



Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística

I-ED I-ED Cl Lope de Rueda nº 111\_AD (7)\_PL24-21

**Expediente:** Estudio de Detalle PL 24/ 21  
**Interesado:** AD ASTRA PROYECTO MIRS S.L  
**Representante:** Rafael Zamorano Flores.  
**Situación:** Calle Lope de Rueda nº 111  
**Ref. Catastral:** 7572204UF6677S0001YQ  
**Junta Mpal. Distrito nº:** 10 – Puerto de la Torre  
**Asunto:** Aprobación Definitiva

ESPACIO PARA EL SELLO DE REGISTRO:

## 1. INFORME

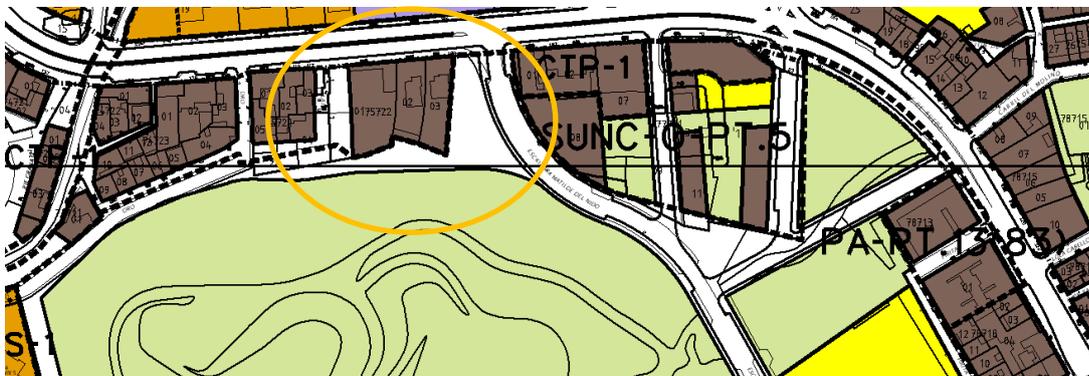
El 26 de mayo de 2023 se aprueba inicialmente el Estudio de Detalle para la parcela sita en la calle Lope de Rueda nº 111 del Puerto de la Torre, cuyo objeto es la ordenación de los volúmenes y el establecimiento de los parámetros específicos de la parcela, por tratarse de una parcela superior a 800 m<sup>2</sup>s de ordenanza CTP, en cumplimiento del artículo 12.10.3 del PGOU.

Para alcanzar la condición de solar se debe también urbanizar la parte correspondiente de calle Plata según el PGOU Vigente así como resolver las demás condiciones de urbanización previstas en el Estudio de Detalle con respecto a las otras fachadas.



Parcela delimitada sobre Ortofotografía

La parcela se sitúa colindante con el sector PA-PT.8 (97) del PGOU. En concreto al Norte del Parque Andrés Jiménez Díaz. Dicho ámbito fue objeto de un Plan Parcial SUP-PT.2 “Cañaverál”.



Fragmento del Plano P.2.1 de Calificación, Usos y Sistemas del PGOU 2011

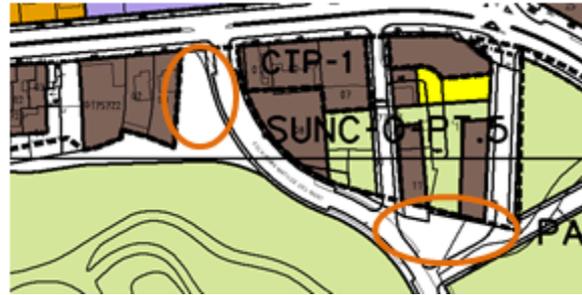
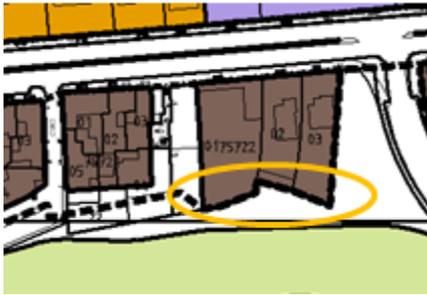
Código Seguro De Verificación	dbiUIf9dtKPph6B2mzxr1Q==	Estado	Firmado	Fecha y hora	08/03/2024 11:14:17
Firmado Por	Elena Rubio Priego		Firmado		07/03/2024 12:36:54
Observaciones	Paula Cerezo Aizpun				
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dbiUIf9dtKPph6B2mzxr1Q==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dbiUIf9dtKPph6B2mzxr1Q==</a>				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				



## 2. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS Y CUMPLIMIENTO DE INFORMES SECTORIALES

Se expone a continuación un resumen de los antecedentes y pasos administrativos:

- El documento de Estudio de Detalle se aporta por el Registro Estatal, junto con documentación administrativa complementaria, el **29 de junio de 2021**.
- El **14 de septiembre de 2021** se emite informe técnico que solicita pronunciamiento al Negociado de Cartografía y Topografía sobre todas las cuestiones de su competencia. El **05 de octubre de 2021** se emite informe solicitando una serie de subsanaciones menores.
- El **8 de noviembre de 2021** (Oficio 10-11-2021) se solicita informe al Servicio de Patrimonio del Departamento de Actuaciones Urbanísticas en el que se requiere que se:



Fragmentos del Plano P.2.1 de Calificación, Usos y Sistemas del PGOU 2011

*Emita informe acerca de la titularidad municipal o no de la zona grafiada como viario situada en el sector PA-PT.8 (97) PT.2 "Cañaverál", entre el Parque Andrés Jiménez Díaz y la parcela que nos ocupa, así como los otros dos ámbitos calificados de viario y que se encuentran próximos a este entorno, según lo mostrado en el fragmento de plano superior.*

- Con fecha **1 de diciembre de 2021** se recibe el informe en el que se indica que los tres ámbitos **son propiedad municipal** y provienen de las cesiones del **PA-PT.8 (97) "Cañaverál"**, dos de ellas como viario y la tercera al Sur del SUNC-O-PT.5 como zona verde.
- El **11 de noviembre de 2021** (16-11-2021) se había solicitado a su vez informe al Servicio de Urbanización e Infraestructuras de este Departamento en el que se requiere:

*"(...) informen acerca de los viales perimetrales, tanto los rodados como el peatonal, que se proponen en el documento de este Estudio de Detalle."*

- Con fecha **23 de diciembre de 2021** se emite informe técnico favorable por parte de este Servicio de Planificación Urbanística para la aprobación inicial, con algunas subsanaciones menores y pendiente del informe interno del Servicio de Urbanización e Infraestructuras.
- El **9 de mayo de 2022** se emite el mencionado informe por parte de dicho Servicio habiéndose presentado entre ambas fechas nueva documentación por parte de los interesados, el **10 de marzo de 2022**, que subsana los requerimientos menores. El informe del Servicio de Urbanización solicita una serie de ajustes que se analizan en los puntos sucesivos. Mencionar que el informe ya se realiza sobre la documentación subsanada aportada en marzo de 2022.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	dbiUIf9dtKPph6B2mzxrlQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Elena Rubio Priego	Firmado	08/03/2024 11:14:17
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	07/03/2024 12:36:54
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	2/7
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dbiUIf9dtKPph6B2mzxrlQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dbiUIf9dtKPph6B2mzxrlQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





- Con fecha **20 de enero de 2023** se emite nuevo informe técnico desde este Servicio que incluye los requerimientos del Servicio de Urbanización y al que se da respuesta por el interesado **aportando nueva documentación el 17 de febrero de 2023**.
- El **14 de abril de 2023** se emite nuevo informe del Servicio de Urbanización solicitando algunas subsanaciones de la documentación modificada presentada.
- El **10 de mayo de 2023** se presenta nueva documentación subsanada que es sobre esta documentación se realiza el presente informe y nueva propuesta de Aprobación Inicial del documento de Estudio de Detalle.
- El **26 de mayo de 2023** se **aprueba inicialmente el Estudio de Detalle por la Junta de Gobierno Local**.
- Tras la aprobación inicial se debían **recabar los informes sectoriales** de la Dirección General de Aviación Civil en cumplimiento de las Servidumbres Aeronáuticas a las que se encuentra sometido el ámbito así como informe de la consejería competente en materia de aguas.
- Con fecha **8 de junio de 2023** se remite a la Dirección General de Aviación Civil, que emite informe **favorable** el **20 de octubre de 2023** solicitando **algunos cambios menores en la documentación aprobada inicialmente**.

El Sector se encuentra incluido en las zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol, en particular se encuentra principalmente afectado por la Superficie de Aproximación Frustrada de la maniobra NDB RWY 32, entre otras.

3

En cumplimiento de la legislación de **Servidumbres Aeronáuticas** son de aplicación los artículos 27º, 31º y 33º del *Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea*, pues las parcelas quedan dentro del ámbito afectado por las Servidumbres Aeronáuticas de Desarrollo Previsible previstas en el Plan Director del Aeropuerto de Málaga.

El informe indica que el Estudio de Detalle ya incluye el párrafo relativo a las servidumbres aeronáuticas que la DG solicita que conste en los instrumentos de planeamiento así como un plano relativo a su cumplimiento, sin embargo solicita que ambos se actualicen dado que la memoria se encuentra obsoleta por estar derogado el Decreto al que se hace mención, habiéndose sustituido por el *Real Decreto 369/2023*. Y solicita que se sustituya también el plano, por no ser el más restrictivo respecto de la afección a la que están sometidas las parcelas, incorporando el que el informe incluye como anexo.

**El documento aportado el 7 de octubre de 2023 se presenta fechado como “Noviembre 2023” la memoria y como “Mayo 2023” los planos, salvo el plano 03 de Servidumbres Aeronáuticas que al haberse actualizado se ha fechado adecuadamente como “Noviembre 2023”. En la memoria se ha actualizado el punto 4.2 de *Determinaciones del Planeamiento* incluyendo los ajustes solicitados en el informe de la mencionada Dirección General.**

<b>Código Seguro De Verificación</b>	dbiUIf9dtKPph6B2mzxrlQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Elena Rubio Priego	Firmado	08/03/2024 11:14:17
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	07/03/2024 12:36:54
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	3/7
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dbiUIf9dtKPph6B2mzxrlQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dbiUIf9dtKPph6B2mzxrlQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





- Con fecha **8 de junio de 2023** se remite a su vez la documentación a la **Delegación Territorial de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural en Málaga** al objeto de recabar el informe requerido por el artículo 42º de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía puesto en concordancia con lo establecido en el artículo 25.4 de la Ley de Aguas estatal. Con fecha **13 de febrero de 2024** se emite dicho informe en sentido **favorable** que se recibe en este departamento de Planeamiento el 04 de marzo de 2024.

Del informe emitido cabe resaltar los siguientes aspectos:

- La parcela objeto de Estudio de Detalle se encuentra en Zona de Policía del Arroyo de la Salud o La Culebra.
- No existe afección de Dominio Público ni de Zona de Servidumbre. No está afectado de Zona Inundable T-500 de dicho cauce.
- Con respecto a la disponibilidad de recursos hídricos La demanda prevista para el desarrollo se deberá englobar dentro del volumen asignado al municipio de Málaga por el vigente Plan Hidrológico sin que resulte necesario la solicitud de nuevos recursos.
- No se precisa Informe de Disponibilidad de Recursos Hídricos (...) al estar clasificado como Suelo Urbano por el vigente PGOU de Málaga.
- El posterior Proyecto de edificación deberá presentarse en ésta Administración Hidráulica al estar en Zona de Policía del Arroyo la Salud o la Culebra.

Ninguno de estos puntos supone modificación alguna de la documentación aprobada inicialmente por lo que se emite el informe favorable, correspondiendo por tanto, desde el punto de vista técnico, la aprobación definitiva del documento

### 3. DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

En cumplimiento de la *Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio en Andalucía (LISTA)* la documentación debe remitirse y acogerse a los requisitos de su artículo 62º relativo al *Contenido Documental* así como a lo previsto en los artículos 85º y 94.4º de su Reglamento. Como ya se expuso en el informe que proponía la aprobación inicial del ED, el documento se considera explicativo, completo y que responde al objeto específico de este instrumento de planeamiento y se ajusta a los contenidos que exigen la ley y el reglamento en los mencionados artículos.

Con fecha **7 de noviembre de 2023** se presenta por registro nueva documentación que subsana los requerimientos del informe sectorial de la Dirección General de Aviación Civil.

El Estudio de Detalle actualizado, aportado en formato digital y firmado por los arquitectos Javier Cobreros Vime y Rafael Zamorano Flores, consta de:

Código Seguro De Verificación	dbiUIf9dtKPph6B2mzxrlQ==	Estado	Firmado	Fecha y hora	08/03/2024 11:14:17
Firmado Por	Elena Rubio Priego Paula Cerezo Aizpun	Firmado	Firmado	07/03/2024 12:36:54	
Observaciones		Página	4/7		
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dbiUIf9dtKPph6B2mzxrlQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dbiUIf9dtKPph6B2mzxrlQ==</a>				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				





**I. RESUMEN EJECUTIVO**

**II. MEMORIA:** 1. Motivo de la Redacción del ED 2. Objetivos y Contenido del ED 3. Iniciativa del ED 4. Ámbito y Descripción del Sector (incluye el apartado de Servidumbres Aeronáuticas 5. Ordenación Propuesta 6. Ajuste de las Determinaciones del ED a las previsiones del Planeamiento Gral. 7. Obras de Urbanización 8. Análisis Económico (incluye EEF e informes de Viabilidad Económica y de Sostenibilidad Económica)

**III. PLANOS**

- |  |   |
|--|---|
| 01. Situación                              | 08. Alineaciones  |
| 02. Determinaciones del Planeamiento       | 09. Parcela Edificable                                  |
| 03. Afecciones Servidumbres Aeronáuticas   | 10. Rasantes  |
| 04. Afecciones Zonificación Acústica       | 11. Rasantes. Secciones                                 |
| 05. Afecciones Hidráulicas                 | 12. Esquemas Redes de Alumbrado y Recogida de Pluviales |
| 06. Estado Actual. Información Topográfica | 13. (Imagen no Vinculante)                              |
| 07. Ordenación                             |   |

- **ANEXOS** En el documento presentado el 10 de mayo de 2023 y aprobado inicialmente ya se habían incorporado como Anexos del documento: las fichas del cumplimiento de la normativa de Accesibilidad (Anexo 1), la Ficha Catastral (Anexo 2) y la nota simple registral (Anexo 3), presentados en la primera versión de documento.

**Con respecto a la ordenación propuesta** nos remitimos a lo ya analizado y expuesto en el informe emitido para proponer la aprobación inicial del documento que se resumía en las siguientes conclusiones y determinaciones de aplicación:

**Conclusiones**

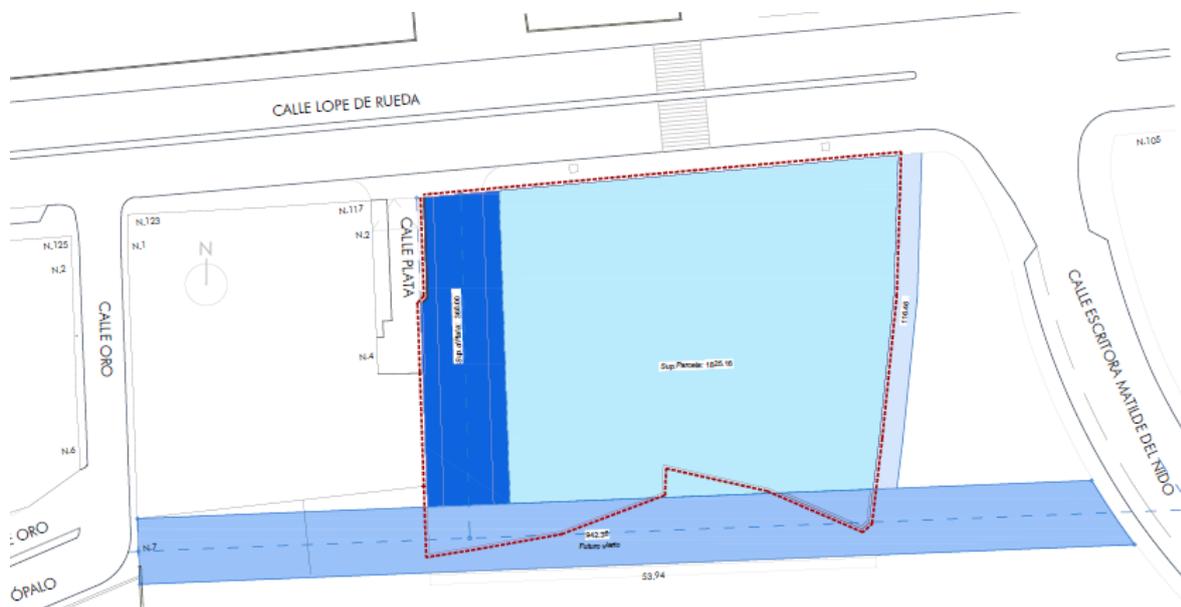
Analizada la documentación se considera que tanto a nivel de propuesta como a nivel documental el Estudio de Detalle cumple con las determinaciones del PGOU que le son de aplicación así como con la nueva *Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio en Andalucía* (LISTA) y su reglamento. La propuesta volumétrica cumple con la ordenanza CTP-1 y los ajustes de alineaciones se consideran acordes al contexto de Estudio de Detalle en el que nos encontramos.

El documento también incluye la definición de las alineaciones y rasantes de los viarios colindantes que recoge el PGOU, aportando una propuesta válida para la delimitación del viario colindante hacia el Sur, que aparece en el PGOU vigente como una línea quebrada y que tampoco queda definida en el Plan Parcial en el que se encuentra incluido, el SUP-PT.2 “Cañaverál”. A la vista de que los terrenos colindantes hacia el Sur son propiedad municipal se incluye la propuesta de trasladar el muro de cerramiento de la parcela hasta el encuentro entre el viario y la zona verde del Parque Andrés Jiménez Díaz. Ello permitirá tratar la linde Sur de la edificación como una fachada en lugar de como una medianera, mejorando con ello la visión del entorno urbano tanto desde el futuro vial de nueva creación ( vial – 15 ) como desde el propio parque.

Se incluyen a su vez las características básicas de los viarios y acerados de nueva ejecución según las especificaciones de los informes emitidos por este departamento.

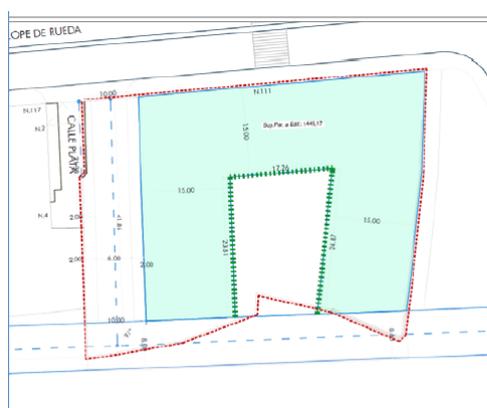
<b>Código Seguro De Verificación</b>	dbiUIf9dtKPph6B2mzxrlQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Elena Rubio Priego	Firmado	08/03/2024 11:14:17
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	07/03/2024 12:36:54
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	5/7
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dbiUIf9dtKPph6B2mzxrlQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dbiUIf9dtKPph6B2mzxrlQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





- PARCELA RESULTANTE 1.825,16 m2
  - AMPLIACIÓN CALLE PLATA 368,00 m2  
CALLE PEATONAL CON ACCESO RODADO PARA RESIDENTES
  - ACERADO LATERAL 116,46m2
  - FUTURO VIARIO EXTERIOR 942,36 m2
- ÁMBITO ED PARCELA ORIGEN 2.285,64 m2

**Determinaciones de aplicación** Los volúmenes definidos encerrarán los cuerpos edificados que se computarán de acuerdo con los parámetros de las Ordenanzas cuyos totales se encontrarán dentro de los valores siguientes:



		ESTUDIO DE DETALLE	
Superficie de parcela			1.825,16 m2
Superficie de parcela edificable			1.477,36 m2
Edificabilidad máxima	1,80 m2/m2		2.659,25 m2
Número de plantas			PB+1
Altura máxima			7,50 m
Número máximo de viviendas			No se limita
Ocupación máxima P baja	100%		1.825,16 m2
Ocupación máxima P alta	80%		1.460,13 m2
Ocupación máxima bajo rasante	100%		1.825,16 m2

En consecuencia con todo lo indicado en el presente informe corresponde someter a aprobación definitiva el documento de Estudio de Detalle.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	dbiUIf9dtKPph6B2mzxrlQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Elena Rubio Priego Paula Cerezo Aizpun	Firmado	08/03/2024 11:14:17 07/03/2024 12:36:54
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	6/7
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dbiUIf9dtKPph6B2mzxrlQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dbiUIf9dtKPph6B2mzxrlQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





#### 4. PROPUESTA

En base a lo expuesto, y habiéndose recabado informes sectoriales favorables tanto en materia de Aguas como de Servidumbres Aeronáuticas se propone:

**Someter a Aprobación Definitiva** el documento de Estudio de Detalle, que se tramita para la parcela sita en **calle Lope de Rueda nº 111** del distrito Puerto de la Torre, y cuyo **objeto** es la ordenación de volúmenes y el establecimiento de los parámetros específicos de la parcela, por tratarse de una parcela superior a 800 m<sup>2</sup>s de ordenanza CTP, en cumplimiento del artículo 12.10.3 del PGOU vigente. El documento también resuelve los viarios colindantes, tanto la previsión de ampliación de la calle Plata como el viario perimetral del Parque Andrés Jiménez Díaz, que aparece sin definir tanto en el PGOU como en el PPO SUP-PT.2 “Cañaverál”, incluyéndose a su vez las características básicas de los viarios y Acerados de nueva ejecución según las especificaciones de los informes emitidos por este departamento.

La documentación que se propone para aprobación definitiva es la presentada el **07 de noviembre de 2023** que se corresponde con la aprobada inicialmente pero que ha incluido los ajustes menores solicitados en el informe sectorial emitido por la Dirección General de Aviación Civil de fecha 20 de octubre de 2023 por lo que no supone cambios sustanciales en la documentación con respecto a la aprobada inicialmente.

- ❖ Recordar que la ordenación interior propuesta, tal y como recoge el propio documento, no será vinculante ni objeto de esta aprobación.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica

LA JEFA DEL DEPARTAMENTO DE  
PLANEAMIENTO y GESTIÓN  
Fdo.: Elena Rubio Priego

LA ARQUITECTA MUNICIPAL  
Fdo.: Paula Cerezo Aizpún

Código Seguro De Verificación	dbiUIf9dtKPph6B2mzxrlQ==	Estado	Firmado	Fecha y hora	08/03/2024 11:14:17
Firmado Por	Elena Rubio Priego Paula Cerezo Aizpún		Firmado		07/03/2024 12:36:54
Observaciones			Página		7/7
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dbiUIf9dtKPph6B2mzxrlQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dbiUIf9dtKPph6B2mzxrlQ==</a>				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				

