



Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística

I-ED I-ED Cl Lope de Rueda nº 111\_Al segundo informe (6)\_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 Inicial

ESPACIO PARA EL SELLO DE REGISTRO:

## INFORME

### 1. OBJETO

Con fecha **29 de junio de 2021** se presenta por el Registro Estatal a través de la plataforma ORVE un **Estudio de Detalle** para la parcela sita en la **calle Lope de Rueda nº 111** del *Puerto de la Torre*.

El **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 Ortofoto

### 2. ÁMBITO

La parcela que nos ocupa 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 “Cañaveral”**.



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

Código Seguro De Verificación	fjvW7fMyBxDNohbNLjsv+A==	Estado	Firmado	Fecha y hora	15/05/2023 09:48:23
Firmado Por	Elena Rubio Priego Paula Cerezo Aizpun		Firmado		12/05/2023 15:37:38
Observaciones			Página		1/13
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/fjvW7fMyBxDNohbNLjsv+A==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/fjvW7fMyBxDNohbNLjsv+A==</a>				





Tal y como se comprueba en el fragmento del **Plano P.2.1 de Calificaciones, Usos y Sistemas** del PGOU la parcela se encuentra rodeada de espacio calificado de viario, incluida parte de la parcela que nos ocupa.

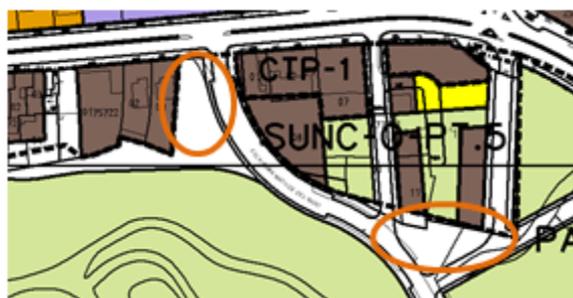
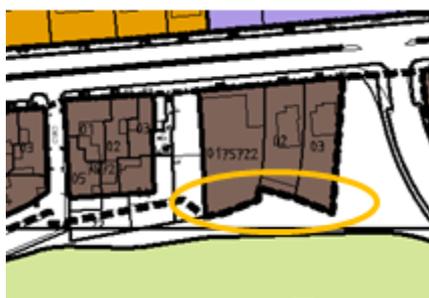
La parcela, coincidente con la catastral 7572204UF6677S, es actualmente un solar libre de edificación y tiene una superficie según catastro de 2.250 m<sup>2</sup>s. El documento recoge una superficie de 2.285,64 m<sup>2</sup>s según reciente medición habiéndose comprobado por el Negociado de Cartografía y Topografía. Este desajuste es debido a que el catastro grafía como viario una zona que en realidad era un patio de la vivienda preexistente, cuestión que se analiza y explica con detalle en la memoria del documento (apartado 4.1). El ámbito se encontraba anteriormente conformado por las tres parcelas catastrales que aparecen en la cartografía del PGOU (ver imágenes inferiores).



### 3. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS

Se expone a continuación un resumen de los pasos administrativos:

- El documento de Estudio de Detalle se aporta 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 grafada 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.*

Código Seguro De Verificación	fjvW7fMyBxDNohbNLjsv+A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego Paula Cerezo Aizpun	Firmado	15/05/2023 09:48:23
Observaciones		Firmado	12/05/2023 15:37:38
Url De Verificación	https://valida.málaga.eu/verifirma/code/fjvW7fMyBxDNohbNLjsv+A==	Página	2/13





- 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.
- 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.

## 4. ANÁLISIS

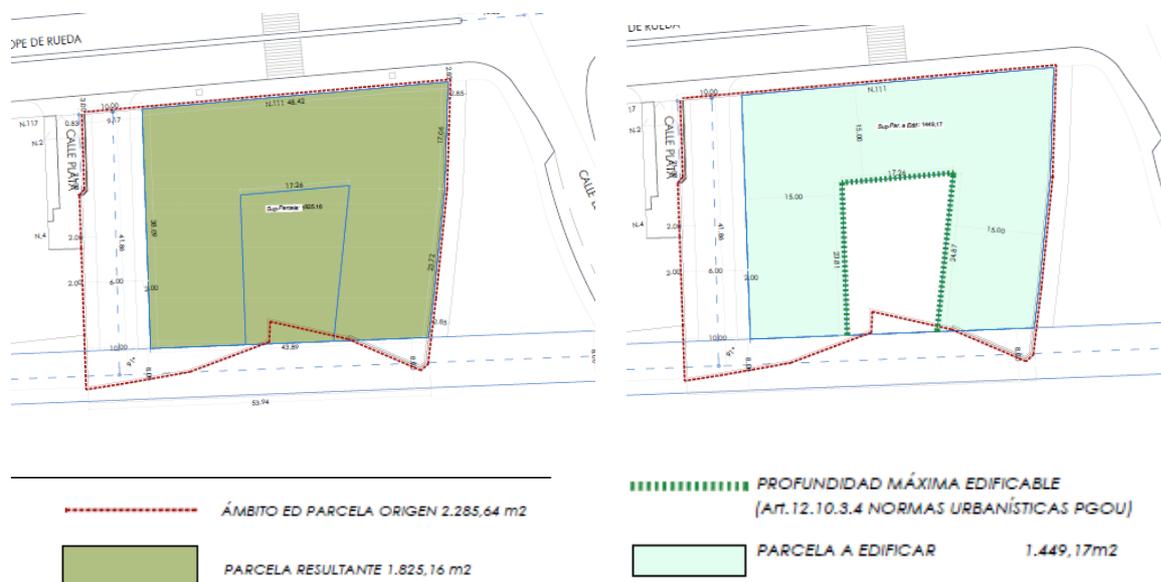
### 4.1. Ordenación Propuesta

El Estudio de Detalle analiza el entorno y la ordenanza de aplicación para a continuación calcular la edificabilidad teórica que correspondería a la parcela según las determinaciones del PGOU Vigente que son las siguientes:

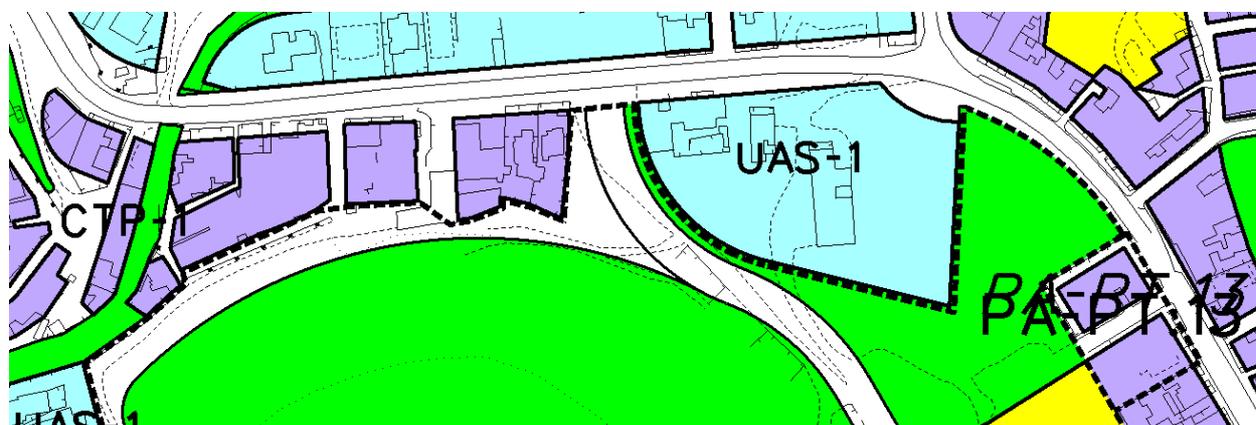
- Edificabilidad, 1,80m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para el fondo máximo (15m).
- Profundidad máxima edificable, 15m.
- Ocupación máxima, PB 100%, P Altas, 80%.
- Altura, PB+1, 7,50m.
- Se permiten viviendas interiores abiertas a patios de dimensión mayor de 1/2H y 5m. El patio debe ser accesible a bomberos.
- Se permiten locales en planta baja.
- Resto de condiciones en art. 12.10.1 Normas Urbanísticas PGOU.

Código Seguro De Verificación	fjvW7fMyBxDNohbNLjsv+A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	15/05/2023 09:48:23
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	12/05/2023 15:37:38
Observaciones		Página	3/13
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/fjvW7fMyBxDNohbNLjsv+A==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/fjvW7fMyBxDNohbNLjsv+A==</a>		





Tal y como se comprueba en las imágenes anteriores se aprovecha el contexto del Estudio de Detalle para regularizar la linde sur de la parcela con objeto de convertir la línea quebrada en una línea recta que facilite el posterior trazado de ese futuro viario. Se plantea la nueva alineación como prolongación de calle Ópalo-calle Oro hasta conectar con calle Escritora Matilde del Nido.



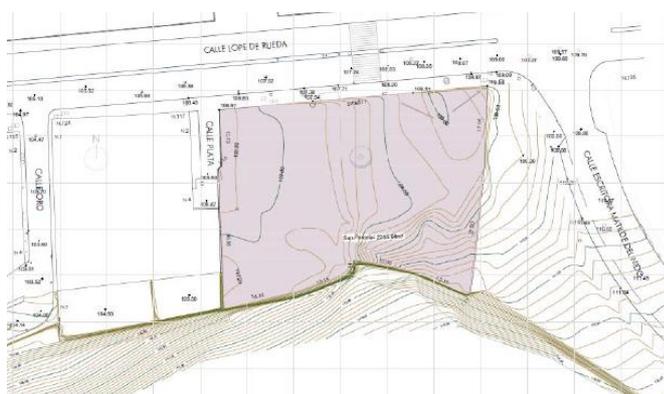
Fragmento del Plano de Calificaciones del PGOU de 1997

Este vial de borde colindante al Norte del Parque Andrés Jiménez Díaz, que proviene como se puede comprobar del anterior Plan General de 1997, se recoge en el Plan Parcial SUP-T.2 “Cañaverál” (sector PA-PT.8 (97) del PGOU) sin embargo es en el Proyecto de Reparcelación donde se define como Vial – 15.

Tras el análisis del entorno desde esta administración se considera más favorable retrasar el muro de contención que se tendría que realizar por parte de los interesados para contener los terrenos del parque (ver plano topográfico) y ejecutarlo en el punto de encuentro futuro con el parque y sosteniendo las tierras del mismo.

Código Seguro De Verificación	fjvW7fMyBxDNohbNLjsv+A==	Estado	Firmado	Fecha y hora	15/05/2023 09:48:23
Firmado Por	Elena Rubio Priego Paula Cerezo Aizpun		Firmado		12/05/2023 15:37:38
Observaciones			Página		4/13
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/fjvW7fMyBxDNohbNLjsv+A==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/fjvW7fMyBxDNohbNLjsv+A==</a>				





Plano Topográfico de la parcela y el entorno



Vial colindante hacia el sur

De esta forma el Estudio de Detalle ya incluye la **previsión del espacio para el vial trasero**, tras confirmar como se ha expuesto la titularidad municipal del ámbito y se ejecuta el muro de contención en su ubicación futura, es decir a 8 m. de la alineación que el Estudio de Detalle propone hacia el Sur. Esto permite ejecutar la cuarta fachada al Sur que resulta más acorde a las previsiones del PGOU, así como más amable y adecuada desde el punto de vista urbano.

La ejecución propiamente del viario sobre los terrenos municipales deberá ser objeto de un proyecto conjunto del Viario-15. El Estudio de Detalle le otorga 8 metros de ancho, si bien su dimensión final y sus características funcionales y constructivas definitivas no son objeto de este Estudio de Detalle.

## 4.2. Requerimientos anteriores informes

Con respecto a esta linde y a las demás fachadas se solicitaban en los anteriores informes emitidos desde este Dpto. las siguientes cuestiones:

*(...) el ED deberá incluir en la documentación técnica también la situación transitoria que pudiera producirse entretanto se ejecuta el mencionado vial de conexión, debiendo definirse y ejecutarse aquellas actuaciones que garanticen la funcionalidad de la propuesta edificatoria planteada.*

*(...) La cota que se proponga deberá ser la más baja que permita la conexión con la calle Plata y el encuentro con el espacio central de la promoción de viviendas que se propone de modo que se pueda rellenar si procediera en el momento de ejecución del Vial 15.*

*(...) con respecto al muro de contención: "Por parte de este Servicio se entiende que la solución técnica más adecuada para la integración urbana de esta actuación sería la construcción de un muro de media altura (en torno a 2 m) y la generación de un nuevo talud, suavizado y con un tratamiento de reforestación, hasta interceptar con el terreno natural, con un fórmula similar a la ya adoptada en calle Ópalo."*

Con respecto a Calle Plata: *"deberá incluir una sección tipo de la calle prevista y un esquema de las infraestructuras urbanas que se ha previsto que discurren por el mismo y que, con carácter de mínimos, incluirá el drenaje de aguas pluviales y el alumbrado público (en el supuesto que el resto de servicios urbanos tengan sus acometidas desde la calle Lope de Rueda)."*

Código Seguro De Verificación	fjvW7fMyBxDNohbNLjsv+A==	Estado		Fecha y hora	
Firmado Por	Elena Rubio Priego Paula Cerezo Aizpun	Firmado		15/05/2023 09:48:23	
Observaciones		Firmado		12/05/2023 15:37:38	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/fjvW7fMyBxDNohbNLjsv+A==		Página	5/13	





Por otro lado dado que la ampliación debe disponerse a otra cota con respecto a la existente calle Plata para poder mantener el acceso a las viviendas se requerirá *“incorporar al ED la definición de ambas así como la del elemento de contención/separación a disponer en la ampliación prevista y elementos para evitar la caída en altura.”*

Las obras que se desarrollen deberán hacerlo mediante Proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización en cumplimiento del artículo 4º de la Ordenanza Municipal de Urbanización del Ayuntamiento de Málaga.

Respecto del acerado perimetral previsto en la fachada Este de la parcela *“resulta conveniente que se indique en el ED los servicios urbanos que van disponer en el mismo, estimándose como necesario al menos el de alumbrado público”.*

Todas estas cuestiones debían constar expresamente en el documento y se les ha dado respuesta en el Estudio de Detalle presentado tal y como se expondrá en los puntos sucesivos.

Con respecto al informe emitido por el Servicio de Urbanización e Infraestructuras de fecha 14 de abril del presente 2023 indicar que este último documento presentado el 10 de mayo ha subsanado todas las cuestiones expuestas en el mismo.

### 4.3. Consideraciones

#### 4.3.1. Con respecto al informe de topografía

6

El 14 de septiembre de 2021 se solicita informe del Negociado de Cartografía y Topografía, emitiéndose éste el 05 de octubre de 2021. Dicho informe, remitido al interesado, entiende en relación a la base cartográfica que es adecuada para la realización del Estudio de Detalle sin embargo expone cuestiones relativas a las alineaciones propuestas y a la superficie calificada que se establece en el PGOU. El documento que se informa ya ha realizado los ajustes necesarios entre ellos los relativos a la superficie calificada como CTP y se ha adaptado a la recogida en el PGOU que según el informe de Topografía es de **1.825,16 m<sup>2</sup>s**.

#### 4.3.2. Con respecto a la volumetría

El documento plantea un área de movimiento que se corresponde con fondos edificables de 15m. desde las fachadas Norte, Oeste y Este. Con respecto a las alturas se prevé la PB+1 de aplicación con los 7 m. recogidos en la ordenanza.

El documento incluye una propuesta a modo informativo en el que se plantea un volumen de “U” invertida y abierta al Sur. Las viviendas vuelcan mediante terrazas privadas a un patio central en el que se ubica una piscina y las zonas comunes. Para adaptarse a la topografía resultante, pues la diferencia de cotas entre los extremos de sus fachadas es mayor de 1,50 m., se escalona el volumen para que la diferencia entre los extremos de cada tramo no sea superior a esta medida. Se trata de un edificio que no agota la edificabilidad ni el número de viviendas máximo permitido por el PGOU. El edificio que se

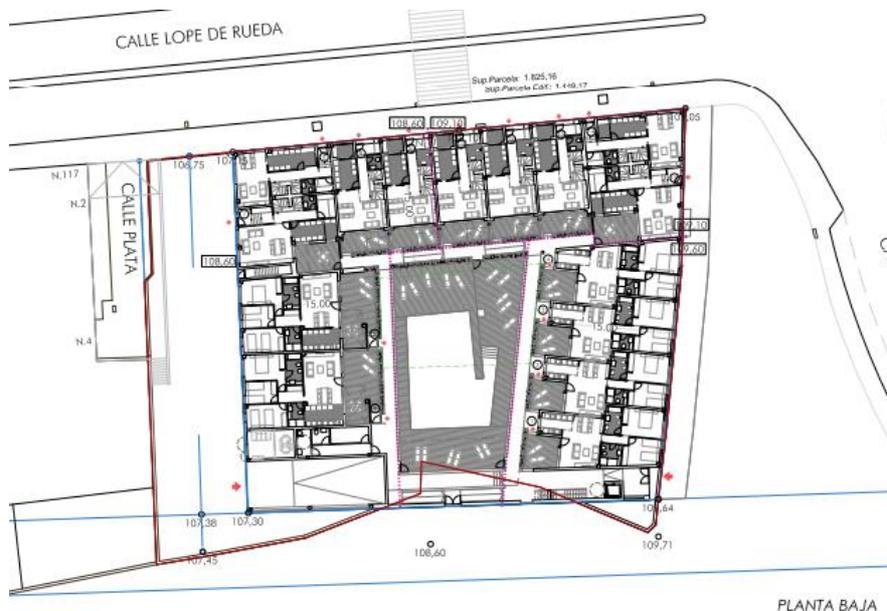
Código Seguro De Verificación	fjvW7fMyBxDNohbNLjsv+A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	15/05/2023 09:48:23
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	12/05/2023 15:37:38
Observaciones		Página	6/13
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/fjvW7fMyBxDNohbNLjsv+A==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/fjvW7fMyBxDNohbNLjsv+A==</a>		



Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística

construya podrá agotar la edificabilidad y disponer un número mayor de viviendas, con la limitación de la densidad máxima de viviendas prevista en el artículo 12.2.34 del PGOU.

Tal y como se ha expuesto anteriormente el documento obliga a que se ejecute fachada hacia el sur en previsión del viario que prevé el PGOU.



### 4.3.3. Con respecto a la edificabilidad

El documento incluye el cálculo de edificabilidad que se realiza sobre la huella de parcela que recoge el PGOU, es decir, previo a los pequeños y razonables ajustes en alineaciones planteados y sin el ajuste del viario Sur (Imagen 1). Se toma toda la parcela que califica el PGOU aplicando los 15m. de fondo máximo edificable, resultando una superficie máxima de 1.477,36m<sup>2</sup> que se ve algo limitada en la ordenación final del ED tras el ajuste de la alineación hacia el Sur quedando en 1.449,17m<sup>2</sup> (Imagen 2); aplicando ahora el coeficiente edificable de 1,80 se obtiene un total de 2.659,25 m<sup>2</sup> de techo máximo:

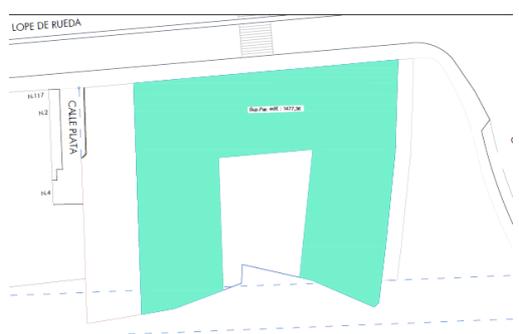


Imagen 1 : PGOU



Imagen 2 : ESTUDIO DE DETALLE

**CÓMPUTO EDIFICABILIDAD PGOU**

**PARCELA EDIFICABLE** 1.477,36m<sup>2</sup>  
**EDIFICABILIDAD MÁXIMA** x1,8=2.659,25m<sup>2</sup>

**PROFUNDIDAD MÁXIMA EDIFICABLE**  
(Art. 12.10.3.4 NORMAS URBANÍSTICAS PGOU)  
**PARCELA A EDIFICAR** 1.449,17m<sup>2</sup>

<b>Código Seguro De Verificación</b>	f jvW7fMyBxDNohbNLjsv+A==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Elena Rubio Priego Paula Cerezo Aizpun	Firmado	15/05/2023 09:48:23	
<b>Observaciones</b>		Firmado	12/05/2023 15:37:38	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f jvW7fMyBxDNohbNLjsv+A==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f jvW7fMyBxDNohbNLjsv+A==</a>		<b>Página</b>	



Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística

	PLANEAMIENTO		ESTUDIO DE DETALLE	
Superficie de parcela		1.825,16 m2		1.825,16 m2
Superficie de parcela edificable		1.477,36 m2		1.477,36 m2
Edificabilidad máxima	1,80 m2/m2	2.659,25 m2	1,80 m2/m2	2.659,25 m2
Número de plantas		PB+1		PB+1
Altura máxima		7,50 m		7,50 m
Número máximo de viviendas		según PGOU		según PGOU
Ocupación máxima P baja	100%	1.825,16 m2	100%	1.825,16 m2
Ocupación máxima P alta	80%	1.460,13 m2	80%	1.460,13 m2
Ocupación máxima bajo rasante	100%	1.825,16 m2	100%	1.825,16 m2

Mencionar que se ha corregido el número máximo de viviendas, indicándose ahora que no podrá superar lo previsto en el PGOU en su artº 12.2.34.

El plano de los compromisos de urbanización solicitado se ha incluido entre los planos del Estudio de Detalle.

#### 4.3.4. Con respecto a las alineaciones.

El plano 08 del documento define las alineaciones propuestas, desarrollándose de modo más exhaustivo en la memoria del mismo. Como ya se ha comentado el límite al Oeste ajusta ligeramente la alineación adaptándose a la propiedad, delimitada por un muro existente. Este ajuste si bien es apenas perceptible supone un ligero aumento de techo que sin embargo se compensa por la cesión del viario previsto en el lindero Sur. La misma situación se da en la fachada Este que se traza paralela al cerramiento actual de calle Plata pero a una equidistancia de 10 m. Esto supone un ligero ajuste también con respecto al PGOU inferior a un metro.

Ambos ajustes se entienden aceptables y válidos en el contexto que nos encontramos de Estudio de Detalle puesto que no suponen aumento de la edificabilidad máxima permitida.

#### 4.3.5. Con respecto al viario circundante y las rasantes.

El acceso al aparcamiento subterráneo para las plazas obligatorias de las viviendas se resuelve a través del lateral Oeste, que se califica como viario en el PGOU, definiendo el **nuevo viario de 10 m. de ancho que amplía la calle Plata**. El ED prevé su cesión y urbanización según lo recogido en la Ordenanza Municipal de Urbanización del Ayuntamiento de Málaga y según lo solicitado.

En relación a los anteriores requerimientos el documento incluye "(...) *el murete de contención de tierras de calle Plata, el muro de contención del Viario Sur y su explanación y las redes públicas de alumbrado en ampliación de calle Plata y en el acerado lateral Este así como la recogida de pluviales en ampliación de calle Plata*".

Código Seguro De Verificación	f jvW7fMyBxDNohbNLjsv+A==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego		Firmado	15/05/2023 09:48:23
	Paula Cerezo Aizpun		Firmado	12/05/2023 15:37:38
Observaciones			Página	8/13
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/fjvW7fMyBxDNohbNLjsv+A==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/fjvW7fMyBxDNohbNLjsv+A==</a>			





Sección actual de las calles Oro y Ópalo



La solución del viario Sur queda definida según lo reflejado en el anterior informe emitido por este departamento:

De acuerdo con el Departamento de Planeamiento este futuro vial tendrá un ancho de 8m debiendo el edificio abrir fachada a él. Aunque su dimensión final y sus características funcionales y constructivas no son objeto de este Estudio de Detalle deben las obras de urbanización, de manera transitoria, acometer la explanación del tramo lindante con el futuro edificio disponiéndose en una rasante terminada acorde con el espacio interior del edificio que permita una fácil conexión entre ambos. La explanación deberá terminarse en zahorra natural estabilizada o similar. De acuerdo con los técnicos municipales el muro de contención, necesario para contener las tierras del parque público lindante con este vial, Parque Andrés Jiménez Díaz, se construirá en la linde sur del viario con una altura de unos dos metros y talud natural (similar al existente en calles Oro y Ópalo) permitiéndose ejecutar una cuarta fachada en el edificio que resultará más amable y adecuada desde el punto de vista urbano. Igualmente, se traza la pendiente de esta calle de manera que se produzca un encuentro entre el viario y el espacio libre central del edificio en su zona media.

También según lo requerido el trazado y su pendiente "(...) Se ajusta de forma que existirá un encuentro entre la rasante del viario y el espacio central del edificio en su zona media; se terminará con la base de explanación hecha y con firme estabilizado que se podrá usar como base del futuro viario."

"Para la ampliación de calle Plata se plantean dos niveles, uno en contacto con el espacio de calle actual y el otro, el principal, según una rasante ligeramente ascendente en dirección sur buscando el futuro contacto con el nuevo viario exterior, (...). El espacio en contacto con la actual calle se trazará como ampliación de ésta manteniendo sus rasantes. La diferencia de nivel entre ambos espacios se protegerá con un muro de contención y un peto de al menos 90cm de altura, proyectándose una escalera de comunicación entre ambos espacios."

Se cumplen por tanto con todos los requerimientos de los anteriores informes emitidos por este departamento.

#### 4.3.6. Con respecto a las afecciones hidráulicas

El documento del Estudio de Detalle recoge que la parcela se incluye dentro de la zona de policía de aguas del arroyo que cruzaba el sector del Puerto de la Torre encontrándose fuera de la zona de servidumbre. Añade que por ser la distancia superior a 50 m. no hay riesgo de afección por vertidos durante las obras ni a posteriori. A este respecto indicar que en el trámite de la licencias de obras se remitirá el proyecto a la consejería de la Junta de Andalucía competente en materia de Aguas.

Código Seguro De Verificación	fjvW7fMyBxDNohbNLjsv+A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	15/05/2023 09:48:23
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	12/05/2023 15:37:38
Observaciones		Página	9/13
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/fjvW7fMyBxDNohbNLjsv+A==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/fjvW7fMyBxDNohbNLjsv+A==</a>		





## 5. DATOS DE LA PROPUESTA

CONCEPTO	PARÁMETROS
Clase de suelo	Suelo urbano No lo modifica el Nuevo Texto del P.G.O.U 2011
Denominación ámbito	No está sujeto a ningún ámbito de desarrollo de PGOU.
Denominación del expediente	ED CI Lope de Rueda nº 111. PL 24/2021 <b>Objeto:</b> 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.
Propiedad	Privada
Estado y uso actual de la parcela	El ámbito está conformado por una única parcela actualmente libre de edificación.
Uso Global Uso Pormenorizado	RESIDENCIAL <b>Residencial</b>
Ordenanza de Aplicación	CTP -1
Superficie del ámbito	2.250,00 m <sup>2</sup> s según la Ficha Catastral <b>2.285,64 m<sup>2</sup>s según informe de topografía y documento de ED</b>
Edificabilidad Techo máximo	1.80 m <sup>2</sup> t /m <sup>2</sup> s en los primeros 15m. según artículo 12.10.3-2 1.477,36m <sup>2</sup> s x 1.80 = <b>2.659,25 m<sup>2</sup>t.</b>
Techo máximo propuesto	<b>2.659,25 m<sup>2</sup>t.</b>
Altura Máxima permitida	PB + 1 ( hasta 7.50 m )
Altura Propuesta	<b>PB + 1</b>
Ocupación máxima perm Ocupación propuesta	100% PB y 80% PA. según Art. 12.10.3 -5 100% PB y 80% PA.
Cesiones	Se deberá ceder urbanizada la superficie del viario hacia el Oeste que amplía la calle Plata. Supone aproximadamente unos 419 m <sup>2</sup> s. Total resultante de parcela para uso residencial: <b>1.825,16 m<sup>2</sup> s resultado de delimitación viario Sur ( vial 15 ).</b>
Iniciativa	Privada
Aparcamiento	Se deben plantear 1,5 Plazas/viv. en base al Art. 6.7.4 del PGOU 2011 (comprobación por Dpto. de Licencias una vez comprobado el nº de viviendas totales propuestas )

## 6. DOCUMENTACIÓN PRESENTADA y consideraciones:

El documento se ha adecuado a la nueva *Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio en Andalucía* (LISTA) y a su Reglamento y la documentación aportada se remite y da cumplimiento a los requisitos del artículo 62º de la misma relativo al *Contenido Documental* así como a lo previsto en los artículos 85º y 94-4º de su Reglamento recientemente aprobado.

Código Seguro De Verificación	fjvW7fMyBxDNohbNLjsv+A==	Estado	Firmado	Fecha y hora	15/05/2023 09:48:23
Firmado Por	Elena Rubio Priego Paula Cerezo Aizpun		Firmado		12/05/2023 15:37:38
Observaciones			Página		10/13
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/fjvW7fMyBxDNohbNLjsv+A==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/fjvW7fMyBxDNohbNLjsv+A==</a>				





La documentación aportada es **explicativa, completa y responde al objeto específico de este instrumento de planeamiento** según lo exigido por el artículo 71º de la nueva ley urbanística LISTA.

- **Se aporta el Resumen Ejecutivo** según lo requerido por los artº 85 y 94-4 del Reglamento de la LISTA.
- **Se aporta el Plano Topográfico** en formato editable. El plano topográfico es base de los demás planos presentados.
- Con respecto a la **justificación económica** el nuevo Reglamento no obliga a los Estudios de Detalle a incluirla necesariamente entre su documentación, entendiéndose que dependerá del objeto del mismo. En el caso que nos ocupa se ha incluido en el documento, en concreto en el apartado 8 de la memoria, la justificación económica de la propuesta en atención al artículo 62º.1 – a)4ª de la LISTA. Dichos epígrafes se corresponden con un **Informe de Sostenibilidad Económica**, acorde con el alcance y la naturaleza de las determinaciones del presente Estudio de Detalle, **y un Estudio Económico Financiero**.

También se ha incluido el apartado justificativo que exige que en los planes de iniciativa particular se justifique la viabilidad técnica y económica del instrumento de planeamiento.

Se cumple de esta forma con los apartados 4 y 5 del artº 22 del *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana*.

- **Se incluye** un apartado que explica que el ámbito se encuentra afectado por las **Servidumbres Aeronáuticas** así como los fragmentos de los planos I.5.6-1 “*Afecciones y Protecciones: Servidumbres Aeronáuticas. Suelo Urbano y Urbanizable*” y I.5.6-2 encontrándose **afectado** por la Servidumbre “*Limite de Aproximación Intermedia VOR RWY 31*”. Tras la aprobación inicial se recabará por tanto informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil.

Se incorporará a la documentación que se proponga para aprobación definitiva un plano específico que suele remitir la mencionada Dirección General. En la memoria ya se ha incluido un párrafo relativo a las servidumbres aeronáuticas que la mencionada DG suele solicitar que conste entre la documentación del instrumento de planeamiento.

- Finalmente comentar que también **se ha incluido** plano con la **Zonificación Acústica** (Plano P2.12 “*Zonificación Acústica*” del PGOU vigente 2011) en cumplimiento del *Real Decreto 1367/2007 de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas*.
- A nivel administrativo, **se aporta** la Autorización de Representación de la entidad AD ASTRA PROYECTO MIRS S.L. a favor de D. Rafael Zamorano.

Código Seguro De Verificación	fjvW7fMyBxDNohbNLjsv+A==	Estado	Firmado	Fecha y hora	15/05/2023 09:48:23
Firmado Por	Elena Rubio Priego Paula Cerezo Aizpun		Firmado		12/05/2023 15:37:38
Observaciones			Página		11/13
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/fjvW7fMyBxDNohbNLjsv+A==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/fjvW7fMyBxDNohbNLjsv+A==</a>				





- En el nuevo documento presentado el 10 de mayo de 2023 **se han 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), que se habían presentado en la primera versión de documento.
- Se ha corregido la **errata menor** referente a algunas alusiones a la calle Juan de Robles tanto en la memoria del ED como en el Resumen Ejecutivo.

### 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 "Cañaverall". 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 de nueva ejecución según las especificaciones de los informes emitidos por este departamento.

En consecuencia con todo lo indicado corresponde someter a aprobación inicial del documento de Estudio de Detalle.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	fjvW7fMyBxDNohbNLjsv+A==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Elena Rubio Priego Paula Cerezo Aizpun	Firmado	15/05/2023 09:48:23	
<b>Observaciones</b>		Firmado	12/05/2023 15:37:38	
<b>Url De Verificación</b>	<b>Página</b>		12/13	
	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/fjvW7fMyBxDNohbNLjsv+A==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/fjvW7fMyBxDNohbNLjsv+A==</a>			



## 7. PROPUESTA

En base a lo expuesto en el presente informe se propone:

**Someter a Aprobación Inicial** 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".

Se somete a aprobación inicial el ED presentado el **10 de mayo de 2023** junto con el plano topográfico y los anexos 1,2 y 3 presentados en la primera versión del documento (fecha 29-06-2021).

- ❖ Tras la aprobación inicial se recabará por tanto informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil. Se incorporará a la documentación que se proponga para aprobación definitiva un plano específico que suele remitir la mencionada Dirección General. En la memoria ya se ha incluido un párrafo relativo a las servidumbres aeronáuticas que la mencionada DG suele solicitar que conste entre la documentación del instrumento de planeamiento.
- ❖ 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	fjvW7fMyBxDNohbNLjsv+A==	Estado	Firmado	Fecha y hora	15/05/2023 09:48:23
Firmado Por	Elena Rubio Priego Paula Cerezo Aizpun		Firmado		12/05/2023 15:37:38
Observaciones			Página		13/13
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/fjvW7fMyBxDNohbNLjsv+A==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/fjvW7fMyBxDNohbNLjsv+A==</a>				

