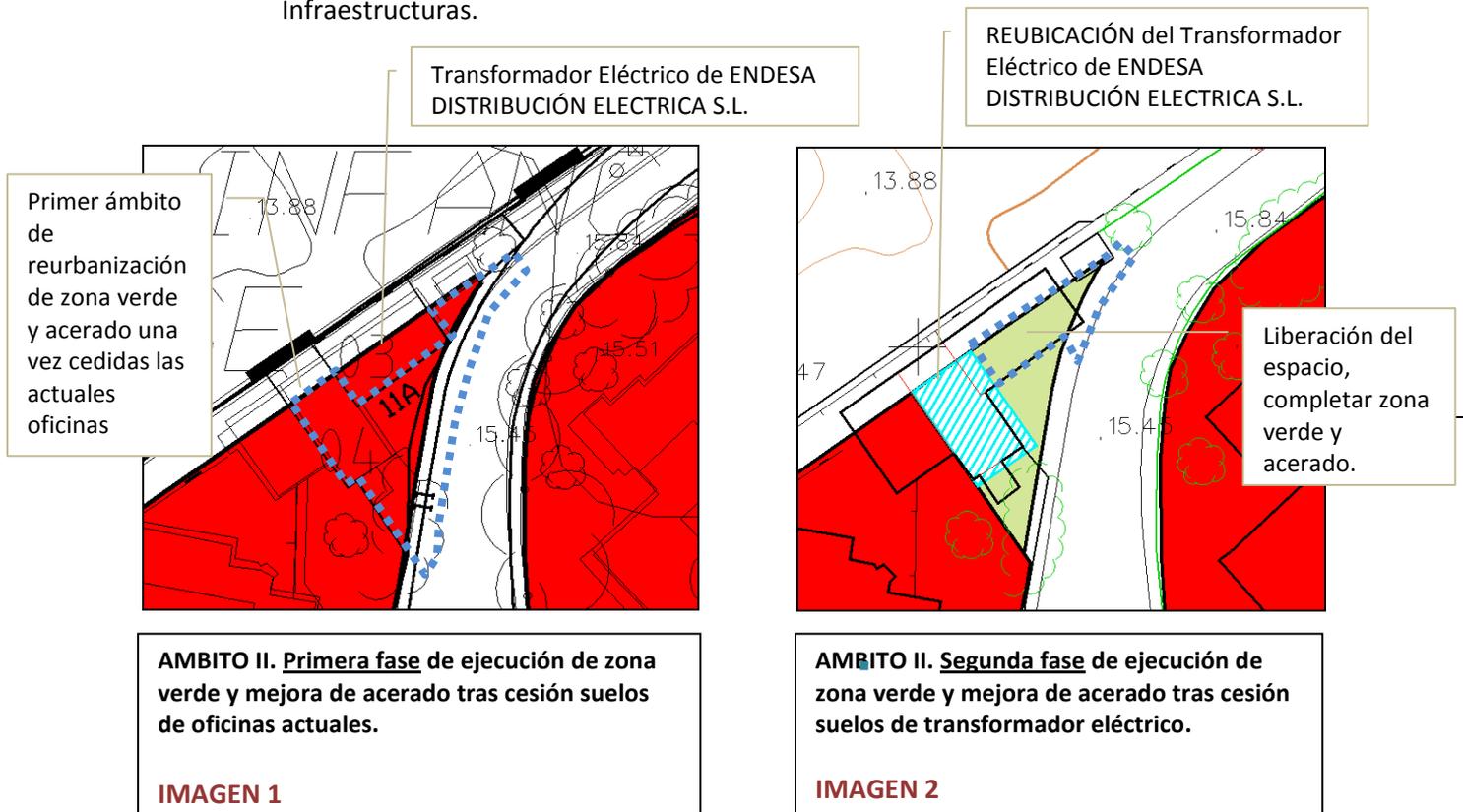
Estas modificaciones permitirán tras la cesión de los espacios, ajustar el trazado del viario y acerado y liberar el espacio colindante con el Arroyo Gálica.



Código Seguro De Verificación	v917SkNmQdUNC9tpxjXfgw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	13/11/2020 09:47:28
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	12/11/2020 14:55:48
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	12/11/2020 14:49:53
Observaciones		Página	13/21
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/v917SkNmQdUNC9tpxjXfgw==		



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)

Código Seguro De Verificación	v917SkNmQdUNC9tpxjXfgw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	13/11/2020 09:47:28	
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	12/11/2020 14:55:48	
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	12/11/2020 14:49:53	
Observaciones		Página	14/21	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/v917SkNmQdUNC9tpxjXfgw==			



- 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.

II. CRONOGRAMA-ETAPAS PARA ACOMETER LOS COMPROMISOS:

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

Código Seguro De Verificación	v917SkNmQdUNC9tpxjXfgw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	13/11/2020 09:47:28	
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	12/11/2020 14:55:48	
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	12/11/2020 14:49:53	
Observaciones		Página	15/21	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/v917SkNmQdUNC9tpxjXfgw==			



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

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.
- 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

Código Seguro De Verificación	v917SkNmQdUNC9tpxjXfgw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	13/11/2020 09:47:28	
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	12/11/2020 14:55:48	
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	12/11/2020 14:49:53	
Observaciones		Página	16/21	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/v917SkNmQdUNC9tpxjXfgw==			



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.

1.8 EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Una vez redactado la documentación de la ME PGOU que nos ocupa se inició el previo y preceptivo trámite Evaluación Ambiental. 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**.

Código Seguro De Verificación	v917SkNmQdUNC9tpxjXfgw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	13/11/2020 09:47:28	
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	12/11/2020 14:55:48	
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	12/11/2020 14:49:53	
Observaciones		Página	17/21	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/v917SkNmQdUNC9tpxjXfgw==			



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

En consecuencia, según lo previsto en el artículo 40º-6), se presentó por parte de los interesados, el *Documento Inicial Estratégico* adjuntándose a la documentación de la ME que se entiende como el *borrador del plan* previsto en dicho artículo

El mencionado documento ambiental se aportó por los interesados el 6 de julio de 2017, y junto con el *Borrador de la Modificación a efectos de EAE* redactado de oficio se remitieron, el 28 de julio de 2017, a la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía en Málaga, con objeto de **solicitar el inicio del procedimiento de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.**

El **26 de octubre de 2017** se recibe la admisión a trámite del documento como Evaluación Estratégica Simplificada en cumplimiento del artº 40.3 b) (mediante Resolución de fecha 17 de octubre de 2017) 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 son las siguientes:

- a) En materia de residuos se dará cumplimiento a lo expuesto en el apartado 4.3 del presente informe ambiental estratégico.
- b) Se solicitará, tras la aprobación inicial de la innovación, el informe preceptivo del Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de las Aguas al que se alude en el apartado 4.4 de este informe ambiental estratégico.
- c) La planta única del local se habrá de elevar sobre la rasantes del terreno a +1.50 m. de altura, debiéndose quedar diáfana por debajo a la cota indicada. Además, no se usará para pernoctar.
- d) Bajo ningún concepto podrá obstaculizarse el paso por la zona de servidumbre del cauce (5 metros de anchura a sendas márgenes).
- e) No se obstaculizarán los desagües ni el paso libre del cauce y sus zonas de servidumbre, ni siquiera durante la ejecución de los trabajos, habiendo de responder el solicitante por los daños que en cualquier concepto pudieran infringirse a personas, animales o cosas.
- f) La ejecución de las obras no prejuzga la línea de deslinde de los terrenos de dominio público del cauce, reservándose la Administración el derecho de recuperar los terrenos ocupados con la ejecución de las obras si, como consecuencia del deslinde administrativo, resultasen ser de dominio público, sin perjuicio del derecho del interesado a reclamar en la vía judicial correspondiente.
- g) Los movimientos de tierra que se acometan no podrán revertir en modificaciones del cauce ni alterar las características físicas del agua, debiéndose adoptar las medidas precisas para evitarlo.

Superado el trámite ambiental se continúa con el trámite de la Modificación de Elementos.

Código Seguro De Verificación	v917SkNmQdUNC9tpxjXfgw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	13/11/2020 09:47:28	
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	12/11/2020 14:55:48	
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	12/11/2020 14:49:53	
Observaciones		Página	18/21	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/v917SkNmQdUNC9tpxjXfgw==			



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 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.

▪ **NOTA*** Las obras se ejecutarán con sujeción a la documentación aportada. Pudiendo este Organismo autorizar pequeñas variaciones que tiendan al perfeccionamiento del proyecto y que no impliquen modificaciones en lo esencial de la autorización.

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

Código Seguro De Verificación	v917SkNmQdUNC9tpxjXfgw==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego		Firmado	13/11/2020 09:47:28
	Dolores Jiménez Ruiz		Firmado	12/11/2020 14:55:48
	Paula Cerezo Aizpun		Firmado	12/11/2020 14:49:53
Observaciones		Página	19/21	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/v917SkNmQdUNC9tpxjXfgw==			





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

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.

1.9 DOCUMENTACIÓN

Conforma el presente expediente la siguiente documentación:

- **Ficha Modificación de Elementos PGOU 2011. Modificación nº 18**
- **Memoria de la Modificación de Elementos**
que incluye el **Informe de Sostenibilidad Económica**
- **P.01_**Plano de emplazamiento sobre cartografía municipal 2014
- **P.02_** Plano de emplazamiento sobre ortofoto Vuelo 2014
- **P.03_**Plano topográfico referido a coordenadas UTM ETRS89
- **P.04_**Plano 2.1 *Calificación, Usos y Sistemas* PGOU 2011 DOCUMENTO ACTUAL
- **P.05_**Plano 2.1 *Calificación, Usos y Sistemas* PGOU 2011 DOCUMENTO PROPUESTO
- **P.06_**Plano 2.9 *Alineaciones, Alturas y Rasantes* PGOU 2011 DOCUMENTO ACTUAL
- **P.07_**Plano 2.9 *Alineaciones, Alturas y Rasantes* PGOU 2011 DOCUMENTO PROPUESTO
- **P.08_**Plano de Calificación actual_ Ámbito I
- **P.09_**Plano de Calificación actual_ Ámbito II
- **P.10_**Plano de Calificación propuesta_ Ámbito I
- **P.11_**Plano de Calificación propuesta _ Ámbito II
- **P.12_**Plano de Fotos_ Ámbito I
- **P.13_**Plano de Fotos_ Ámbito II
- **Resumen ejecutivo**
- **Anexo I:** Acuerdo de la Asamblea General Extraordinaria de la Comunidad de Propietarios de la Urbanización de “El Candado” de fecha 21 de octubre de 2009.
- **Anexo II:** Autorización Administrativa de la Agencia Andaluza del Agua de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía.
- **Anexo III:** Informe Ambiental Estratégico emitido con fecha 15 de octubre de 2019
- **Anexo IV:** Acuerdo de la Junta de Gobierno Local y 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 el 28 de abril de 2017 e inscrito en el Registro de Convenios y Protocolos del Excmo. Ayuntamiento el 10 de enero de 2018. –

Forma parte del expediente tanto la documentación en formato papel como en formato digital.

Código Seguro De Verificación	v917SkNmQdUNC9tpxjXfgw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	13/11/2020 09:47:28
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	12/11/2020 14:55:48
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	12/11/2020 14:49:53
Observaciones		Página	20/21
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/v917SkNmQdUNC9tpxjXfgw==		





2.- PROPUESTA

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 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.

Málaga, a la fecha de la firma digital

LA ARQUITECTA MUNICIPAL

LA JEFA DEL DEPARTAMENTO DE
PLANEAMIENTO y GESTIÓN
Fdo.: Elena Rubio Priego

LA JEFA DEL SECCIÓN DE
ORDENACIÓN URBANÍSTICA
Fdo.: Dolores Jiménez Ruíz

Fdo.: Paula Cerezo Aizpún

Código Seguro De Verificación	v917SkNmQdUNC9tpxjXfgw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	13/11/2020 09:47:28
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	12/11/2020 14:55:48
	Paula Cerezo Aizpún	Firmado	12/11/2020 14:49:53
Observaciones		Página	21/21
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/v917SkNmQdUNC9tpxjXfgw==		

