

I-PRL_SUNC-R-PD.12 "Los Gámez"_PL 4-2025

Departamento: Planeamiento y Gestión Urbanística/Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística
Expediente: PL 4/2025
Solicitante: De oficio
Situación: SUNC-R-PD.12, Barriada Los Gámez
Junta de Distrito N°: 3, Ciudad Jardín
Asunto: Aprobación de Avance

1. ANTECEDENTES

Antecedentes inmediatos

Con fecha de registro 24/01/2025 se presentó documento de Avance del PRI del SUNC-R-PD.12 "Los Gámez", redactado por BURO 4 ARQUITECTOS SLP por encargo de este Departamento. Se acompaña Documento Ambiental Estratégico para su remisión a la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul.

Antecedentes previos

Determina la redacción de oficio de este Plan el hecho de estar delimitado por el PGOU vigente, la presentación por parte de los vecinos, con fecha febrero de 2018, de listado de firmas para solicitar la redacción de oficio del PERI de la barriada de los Gámez, así como el acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 6 de febrero de 2019 en el que se propone acometer la redacción del Plan Especial de la zona de los Gámez y su aprobación definitiva a la mayor brevedad posible.

A tal fin se llevó a cabo un procedimiento de contratación, expediente SE-002/20. Publicada la convocatoria y agotados los plazos de presentación de ofertas sin que constase la presentación de ninguna, el órgano de contratación declaró desierto el expediente con fecha 1 de diciembre de 2020. Analizada la cuestión, este Departamento resolvió volver a realizar una contratación, partiendo de un nuevo análisis de precios que tuviera en cuenta la particular complejidad del encargo.

1/4

Este segundo procedimiento de adjudicación se llevó a cabo bajo el expediente SE-004/23, resultando adjudicataria la empresa BURO 4 ARQUITECTOS SLP que, en cumplimiento del contrato firmado, ha redactado la presente documentación bajo la dirección de este Servicio.

2. INFORME

2.1 DOCUMENTACIÓN TÉCNICA PRESENTADA

El documento de Avance describe y justifica, en memoria y planos, el objeto, ámbito de actuación, principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios y propuestas generales para la ordenación, así como las distintas alternativas técnica, ambiental y económicamente viables planteadas.

El Documento Ambiental Estratégico responde a lo requerido por la GICA para el procedimiento de Evaluación Ambiental Simplificada.

2.2 ÁMBITO Y SITUACIÓN ACTUAL

El ámbito de la actuación es el SUNC-R-PD.12, para el que se prevé en el PGOU vigente una operación de reforma interior. La delimitación, como veremos, realiza varios ajustes sobre la base del PGOU para respetar al máximo el parcelario existente.

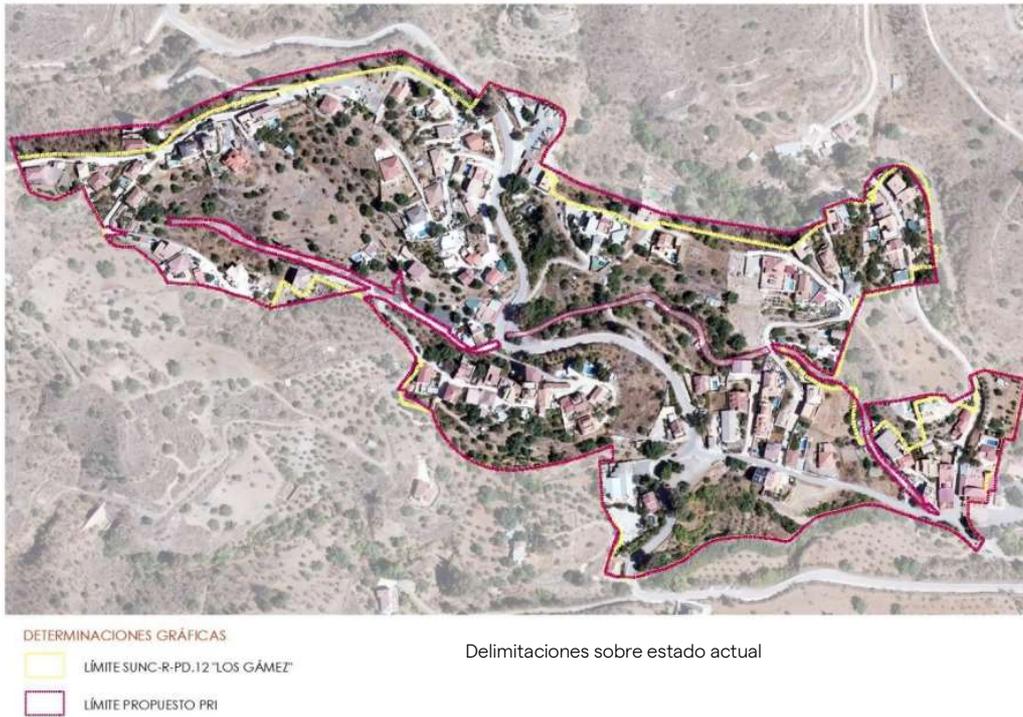
Se trata de un núcleo semiurbano que se ha desarrollado a lo largo del tiempo al margen de la legalidad urbanística, hasta llegar a un grado de consolidación importante, y que el PGOU plantea regularizar e integrar como un suelo urbano en discontinuidad con la trama.

Gerencia Municipal de Urbanismo
 Paseo Antonio Machado, 12
 29002 Málaga

+34 951 926 010
 info@malaga.eu
 urbanismo.malaga.eu

Código Seguro De Verificación	+QWvlsZr86E4q+nSj5fXCg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	03/04/2025 14:00:06
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	03/04/2025 13:51:42
	Ignacio Jauregui Real	Firmado	25/03/2025 13:15:44
Observaciones		Página	1/4
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/+QWvlsZr86E4q+nSj5fXCg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





La red viaria y de infraestructuras es incompleta y precaria. El parcelario presenta una gran cantidad de viviendas terminadas, pero también suelos vacantes en proporción suficiente para abordar la reforma interior. El núcleo se inserta en una zona de cierto valor paisajístico que ofrece, en cualquier caso, valores de contacto con la naturaleza que conviene preservar. Es de reseñar la proximidad de una parte señera del trazado del acueducto de San Telmo.

2/4

2.3 OBJETO DEL EXPEDIENTE

El objeto del Avance es definir la actuación urbanística prevista al nivel propio de esta fase previa, y posibilitar el inicio de la tramitación ambiental con su remisión, como Borrador, a la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul en Málaga.

2.4 MARCO LEGAL Y URBANÍSTICO

Autonómico

La operación prevista en el PGOU como PERI (según la LOUA vigente entonces) se encuadra en la legislación vigente como una Actuación de Transformación Urbanística, concretamente de reforma interior, regida por los art. 29 y 30 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA) y el art. 48 de su Reglamento.

En cuanto a su contenido, los Planes de Reforma Interior se rigen por el art. 68 de la LISTA y el art. 91 de su Reglamento.

Territorial

El Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga (en adelante POTAUM), entre los objetivos definidos para el sistema de asentamientos, aboga por la incorporación al modelo urbano, en la medida de lo posible, de los ámbitos con edificaciones irregulares que sean compatibles con éste.

El ámbito del SUNC-R-PD.12 "LOS GÁMEZ" está afectado por una de las zonas de protección territorial Montes de Málaga marcada en el POTAUM.

Código Seguro De Verificación	+QWvlsZr86E4q+nSj5fXCg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	03/04/2025 14:00:06
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	03/04/2025 13:51:42
	Ignacio Jauregui Real	Firmado	25/03/2025 13:15:44
Observaciones		Página	2/4
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/+QWvlsZr86E4q+nSj5fXCg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



El POTAUUM establece, además, una serie de criterios paisajísticos. Concretamente, el art. 17 establece condiciones para las actuaciones de reforma interior, y en el 18.5 se estipulan criterios ambientales y de integración paisajística que garanticen una adecuada ejecución de las actuaciones urbanísticas.

El art. 24.2 establece una serie de objetivos para la ordenación de los ámbitos que contengan un significativo número de viviendas dispersas en el suelo no urbanizable.

Todo ello se ha tenido en cuenta a nivel de Avance. El documento de PRI que se presente en su momento tendrá que acreditar el cumplimiento.

Municipal

El Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga clasifica el ámbito de actuación como Suelo Urbano No Consolidado con uso global residencial y establece como objetivo prioritario la regularización de las edificaciones existentes. En la ficha del SUNC-R-PD.12 "Los Gámez" se reflejan objetivos, criterios y directrices específicas para el ámbito, así como los datos numéricos referentes a la ordenación.

Destacamos entre estos criterios:

- La delimitación de la Unidad de Ejecución se circunscribe a la fijación del ámbito de sujeción al pago de cuotas de urbanización para la cobertura del coste de infraestructuras, los servicios y los equipamientos previstos por el planeamiento.
- Al ser una unidad con menos de 15 viviendas/hectárea y, además la tipología propuesta no se considera apta para la construcción de vivienda protegida, se exceptiona de la reserva de vivienda protegida.
- Deberá incorporar un estudio de incidencia paisajística en cumplimiento del POTAUUM.

Trámite de Evaluación Ambiental Estratégica

Según la redacción del nuevo art.40.2º de la ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (en adelante GICA), modificado por la Disposición final única del Reglamento, es necesario someter los Planes de Reforma Interior a una evaluación ambiental estratégica simplificada (apartado 4.b).

3/4

2.5 AFECCIONES SECTORIALES Y PROTECCIONES

Dominio público hidráulico. Se ha detraído del ámbito el arroyo que lo atraviesa; en cualquier caso, la delimitación exacta del dominio y la zona de policía, así como las del arroyo que bordea el ámbito por el norte serán objeto de informe de a la Dirección General de Gestión del Dominio Público Hidráulico y Calidad de Agua. Se deberá consultar igualmente la posible desafectación del antiguo cauce del arroyo.

2.6 VALORACIÓN DE LA PROPUESTA

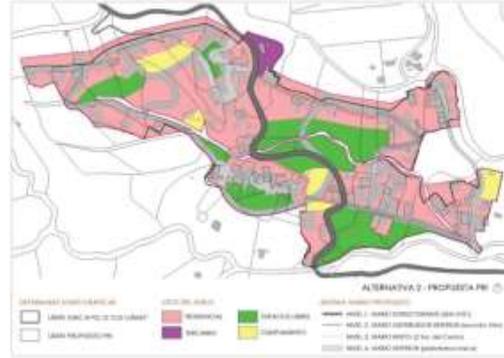
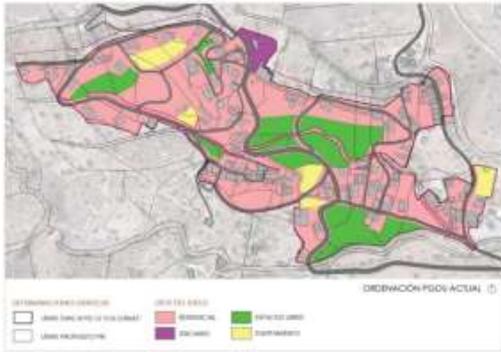
En la fase de diagnóstico se detectan los principales conflictos en la topografía, elevada ocupación de parcelas, estado de la red viaria, baja conectividad, apoyándose en un trabajo previo de análisis en todos los aspectos que se plasma en unos planos de información muy completos.

La propuesta de redelimitación se atiene a criterios prácticos, evitando dejar fuera propiedades limítrofes pero sin extender el perímetro a toda la extensión de cada finca límite.

En base al diagnóstico se plantean tres alternativas: la realidad existente, la ordenación prevista en el PGOU, y una ordenación más depurada basada en esta última. Tras someter a análisis las determinaciones del PGOU, se opta por esta última alternativa, que respeta sus determinaciones pero atiende a cuestiones que surgen en el estudio detallado: en aras de la funcionalidad y de una más fácil ejecución se reduce la trama viaria a los viales esenciales, respetando por lo demás la ordenación pormenorizada del PGOU en lo que se refiere a localización de zonas verdes y equipamientos.

Código Seguro De Verificación	+QWvlsZr86E4q+nSj5fXCg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	03/04/2025 14:00:06
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	03/04/2025 13:51:42
	Ignacio Jauregui Real	Firmado	25/03/2025 13:15:44
Observaciones		Página	3/4
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/+QWvlsZr86E4q+nSj5fXCg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Alternativas 1 (ordenación del PGOU y 2, propuesta del PRI)

A este respecto, se hace ver que la propuesta reflejada en el Avance deberá seguir depurándose en la fase de redacción del PRI, sobre todo en lo que respecta a la localización de las dotaciones. Se deberá entender la ordenación del PGOU como referencia, no como punto final; se considera interesante reducir el número de parcelas dotacionales, acumulando su superficie en una o dos que reúnan los servicios adecuados a la dimensión del núcleo.

3. PROPUESTA

A la vista de lo informado, se propone:

- Aprobar el Avance del Plan de Reforma Interior del SUNC-R-PD.12 “Los Gámez”, según el documento presentado por registro el 24/01/2025.
- Remitir a la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul el documento de Avance, en calidad de borrador, junto con el Documento Ambiental Estratégico, para el inicio del procedimiento de evaluación ambiental.
- Remitir el presente informe a los redactores del Avance, para su conocimiento y efectos.

4/4

Málaga a la fecha de la firma digital

EL ARQUITECTO MUNICIPAL

EL JEFE DE SERVICIO

EL JEFE DE DEPARTAMENTO

Fdo.: Ignacio Jáuregui Real

Fdo.: Carlos Lanzat Díaz

Fdo.: Alberto Ruiz Carmena

Código Seguro De Verificación	+QWvlsZr86E4q+nSj5fXCg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	03/04/2025 14:00:06
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	03/04/2025 13:51:42
	Ignacio Jauregui Real	Firmado	25/03/2025 13:15:44
Observaciones		Página	4/4
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/+QWvlsZr86E4q+nSj5fXCg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

