

DILIGENCIA: Para acreditar que el instrumento de planeamiento al que corresponde la presente documentación 1 al 11, ha sido aprobado inicialmente por la Ilma. Junta de Gobierno Local el 22 de junio de 2018.

Málaga, 28 de junio de 2018
 La Vicesecretaria Delegada de la G.M.U.

Fdo.: Victoria E. del Río Florido.-

7/11/18



MODIFICACION PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL P.E.R.I. SUNC-R-PD.3 "MONTE DORADO" EN CALLE OBOE Y DISTANCIA

RESUMEN EJECUTIVO

abril 2018

RESUMEN EJECUTIVO

MODIFICACION PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PERI SUNC-R-PD.3 "MONTE DORADO". PARCELAS 64-65-67-141

CUMPLIMIENTO ARTICULO 19.3 LOUA

En virtud del Artº 19 de la LOUA.

Artículo 19 Contenido documental de los instrumentos de planeamiento

3. Los instrumentos de planeamiento deberán incluir un resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.1....

RESUMEN EJECUTIVO

La iniciativa de esta Modificación es municipal.

ANTECEDENTES

Con fecha 27 de marzo de 2009 se aprueba inicialmente el Plan Especial de Reforma Interior del SUNC-R-PD.3 "Monte Dorado" siendo aprobado definitivamente el 27 de junio de 2013.

En 2015 se redacta el proyecto de urbanización con el que se realiza el reparto por parcelas de las contribuciones especiales para el pago de las cuotas de urbanización del sector definidas en el plan especial conforme a lo determinado en el art. 105.5 de la LOUA.

Como últimas actuaciones de carácter administrativo, en febrero de 2018 se aprobó definitivamente el "Proyecto de Modificación del Sistema de Actuación y de la Delimitación de las Unidades de Ejecución del PERI SUNC-R-PD.3 Monte Dorado" en la que se dejó fuera este ámbito al tener constancia de la tramitación de esta modificación.

En el acuerdo se incluye lo siguiente al respecto:

2º.- Aprobar definitivamente el "Proyecto de Modificación Delimitación de las Unidades de Ejecución y cambio de Sistema de Actuación del PERI SUNC-R-PD.3 "Monte Dorado", fechado octubre 2017, a excepción de las unidades de ejecución UE-R.9 y UE-R.13, cuya tramitación se suspende a la vista de lo señalado en el informe técnico municipal de 14 de noviembre de 2017, transcrito anteriormente, disponiendo:

La UE-R9 es la referida al ámbito de esta modificación, y la referencia al informe es la siguiente:

***Alegación 4.-** Escrito formulado por D. Fermín Fuentes Gallego, con fecha de Registro General de entrada de documentos 24 de febrero de 2017, número 117.167, solicitando se respete su parcela con la delimitación y ubicación actual. El escrito presentado fue informado por el Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de este Departamento con fecha 5 de mayo de 2017, concluyéndose en dicho informe "... se considera atender a lo solicitado en el marco del trámite y/o expediente que procedimentalmente corresponda condicionado a las prioridades de Ejecución del PERI."*

Consecuentemente, se entiende procedente proponer que queden en suspenso las previsiones relativas a la "UE-R.9" del "Proyecto de

Modificación Delimitación Unidades de Ejecución del PERI SUNC-R-PD.3 "Monte Dorado", al ser previsible que la Unidad de Ejecución delimitada desaparezca, según resulta del ya repetido informe del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de fecha 5 de mayo de 2.017.

Finalmente es necesario significar que la presente documentación se realiza de oficio en virtud del acuerdo de pleno del pasado 23 de febrero de 2018 en el que se insta al Ayuntamiento de Málaga a revisar las cuestiones técnicas y legales planteadas por los residentes.

OBJETIVOS

La presente modificación puntual de Elementos del Plan Especial de Reforma Interior SUNC-R-PD.3 "Monte Dorado" tiene como fin resolver los problemas puntuales de una agrupación de parcelas del sector, situadas entre calle Oboe y calle Distancia.

El ámbito al que afecta la modificación es el delimitado por las parcelas número 64, 65, 67 y 141 definidas en el plano I.6 de estructura de la propiedad del plan especial vigente.

Este ámbito incluye en la ordenación prevista en el PERI vigente unos itinerarios peatonales que se propusieron con el objetivo de conectar peatonalmente (mediante escaleras públicas) las calles El Oboe y calle Distancia. Su eliminación, por motivos de seguridad y dificultad de ejecución, es uno de los motivos por los que se realiza esta modificación.

No obstante, puesto que dicha comunicación se sigue considerando necesaria, se propone la ubicación de una nueva escalera en la parcela de equipamiento, que deberá desarrollarse con el proyecto que lo desarrolle y que será de iniciativa municipal al tratarse de un equipamiento público. Así mismo, se modifica la ordenanza de carácter general para permitir el acceso a las parcelas 23, 39, 145 y 147 a través de la zona verde.

DELIMITACIÓN DEL ÁREA

Con el objeto de facilitar la gestión de esta parte del ámbito, se intenta mantener la estructura de la propiedad a la propuesta de ordenación. Para ello se debe suprimir el viario intersticial de carácter peatonal, trasladándolo hacia la parcela de dominio público cuyo destino es equipamiento.

El **ámbito** de esta Modificación puntual de Elementos es de 2.769,20 m² de suelo, que incluye las parcelas 64-65-67-141. Según datos catastrales y los

del propio plano de información de propiedades, describe la siguiente titularidad actual del suelo:

Superficie de parcelas privadas	1.854,00 m ²
Parcela de titularidad municipal.....	915,20 m ²
Superficie total del ámbito	2.769,20 m ²

Y respecto a la **calificación** ordenada por el plan especial vigente :

Viario peatonal (escaleras).....	803,20 m ²
Uso Residencial (ordenanza UAS-1)...	1966,00 m ²
- Manzana 20...	1.154,00 m ²
- Manzana 22...	812,00 m ²

PROPIETARIO	Calle	Parcela	Superficie
Joaquín Carballido Sánchez	El Oboe,24	64	703,05 m ²
Ayuntamiento de Málaga	El Oboe,26	65	915,20 m ²
Julio López Torre	El Oboe,30	67	645,15 m ²
Fermin Fuentes Gallego	El Oboe,32	141	505,77 m ²
Total de superficie afectada			2.769,20 m²

El desglose de la **estructura de la propiedad** es el siguiente:



Imagen 1. Detalle del plano 1.06 de propiedades del Plan especial vigente

OBJETO Y FINALIDADES:

El objetivo principal de la **propuesta de intervención** es dar solución a los problemas localizados en el ámbito, con el fin de hacer posible la Gestión de los terrenos sin mermar la superficie y ubicación de las parcelas.

Se suma a lo anterior que los propietarios de las parcelas 141 y 67 han cumplido con la legalidad sin edificar las mismas y que la conexión por escalera entre calle El Oboe y Distancia ya existe entre las parcelas 82 y 64 de calle El Oboe y que, en todo caso, en la ejecución y desarrollo de la parcela de equipamiento se prevé una nueva conexión que se ubicará en el proyecto de edificación que se desarrolle.

De otra parte, se quiere evitar la posible inseguridad que se advierte en las escaleras propuestas por el plan especial.

Se plantean cuatro actuaciones:

1. Dotar de fachada mínima de parcela y acceso a garaje a parcela 67
2. Realineación de linderos que facilite la gestión de los terrenos y no merme la superficie de parcelas que han cumplido con su obligación de no ser edificadas.
3. Supresión del viario peatonal en cumplimiento de medidas de seguridad y minoración del presupuesto de ejecución de la urbanización.
4. El PERI vigente permite el acceso de la parcela nº 23 a través de zona verde. En esta modificación se incluye una modificación puntual de la ordenanza, estimando la demanda del resto de vecinos de la misma calle, permitiendo el acceso (por esa zona verde paralela al mismo viario) a las parcelas 39, 145 y 147.

DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

La propuesta de modificación de la ordenación del ámbito contempla las siguientes finalidades :

- Mantenimiento de le estructura de la propiedad original.
- Supresión del viario peatonal.

Superficie de la actuación:

La superficie total del sector es de **2.769,20 m²**

Superficies resultantes

PROPIETARIO	Sup. (m ²)	Nº Parc.	Calific.	Nºviv.*
Joaquín Carballido Sánchez	703,05	64	UAS.1	1
Ayto. de Málaga	915,20	65	Social	
Julio López Torre	645,15	67	UAS.1	2
Fermín Fuentes Gallego	505,77	141	UAS.1	1
Total superficie	2.769,20			

(*)No se modifica el número de viviendas máximo asignado por el plan especial,

En virtud de esta modificación se procede también a definir la división parcelaria de la parcela nº 67

PROPIETARIO	Sup. (m ²)	Nº Parc.	Calific.	Nºviv.*
Julio López Torre	250,00	67.1	UAS.1	1
	395,15	67.2	UAS.1	1

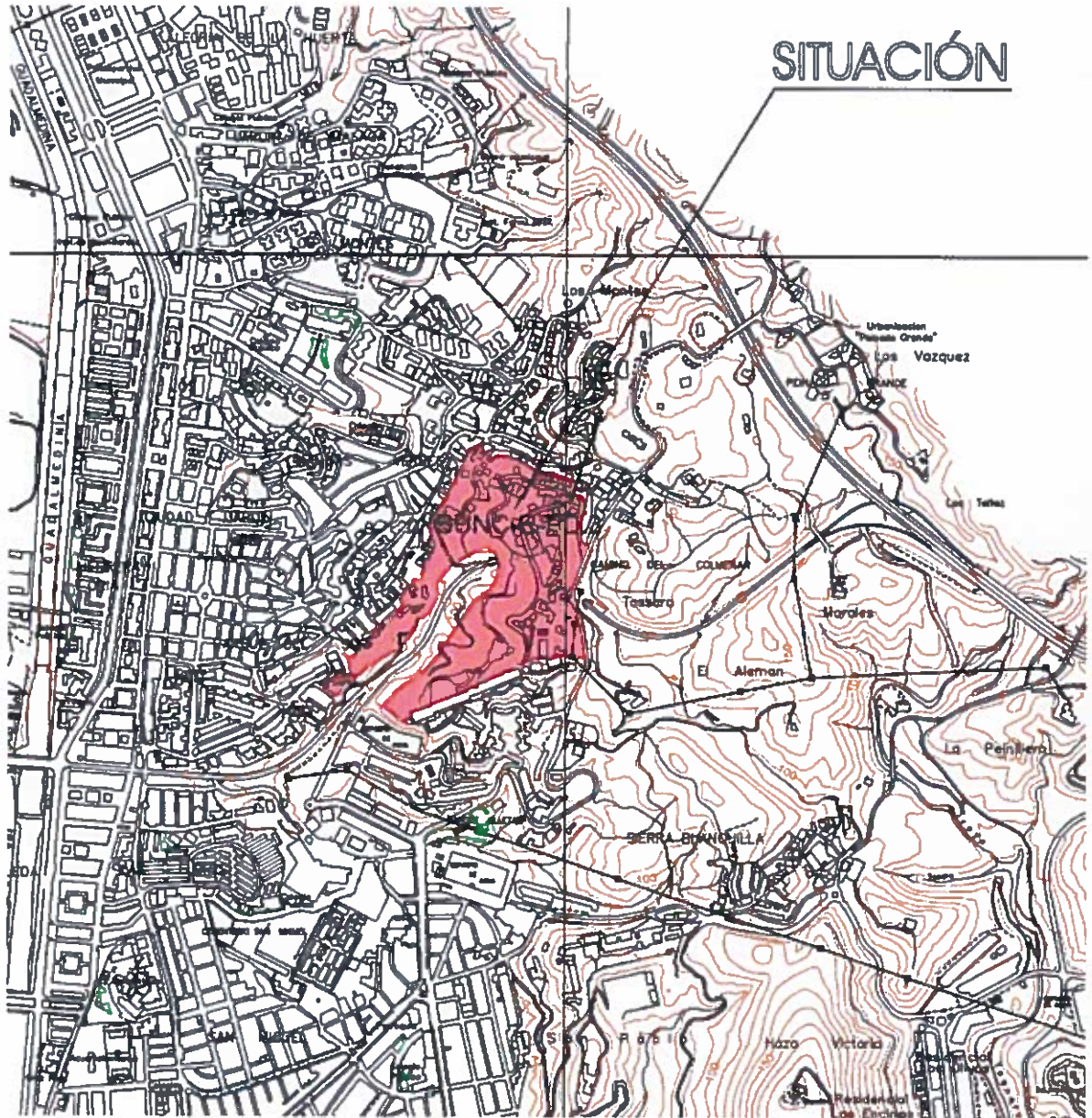
Dentro de la Modificación de Elementos del PERI se han suprimido 347,33 m² de viario peatonal que no merma accesos a la propiedad ni la estructura viaria general propuesta en ámbito del plan especial. La escalera que se suprime se incorporará en el proyecto que se desarrolle en la parcela de equipamiento municipal

La modificación no implica cambios en el proyecto de urbanización redactado puesto que este no incluye las escaleras delimitadas en el plan especial como viario peatonal.

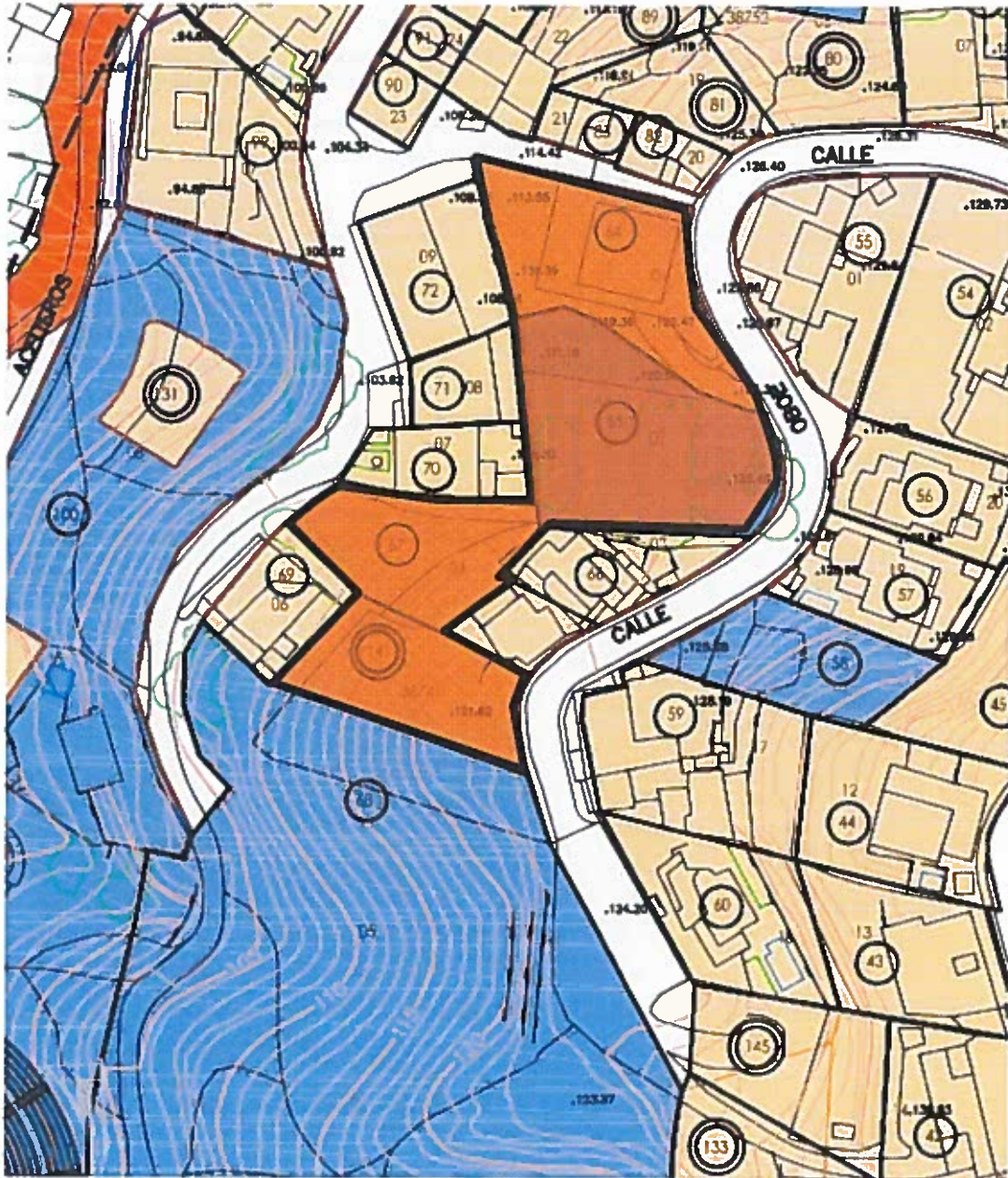
Málaga, abril de 2.018

DOCUMENTACION GRAFICA

1. SITUACION DEL ÁMBITO



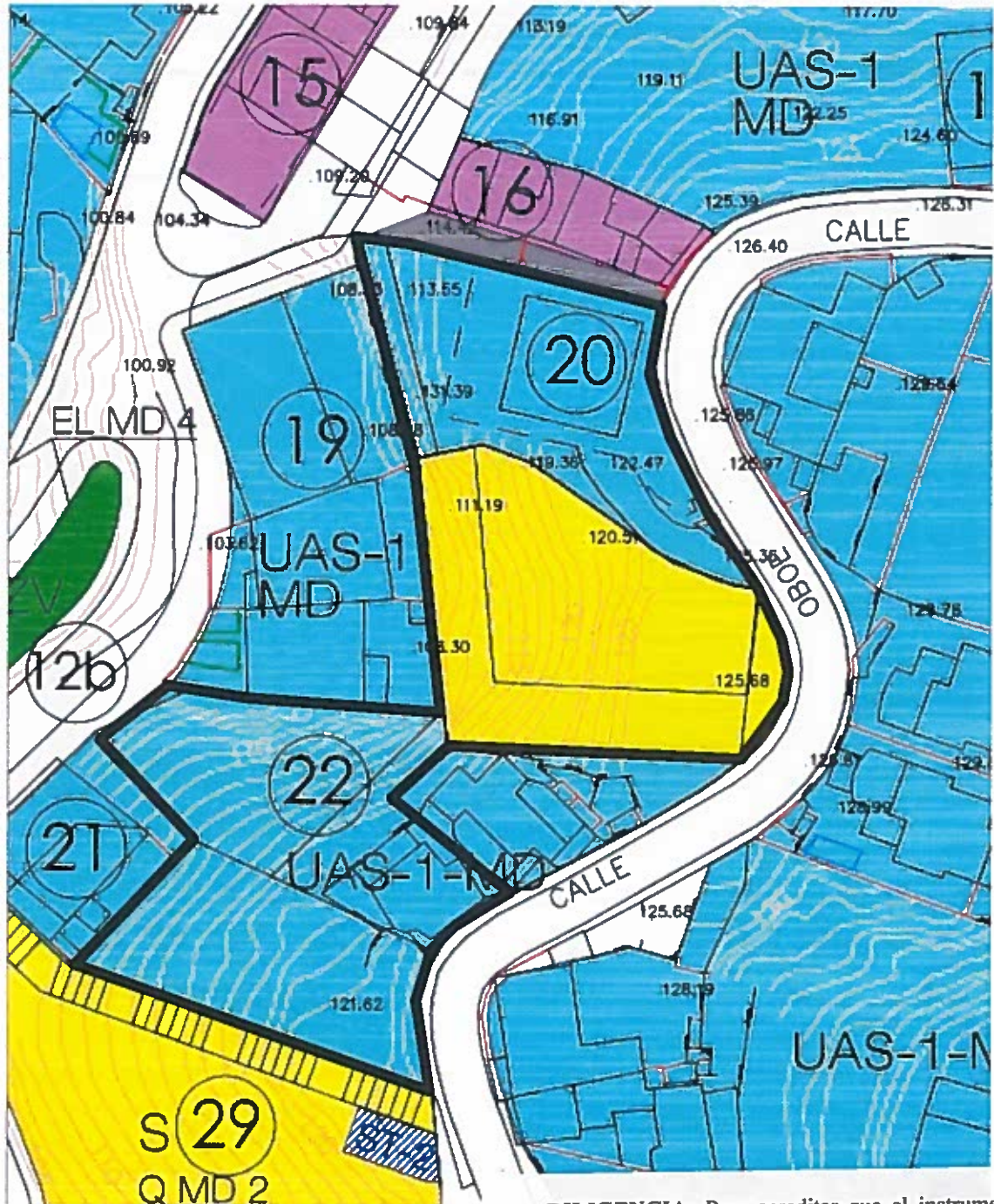
2. ÁMBITO DE LA MODIFICACION Y ESTRUCTURA PROPIEDAD



3. ÁMBITO Y ORDENACION VIGENTE



4. ÁMBITO Y ORDENACION PROPUESTA



DILIGENCIA: Para acreditar que el instrumento de planeamiento al que corresponde la presente documentación 1 al 11, ha sido aprobado inicialmente por la Ilma. Junta de Gobierno Local el 22 de junio de 2018.

tammín

Málaga, 28 de junio de 2018
 La Vicesecretaria Delegada de la G.M.U.

Fdo.: Victoria E. de Río Florido.-