



MODIFICACIONES DE LAS DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN

PORMENORIZADA DEL PGOU

Nº 22

ALINEACION VIARIA EN CALLE JUAN GOMEZ

**DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL
Noviembre 2018**

MEMORIA Y PLANOS



Desde la entrada en vigor del PGOU, (30 de agosto de 2011), o, más aún, desde que no ha podido ser corregido el documento (desde la última aprobación provisional municipal, producida el 16 de julio de 2010), se han ido detectando una serie de disfunciones del documento aprobado, así como nuevos requerimientos no previstos durante su redacción, que han de ser resueltos mediante la vía de Modificación del PGOU, como las que se exponen a continuación.

Estas modificaciones se realizan cumpliendo los requisitos de los Artºs 36 y 38 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre.

Esta nueva modificación se refiere a un reajuste del viario interno y de la manzana en la calle Juan Gómez en la barriada de Colmenarejo perteneciente al distrito municipal de Campanillas. Como podrá comprobarse en la documentación que se presenta se trata de una modificación puntual sin ningún cambio de ordenación que pueda desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, cumpliendo de igual manera los objetivos fijados en ésta. Se da la circunstancia que esta modificación se realiza en virtud de un pequeño ajuste entorno a la parcela urbana situada en el número 7 de la calle Juan Gómez cuyo objeto no es otro que el de realizar una corrección entorno a las alineaciones de la parcela calificada originariamente como CTP-1, que resulte más acorde con la superficie catastral real de la propiedad de la parcela, colmatando con ello la manzana al adosarla a la parcela colindante (Calle Juan Gómez nº5), aportando para ello acuerdo notarial, y procediendo a la cesión gratuita del resto de metros calificados como viario en esta modificación puntual del Plan General, mediante actuaciones urbanizadoras no integradas.

De acuerdo con el Artº 10 de la LOUA pertenecen a la ordenación estructural, la clasificación de suelo, la reserva de viviendas de protección,



los sistemas generales, los usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas zonas de suelo urbano y para los sectores de suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable ordenado y sectorizado; para el suelo urbanizable no sectorizado los usos incompatibles, las condiciones de sectorización y los criterios de disposición de los Sistemas Generales; el aprovechamiento medio de las Áreas de Reparto; ámbitos y elementos de especial protección en los centros históricos; normativa del suelo no urbanizable de especial protección, normativa de protección del litoral, red de tráfico y los sistemas generales de interés regional o singular.

Por tanto, esta Modificación, al no afectar a ninguna de las determinaciones de la ordenación estructural del PGOU, debe ajustarse su tramitación al procedimiento descrito en el apartado 1º del Artº 36.2.c) de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, correspondiendo la aprobación al municipio, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo.



INDICE

MEMORIA

1. ANTECEDENTES,
2. OBJETO, JUSTIFICACIÓN
3. PROCEDIMIENTO
4. FICHA. DOCUMENTACION DEL PGOU QUE SE MODIFICA
5. MEMORIA DESCRIPTIVA
6. MEMORIA JUSTIFICATIVA
7. NORMATIVA
8. ANEXOS

PLANOS

RESUMEN EJECUTIVO (SEPARATA)



1. ANTECEDENTES

El objeto de esta modificación es adaptar la calificación de viario a unas condiciones físicas y jurídicas más acordes con la ordenación del entorno y de las que ya disfrutaba la parcela situada en calle Juan Gómez número 7, en el PGOU 83, donde se calificaba como CTP-1 la totalidad de la parcela catastral y entorno a ella algunos metros más, pero que tras el PGOU 97 y PGOU 2011, cuyas calificaciones son coincidente, se ve reducida la parcela edificable a una superficie de unos 21 m², imposibilitando la aplicación de un programa mínimo de vivienda.

El PGOU-2011, actualmente vigente, ha mantenido calificado como CTP-1, menos de la mitad de la superficie de la parcela, tan solo lo edificado u ocupado sin tener en cuenta ni la parcelación, ni la estructura de la propiedad existente ni la conveniencia del trazado viario que se propone. Para ello, el Excmo. Ayuntamiento de Málaga, en el ejercicio de su potestad de planeamiento y tras la petición reiterada de la propiedad de la corrección de la calificación de la parcela con objeto de contar con un programa mínimo de vivienda, ampara finalmente una mejora de la recomposición urbana de este entorno con la tramitación de esta Modificación Puntual de Elementos del PGOU-2011.

2. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN

Se plantea esta modificación de elementos del PGOU vigente para llevar a cabo los objetivos de recomposición urbana en la calle Juan Gómez, permitiendo con ello la edificabilidad de la parcela situada en el número 7 de la calle, lo que ha implicado previamente la colaboración entre las partes,



presentación de diversos expedientes todos ellos desestimados, hasta la redacción de esta Modificación Puntual que pretende asegurar la correcta regulación urbanística de las finca afectada a fin de conjugar, los derechos patrimoniales de sus propietarios, con el interés público municipal de obtener la cesión gratuita de una pequeña superficie calificada como viario por el planeamiento.

3. PROCEDIMIENTO

El objeto de esta nueva 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 la Ordenación Pormenorizada del PGOU aprobado en 2011, siendo la número 22 desde su aprobación definitiva. Se realiza, igual que las otras, en cumpliendo de los requisitos de los artºs 36 y 38 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre.

Tampoco tiene la consideración de cualificada y, por tanto, debe ajustarse su tramitación al procedimiento descrito en el apartado 1º del Artº 36.2.c) de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, correspondiendo la aprobación definitiva al municipio, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 38.2 de La LOUA, a los efectos de su tramitación, “la modificación se ajustará a las determinaciones afectadas por ella a las reglas propias del instrumento de planeamiento a que corresponda, por su rango y naturaleza”.



4. FICHA . DOCUMENTACIÓN DEL PGOU QUE SE MODIFICA

Nº: 22 (Pormenorizada)
TÍTULO: Alineaciones viarias en calle Juan Gómez
SITUACIÓN: Tipo de suelo: Urbano Consolidado
Zona: Colmenarejo, Campanillas

PLANOS QUE AFECTA:

Nº	PLANO	CORRECCIÓN
P.1.1.	Clasificación del suelo	
P.1.2.	Categorías del suelo	
P.1.3.	Usos, densidades y edificabilidades globales.	
P.1.4.	Protecciones estructurales. Edif. Arq. Vegetación.	
P.1.6.	Gestión. Áreas Reparto en Suelo Urbanizable.	
P.1.7.1.	Suelo No urbanizable	
P.1.7.2.	SNU. Protecciones Arqueológicas	
P.2.1.	Calificación, Usos y Sistemas	X
P.2.3.	Gestión, Áreas de Reparto en Suelo Urbano	
P.2.5.	Protecciones Medio Urbano. Edif. y vegetación.	
P.2.9.	Alineaciones, Alturas y Rasantes	X

NORMATIVAS, FICHAS, Y CATÁLOGOS AFECTADOS

		TÍTULO, CAPÍTULO, SECCIÓN, ARTº, FICHA, PÁGINA
M	Memoria	
N	Normativa	
F	Fichas	
C	Catálogos	



5. MEMORIA DESCRIPTIVA

La propuesta de modificación contempla redefinir el vial ajustado a la realidad física y jurídica existente según la petición realizada por la propiedad desde el principio de la solicitud del cambio de calificación mediante Estudio de Detalle, tras lo cual y ante la imposibilidad de realizarlo a través de dicho instrumento de planeamiento, se decide realizar esta Modificación de Elementos de la ordenación pormenorizada con la siguientes objetivos:

1. Se regulariza las **alineaciones de la parcela**. En concreto se modifica y colmata, en chaflán, la manzana edificable con la nueva ubicación adosada a medianera de la parcela calificada como CTP-1 del número 5 de la calle Juan Gómez, cambiando la calificación propuesta por el planeamiento general pero sin afectar al viario circundante que mantiene sus condiciones de funcionalidad, sección y estructura general.
2. En relación con el apartado anterior, **se califica con la misma ordenanza de la zona (CTP-1), una superficie adicional de 23,71 m²**, dentro de su finca registral, cediendo también un sobrante de unos 3 m², que en cualquier caso, ambas superficies no han sido obtenida por este Ayuntamiento, es por lo que en los cálculos de aprovechamiento si serán tenidos en cuenta, tanto la cesión de suelo como la no expropiación del suelo hasta ahora calificado como viario). De esta forma, la superficie que pasaría a calificarse con la ordenanza de la zona CTP-1 sería de 44,71m² (21 m² (calificados) + 23,71 m² (nueva calificación)), a los que les correspondería una edificabilidad de 89,42 m².



3. Respecto a la **ordenación del viario**, siguiendo el criterio del planeamiento vigente, se mantiene una anchura mínima de 3,50m, necesaria y suficiente para el volumen de tráfico de la zona. También se mantiene al inicio de la calle el espacio de mayor anchura o embocadura, pero adaptado éste último para permitir el tratamiento de todo el alzado de la parcela a la calle como fachada. Para este cometido, se colmata la manzana con la parcela objeto de modificación colocándola en chaflán lo que permite contar con un mayor número de fachadas que facilitan el desarrollo de un programa mínimo de vivienda, que compense la pequeña superficie con que cuenta por planta. Todo ello contando con el acuerdo de adosamiento notarial al colindante del número 5 de la calle Juan Gómez, que se adjunta en anexo.

6. MEMORIA JUSTIFICATIVA

Esta modificación se lleva a cabo conjugando el interés municipal de obtención de un pequeño espacio viario de titularidad privada (y de una forma no onerosa para el municipio, que tampoco realiza la expropiación de la actual calificación viaria), con el interés de los mismos propietarios del suelo a los que se califica como CTP-1 23,71 m², obteniéndose con ello una superficie total de suelo edificable de 44,71m², calificación que entonces se ajusta a la realidad física de la finca (en el caso del nº 7 de C/ Juan Gómez) y con la que se eliminan medianeras indeseables a un espacio público. Con el adosamiento, con acuerdo notarial, al número 5 de la misma calle se consigue colmatar de ese modo la manzana calificada de CTP-1, sin disminuir ni perjudicar el trazado viario de la calle, pero sí mejorando la percepción del entorno, y por último manteniendo las características de la ordenación de la calle prevista en el planeamiento vigente.



Esta modificación debe justificar el cumplimiento de las previsiones incluidas en el artº 36.2.a) de la LOUA.

Justificación del cumplimiento del artº 36.2.a) de la LOUA

El **artº 36.2.a) 2ª de la LOUA**, establece que se deben establecer las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otras. Para ello se debe tener en cuenta lo establecido en el **artº 55.3.a) de la LOUA**: que establece que

"los suelos necesarios para mantener la proporción y calidad se calcularán conforme a la media dotacional resultante de la zona de suelo urbano en la que estén incluidos y los que resulten de mantener la proporción y suficiencia de los sistemas generales alcanzada del municipio"

Respecto a esta cuestión, el Artº 45.2.B c) 2º párrafo determina que

"Se presumirá que este aumento de edificabilidad o densidad o cambio de uso requiere el incremento o mejora de las dotaciones, y en su caso de los servicios públicos y de urbanización, cuando dicho incremento comporte un aumento del aprovechamiento objetivo superior al 10% del preexistente"

El incremento de edificabilidad en este caso es de 42m²c (89,42 m²- 47,42 m²), superior al 10% del aprovechamiento objetivo preexistente (4,74 m²c)

El incremento se propone en la zona de suelo urbano del PGOU de Campanillas. En Campanillas hay una superficie neta de suelo SUC de 626.091,79 m²s, y una edificabilidad asignada a la zona de 0,85 m²t/m²s, lo que arroja un techo edificable de 532.178,02m²c.



El techo edificable que se aumenta y estar por encima del 10% del aprovechamiento objetivo preexistente, requiere del incremento o mejora de las dotaciones para mantener con ello la media dotacional del SUC de Campanillas.

En cuanto al cálculo de la media dotacional de Equipamientos y Zonas verdes del Suelo Urbano Consolidado en Campanillas, tenemos:

<i>Superficie de Espacios Libres:.....</i>	<i>48.813,35 m²s.</i>
<i>Superficie de Equipamientos.....</i>	<i>61.033,87 m²s</i>
<i>TOTAL.....</i>	<i>109.847,22 m²s.</i>

La superficie construida total de la Zona de Suelo Urbano Consolidado de Campanilla, aplicándole la edificabilidad media de 0,85 m²c/m²s, que establece para ella el PGOU es de 532.178,02m²c.

El índice por tanto a aplicar que da la proporción de Dotaciones en el Distrito de Campanillas es de :

$$109.847,22m^2s / 532.178,02m^2c = 0,21m^2s/m^2c.$$

Suelo dotacional debido al incremento de techo edificable:

$$0,21 \times 42 m^2 = \mathbf{8,82 m^2 de suelo dotacional.}$$

En cuanto a los sistemas generales (SGs) , en el PGOU de Málaga, hay un total de Sistemas Generales de:

<i>SGs de Espacios Libres:.....</i>	<i>5.787.592,17 m²s.</i>
<i>SGs de Equipamientos.....</i>	<i>6.202.586,67 m²s</i>
<i>TOTAL.....</i>	<i>11.990.178,84 m²s.</i>

La superficie construida total de todas las Zonas de Suelo Urbano, a las que se le aplica a cada una la edificabilidad global establecida en el PGOU para



cada una de ellas, más la de los sectores de suelo urbanizable es de 86.917.095,42m²c.

El índice por tanto a aplicar que da la proporción de Sistemas Generales en la ciudad es de:

$$11.990.178,84m^2s/86.917.095,42m^2c= 0,13795m^2s/m^2c.$$

Dotación de SGs debido al incremento de techo edificable:

$$0,13795 \times 42 \text{ m}^2 = \mathbf{5,79 \text{ m}^2 \text{ de suelo.}}$$

El Artº 55.3.a),2, permite sustituir dicha cesión de suelo por su equivalente en dinero por no tener la entidad suficiente. Se tendrá en cuenta que se ceden 3m² de viario en la misma zona, de la superficie en propiedad.

6. NORMATIVA

La **ordenanza** de aplicación es colonia tradicional popular (CTP-1) del PGOU vigente.

Se redactará de oficio un **Proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización** para todo el espacio de cesión gratuita correspondiente a la calle Juan Gómez. El plazo para la ejecución de la urbanización será de un año desde la aprobación de esta modificación. La calle tendrá la consideración de peatonal (acerado continuo) con acceso de vehículos a los vados autorizados. Se deberá solucionar los problemas de saneamiento existentes.

Los propietarios tendrán la obligación de cumplir con los presupuestos de edificación según lo previsto en los artículos 148 y 149 de la LOUA para adquirir la condición de solar.



En virtud de lo previsto en el art. 36 de la LOUA, la **cesión de terrenos privados a viario público** deberá formalizarse en el plazo máximo de un mes a contar desde la aprobación definitiva de esta modificación del PGOU. Igualmente la compensación por el 10% del incremento de Aprovechamiento y por la compensación monetaria, en su caso del suelo de dotaciones.



7. ANEXOS

**ANEXO 1. Informe del Servicio de Ordenación Urbanística
desestimación de la propuesta**

ANEXO 2. Acuerdo de Adosamiento al Colindante.



ANEXO 1. Informe del Servicio de Ordenación Urbanística 2

Ref: I-ED_Cl. Berna-Cl. Juan Gómez_Colmenarejo_PP0054-13

Expediente: Estudio de Detalle PP54/13
Situación: C/ Juan Gómez, nº 7, esquina C/. Berna (Colmenarejo)
Solicitante: José Antonio Rodríguez Torreblanca
Asunto: Informe Técnico

INFORME

1. ANTECEDENTES

Con fecha de registro de entrada 5 de Agosto de 2013, se presenta solicitud para la tramitación de Estudio de Detalle en la parcela situada en la calle Juan Gómez nº 7, esquina a calle Berna, acompañándose documento técnico suscrito por arquitecto y visado el 31 de Julio de 2013.

El 21 de Octubre de 2013, se emite informe por el servicio de Cartografía y Topografía, en el que se detecta determinadas anomalías en plano topográfico aportado y se requiere la subsanación de las mismas.

Con fecha de registro de entrada 7 de Noviembre de 2013, se presenta nueva documentación técnica (fecha Noviembre 2013) en la que consta nuevo plano topográfico corregido, que una vez comprobado por el servicio de Cartografía y Topografía, se da por válido.

2. ANALISIS

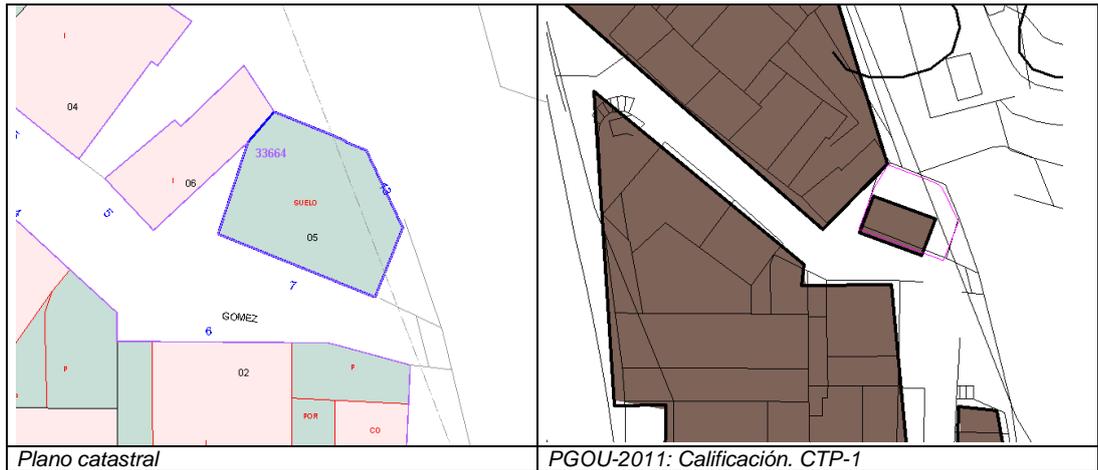
2.1 OBJETO DEL DOCUMENTO

El objetivo principal del instrumento de planeamiento presentado es el reajuste de las alineaciones a vial público del encuentro entre las calles Juan Gómez y Berna de la barriada Colmenarejo.

2.2 SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS

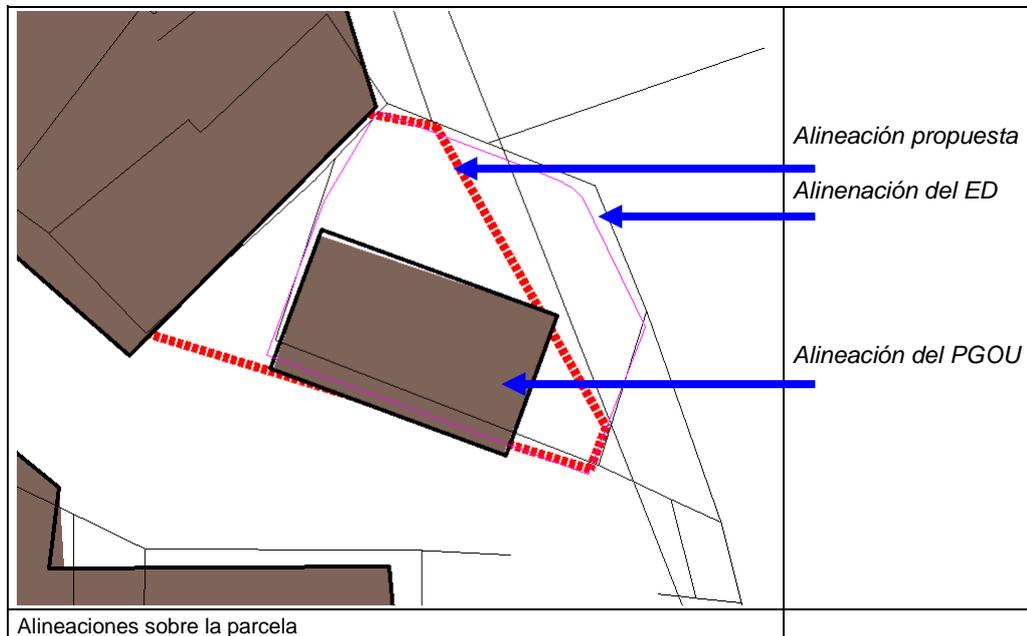
Los suelos en cuestión se sitúan en la zona oeste de la ciudad, en el núcleo de Colmenarejo, en la calle Juan Gómez, nº 7, esquina con calle Berna y cuya referencia catastral es 3366405UF6636N0001KY.

La parcela tiene una superficie de según catastro de 46 m², según el ED 47,65 m². Su forma es irregular, presentando fachada a dos calles, habiendo una diferencia de nivel entre ambas de unos 3 metros de media. Por su parte este la alineación sobresale hacia la calle Berna y en su lateral norte se despega de la medianera de la edificación contigua.



2.3 PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE REFERENCIA

El Plan General de Ordenación Urbanística vigente (PGOU-2011), clasifica el suelo donde se encuentra la parcela como urbano consolidado, calificándolo con uso residencial y tipología edificatoria de colonia tradicional popular, con ordenanza de aplicación CTP-1, en una parte del mismo, quedando el resto como viario.



2.4 DOCUMENTACIÓN APORTADA

Proyecto de Estudio de Detalle suscrito por arquitecto, con fecha de visado 31 de Julio de 2013, y documentación reformada de 7 de Noviembre de 2013, esta compuesto por:

Documento Julio 2013:

- *Memoria expositiva y justificativa.*
- *Planos (1-Situación, 2-Topografía actual, 3A- Alineaciones-I, 3B- Alineaciones-II, 3C- Alineaciones PGOU, 4A- Distribución Planta Baja, 4B- Distribución Planta Piso, 4C- Distribución Planta Casetón, 4D- Alzados y sección, 5- Esquema de volumetrías).*

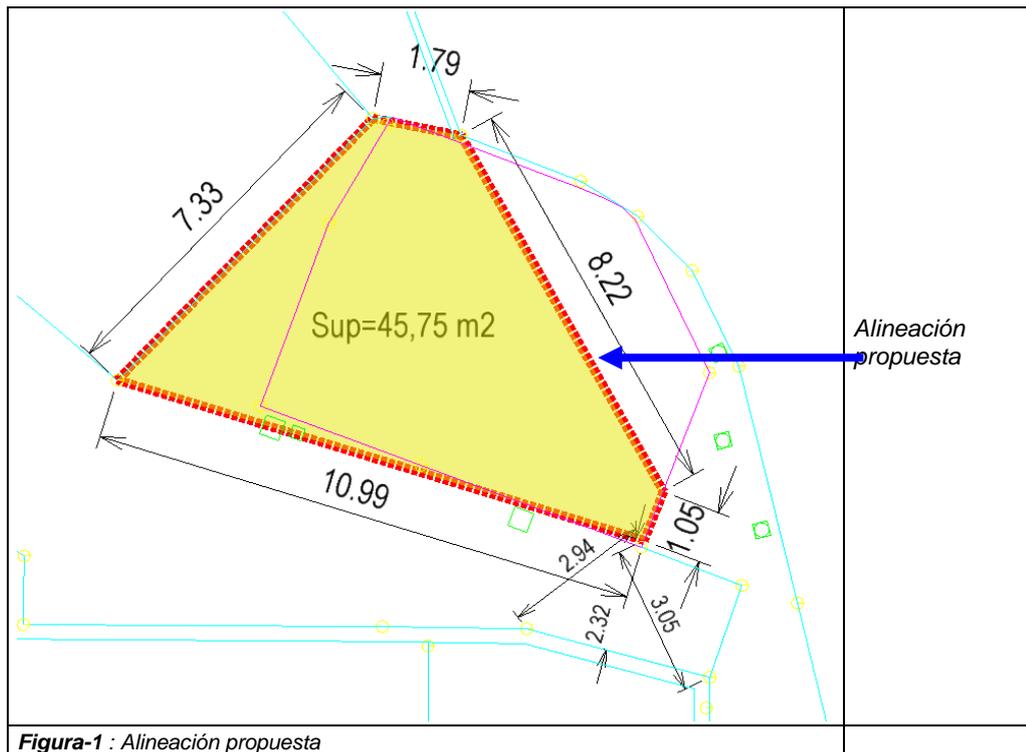
Documento Noviembre 2013: Cambia la altimetría de la parcela.

- *Planos (3A- Alineaciones-I, 4A- Distribución Planta Baja, 4B- Distribución Planta Piso, 4C- Distribución Planta Casetón, 4D- Alzados y sección, 5- Esquema de volumetrías).*

La documentación anterior se ajusta en términos generales al objeto del instrumento de planeamiento y así exigida por el artículo 19 de la ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

2.5 ANÁLISIS DE LA PROPUESTA

La redacción del Estudio de Detalle como se ha dicho antes viene motivada por el reajuste de las alineaciones de la parcela en cuestión. Dicho ajuste no se atiene a lo establecido en el PGOU-2011, al diferir sustancialmente la alineación de este.

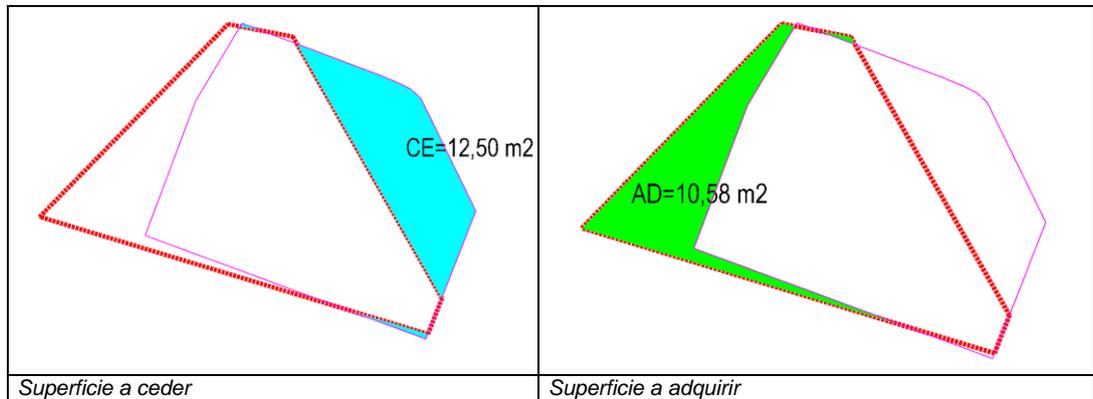


2.5.1 En cuanto a las alineaciones

La alineación propuesta por el Plan General vigente, parece no ajustarse al objetivo de alinear, puesto que se significa la parcela objeto como una pieza de suelo independiente y aislada del resto del atirantado de la manzana donde se ubica. Por ello resulta necesario la reinterpretación del concepto “alineación”, con la definición del cierre de la manzana derivada del encuentro de las calles convergentes Juan Gómez y Berna, que el PGOU no ha definido con precisión.

Por tanto se propone una nueva alineación que conjugue el interés público y privado, resolviendo la ordenación urbanística en este punto de la ciudad (Figura-1).

En el cuadro siguiente se cuantifican las superficies necesarias, tanto de cesión como de adquisición para conformar la parcela propuesta.



3. CONCLUSIONES

Con la finalidad de recomponer urbanísticamente el encuentro entre las calles Juan Gómez y Berna, suponiendo ello una alteración significativa en este punto de la trama urbana planteada por el PGOU, se entiende que el instrumento de Estudio de Detalle, no tiene el alcance suficiente para llevar a cabo la propuesta que se plantea, según lo establecido en el artículo 15 de la Ley 7/2002 (LOUA).

La actuación pretendida conlleva un aumento de aprovechamiento debido a un incremento de la edificabilidad asignada por el Plan General, al pasar la parcela calificada como CTP-1 de 20,33 m² a 45,75 m² de superficie. De este modo atendiendo al artículo 45.2.B.c de la LOUA, se requerirá un incremento o mejora de las dotaciones, para lo cual será necesario la tramitación de una Modificación de Elementos del PGOU.

Dicha modificación deberá justificar lo establecido en el artículo 55.3 de la LOUA, en particular el equivalente económico derivado de los conceptos que en el mismo se exponen, teniendo en cuenta además las cesiones de suelo para viario público que se desprende de la solución que se propone en el presente informe.



PROPUESTA

*A la vista de todo lo expuesto e informado anteriormente, se propone requerir al interesado para que presente documentación técnica de **Modificación de Elementos del PGOU-2011**, con el objetivo recogido en el presente informe, referido a la calificación y alineaciones urbanísticas de la parcela situada entre las calles Juan Gómez, nº 7, esquina con calle Berna.*

Málaga a 13 de enero de 2014



PLANOS

- P.2.1_Calificación ,Usos y Sistemas. Planeamiento vigente (2011)
- P.2.1_Calificación ,Usos y Sistemas. Modificación Propuesta (2016)
- P.2.9_Alineaciones, Alturas y Rasantes. Planeamiento vigente (2011)
- P.2.9_Alineaciones, Alturas y Rasantes. Modificación Propuesta (2016)