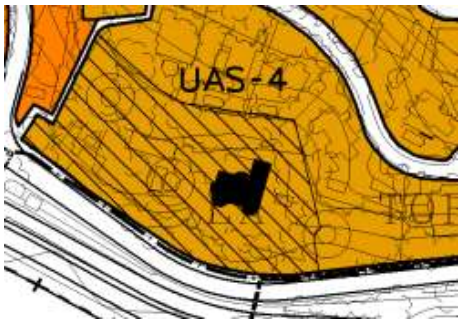
Ref: I-_ME Pintor Joaquín Sorolla 59-61_ AI_PP 62-15

Expediente: PP 62 /15 Modificación Elementos PGOU
Interesado: Herederos de D. Gerardo Van Dulken
Situación: Avda. Pintor Joaquín Sorolla nº 59-61 (59-71 según plano catastral). "La Torrecilla".
Junta Mpal. Distrito nº2 Málaga Este
Asunto: Aprobación Inicial

Con relación a la Propuesta de Modificación de Elementos de PGOU en las parcelas situadas en la Avda. Pintor Sorolla nº 59-61 (59-71 según plano catastral), finca "La Torrecilla" presentada en formato CD con fecha 23 de abril 2021, se informa lo siguiente:



1.- ANTECEDENTES.

1.1- Con fecha 2 de febrero de 2017 se emite informe técnico en relación a documentación presentada con fecha 6 de octubre de 2016 y documentación complementaria presentada con fecha 16 de enero de 2017. En dicho informe se analiza la propuesta de Modificación de Elementos señalándose determinados aspectos a subsanar y se propone lo siguiente:

> A la vista del presente informe se estima que antes de tramitar la Modificación de Elementos propuesta deben iniciarse las actuaciones que se derivan del Artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, y en consecuencia debe solicitarse el inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada.
>
> Para ello, deberá requerirse al promotor la presentación del "Documento ambiental estratégico" con el contenido especificado en el art.39 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
>
> Deberá solicitarse informe al Servicio de Parques y Jardines al objeto de que se valoren los argumentos reflejados en "Informe de Evaluación Paisajística de la Torrecilla" elaborado en colaboración con la Ingeniero Técnico Agrícola Botánico Dña. María García Aguilar, que se incluye en el Anexo nº 5 de la documentación aportada.
>
> Deberá darse traslado al promotor del presente informe.

Código Seguro De Verificación	kezkzuCa5GOPaTpGUImHBA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	21/06/2021 16:06:23
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	21/06/2021 13:11:43
Observaciones		Página	1/12
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kezkzuCa5GOPaTpGUImHBA==		

1.2.- Con fecha 18 de abril de 2017 se recibe informe del Área de Sostenibilidad Medioambiental Servicio de Parques y Jardines en el que se especifica lo siguiente:

> " Que vista la documentación enviada, es necesario que se nos envíe la documentación técnica que sirvió de base para la calificación de la parcela como Jardín Catalogado, en el vigente PGOU."

1.3.- Con fecha 26 de marzo de 2018 se aporta por el promotor del expediente "Documento Ambiental Estratégico" al objeto del inicio del trámite ambiental correspondiente.

1.4.- Con fecha 15 de octubre de 2018 se solicitó informe a la Consejería de Cultura en relación a los siguientes aspectos:

- Dado que en la parcela Avenida Pintor Joaquín Sorolla, núm.59 existen varios edificios, se solicita aclaración sobre la delimitación de la edificación protegida en el Catálogo del Patrimonio Histórico Andaluz.
- Grado de protección del inmueble que sea adecuado otorgar al de Avenida Pintor Joaquín Sorolla, núm.59.en cumplimiento del art, 29 y 30 de la ley 14/2007 de Patrimonio Histórico Andaluz.

1.5.- Con fecha 28 de noviembre de 2018 tiene entrada en este Departamento de Planeamiento y Gestión urbanística, documentación presentada por la propiedad, consistente en informe técnico y jurídico sobre los valores arquitectónicos intrínsecos del inmueble del nº 59 de Avenida Pintor Sorolla. Así como sobre la protección urbanística que a juicio de la propiedad correspondería otorgar al citado inmueble que propone Protección Arquitectónica grado 2.

1.6.- Con fecha 13 de diciembre de 2018 tiene entrada en este Departamento informe de la Delegación Territorial de Málaga de la Consejería de Cultura de fecha 4 de diciembre de 2018, en el que se indica lo siguiente:

- La descripción del inmueble contenida en la declaración publicada en el BOJA 238 de 4/12/2013 es clara en cuanto a que la edificación protegida es el inmueble que da a la calle con cuatro calles o filas verticales de huecos y cubierta a dos aguas de teja cerámica.
- Respecto al grado de protección que sea adecuado otorgar al inmueble de Avda. de Pintor Joaquín Sorolla nº59, la protección debe venir propuesta desde el planeamiento municipal, recogiendo igualmente su inclusión en el Catálogo de edificios protegidos del PGOU de Málaga.

1.7.- Con fecha 16 de enero de 2019 se presenta nueva documentación técnica para cumplimentar anteriores requerimientos que junto al Documento Ambiental Estratégico fechado el 20 de marzo de 2018 son los documentos con los que se inicia el trámite ambiental, según informe técnico de este servicio emitido con fecha 15 de febrero de 2019.

1.8.- Con fecha 29 de abril de 2019 se recibe nueva documentación técnica y nuevo Documento Ambiental estratégico Simplificado (fechado en abril 2019) adaptado a la nueva normativa de evaluación ambiental, art. 39.1 de la Ley 7/2007 de 9 de julio.

1.9.- Con fecha 12 de junio de 2020 se recibe Informe Ambiental Estratégico de fecha 8 de mayo de 2020. En el que se concluye que la innovación propuesta no tendrá efectos significativos para el medio ambiente siempre que se dé cumplimiento a las medidas de prevención, corrección y control y a las medidas para el seguimiento y vigilancia ambiental del Plan propuestas en el documento ambiental estratégico, así como al condicionado, de acuerdo con el apartado 4 " Valoración ambiental del plan propuesto", del citado informe.

Código Seguro De Verificación	kezkzuCa5GOPaTpGUImHBA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	21/06/2021 16:06:23
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	21/06/2021 13:11:43
Observaciones		Página	2/12
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kezkzuCa5GOPaTpGUImHBA==		

1.10.- Con fecha 24 de junio de 2020 se aporta nueva documentación técnica de fecha igualmente 24 de junio de 2020, en la que se recogen las consideraciones del Informe Ambiental Estratégico.
Sobre dicha documentación se emiten dos informes técnicos, del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 6 de agosto de 2020, y del Negociado de Cartografía y Topografía de 7 de agosto de 2020 que se remiten al promotor según oficio de remisión de fecha 11 de agosto 2020.

1.11.- Con fecha 21 de diciembre de 2020 se aporta nueva documentación técnica de fecha igualmente 21 de diciembre de 2020, como respuesta a los informes técnicos emitidos.

1.12.- Con fecha 9 de abril de 2021 se recibe informe del Servicio de Parques y Jardines del Área de Sostenibilidad Medioambiental.

1.13.- Con fecha 23 de abril de 2021 se aporta nueva documentación técnica en soporte CD. Dicha Documentación es la que es objeto del presente informe.

2.- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS

El ámbito de la ME está constituido por cuatro parcelas catastrales y está situado en la Avenida Pintor Sorolla nº 59 al 61 (59 al 71 según plano catastral) con una superficie total de 7.632,08 m².

Parcela	Referencia Catastral	Superficie Catastro m²	Superficie Topográfico m²
1	5852108UF7655S0001PJ	2.767,00	2.772,00
2	5852110UF7655S0001QJ	643,00	642,92
3	5852107UF7655S0001QJ	3.265,00	3.258,68
4	5852109UF7655S0001LJ	958,00	957,51
Total ámbito		7.633,00	7.632,08

3.- OBJETO DE LA PROPUESTA DE ME PRESENTADA

El objeto de la propuesta de Modificación de Elementos del PGOU según se expone en apartado 3 de la Memoria aportada por el solicitante es el siguiente:

> " El objeto de esta Modificación de Elementos del PGOU es proponer al Ayuntamiento para su aprobación unas condiciones de ordenación y de edificación de las cuatro parcelas catastrales que constituyen el ámbito que, sin menoscabo de la conservación de los valores botánicos y paisajísticos del conjunto de las parcelas, permita, mediante la modificación de la delimitación de jardín catalogado, la materialización de la edificabilidad asignada por el PGOU a cada una de ellas, en los términos que más adelante se exponen.
>
> La propuesta se justifica en base a la información exhaustiva de las condiciones y calidad de la vegetación que ha aportado el "Informe de Evaluación Paisajística de la Torrecilla" elaborado en colaboración con la Ingeniero Técnico Agrícola Botánico Dña. María García Aguilar, que se incluye en el Anexo nº 5 de esta Modificación de Elementos, en el que se identifican con mayor precisión los elementos de cada una de las parcelas que son significativos por su calidad individual o por su contribución al valor paisajístico del conjunto del ámbito, y por tanto merecedores de algún grado de protección, sin que se vea afectada por ello la totalidad de la parcela. "

En la Modificación de Elementos se propone acumular el techo correspondiente a las parcelas 1, 2 y 4 en la parcela del nº 59 (parcela 1) calificando como parcela verde privada la parcela nº 4 del nº 71. Manteniendo inalterada la parcela nº 3, en la que se ubica una edificación con Protección Arquitectónica Grado 1.

Código Seguro De Verificación	kezkzuCa5GOPaTpGUImHBA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	21/06/2021 16:06:23
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	21/06/2021 13:11:43
Observaciones		Página	3/12
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kezkzuCa5GOPaTpGUImHBA==		

4.- DETERMINACIONES LEY DE PATRIMONIO HISTÓRICO ANDALUZ

En BOJA de 4 de diciembre de 2013 se publicó Orden de 21 de noviembre de 2013, por la que se resuelve inscribir como bienes de catalogación general, de manera colectiva, en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, determinados inmuebles del Paseo Reding, Avenida de Príes, Paseo de Sancha y Avenida Pintor Joaquín Sorolla, de Málaga.

Entre ellos el siguiente:

> Num. 49. Denominación "Fundación Manuel Alcántara". Dirección: Avenida Pintor Joaquín Sorolla, núm.59 Parcela catastral: 5852106UF655S.
>
> Descripción: Inmueble de baja más una altura. La fachada principal presenta un diseño sencillo y la que da a la calle se organiza con cuatro calles. La fachada de la planta baja contiene ventanas con rejas de hierro fundido y en la primera planta hay otras cuatro ventanas con pretiles de hierro, menos una de ellas que tiene un balcón. El edificio se cierra con tejado a dos aguas cubierto con teja cerámica y chimenea.

Siendo dicha parcela del num 59, sobre la que se propone acumular la edificabilidad de las parcelas 1, 2 y 4, en la que se ubica el inmueble incluido en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, y teniendo en cuenta que, según art. 12.3.10 del PGOU, las posibilidades de ampliación en una parcela con un edificio protegido, se limitan a los que tienen grado de protección Arquitectónica II o son Equipamientos. Por esta razón, antes de continuar con la tramitación de la Modificación de Elementos del PGOU propuesta, con fecha 15 de octubre de 2018 se solicitó informe a la Consejería de Cultura en relación a los siguientes aspectos:

- Dado que en la parcela Avenida Pintor Joaquín Sorolla, núm.59 existen varios edificios, se solicita aclaración sobre la delimitación de la edificación protegida en el Catálogo del Patrimonio Histórico Andaluz.

- Grado de protección del inmueble que sea adecuado otorgar al de Avenida Pintor Joaquín Sorolla, núm.59.en cumplimiento del art, 29 y 30 de la ley 14/2007 de Patrimonio Histórico Andaluz.

Con fecha 28 de noviembre de 2018 tiene entrada en este Departamento de Planeamiento y Gestión urbanística, documentación presentada por la propiedad, consistente en informe técnico y jurídico sobre los valores arquitectónicos intrínsecos del inmueble del nº 59 de Avenida Pintor Sorolla. Así como sobre la protección urbanística que a juicio de la propiedad correspondería otorgar al citado inmueble que propone Protección Arquitectónica grado 2.

Con fecha 13 de diciembre de 2018 tiene entrada en este Departamento informe de la Delegación Territorial de Málaga de la Consejería de Cultura de fecha 4 de diciembre de 2018, en el que se indica lo siguiente:

- La descripción del inmueble contenida en la declaración publicada en el BOJA 238 de 4/12/2013 es clara en cuanto a que la edificación protegida es el inmueble que da a la calle con cuatro calles o filas verticales de huecos y cubierta a dos aguas de teja cerámica.
- Respecto al grado de protección que sea adecuado otorgar al inmueble de Avda. de Pintor Joaquín Sorolla nº59, la protección debe venir propuesta desde el planeamiento municipal, recogiendo igualmente su inclusión en el Catálogo de edificios protegidos del PGOU de Málaga.

Código Seguro De Verificación	kezkzuCa5GOPaTpGUImHBA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	21/06/2021 16:06:23
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	21/06/2021 13:11:43
Observaciones		Página	4/12
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kezkzuCa5GOPaTpGUImHBA==		

A la vista de la inclusión del inmueble de la Fundación Manuel Alcántara de Avda Pintor Joaquín Sorolla nº 59 en el en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz y en cumplimiento del informe de fecha 4 de diciembre de 2018 emitido por la Consejería de Cultura, **se propone en la presente Modificación de Elementos la inclusión de dicho inmueble en el Catálogo de edificios protegidos del PGOU de Málaga, con grado de Protección Arquitectónica II.**

5.- INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Con fecha 12 de junio de 2020 se recibe Informe Ambiental Estratégico emitido por la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible en el que se concluye que la Innovación del PGOU de Málaga en las parcelas situadas en la Avd. Pintor Joaquín Sorolla, nº 59-61 finca "La Torrecilla" formulada por el Ayuntamiento de Málaga, no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre que se dé cumplimiento a las medidas de prevención, corrección y control y a las medidas para el seguimiento y vigilancia ambiental del Plan propuestas en el documento ambiental estratégico, así como al condicionado del apartado 4. "Valoración ambiental del plan propuesto".

En relación al citado condicionado se observa que se ha recogido en la documentación técnica aportada de la propuesta de Modificación de Elementos, el apartado 9.2 "Cumplimiento de las Condiciones del Informe Ambiental Estratégico".

No obstante en relación al apartado 4.4 "Costas" se especifica que la actuación se encuentra afectada por la Zona de Influencia del DPMT, por lo que es de aplicación lo especificado en el art. 30.1.b de la Ley 22/1988 de Costas y en el art. 59.1.b del Real Decreto 876/2014 Reglamento General de Costas.

En efecto, según se especifica en art 59.1.b del Reglamento General de Costas. Real Decreto 876/ 2014

> **Artículo 59. Extensión y régimen de la zona de influencia**
>
> 1. La ordenación territorial y urbanística sobre terrenos incluidos en una zona, cuya anchura se determinará en los instrumentos correspondientes y que será como mínimo de 500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar, respetará las exigencias de protección del dominio público marítimo-terrestre a través de los siguientes criterios:
>
> a) En tramos con playa y con acceso a tráfico rodado, se preverán reservas de suelo para aparcamientos de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito.
>
> **b) Las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística. Se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes sin que, a estos efectos, la densidad de edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable programado o equivalente, de acuerdo con la normativa autonómica, en el término municipal respectivo. Se entenderá por densidad de edificación la edificabilidad definida en el planeamiento para los terrenos incluidos en la zona.**
>
> 2. Para el otorgamiento de las licencias de obra o uso que impliquen la realización de vertidos al dominio público marítimo-terrestre se requerirá la previa obtención de la autorización de vertido correspondiente (artículo 30 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

Código Seguro De Verificación	kezkzuCa5GOPaTpGUImHBA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	21/06/2021 16:06:23
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	21/06/2021 13:11:43
Observaciones		Página	5/12
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kezkzuCa5GOPaTpGUImHBA==		

Se estima que la propuesta volumétrica responde a este requerimiento de no formación de pantallas arquitectónicas, dado que la parcela donde se concentra la edificabilidad es según se indica en apartado 7.2 de la Memoria:

> "… no solo es la más alejada de la edificación y jardín protegidos de la parcela 3, sino que es adyacente o muy próxima, a parcelas construidas con edificios de entre 5 y 8 plantas de altura, de forma que la parcela nº 1, donde se concentrará la edificabilidad de las parcelas no edificables (2 y 4) constituye en la práctica un tramo de transición en el perfil urbano entre los altos edificios de c/Marcos de Obregón y la zona protegida"

Igualmente la separación entre edificios que exige la ordenanza CJ y la eliminación del núcleo de acceso sobre rasante que se proponía en la documentación técnica presentada en diciembre de 2020, contribuye a la no formación de pantallas.

6.- DETERMINACIONES DEL PGOU VIGENTE

Con relación a normativa de aplicación en dichas parcelas situadas en Avda Pintor Joaquín Sorolla nº 59 al 71 se informa lo siguiente:

3.1.- Según art 12.8.3 los parámetros reguladores de la ordenanza UAS. 4 son:

UAS 4	
Edificabilidad	0,25 m²t/m²s
Parcela mínima	800 m
Fachada	15 m
Ocupación	25%

3.2.- Respecto a la parcela Nº 3 a la vista del art 12.3.10 hay que tener en cuenta que no podrían autorizarse ampliaciones:

La Protección Arquitectónica de un edificio se realiza sobre el conjunto del edificio y la parcela donde se ubica según definición catastral en el momento de aprobación de este PGOU.
Será preciso, pues, el mantenimiento de las características del conjunto, parcela y edificio, no pudiéndose segregar terrenos, ni alterar las condiciones de ambos sino en la forma que sea autorizado en base a la protección que le confiera el Catálogo de Edificios y a la actuación máxima que de dicha protección se deriva.

La edificabilidad y aprovechamiento máximo de estas parcelas es, pues, la del edificio existente que se protege, con independencia de su calificación u ordenanza de aplicación, cuyos parámetros solo tendrán el carácter de máximos en cuanto al índice de edificabilidad, ocupación o altura, o de mínimos en el caso de las separaciones a linderos o entre edificaciones.

La calificación dispuesta, pues, en el plano P.2.1 del PGOU, no dejará en ningún momento a la parcela fuera de

Código Seguro De Verificación	kezkzuCa5GOPaTpGUImHBA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	21/06/2021 16:06:23
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	21/06/2021 13:11:43
Observaciones		Página	6/12
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kezkzuCa5GOPaTpGUImHBA==		

ordenación, en el caso de superar sus parámetros, ni conferirá derecho edificatorio alguno, en el caso de parámetros inferiores a los de dicha calificación.

3.3.- Respecto a la parcela situada nº59 se observa en Plano P.2.1 que tiene jardín catalogado, si bien no tiene ficha específica en el Catálogo de Jardines protegidos.

En el art. 10.4.1 del PGOU vigente se especifica lo siguiente:

…en caso de confrontación, entre las determinaciones contenidas en este PGOU por su calificación urbanística y su consideración de jardín de interés, se atenderá a la aplicación de las medidas que favorezcan, en cualquier caso, la mejor protección del patrimonio, prevaleciendo la delimitación del jardín protegido sobre las determinaciones de ocupación y edificabilidad que pudieran derivarse de una calificación residencial, prohibiéndose toda edificación sobre el ámbito que se protege sin previa modificación del catálogo de jardines protegidos.

7.- ANÁLISIS DE LA PROPUESTA

7.1 Modificación de Elementos de PGOU. Cambio de calificación.

- Se propone acumular el techo correspondiente a las parcelas 1, 2 y 4 en la parcela del nº 59 (parcela 1) calificando como espacio libre privado la Parcelas nº 2 y Parcela nº 4 del nº 71. Manteniendo inalterada la parcela nº 3, en la que se ubica una edificación con Protección Arquitectónica Grado 1, y Protección de Jardín.

- Igualmente se delimitan en las parcelas 1, 3 y 4 “áreas de conservación de arbolado”. Dichas áreas se identifican como no edificables, dado el interés botánico de algunos ejemplares, determinado en el Informe del Anexo 5, y por conformar una zona arbolada en la ladera que define el carácter paisajístico del ámbito cuya percepción se pretende conservar.

- La propuesta de preservar la parcela 4 del nº 71 de ser edificada se estima favorable ya que las condiciones topográficas no son adecuadas para ello y podría representar un fuerte impacto paisajístico.

- Para que sea posible acumular el techo en la parcela 1 se propone un cambio de ordenanza de UAS 4 a CJ 1.a. (500 m² parcela mínima, PB+1, 0,66m²t/m²s) pero manteniendo la edificabilidad inicial que corresponde a UAS 4 por lo que no se incrementa el aprovechamiento lucrativo y en consecuencia la Modificación de Elementos no precisa contemplar medidas compensatorias a las que se refiere el art. 36.2 de la LOUA.

Código Seguro De Verificación	kezkzuCa5GOPaTpGUImHBA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	21/06/2021 16:06:23
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	21/06/2021 13:11:43
Observaciones		Página	7/12
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kezkzuCa5GOPaTpGUImHBA==		

- En relación a la necesidad de agrupación registral de las parcelas 1, 2 y 4 dado que se propone acumular la edificabilidad de las tres en la parcela 1. En documento aportado se indica lo siguiente:

Situación Registral de las parcelas

La aprobación definitiva de la presente Modificación de Elementos lleva implícita la aprobación por el municipio de una transferencia de aprovechamiento urbanístico entre las fincas registrales números 18.545 y 18.547 por un lado y la finca registral número 18.551 por otro, todas ellas del Registro de la Propiedad nº 2 de Málaga, de manera que el aprovechamiento urbanístico de las tres se materializará en la finca registral número 18.551.

La transferencia de aprovechamiento urbanístico se inscribirá en el Registro de la Propiedad en los términos de su legislación reguladora, si bien no hay cesión al municipio de superficie puesto que las tres fincas siguen siendo de dominio y uso privado conforme a la Modificación aprobada, si bien las fincas registrales 18.547 y 18.545 quedan inedificables, la transmisión o distribución será objeto de inscripción en el folio de la finca 18.551 y se hará constar con nota al margen de la última inscripción de dominio de las fincas 18.545 y 18.547 de las que procede, en virtud de lo dispuesto en los artículos 33 y 34 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueba las normas complementarias al reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística en relación con el artículo 62.1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y las determinaciones de la presente innovación.

Cuadro comparativo edificabilidad prevista en PGOU y propuesta en Modificación

Parcela	Superficie Catastro m²	Superficie construida actual según catastro m²t	Edificabilidad PGOU UAS 4 0,25m²t/ m²s	Edificabilidad ME
1	2.767,00	794**	691,75	1.092 0,39m²t/m²s<0,66m²t/ m²s
2	643,00	------	160,75	0
3	3.265,00	700	700 *	700*
4	958,00	------	239,50	0
Total ámbito	7.633,00		1.792,00	1.792,00

***** *La edificabilidad y aprovechamiento máximo es la del edificio existente, Art 12.3.10*

***Superficie construida de las edificaciones existentes en la parcela nº 1.*

Vivienda A. Parte Sur (Protegida)	*194 m²*
Vivienda A. Parte Norte.	*100 m²*
Vivienda B (vivienda + portería)	*130 m²*
Vivienda C	*268 m²*
Edificaciones en desuso	*88 m²*
Construcciones auxiliares (c+d)	*14 m²*
	TOTAL 794 m²

7.2 Protección del Jardín en la parcela del nº 59 de la Avd. Pintor Sorolla (parcela 1)

- Para la viabilidad de la supresión de la protección del Jardín en la parcela del nº 59 de la Avd. Pintor Sorolla (parcela 1) que en el PGOU afecta a las parcelas 1, 2, y 3 en su conjunto, se solicitó pronunciamiento del Servicio de Parques y Jardines sobre el Anexo 5 aportado por la propiedad.

- En informe del Servicio de Parques y Jardines de fecha 9 de abril de 2021 se especifica lo siguiente:

Código Seguro De Verificación	kezkzuCa5GOPaTpGUImHBA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	21/06/2021 16:06:23
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	21/06/2021 13:11:43
Observaciones		Página	8/12
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kezkzuCa5GOPaTpGUImHBA==		

En este informe se presenta un análisis de la flora existente así como una evaluación de la parte ajardinada de las parcelas 1 y 3.

Los jardines existentes en las parcelas 1 y 3 son pequeñas superficies abiertas con pradera de césped, algunos ejemplares aislados de porte arbóreo y pequeñas herbáceas.

No tienen un trazado o diseño relevante y las especies que albergan no son rarezas botánicas ni su porte actual es resaltable. Sin embargo, existen algunos ejemplares interesantes por su porte e antigüedad que han de ser protegidos. En estos espacios, no se encuentran elementos decorativos o constructivos o mobiliario de valor que sean únicos o extraordinarios, o que realcen o den categoría a la superficie ajardinada.

En el talud trasero de las parcelas existen numerosos ejemplares de pinos, casuarinas, ciprés, olivos, algarrobos, yucas, etc. Entre ellos hay una gran cantidad de especies invasoras como acacia, ágave, chumbera, cactus y eucalipto. La zona se encuentra deteriorada, con algunos ejemplares en mal estado e incluso con peligro de caída. (Figs. 6, 7 y 8).

Para que un jardín sea "de Interés" son evaluables, según el PGOU actual, "su organización y trazado, sus elementos de contención de tierras; sus masas vegetales, sus elementos constructivos y decorativos, la infraestructura de riego (acequias, albercas…), sus fuentes, pilares y elementos del mobiliario de valor, y los elementos de la plantación de interés paisajístico o botánico, destacando su vinculación con el entorno en que fue concebido".

En el caso que nos ocupa, los jardines y aledaños no se ajustan a estos parámetros por lo siguiente:

1. El origen y evolución de las zonas ajardinadas no se considera relevante como para ser objeto de protección.
2. Los elementos vegetales que lo componen no son especies o ejemplares extraordinarios salvo la alineación de palmeras, Phoenix canariensis, (Fig. 4); ejemplares de la especie libanii, uno entre la parcela 1 y 2, y dos en la Cedrus parcela 3; ejemplar de la especie en el talud de la parcela 2; de Pinus pinea, Pinus uno en la parcela 3; y, por último, dos en el pinaster, Cupressus sempervirens camino de subida a las viviendas, parcela 2.
3. El jardín no posee infraestructura de riego relevante ni elementos decorativos de importancia.
4. Respecto a la parte trasera de la edificación (talud) se sugiere limpieza, y "clareo", extracción de especies invasoras y/o deterioradas y mejora del lugar con inclusión de especies de carácter mediterráneo.

Por tanto, se concluye que:
1. El jardín de La Torrecilla donde se concentra el techo constructivo de 1, 2 y 4, no es reseñable ni histórica ni botánicamente, salvo las especies resaltadas anteriormente, y, por tanto, puede considerarse la supresión de la protección del mismo por parte del Exmo. Ayuntamiento de Málaga (parcela nº 59; 1, 2 y 3 del PGOU).

- A la vista del presente informe se propone eliminar la protección genérica de Jardín en la parcela del nº 59 , preservando y protegiendo las especies señaladas en el mismo.

- **En todo caso durante el trámite de la Licencia de Obras correspondiente será preceptivo recabar el informe favorable previo del Servicio de Parques y Jardines.**

Código Seguro De Verificación	kezkzuCa5GOPaTpGUImHBA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	21/06/2021 16:06:23
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	21/06/2021 13:11:43
Observaciones		Página	9/12
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kezkzuCa5GOPaTpGUImHBA==		

7.3. Ordenación de Volúmenes en Parcela nº 59 Avd. Pintor Joaquín Sorolla a través de Estudio de Detalle.

- La propuesta solicitada por la propiedad en informe técnico y jurídico presentados con fecha 28 de noviembre de 2018, es otorgar el Grado de Protección Arquitectónica 2.

- Según art. 12.3.10 del PGOU las posibilidades de ampliación de un edificio protegido se limitan a los que tienen grado de protección Arquitectónica II o son Equipamientos.

- No obstante para ello, según se especifica en el art 12.3.10 del PGOU será necesaria la tramitación de un Estudio de Detalle, cuya tramitación se estima que podría ser simultánea o posterior, a la de la Modificación de Elementos definida en el apartado anterior.

> La Protección Arquitectónica de un edificio se realiza sobre el conjunto del edificio y la parcela donde se ubica según definición catastral en el momento de aprobación de este PGOU.
>
> Será preciso, pues, el mantenimiento de las características del conjunto, parcela y edificio, no pudiéndose segregar terrenos, ni alterar las condiciones de ambos sino en la forma que sea autorizado en base a la protección que le confiera el Catálogo de Edificios y a la actuación máxima que de dicha protección se deriva.
>
> La edificabilidad y aprovechamiento máximo de estas parcelas es, pues, la del edificio existente que se protege, con independencia de su calificación u ordenanza de aplicación, cuyos parámetros solo tendrán el carácter de máximos en cuanto al índice de edificabilidad, ocupación o altura, o de mínimos en el caso de las separaciones a linderos o entre edificaciones.
>
> La calificación dispuesta, pues, en el plano P.2.1 del PGOU, no dejará en ningún momento a la parcela fuera de ordenación, en el caso de superar sus parámetros, ni conferirá derecho edificatorio alguno, en el caso de parámetros inferiores a los de dicha calificación.

Código Seguro De Verificación	kezkzuCa5GOPaTpGUImHBA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	21/06/2021 16:06:23
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	21/06/2021 13:11:43
Observaciones		Página	10/12
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kezkzuCa5GOPaTpGUImHBA==		

Excepcionalmente en los edificios de equipamiento que demuestren la necesidad de ampliarse, para dar el servicio que la legislación vigente les exija, o por cualquier otra cuestión de interés público, y en los de Protección Arquitectónica II, podrán permitirse ampliaciones en los edificios protegidos que no superen dichos parámetros máximos y mínimos, con un Estudio de Detalle que realice un estudio pormenorizado de las posibilidades de ampliación manteniendo el carácter y las condiciones del edificio, continuando su evolución histórica. La ampliación formará una unidad parcelaria arquitectónica y funcional con el edificio, del que no se podrá segregar, y no podrá realizarse en menoscabo de su interés arquitectónico ni de su contemplación actual desde su entorno inmediato o lejano.

- En consecuencia y dado que la presente Modificación de Elementos es una Modificación con Ordenación Pormenorizada, la propuesta sobre la parcela del nº 59 de la Avda Pintor Sorolla se completa con la definición exigida a los Estudios de Detalle y con los requerimientos anteriormente expresados.

- **El área máxima de movimiento y la ordenación volumétrica con los ajustes pertinentes que se especifican a continuación, debe entenderse vinculante, si bien podrá ser modificada mediante la tramitación de un Estudio de Detalle específico en el ámbito de la parcela del nº 59 Avd. Pintor Joaquín Sorolla.**

- La redacción actual de Ordenanzas que se proponen especifica lo siguiente:

> " Las edificaciones existentes no protegidas, hasta el momento en que se decida su sustitución, podrán ser objeto de todo tipo de obras de conservación, rehabilitación, reforma o ampliación dentro de los límites establecidos en esta ordenanza.
> La zona libre mancomunada se destinará a accesos, sendas peatonales, zonas ajardinadas y/o arboladas, instalaciones deportivas y piscina, cuya disposición se definirá en el proyecto o proyectos arquitectónico/s, respetando, en todo caso, las protecciones establecidas en esta Ordenanza, en particular las relativas al arbolado. En caso de que algún ejemplar resultara afectado se solicitará previamente la correspondiente autorización del Área Municipal de Medio Ambiente (Parques y Jardines)".

Dicha redacción no se acomoda a la exigencia de tramitación previa de Estudio de Detalle, por lo que deberá modificarse.

- Se contempla en Plano P.06 la obligatoria separación entre edificios que exige la ordenanza CJ y la eliminación del núcleo de acceso sobre rasante que se proponía en la documentación técnica presentada en diciembre de 2020, lo que contribuye a la no formación de pantallas. **Deberá acotarse la ocupación máxima de la edificación sobre rasante en dicho plano.**

- **Deberá rectificarse la sección propuesta manteniendo el retranqueo de la vivienda actual denominada B Portería**, que se propone sustituir, al objeto de mantener inalterados los alzados de la vivienda A que ahora se protege en el PGOU con grado Arquitectónica II, como por otra parte ya se contemplaba en documentación técnica aportada con fecha junio 2020.

- **El área de movimiento de la edificación a nivel + 9.80 m deberá reducirse** en consecuencia con el mantenimiento de dicho retranqueo.

- Deberá tener **carácter vinculante el tratamiento de muro vegetal** situado sobre el aparcamiento.

- Deberá modificarse la **ocupación máxima sobre rasante al 25% y bajo rasante al 30%,** que se correspondería con la permitida para la ordenanza UAS 4 otorgada por el PGOU antes de la modificación y que se contemplaba en la documentación técnica aportada por el promotor en Diciembre 2020.

Código Seguro De Verificación	kezkzuCa5GOPaTpGUImHBA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	21/06/2021 16:06:23
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	21/06/2021 13:11:43
Observaciones		Página	11/12
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kezkzuCa5GOPaTpGUImHBA==		

- Deberá incorporar **informe de evaluación de impacto en salud** o justificación de su innecesariedad en virtud de la Ley 16/11 de 23 de Diciembre, de Salud de Andalucía.

- Se incluyen los documentos económicos en virtud del artículo 19.1 regla 3ª de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA):

  - Informe de sostenibilidad económica.

  - Viabilidad técnica y económica del instrumento de planeamiento.

PROPUESTA

A la vista del presente informe se estima que procedería someter la Modificación de Elementos de PGOU en las parcelas situadas en la Avda. Pintor Sorolla nº 59-61 (59-71 según plano catastral), finca "La Torrecilla" a Aprobación Inicial conforme a:

- Documentación Técnica Municipal de fecha Junio 2021
- Documentación Técnica presentada por el promotor de la actuación, con fecha 23 de abril de 2021 que se compone de los siguientes documentos:

  Memoria y Anexos (Abril 2021)
  Planos (Abril 2021)

- Documento Ambiental Estratégico.(Abril 2019)

Antes de la Información Pública deberá informar el Negociado de Topografía y Cartografía sobre subsanaciones requeridas en informe emitido el 7 de agosto de 2020.

En el trámite de información pública deberán solicitarse los siguientes informes sectoriales:

- Informe de la Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico. Delegación Territorial de Málaga.
- Informe de la Demarcación de Costas Andalucía Mediterráneo.

Antes de la Aprobación Provisional deberán subsanarse los condicionantes indicados en apartado 7.3. que afectan a las ordenanzas y a la ordenación volumétrica.

Código Seguro De Verificación	kezkzuCa5GOPaTpGUImHBA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	21/06/2021 16:06:23
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	21/06/2021 13:11:43
Observaciones		Página	12/12
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kezkzuCa5GOPaTpGUImHBA==		