



Ref: I_ME-PintorJoaquínSorolla-59-61_IP_PP62-15

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: Información Pública

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" y respecto a la documentación técnica aportada que se relaciona:

Resumen Ejecutivo de fecha marzo 2022, presentado por registro con fecha 9 de marzo de 2022 que sustituye al presentado por ORVE con fecha 30 de noviembre de 2021.

Documento Técnico presentado por registro con fecha 9 de marzo de 2022 que sustituye al presentado por ORVE con fecha 15 de diciembre de 2021, consistente en:

Memoria de fecha marzo 2022
Planos de fecha marzo 2022

Documento de Valoración de Impacto en la Salud de fecha diciembre 2021

Se informa lo siguiente:

ANTECEDENTES.

1.- Por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 29 de octubre de 2021, se adoptó el siguiente acuerdo:

PRIMERO.- Aprobar inicialmente la "Modificación de Elementos de PGOU en Avda. Pintor Joaquín Sorolla nº 59-61 "finca "La Torrecilla" según la documentación técnica municipal de fecha Junio 2021 y Documentación Técnica presentada por la propiedad 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). Todo ello en base a lo dispuesto en el informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión de 21 de junio de 2021; artículos 31 a 41 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía y art. 127 de la Ley 7/85 de 2 de abril de Bases de Régimen Local.

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

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



Código Seguro De Verificación	IDkhOX++RyvdeBh41/97Sw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	16/03/2022 20:43:38
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	15/03/2022 14:07:08
Observaciones		Página	1/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/IDkhOX++RyvdeBh41/97Sw==		





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

CUARTO.- Igualmente durante el período de información pública y de conformidad con el artículo 32.1.2ª de la LOUA, requerir informe preceptivo a las siguientes entidades:

- **A la Delegación Territorial de la Consejería de Salud y Familias de la Junta de Andalucía a fin de que emita el informe de evaluación de impacto en salud**, significando que transcurrido el plazo de tres meses computados desde la fecha de su solicitud sin que se hubiera evacuado, se entenderá su conformidad con el proyecto urbanístico en base con lo establecido en el artículo el art. 58.2 de la Ley 16/2011, de 23 diciembre, de Salud Pública de Andalucía y art. 14 Decreto 169/2014, de 9 de diciembre que establece el procedimiento de Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía; todo ello en concordancia con el art. 80.4 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

- **A la Delegación Territorial de la Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico de la Junta de Andalucía**, significando que transcurridos tres meses desde el recibo de la presente documentación sin que aquél se hubiera evacuado, se entenderá éste como favorable y se seguirán las actuaciones por sus trámites reglamentarios de conformidad con lo estipulado en el artículo 29.4 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía y art. 80.4 de la Ley 39/2015.

- **A la Dirección General de la Costa y el Mar del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico** significando que el mencionado informe deberá emitirse en el plazo de dos meses, de conformidad con lo previsto en el art 117 de la Ley 22/88, de 28 de julio, de Costas y art. 227.2 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas. Transcurrido dicho plazo sin que se hubiera evacuado, proseguirán las actuaciones por sus trámites reglamentarios de acuerdo con el art. 80.4 de la Ley reguladora del Procedimiento Administrativo

QUINTO.- Significar que previamente a la remisión del expediente completo a la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Infraestructura y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía a que se refiere el acuerdo siguiente, deberán cumplimentarse los condicionantes indicados en el apartado 7.3 del informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 21 de junio de 2021.

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

2.- En los Considerandos del informe jurídico y propuesta para aprobación inicial de la "Modificación de Elementos de PGOU en Avda. Pintor Joaquín Sorolla nº 59-61 "finca "La Torrecilla" **en relación al contenido documental de los instrumentos de planeamiento**, que de conformidad con lo dispuesto en el art. 19 de la LOUA, que previamente a la apertura del trámite de información pública, deberá aportarse la siguiente documentación que no consta en el expediente:

- **Documento de Valoración de impacto en Salud** de acuerdo con lo regulado en los apartados 1.a) y 2 del mencionado art. 19, en relación con los arts. 3.1 b) 1º, 6.3 y 16 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre que establece el procedimiento de Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- **Resumen Ejecutivo** que contenga los objetivos y finalidades del instrumento y de las determinaciones del Plan, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos, con el contenido que se recoge en el apartado 3 del citado art. 19.
- **Deberá subsanarse la Memoria del documento técnico fechado 23 de abril de 2021** (Apartado 8.3 Protecciones) incluyendo la protección de jardín de interés en el ámbito de la finca 3.

3.- Según se determina en apartado Quinto del acuerdo de aprobación inicial, previamente a la remisión del expediente completo a la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Infraestructura y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía a que se refiere el acuerdo siguiente, deberán cumplimentarse los condicionantes indicados en el apartado 7.3 del informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 21 de junio de 2021.



Código Seguro De Verificación	IDkhOX++RyvdeBh41/97Sw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	16/03/2022 20:43:38
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	15/03/2022 14:07:08
Observaciones		Página	2/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/IDkhOX++RyvdeBh41/97Sw==		





INFORME

El objeto del presente informe es verificar si la última documentación aportada, da cumplimiento a los condicionantes y considerandos del acuerdo de aprobación inicial especificados en el apartado anterior de antecedentes:

1.- En relación a los considerandos del informe jurídico:

- Con fecha 15 de diciembre de 2021, se aporta Documento de Valoración de Impacto en la Salud de fecha diciembre 2021, por lo que **se cumple dicho condicionante.**
- El Resumen Ejecutivo de fecha marzo 2022 que sustituye al presentado con fecha 30 de noviembre de 2021, recoge las subsanaciones a las que se refiere el apartado 7.3 del informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 21 de junio de 2021, **por lo que se cumple dicho condicionante.**
- La Memoria del documento técnico de fecha marzo 2022 que sustituye al presentado con fecha 21 de diciembre de 2021 (Apartado 8.3 Protecciones) recoge expresamente la protección de jardín de interés en el ámbito de la finca 3, **por lo que se cumple dicho condicionante.**

Se mantiene la protección asignada por el PGOU vigente a la vivienda principal, situada en la parcela 3, en los términos recogidos en la ficha A-56 del Catálogo de Edificios Protegidos. A su vez, se mantiene la protección de jardín de interés en el ámbito de la parcela 3.

2.- En relación a las subsanaciones requeridas en el apartado 7.3 del informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 21 de junio de 2021, se justifican en el documento técnico de fecha marzo 2022 según se especifica a continuación:

- 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.

Se recoge expresamente que la ordenación volumétrica y el área de movimiento se entienden vinculantes si bien podrán ser modificados con la tramitación de un nuevo Estudio de Detalle específico sobre la parcela del nº 59. **Se considera subsanado.**

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)”.



ER-0049/2020

Código Seguro De Verificación	IDkhOX++RyvdeBh41/97Sw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	16/03/2022 20:43:38
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	15/03/2022 14:07:08
Observaciones		Página	3/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/IDkhOX++RyvdeBh41/97Sw==		



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

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

Se especifica que en las edificaciones no protegidas, hasta el momento en que se decida su sustitución podrán ser objeto de obras de reparación, conservación o adaptación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido según art 15.4.5 del PGOU. **Se considera subsanado.**

- 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.**

Según art. 12.7.3. 8 la separación entre unidades de edificación dentro de la misma parcela será como mínimo, igual a la altura de la edificación mayor. En plano P.06 del documento de fecha marzo 2022, se especifica que **la separación mínima entre edificaciones será la altura de la mayor por lo que se cumple con este condicionante**

- **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.

La documentación de fecha marzo 2022 recoge dicho retranqueo **Se considera subsanado**

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

La documentación de fecha marzo 2022 recoge dicha reducción **Se considera subsanado.**

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

Se indica que el frente de la nueva edificación sobre el aparcamiento deberá tener tratamiento de muro vegetal. **Se considera subsanado**

- 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.

Se indica en plano P.06 del documento de fecha marzo 2022, que la ocupación sobre rasante podrá ser del 25%. En la ordenanza se especifica que el porcentaje de ocupación sobre rasante se fija en el 25% de la superficie de parcela. No obstante, podrá aumentarse hasta un 25% más de esta ocupación siempre que el incremento sea para uso de aparcamiento a nivel de cota +5,50 (nivel de calle). **Se considera subsanado**

- 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 ha aportado dicho documento. **Se considera subsanado**

Consta en el expediente informe favorable del Negociado de Topografía y Cartografía de fecha 2 de julio de 2021 sobre subsanaciones requeridas en informe emitido el 7 de agosto de 2020.



Código Seguro De Verificación	IDkhOX++RyvdeBh41/97Sw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	16/03/2022 20:43:38
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	15/03/2022 14:07:08
Observaciones		Página	4/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/IDkhOX++RyvdeBh41/97Sw==		





3.- Incidencias derivadas de la entrada en vigor de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía

El objeto del presente expediente es una Modificación de Elementos del PGOU 2011 con ordenación Pormenorizada.

Según lo establecido en la disposición transitoria tercera de la misma, los instrumentos de planeamiento urbanístico, que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de esta ley podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma.

En aplicación de dicha Disposición Transitoria Tercera debe entenderse que si bien a efectos de procedimiento y competencias se estará a las determinaciones de la LOUA, respecto al resto de determinaciones debe aplicarse la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, en adelante LISTA.

En primer lugar debe dilucidarse si la Modificación de Elementos del PGOU 2011 con ordenación Pormenorizada, objeto del presente expediente, se corresponde con una Actuación Urbanística o una Actuación de Transformación Urbanística en virtud de los art. 24 y 27 de la Ley 7/2021 LISTA.

Según art 24.

Artículo 24. Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones urbanísticas.

1. Las actuaciones de transformación urbanística tienen por objeto, previa tramitación de los correspondientes instrumentos de ordenación y ejecución urbanística:

a) En suelo urbano, la realización de actuaciones de mejora urbana y actuaciones de reforma interior.

b) En suelo rústico común, la realización de las actuaciones de nueva urbanización.

2. Las actuaciones urbanísticas tienen por objeto la realización de las actuaciones no incluidas en el apartado anterior para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, la obtención de sistemas generales y locales o para mejorar o completar la urbanización, así como las actuaciones de edificación recogidas en el título VI.

Según art 27

Artículo 27. Actuaciones de mejora urbana.

1. Se consideran actuaciones de mejora urbana, sobre una parcela o conjunto de parcelas, aquellas que, en suelo urbano, tienen por objeto el aumento de edificabilidad, del número de viviendas o el cambio de uso o tipología, cuando precisen nuevas dotaciones públicas, generales o locales, o cuando impliquen un incremento del aprovechamiento urbanístico, que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización.

2. Deberán estar debidamente justificadas y motivadas en la mejora de la ciudad existente.

3. En estas actuaciones se delimitará un área homogénea, bien en el propio Plan de Ordenación Urbana, o bien posteriormente mediante Estudio de Ordenación.

El área homogénea incluirá los terrenos objeto del incremento de edificabilidad del incremento del número de vivienda, cambio de uso o tipología y aquellos donde se localicen, en su caso, las nuevas dotaciones públicas a obtener.



ER-0049/2020

Código Seguro De Verificación	IDkhOX++RyvdeBh41/97Sw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	16/03/2022 20:43:38
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	15/03/2022 14:07:08
Observaciones		Página	5/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/IDkhOX++RyvdeBh41/97Sw==		





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

4. La delimitación del área homogénea no podrá contradecir las determinaciones que el Plan de Ordenación Urbana hubiera establecido.

Dada la naturaleza y objetivos de la Modificación de PGOU objeto del presente expediente, que se describe a continuación:

- 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.
- 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.
- 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, 0,66m²/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.
- 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 la inclusión de dicho inmueble en el Catálogo de edificios protegidos del PGOU de Málaga, con grado de Protección Arquitectónica II.
- Tras pronunciamiento favorable del Área de parques y Jardines se propone eliminar la protección genérica de Jardín en la parcela 59, preservando y protegiendo las especies señaladas en el mismo.

Dado que no se produce incremento de edificabilidad y que el número máximo de viviendas propuesto es de 5 Uds que es el equivalente a dividir por 800 m² (superficie mínima de parcela en la Ordenanza asignada por el PGOU UAS-4) la superficie total de las tres parcelas cuya edificabilidad se concentra en la parcela 1, es decir, excluida la parcela nº 3, se puede considerar, salvo mejor criterio jurídico, que la Modificación propuesta, a pesar de contemplar un cambio de tipología residencial, no sería una Actuación de Transformación Urbanística de Mejora Urbana, sino una Actuación Urbanística en los términos del art.24.2 de la LISTA.



Código Seguro De Verificación	IDkhOX++RyvdeBh41/97Sw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	16/03/2022 20:43:38
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	15/03/2022 14:07:08
Observaciones		Página	6/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/IDkhOX++RyvdeBh41/97Sw==		





PROPUESTA

A la vista del presente informe se estima que procedería someter el expediente a información pública y dar traslado del mismo a las siguientes **Administraciones Sectoriales**:

- Delegación Territorial de la Consejería de Salud y Familias de la Junta de Andalucía a fin de que emita el informe de evaluación de impacto en salud.
- Delegación Territorial de la Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico de la Junta de Andalucía.
- Dirección General de la Costa y el Mar del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.

Terminada la información pública, se deberá remitir el expediente completo a la **Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Infraestructura y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía**, de conformidad con el apartado C) del Art. 31.1 de la LOUA y Art. 80.4 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica

La Jefa de sección de Ordenación Urbanística
Fdo.: Dolores Jiménez Ruiz.

La Jefa del Departamento.
Fdo: Elena Rubio Priego.



Código Seguro De Verificación	IDkhOX++RyvdeBh41/97Sw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	16/03/2022 20:43:38
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	15/03/2022 14:07:08
Observaciones		Página	7/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/IDkhOX++RyvdeBh41/97Sw==		

