

Asiento de Inscripción: INNOVACIÓN MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DE LAS NNSS ADAPTADAS A LA LOUA DE SIERRA DE YEGUAS: MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL PP-R1 (versión diciembre 2017).

- Ámbito de ordenación: PP-R1.
- Clase de planeamiento: General.
- Procedimiento de elaboración: Modificación.
- Número de expediente. 67/2017. Innovación Modificación Puntual del Plan Parcial PP-R1.
- Promotor. Ayuntamiento de Sierra de Yeguas.
- Órgano y fecha de aprobación. Pleno Municipal en sesión ordinaria de 25 de octubre de 2018.

En Sierra de Yeguas, a 16 de noviembre de 2018.

El Secretario-Interventor



AYUNTAMIENTO DE SIERRA DE YEGUAS

Plaza de Andalucía 1, C.P. 29328 Sierra de Yeguas (Málaga)

Tlf: 952 746 002 / 318 y Fax: 952 746 176

D. ANTONIO MARTIN DURÁN, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de Sierra de Yeguas.

CERTIFICA: Que en sesión plenaria celebrada en fecha 25 de octubre de 2018, se adoptó acuerdo, por unanimidad y mayoría absoluta (11 votos a favor de los 11 concejales que componen el Pleno), que dice como a continuación consta:

“2. APROBACIÓN DEFINITIVA INNOVACIÓN MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DE LAS NNSS ADAPTADAS A LA LOUA DE SIERRA DE YEGUAS: MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL PP-R1

Considerando que el plan parcial PP-R1 califica parte de la finca registral nº:10.635, parcela objeto de este expediente, como sistema general educativo y SIPS, pese a que el municipio, a día de hoy, no necesita suelo para equipamiento docente. Por ello se considera preciso cambiar el uso docente y de SIPS, de la parcela de equipamiento cedida al Ayuntamiento en la tramitación del plan parcial PP-R1, a equipamiento comunitario, sin uso específico (excepto cementerios). De esta forma la parcela sería compatible con cualquier uso de equipamiento comunitario, en función de las necesidades del municipio. La parcela no dejaría de ser equipamiento comunitario, tal y como especifica el artículo 92 de las NNSS, apartado 2, el cambio sería ampliar las posibilidades de uso. En este caso, parte de la parcela es SIPS, y el resto Educativo. Con esta innovación el uso podría ser también el deportivo. De esa manera aumentan las posibilidades de que la parcela pueda ser usada para lo que el municipio necesite.

Visto que se ha realizado consulta a la Consejería de Educación. Delegación Territorial de Málaga y se ha contestado autorizándolo el cambio de uso, por entender que las dimensiones de la misma no son adecuadas para la construcción de un centro educativo. (Registro nº:624, 13-02-2017).

Visto que por Providencia de Alcaldía de fecha 26 de enero de 2017 se encargó la elaboración y redacción del proyecto de la Innovación para modificación de elementos de las NN.SS. adaptadas a la LOUA de Sierra de Yeguas: Modificación puntual del plan parcial PP-R1.

Visto que en el informe de Secretaría se señalaba la legislación aplicable y el procedimiento a seguir durante la tramitación de la innovación propuesta.

Visto el Informe de Secretaría de fecha 22 mayo de 2017 y que fue preciso solicitar informes de las Administraciones sectoriales preceptivos y vinculantes previos a la aprobación inicial, siendo la Consejería de Educación la competente sobre esta materia, habiéndose recibido el informe de Educación en sentido favorable con fecha 13 de febrero de 2017 (R.E. 624) y adoptado acuerdo de aprobación inicial el 25 de mayo de 2017.

Considerando que la exposición pública se llevó a cabo mediante anuncios en el tablon de edictos municipal, en el diario Sur de 29 de junio de 2017 y en el BOPMA nº 72, de fecha 30 de junio de 2017, sin que se hayan presentado alegaciones según certificación de Secretaría obrante en el expediente.

Visto que con fecha 16 de agosto de 2017 se remite el expediente a la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de Málaga, al objeto de que

Excmo. Ayuntamiento de Sierra de Yeguas

Antonio Martín Durán (1 de 2)
SECRETARIO-INTERVENTOR-TESORERO
Fecha Firma: 26/10/2018
HASH: 4f7e8a7c3045944b81ca06817c305e0

Jose María González Gallardo (2 de 2)
Alcalde
Fecha Firma: 26/10/2018
HASH: 42ce9253d867871a0a4161b21496864



Cód. Validación: 9WFLVW4D69YEZTN3Q7SWJ2P9 | Verificación: <http://sierradeyeguas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 2



AYUNTAMIENTO DE SIERRA DE YEGUAS

Plaza de Andalucía 1, C.P. 29328 Sierra de Yeguas (Málaga)

Tlf: 952 746 002 / 318 y Fax: 952 746 176

procediera a la emisión del informe preceptivo. Considerando que desde la Delegación se formulan dos requerimientos, que se reciben en el Ayuntamiento el 14 de septiembre (R.E. 4.067) y el 16 de octubre (R.E. 4.404), en los que se formulan diversas observaciones respecto a la diligencia del documento, que se entiende incorrecta y respecto al contenido de la Innovación, que se entiende incompleto por no tener referencia a los efectos económicos y no cumplir el contenido del artículo 19.3. de la LOUA. Tras diversas conversaciones con los técnicos de la Delegación respecto a las cuestiones que habían sido objeto de requerimiento, con fecha 11 de diciembre de 2017 se presenta el texto de la INNOVACIÓN MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DE LAS NNSS ADAPTADAS A LA LOUA DE SIERRA DE YEGUAS: MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL PP-R1 (versión diciembre 2017), la cual contiene las correcciones demandadas por la Delegación.

Visto que con fecha de 28 de diciembre de 2017, el Pleno aprobó provisionalmente la citada innovación.

Visto que en fecha 3 de julio de 2018 se recibió informe favorable de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

Visto que en fecha 1 de octubre de 2018 se recibió Dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía.

En base a estos antecedentes y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 22.2.c) y 47.2.11) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, esta Alcaldía somete al Pleno la adopción del siguiente, **ACUERDO**:

PRIMERO. Aprobar definitivamente la INNOVACIÓN MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DE LAS NNSS ADAPTADAS A LA LOUA DE SIERRA DE YEGUAS: MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL PP-R1 (versión diciembre 2017).

SEGUNDO. Inscribir en el Registro Administrativo Municipal la innovación y remitir los documentos completos de la innovación al Registro de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. Asimismo, remitir al Registro Autonómico copia del resumen ejecutivo del citado instrumento de planeamiento.

TERCERO. Previo depósito e inscripción en el Registro Autonómico y municipal, el Acuerdo de aprobación definitiva, así como el contenido del articulado de sus Normas, se publicarán en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga, indicando los recursos procedentes contra el mismo.”

Y para que así conste y surta los efectos oportunos, firmo el presente de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde-Presidente en Sierra de Yeguas a (fecha firma electrónica).

Vº Bº
EL ALCALDE,

EL SECRETARIO-INTERVENTOR,

Excmo. Ayuntamiento de Sierra de Yeguas



Antonio Martín Durán (1 de 1)
SECRETARIO-INTERVENCIÓN-TESORERO
Fecha Firma: 16/11/2018
HASH: 4f7e9af7c3045944b81ca06817c305e0

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento “INNOVACIÓN MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DE LAS NNSS ADAPTADAS A LA LOUA DE SIERRA DE YEGUAS: MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL PP-R1 (versión diciembre 2017)”, el cual consta de 17 páginas y firmado en fecha 11/12/2017 por la Arquitecta D^a. M^a Luisa Vílchez Guerrero, fue aprobado definitivamente por este Ayuntamiento en sesión plenaria de 25 de octubre de 2018.

El Secretario,
D. Antonio Martín Durán



Cód. Validación: 3F5LMKQGHWWR2HOG7F75RH5Z9 | Verificación: <http://sierradeyeguas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 18

M^a Luisa Vílchez Guerrero (1 de 1)
ARQUITECTA
Fecha Firma: 11/12/2017
HASH: 097af938c677a83836fdd25ebd0bf569

INNOVACIÓN - MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DE LAS NNSS
ADAPTADAS A LA LOUA DE SIERRA DE YEGUAS
(MÁLAGA)

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL
PP-R1

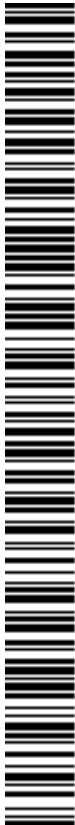
Arquitecta redactora:
Guerrero

M^a Luisa Vílchez

Promotor: Excelentísimo Ayuntamiento de Sierra de
Yeguas



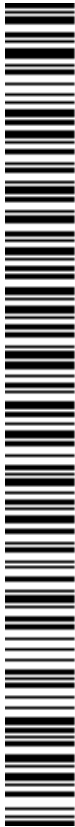
Cód. Validación: 3NJCDRCFE24D5T4W3N3KLE35C | Verificación: <http://sierradeyeguas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 17



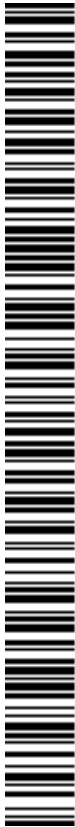
Cód. Validación: 3F5LMKQGHVWVR2HQG7F75RH5Z9 | Verificación: <http://sierradeyeguas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 18

ÍNDICE DE LA MEMORIA

- 1. - Objeto del expediente. Antecedentes
- 2. - Oportunidad y conveniencia de su formulación.
- 3. - Datos de la propiedad y del terreno.
- 4. - Situación urbanística actual.
- 5. - Descripción de la propuesta.
- 6. - Planos
 - Estado actual.
 - Estado propuesto.



Cód. Validación: 3NJCDRCFE24D5T4W3N3KLE35C | Verificación: <http://sierradeyeguas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 17



Cód. Validación: 3F5LMKQGHVWWR2HQG7F75RH6Z9 | Verificación: <http://sierradeyeguas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 18

MEMORIA

1- OBJETO DEL EXPEDIENTE

Las Normas Subsidiarias de Sierra de Yeguas fueron aprobadas definitivamente el 17 de Diciembre de 2002. Con fecha 10 de Marzo de 2003 se publicó la aprobación definitiva de la revisión de las Normas Subsidiarias de Sierra de Yeguas y también se recoge el ámbito de protección de los espacios protegidos en Sierra de Yeguas por el P.E.P.M.F.

Con fecha de 26 de Abril de 2012 fue aprobada por el pleno del Ayuntamiento la Adaptación parcial de las normas subsidiarias a la Ley de Ordenación urbanística de Andalucía (LOUA), además se está tramitando el plan general de ordenación urbana (PGOU), con el fin de que el municipio cuente con los instrumentos urbanísticos previstos en la Ley. No obstante, y debido a que la tramitación del PGOU es lenta se presenta esta innovación para resolver un problema que se planteó en el año 2009.

Con fecha 18 de Enero de 2013 se publicó en el BOP de la provincia de Málaga nº 12, la “Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Sierra de Yeguas al Decreto 11/2008, de 22 de enero por el que se Desarrollan Procedimientos Dirigidos a poner Suelo Urbanizado en el Mercado con Destino Preferente a la Construcción de Viviendas Protegidas” (edicto 15641/2012).

Con fecha 30 de Enero de 2017 se publica en el Boletín nº 19 de la Provincia de Málaga (BOPMA) la aprobación definitiva de la Innovación de Modificación de elementos de las NNSS adaptadas a la LOUA.

Desde el 27 de Febrero de 2017 está vigente en el municipio, sustituyendo al articulado del texto de las normas subsidiarias aprobadas con fecha 10 de Marzo de 2003.



Cód. Validación: 3NJCDRCFE24D5T4W3N3KLE35C | Verificación: <http://sierradeyeguas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 17




Cód. Validación: 3F5LMKQGHVWWR2HQG7F75RHEZ9 | Verificación: <http://sierradeyeguas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 18

ANTECEDENTES

Se trata de parte de una parcela cuyo uso actual, según el plan parcial PP-R1 por el que se obtuvo, es equipamiento educativo y SIPS.

FICHA CATASTRAL DE LA FINCA



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

4210601UG3141S0001DW

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

UBICACIÓN

CL SENECA 30 Suelo

28928 SIERRA DE YEGUAS (MÁLAGA)

USO PRINCIPAL

Suelo sin edif.

USO CONSTRUCCIÓN

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000

COEFICIENTE CONSTRUCCIÓN

PARCELA CATASTRAL

UBICACIÓN

CL SENECA 30

SIERRA DE YEGUAS (MÁLAGA)

USO PRINCIPAL CONSTRUCCIÓN

0

USO PRINCIPAL CONSTRUCCIÓN

7.840

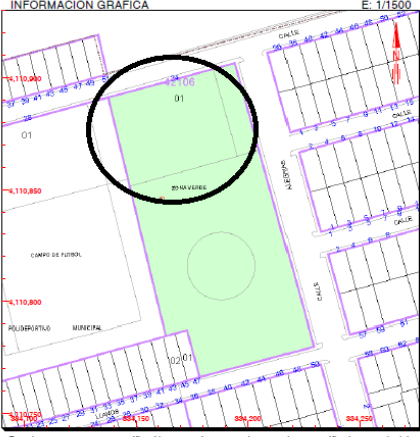
USO PRINCIPAL CONSTRUCCIÓN

Suelo sin edificar

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1500



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Jueves, 26 de Enero de 2017

584.250 Coordenada UTM Heco 30 ETR10a

----- Límite de Manzana

----- Límite de Parcela

----- Límite de Construcción

----- Mobiliario y acceso

----- Límite zona verde

----- Hidrografía

ORTOFOTO DE LA PARCELA

Cód. Validación: 3NJCDRCFE24D5T4W3N3KLE35C | Verificación: <http://sierradeyeguas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 17

Cód. Validación: 3F5LMMKQGHVWR2HQG7F75RH6Z9 | Verificación: <http://sierradeyeguas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 18

El plan parcial PP-R1 califica la parcela como sistema general educativo y SIPS. El municipio, a día de hoy, no necesita suelo para equipamiento docente.

En el año 2009, el Excelentísimo Ayuntamiento de Sierra de Yeguas intentó hacer uso DEPORTIVO de los terrenos. No se pudo tramitar nada por estar vinculada a un uso docente.

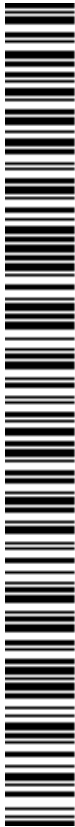
Se adjunta el plano del plan parcial PP-R1 y la situación de la parcela de equipamiento y SIPS.



2- CONVENIENCIA DE SU FORMULACIÓN



Cód. Validación: 3NJCDRCFE24D5T4W3N3KLE35C | Verificación: <http://sierradeyeguas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 17



Cód. Validación: 3F5LMMKQGHVWWR2HQG7F75RH6Z9 | Verificación: <http://sierradeyeguas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 18

Se solicita la aceptación de la propuesta para cambiar el uso docente y de SIPS, de la parcela de equipamiento cedida al Ayuntamiento en la tramitación del plan parcial PP-R1, a equipamiento comunitario, sin uso específico (excepto cementerios). De esta forma la parcela sería compatible con cualquier uso de equipamiento comunitario, en función de las necesidades del municipio.

La parcela no dejaría de ser equipamiento comunitario, tal y como especifica nuestra normativa en su artículo 92. Apartado 2. El cambio sería ampliar las posibilidades de uso.

Definición de EQUIPAMIENTO COMUNITARIO: Sirve para dotar a los ciudadanos de las instalaciones y construcciones que hagan posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y, en definitiva, su bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad tanto los de carácter administrativo como los de abastecimiento.

Pueden ser:

- Educativo.
- Servicios de interés público y social (SIPS).
 - o Cultural.
 - o Uso de asistencia sanitaria.
 - o Bienestar social.
 - o Religioso.
 - o Otros servicios urbanos.
 - o Cementerios.
- Deportivo.

En este caso, parte de la parcela es SIPS, y el resto Educativo. Con esta innovación el uso podría ser para todos los arriba enumerados, (excepto el de Cementerios). De esa manera aumentan las posibilidades de que la parcela pueda ser usada para lo que el municipio necesite.

Se ha realizado consulta a la Consejería de Educación. Delegación Territorial de Málaga y se nos ha contestado autorizándonos el cambio de uso, por entender que las dimensiones de la misma no son



Cód. Validación: 3NJCDORFE24D5T4W3N3KLE35C | Verificación: <http://sierradeyeguas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 17



Cód. Validación: 3F5LMKQGHVWWR2HQG7F75RHEZ9 | Verificación: <http://sierradeyeguas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 18

adecuadas para la construcción de un centro educativo. (Registro nº:624, 13-02-2017). Se adjunta el informe en este documento.

Por otra parte, se propone una modificación en la redacción del punto 5.- ORDENANZAS REGULADORAS del plan parcial PP-R1.

ARTÍCULO 5 ACTUAL Y VIGENTE:

5.- ORDENANZAS REGULADORAS.

5. 1.- Ambito de aplicación.

Las presentes ordenanzas se redactan como documento integrante del expediente del Plan Parcial de Ordenación del Sector UR-I de las Normas Subsidiarias de Sierra de Yeguas afectando a los usos, tipos y características de las edificaciones que en el mismo se realicen.

5.2.- Ordenanzas generales de edificación de viviendas.

5.2.1.- Condiciones higiénicas mínimas de las viviendas.

- 1.- Deberán cumplirse las Condiciones Higiénicas Mínimas del Ministerio de Gobernación.
- 2.- En caso de utilizar patios interiores de luces, estos tendrán una dimensión mínima que permitan inscribir un círculo de diámetro igual a la mitad de la altura y, en todo caso, no menor de 3,00 metros.
- 3.- No se autorizará la edificación de viviendas interiores, definiéndose como tales aquellas que no tengan como mínimo dos habitaciones abierta a la calle (en propiedad horizontal), o una habitación en propiedad vertical.

5.2.2.- Condiciones de parcelación.

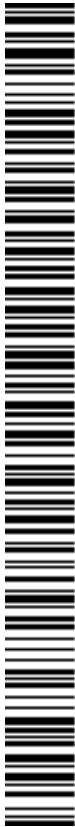
- 1.- Se fija la parcela mínima en 100 m².
- 2.- Se fija la fachada mínima en 7,00 metros

5.2.3.- Condiciones de uso.

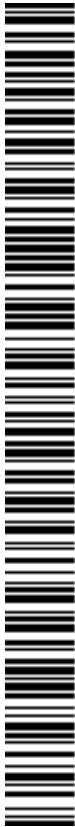
- 1.- El uso admitido será el residencial en vivienda unifamiliar.
- 2.- Se permitirá el uso comercial y los pequeños talleres artesanales y usos industriales compatibles en la planta baja de la edificación.

5.2.4.- Condiciones de edificación.

- 1.- Tipología: será de edificación adosada entre medianeras y alineación de fachada sobre vial. Se permitirá la realización de porches en la fachada, siempre que estén cubiertos por el forjado de planta.
- 2.- Altura: el número de plantas máximo en edificación será de dos, baja y primera, con una altura máxima de 7.00 metros.
- 3.- Ocupación: se establece un porcentaje máximo de ocupación del 80 %.
- 4.- Se establece una profundidad máxima edificable de 20.00 metros.



Cód. Validación: 3NJCDORFE24D5T4W3N3KLE35C | Verificación: <http://sierradeyeguas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 17



Cód. Validación: 3F5LWKQGHVWWR2HQG7F75RH6Z9 | Verificación: <http://sierradeyeguas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 18

5.- La edificabilidad máxima se fija, según cálculo, en 1.02 m²/m².

5.2.5.- Aparcamientos.

Deberá reservarse una plaza de aparcamiento en el interior de cada parcela.

5.3.- Condiciones estéticas.

Será de aplicación las mismas condiciones que para la zona N-1, establecidas en las Normas Subsidiarias de Sierra de Yeguas..


Fdo.: el Arquitecto Redactor.

Tal y como se puede ver:

- En el punto 5.1. se puede leer que las ordenanzas se redactan como documento integrante del expediente del Plan parcial de Ordenación del Sector UR-1, siendo **PP-R1** el nombre del sector.
- En el punto 5.2.-, donde se especifican las ordenanzas reguladoras y se fijan las condiciones generales de edificación de viviendas, se regula los parámetros urbanísticos del uso residencial.

No encontrándose en ningún punto de la memoria los parámetros urbanísticos de la parcela de equipamiento.

Para la asignación de la edificabilidad, y aunque no se recogiera por escrito expresamente en el plan parcial PP-R1, al tratarse de un sistema general educativo y SIPS, en su momento se debía haber aplicado el artículo 137 de Normas Subsidiarias, vigentes en el municipio en el momento de la aprobación del Plan Parcial. **En él se asigna una edificabilidad a todos los sistemas generales de uso docente, lúdico y recreativo de todo el municipio, para los elementos de nueva ordenación.**



- a): Educativo, sanitario y comercial
- c) Lúdico - recreativo

Edificabilidad 1 m²/m².

Las condiciones de edificación del punto del punto 5.2.4.- obliga a una tipología de edificación con la alineación de fachada “sobre vial”. La expresión da lugar a error.

Aunque se debe entender que debiera ser “alineada a vial”, la realidad constructiva ha sido que todas las promociones de viviendas proyectadas en el sector se han ejecutado con retranqueos, bien en planta alta, en toda la fachada o de parte de la misma. Todas las viviendas tienen licencia de primera ocupación.

Se propone la siguiente modificación en la redacción del artículo 5 del plan parcial PP-R1:

“...5.- ORDENANZAS REGULADORAS.

5.1.- Ámbito de aplicación.

Las presentes ordenanzas se redactan como documento integrante del expediente del Plan Parcial de ordenación del sector PP-R1 de las Normas Subsidiarias de Sierra de Yeguas afectando a los usos, tipos y características de las edificaciones que en el mismo se realicen.

5.2.- Ordenanzas generales de edificación de viviendas.

- **5.2.1.- Condiciones higiénicas mínimas de las viviendas.**
 - *Deberán cumplirse las Condiciones higiénicas mínimas del ministerio de Gobernación.*
 - *En caso de utilizar patios interiores de luces, éstos tendrán una dimensión mínima que permitan inscribir un círculo de diámetro igual a la mitad de la altura, y en todo caso, no menor de 3,00 metros.*
 - *No se autorizará la edificación de viviendas interiores, definiéndose como tales aquellas que no tengan como mínimo dos habitaciones abiertas a la calle (en propiedad horizontal), o una habitación en propiedad vertical.*



- 5.2.2.- *Condiciones de parcelación.*
 - *Se fija la parcela mínima en 100 m².*
 - *Se fija la fachada mínima en 7,00 metros.*
- 5.2.3.- *Condiciones de uso.*
 - *El uso admitido será el residencial en vivienda unifamiliar.*
 - *Se permitirá el uso comercial y los pequeños talleres artesanales y usos industriales compatibles en la planta baja de la edificación.*
- 5.2.4.- *Tipología edificatoria permitida y condiciones de edificación de viviendas.*
 - *La tipología será la edificación adosada entre medianeras y alineación a vial según los parámetros siguientes.*
 - *El cerramiento de fachada podrá retranquearse, tanto en planta alta como en planta baja, siempre que un porcentaje del mismo quede alineada a vial.*

El porcentaje mínimo de alineación de cerramiento de fachada a vial será un 20% del total de la superficie del éste. El porcentaje restante de fachada podrá diseñarse con elementos tales como mediante falsa fachada, vallado perimetral, espacios porticados, etc., pudiendo dejar hasta un 50% sin ningún tipo de elemento decorativo.
 - *El retranqueo máximo será de 3 m, pudiendo llegar a 6 metros si ese espacio se usa como aparcamiento, o rampa.*
 - *Altura: El número de plantas máximo en edificación será de os, baja y primera, con una altura máxima de 7,00 m.*
 - *Ocupación: Se establece un porcentaje máximo de ocupación del 80%.*
 - *Se establece una profundidad máxima edificable de 20 metros.*



Cód. Validación: 3NJCDRCFE24D5T4W3N3KLE35C | Verificación: <http://sierradeyeguas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 17



Cód. Validación: 3F5LMMKQGHVWR2HQQ7F75RH5Z9 | Verificación: <http://sierradeyeguas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 18

- *La edificabilidad máxima se fija, según cálculo, en 1,02 m²/m²*

- **5.2.5.- Aparcamientos.**

Deberá reservarse una plaza de aparcamiento de mínimo 15 m² útiles el interior de cada parcela. No contabilizarán a efectos de edificabilidad.

- **5.2.6.- Condiciones de edificación para parcela de equipamiento.**

- *Uso: Equipamiento comunitario.*
- *Edificabilidad neta: 1 m²/m².*
- *Alineación: Al tratarse de una edificación singular se adecuará a las necesidades del uso al que se destine.*
- *Ocupación máxima: Al tratarse de una edificación singular se adecuará a las necesidades del uso al que se destine.*
- *Altura máxima: El volumen equivalente a 8 m de altura.*

- **5.2.7.- Condiciones de edificación para la zona verde:**

- *Se autorizan instalaciones deportivas al aire libre, así como construcciones destinadas al ocio y esparcimiento, quioscos y áreas de juego para niños.*

5.3.- Condiciones estéticas.

Serán de aplicación las mismas condiciones que para la zona N-1, establecida en la Adaptación de las normas subsidiarias del municipio a la LOUA....”

3- DATOS DE LA PROPIEDAD Y DEL TERRENO DESTINADO A EQUIPAMIENTO

El propietario de la finca, a día de hoy, es el Excelentísimo Ayuntamiento de Sierra de Yeguas.

Los datos de la finca son los siguientes:

- La Referencia catastral: 4210601UG3141S0001DW. Se trata de una única finca catastral, donde también se



Cód. Validación: 3NJCDCRFE24D5T4W3N3KLE35C | Verificación: <http://sierradeyeguas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 17



Cód. Validación: 3F5LMKQGHVWWR2HQQ7F75RH6Z9 | Verificación: <http://sierradeyeguas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 12 de 18

incluye la zona verde de la urbanización. En el proyecto de reparcelación se recoge como una única parcela.

Existe un error catastral con la geometría de la parcela de cesión, y dos parcelas residenciales de otra urbanización, que está en proceso de resolución.

- Datos registrales: Según proyecto de reparcelación la superficie que nos ocupa forma parte de la finca nº:10.635, del tomo 872, libro 103, folio11.
- Código 33 del inventario de bienes e inmuebles del Ayuntamiento.

La superficie de la parcela destinada a equipamiento (Centros Docentes) y SIPS es: S= 2.520 m².

Siendo:

- Centros docentes: S= 2.100 m²
- S.I.P.S. S = 420 m²

4.- SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL

Los terrenos objeto del presente documento están situados al norte del municipio y clasificado como urbano consolidado, y calificados como sistema local educativo y SIPS, según la normativa vigente en el municipio.

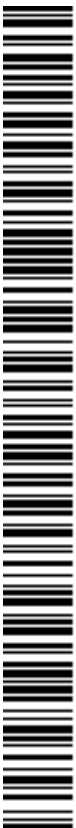
No consta que el suelo esté afectado por otras administraciones o le sean de aplicación alguna normativa sectorial, según la documentación existente en el ayuntamiento.

Tramitación del plan parcial PP-R1:

- o PLAN PARCIAL PP-R1:
APROBADO DEFINITIVAMENTE: 06-05-2003
PUBLICADO EN EL BOP: 04-02-2004
- o PROYECTO DE REPARCELACIÓN:
A.D. APROBACIÓN DEFINITIVA: 30-10-2006
PUBLICADO EN EL BOP: 10-11-2010
- o PROYECTO DE URBANIZACIÓN:
APROBACIÓN DEFINITIVA: 03-05-2004



Cód. Validación: 3NJCDRCFE24D5T4W3N3KLE35C | Verificación: <http://sierradeyeguas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 12 de 17



Cód. Validación: 3F5LMKQGHVWWR2HQG7F75RH6Z9 | Verificación: <http://sierradeyeguas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 13 de 18

PUBLICADO EN EL BOP:

10-11-2010

5.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.

La redacción del documento se realiza desde el Excelentísimo Ayuntamiento de Sierra de Yeguas.

La superficie de la parcela objeto de cambio de calificación de sistema educativo y SIPS a equipamiento comunitario es la siguientes S= 2.520 m².

Siendo:

- Centros docentes: S= 2.100 m²
- S.I.P.S. S = 420 m²

Así pues, y según lo expuesto:

- La parcela de equipamiento comunitario flexibilizaría su uso, pasando de equipamiento comunitario docente y SIPS a equipamiento comunitario sin definir, pudiendo destinarse, por tanto, a equipamiento social, deportivo, sanitario, etc...
- Se modifica la redacción del punto 5 de las ordenanzas, modificando parámetros de la tipología de vivienda, e incluyendo parámetros urbanísticos del equipamiento comunitario del sector, que no se redactaron cuando se desarrolló el sector PP-R1.

Esta modificación no aumenta el aprovechamiento lucrativo del plan parcial PP-R1, desarrollado en su momento, y vigente a día de hoy.

No desafecta el destino público del suelo, propone ampliar las posibilidades del uso como equipamiento comunitario sin especificar, para poderse adaptar mejor a las necesidades del municipio.

Justifica la edificabilidad que en su momento debió redactarse en el documento tramitado, y no se hizo.

Se pretende una modificación de uso para ampliar las posibilidades del mismo, con la misma calificación de suelo: EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.



Cód. Validación: 3NJCDRCFE24D5T4W3N3KLE35C | Verificación: <http://sierradeyeguas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 13 de 17



Cód. Validación: 3F5LMKQGHVWR2HQQ7F75RH5Z9 | Verificación: <http://sierradeyeguas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 14 de 18

Cambia parámetros estéticos manteniendo la misma tipología urbanística, sin alterar parámetros urbanísticos estructurales.

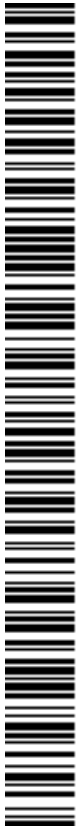
4.- RESUMEN EJECUTIVO

a) MEMORIA

- 1- Se solicita un cambio para ampliar las posibilidades de uso de la parcela que nos ocupa de equipamiento comunitario uso docente y de SIPS, de la parcela cedida al Ayuntamiento en la tramitación del plan parcial PP-R1, **a equipamiento comunitario**, cumpliendo con nuestra normativa en su artículo 92. Apartado 2.



Cód. Validación: 3NJCDRCFE24D5T4W3N3KLE35C | Verificación: <http://sierradeyeguas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 14 de 17



Cód. Validación: 3F5LMKQGHVWWR2HQG7F75RH5Z9 | Verificación: <http://sierradeyeguas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 15 de 18



Las licencias no se van a suspender. Se otorgarán las licencias de obras que cumplan con los dos planeamientos, el vigente y el que está en trámite.

Estudio económico-financiero:

Al tratarse de una modificación muy puntual del instrumento de planeamiento existente, las Implicaciones de la innovación del plan no afectan a nivel económico.

La sostenibilidad económica de la propuesta está garantizada, al encontrarse el sector PP-R1 perfectamente integrado en el desarrollo urbano previsto en el planeamiento, siendo a día de hoy tejido urbano consolidado, sin que haya supuesto ningún impacto en el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios.



Cód. Validación: 3NJCDCRFE24D5T4W3N3KLE35C | Verificación: <http://sierradeyeguas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 15 de 17



Cód. Validación: 3F5LMKQGHVWWR2HQG7F75RH6Z9 | Verificación: <http://sierradeyeguas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 16 de 18

Por todo lo expuesto no se prevé ningún impacto en las actuaciones previstas en la hacienda de las Administraciones públicas responsables.

Se trata de una modificación puntual del plan parcial PP-R1, plan parcial aprobado definitivamente el 6 de Mayo de 2003. Tampoco que vaya a ser causa de ninguna implicación del plan a nivel económico-financiero.

El documento no modifica ningún parámetro que pueda influir negativamente sobre las previsiones de programación y gestión del instrumento de planeamiento que nos ocupa, aprobado en el 2003.

Normas urbanísticas

Se propone una nueva redacción del apartado 5.- ORDENANZAS REGULADORAS. Los cambios propuestos modifican el punto 5.2.4 y se redactan nuevos los puntos 5.2.6 y 5.2.7:

- *5.2.4.- Tipología edificatoria permitida y condiciones de edificación de viviendas.*

- *La tipología será la edificación adosada entre medianeras y alineación a vial según los parámetros siguientes.*

- *El cerramiento de fachada podrá retranquearse, tanto en planta alta como en planta baja, siempre que un porcentaje del mismo quede alineada a vial.*

El porcentaje mínimo de alineación de cerramiento de fachada a vial será un 20% del total de la superficie del éste. El porcentaje restante de fachada podrá diseñarse con elementos tales como mediante falsa fachada, vallado perimetral, espacios porticados, etc., pudiendo dejar hasta un 50% sin ningún tipo de elemento decorativo.

- *El retranqueo máximo será de 3 m, pudiendo llegar a 6 metros si ese espacio se usa como aparcamiento, o rampa.*



Cód. Validación: 3NJCDRCFE24D5T4W3N3KLE35C | Verificación: <http://sierradeyeguas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 16 de 17



Cód. Validación: 3F5LMMKQGHVWWR2HQG7F75RH5Z9 | Verificación: <http://sierradeyeguas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 17 de 18

- 5.2.6.- *Condiciones de edificación para parcela de equipamiento.*
 - *Uso: Equipamiento comunitario.*
 - *Edificabilidad neta: 1 m²/m².*
- *Alineación: Al tratarse de una edificación singular se adecuará a las necesidades del uso al que se destine.*
- *Ocupación máxima: Al tratarse de una edificación singular se adecuará a las necesidades del uso al que se destine.*
- *Altura máxima: El volumen equivalente a 8 m de altura.*
- 5.2.7.- *Condiciones de edificación para la zona verde:*
 - *Se autorizan instalaciones deportivas al aire libre, así como construcciones destinadas al ocio y esparcimiento, quioscos y áreas de juego para niños.*

Y para que conste y a los efectos oportunos, en Sierra de Yeguas, a fecha de firma digital

Fdo: M^a Luisa Vílchez Guerrero.
Arquitecta superior. N^o col. 559 C.O.A. MALAGA
2017

Diciembre de



Cód. Validación: 3NJCDRCFE24D5T4W3N3KLE35C | Verificación: <http://sierradeyeguas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 17 de 17



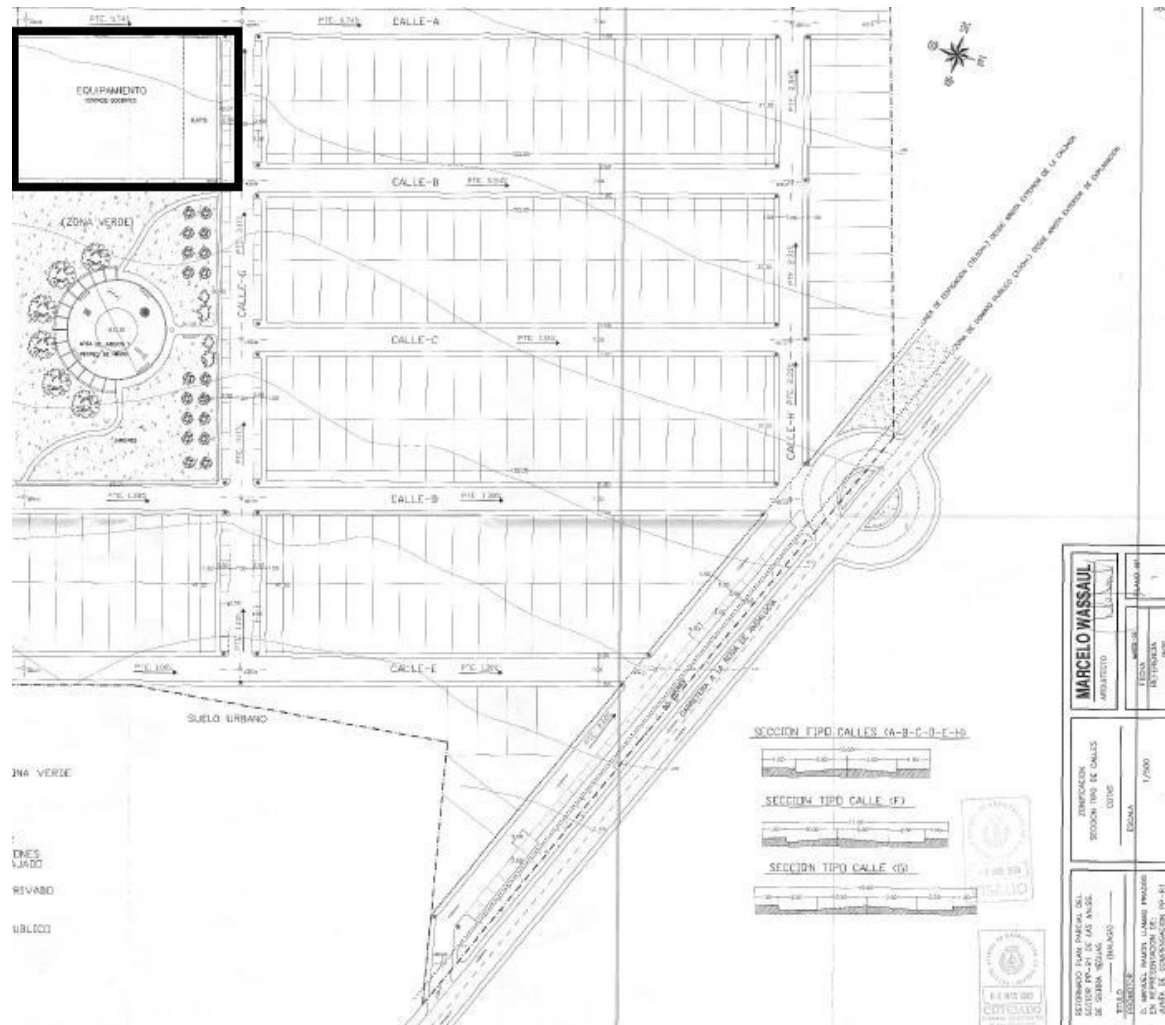
Cód. Validación: 3F5LMKQGHVWR2HQG7F75RH5Z9 | Verificación: <http://sierradeyeguas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 18 de 18

RESUMEN EJECUTIVO: “INNOVACIÓN MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DE LAS NNSS ADAPTADAS A LA LOUA DE SIERRA DE YEGUAS: MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL PP-R1 (versión diciembre 2017)”.

a) MEMORIA

- 1- Se solicita un cambio para ampliar las posibilidades de uso de la parcela que nos ocupa de equipamiento comunitario uso docente y de SIPS, de la parcela cedida al Ayuntamiento en la tramitación del plan parcial PP-R1, **a equipamiento comunitario**, cumpliendo con nuestra normativa en su artículo 92. Apartado 2.





Las licencias no se van a suspender. Se otorgarán las licencias de obras que cumplan con los dos planeamientos, el vigente y el que está en trámite.

Estudio económico-financiero:

Al tratarse de una modificación muy puntual del instrumento de planeamiento existente, las Implicaciones de la innovación del plan no afectan a nivel económico.

La sostenibilidad económica de la propuesta está garantizada, al encontrarse el sector PP-R1 perfectamente integrado en el desarrollo urbano previsto en el planeamiento, siendo a día de hoy tejido urbano consolidado, sin que haya supuesto ningún impacto en el

mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios.

Por todo lo expuesto no se prevé ningún impacto en las actuaciones previstas en la hacienda de las Administraciones públicas responsables.

Se trata de una modificación puntual del plan parcial PP-R1, plan parcial aprobado definitivamente el 6 de Mayo de 2003. Tampoco que vaya a ser causa de ninguna implicación del plan a nivel económico-financiero.

El documento no modifica ningún parámetro que pueda influir negativamente sobre las previsiones de programación y gestión del instrumento de planeamiento que nos ocupa, aprobado en el 2003.

Normas urbanísticas

Se propone una nueva redacción del apartado 5.- ORDENANZAS REGULADORAS. Los cambios propuestos modifican el punto 5.2.4 y se redactan nuevos los puntos 5.2.6 y 5.2.7:

- 5.2.4.- *Tipología edificatoria permitida y condiciones de edificación de viviendas.*
 - *La tipología será la edificación adosada entre medianeras y alineación a vial según los parámetros siguientes.*
 - *El cerramiento de fachada podrá retranquearse, tanto en planta alta como en planta baja, siempre que un porcentaje del mismo quede alineada a vial.*

El porcentaje mínimo de alineación de cerramiento de fachada a vial será un 20% del total de la superficie del éste. El porcentaje restante de fachada podrá diseñarse con elementos tales como mediante falsa fachada, vallado perimetral, espacios porticados, etc., pudiendo dejar hasta un 50% sin ningún tipo de elemento decorativo.

- *El retranqueo máximo será de 3 m, pudiendo llegar a 6 metros si ese espacio se usa como aparcamiento, o rampa.*

•5.2.6.- *Condiciones de edificación para parcela de equipamiento.*

- *Uso: Equipamiento comunitario.*
- *Edificabilidad neta: 1 m²/m².*
- *Alineación: Al tratarse de una edificación singular se adecuará a las necesidades del uso al que se destine.*
- *Ocupación máxima: Al tratarse de una edificación singular se adecuará a las necesidades del uso al que se destine.*
- *Altura máxima: El volumen equivalente a 8 m de altura.*

•5.2.7.- *Condiciones de edificación para la zona verde:*

- *Se autorizan instalaciones deportivas al aire libre, así como construcciones destinadas al ocio y esparcimiento, quioscos y áreas de juego para niños.*