




**ESTUDIO DE DETALLE PARA REGULARIZACIÓN DE ALINEACIONES
INTERIORES DE LA MANZANA R2 DEL PERI C7-OLLETAS (PA-PD.14 (83)) EN
LA CALLE BACHILLER SANSÓN CARRASCO**

Arquitectos: Manuel R. García López – María José Márquez Ballesteros

Promotores: Manuel R. García López – María José Márquez Ballesteros

SEPTIEMBRE 2023 – DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA

Código Seguro De Verificación	AE9xMPIOkwbYBQOL0WF5Pw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	07/02/2024 09:44:29	
Observaciones		Página	1/30	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/AE9xMPIOkwbYBQOL0WF5Pw==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE


Resumen ejecutivo

Memoria

1. Memoria expositiva
2. Memoria informativa
3. Memoria justificativa y propuesta de ordenación
4. Documentación fotográfica
5. Estudio Económico financiero. Viabilidad técnica y económica
6. Informe de Sostenibilidad Económica
7. Servidumbres aeronáuticas

Planos

00. Plano de situación - topográfico
01. Situación referida a plano de categoría de suelos y de alineaciones del PGOU de Málaga 2011
02. Situación referida a plano de alineaciones del PGOU de Málaga 2011
03. Situación referida a Plano P-1. Zonificación y parcelario del PERI C7-Olletas
04. Situación referida a Plano P-2. Parcelación y ordenación de volúmenes de la manzana R.1 del PERI C7-Olletas.
05. Zonificación Acústica
06. Relación de alineaciones en expedientes de obra mayor.
07. Estudio comparativo de alineaciones histórica – PGOU – PERI C7-Olletas
08. Alineación final propuesta
09. Plano de servidumbres aeronáuticas

Código Seguro De Verificación	AE9xMPIOkwbYBQOL0WF5Pw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	07/02/2024 09:44:29	
Observaciones		Página	2/30	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/AE9xMPIOkwbYBQOL0WF5Pw==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			


MEMORIA

ESTUDIO DE DETALLE PARA REGULARIZACIÓN DE ALINEACIONES INTERIORES DE LA MANZANA R2 DEL PERI C7-OLLETAS (PA-PD.14 (83)) EN LA CALLE BACHILLER SANSÓN CARRASCO

Arquitectos: Manuel R. García López – María José Márquez Ballesteros

Promotores: Manuel R. García López – María José Márquez Ballesteros

SEPTIEMBRE 2023 – DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA

Código Seguro De Verificación	AE9xMPIOkwbYBQOL0WF5Pw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	07/02/2024 09:44:29	
Observaciones		Página	3/30	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/AE9xMPIOkwbYBQOL0WF5Pw==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Código Seguro De Verificación	AE9xMPIOkwbYBQOL0WF5Pw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	07/02/2024 09:44:29
Observaciones		Página	4/30
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/AE9xMPIOkwbYBQOL0WF5Pw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



1. MEMORIA EXPOSITIVA.

1.1.- AUTOR DEL ENCARGO.

El presente estudio de detalle está promovido por los propietarios de la parcela situada en Calle Bachiller Sansón Carrasco nº 6, Manuel R. García López y María José Márquez Ballesteros, y redactado por los arquitectos Manuel R. García López y María José Márquez Ballesteros.

1. 2.- OBJETO DEL ENCARGO.

El objeto del presente documento es la redefinición de la alineación de la edificación en las parcelas de la calle Bachiller Sansón Carrasco, números 6, 8, 10 y 12 y que se encuentran dentro de la manzana R2 del PA-PD.14 (83) (Plan especial de Reforma Interior C7-Olletas). En concreto, se trata de definir la alineación de las parcelas referidas respecto del vial al que dan fachada, ya que en el PERI está definida de manera confusa. Por otra parte, se trata de ordenar la volumetría de los cuerpos de casetones de acceso a cubierta, en aplicación de las determinaciones recogidas en el PGOU para parcelas de pequeñas dimensiones.

1. 3.- CUMPLIMIENTO DE LA LEY 7/2021, DE 1 DE DICIEMBRE, DE IMPULSO PARA LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA-LISTA.


El presente ED cumple las determinaciones del *Artículo 71. Los Estudios de Detalle*, de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (BOJA nº 233, de 03/12/2021, BOE nº 303, de 20/12/2021), en el que se indica el objeto de este instrumento de planeamiento. El objeto del presente Estudio de Detalle es el reajuste de un retranqueo de la edificación respecto al vial, en 4 parcelas que se encuentran situadas dentro del ámbito del PERI C7-Olletas, lo que no implica la modificación del uso, ni de la edificabilidad, ni incrementa el aprovechamiento urbanístico que les asigna dicho Plan Especial, ni afecta de ninguna manera a dotaciones.

2. MEMORIA INFORMATIVA.

2.1.- ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

La delimitación del ámbito del presente Estudio de detalle coincide con el límite de las parcelas que se ven afectadas por el reajuste de la doble alineación, y son las correspondientes a los números 6, 8, 10 y 12 de la calle Bachiller Sansón Carrasco, con las siguientes referencias catastrales:

Dirección de la parcela afectada	Referencia catastral
Calle Bachiller Sansón Carrasco 6	3865219UF7636N0001KK
Calle Bachiller Sansón Carrasco 8	3865220UF7636N0001MK
Calle Bachiller Sansón Carrasco 10	3865221UF7636N0001OK
Calle Bachiller Sansón Carrasco 12	3865208UF7636N0001GK

Código Seguro De Verificación	AE9xMPIOkwbYBQOL0WF5Pw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	07/02/2024 09:44:29	
Observaciones		Página	5/30	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/AE9xMPIOkwbYBQOL0WF5Pw==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

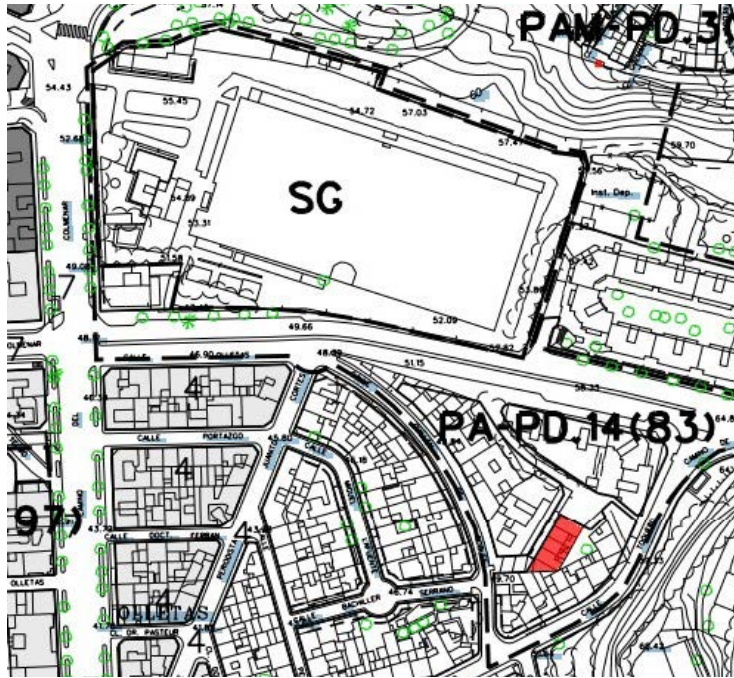


Fig. 1. Situación de las parcelas respecto al plano de alineaciones y alturas del PGOU 2011.

2.2.- NORMATIVA DE APLICACIÓN.

Las parcelas objeto de este estudio de detalle se encuentran afectadas por las condiciones específicas del PERI C7-Olletas, con aprobación definitiva el 24 de junio de 1994, ya que pertenecen a un planeamiento aprobado e incorporado al actual Plan General de Ordenación Urbana de Málaga de 2011 (aprobado por Orden de 21 de enero de 2011, BOJA nº 170 de 30/08/2011), y que se ha denominado como PA-PD.14 (83). En la siguiente imagen se reproduce la ficha del PGOU en la que se recoge esta condición del suelo denominado PA-PD.14 (83).

Código Seguro De Verificación	AE9xMPIOkwbYBQOL0WF5Pw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	07/02/2024 09:44:29	
Observaciones		Página	6/30	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/AE9xMPIOkwbYBQOL0WF5Pw==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

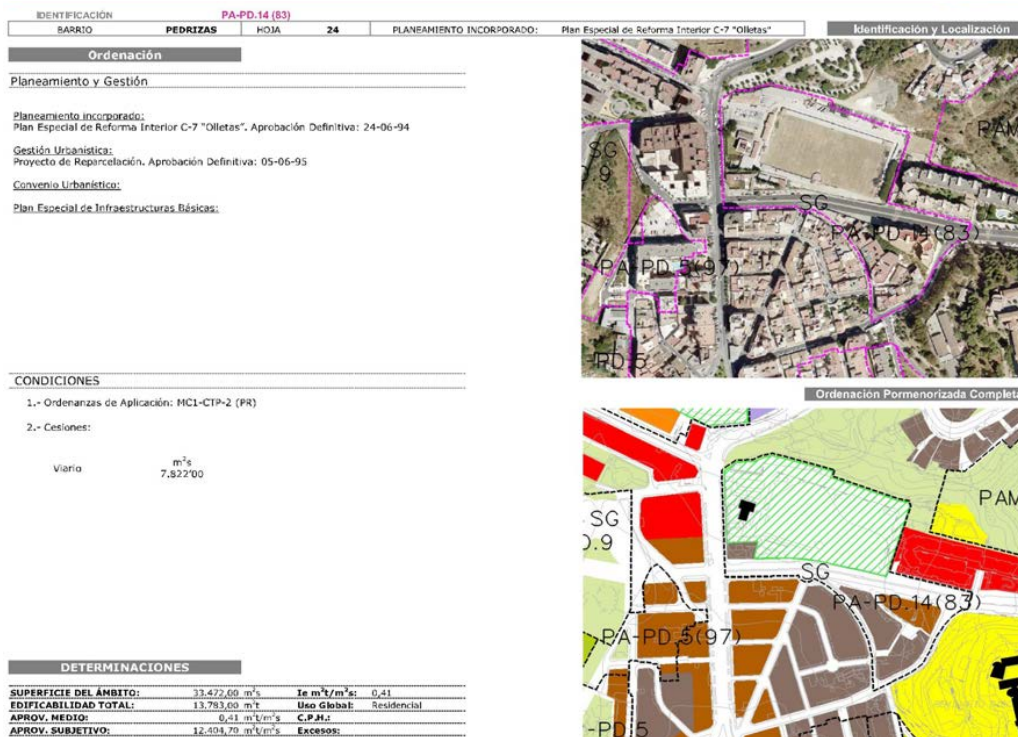


Fig. 2 – Ficha del PA-PD.14(83) del PGOU 2011 de Málaga en la que se recoge la incorporación del PERI C-7 Olletas.

Asimismo, le son de aplicación todas las determinaciones complementarias del actual PGOU 2011 de la ciudad de Málaga que no se recojan en el planeamiento incorporado. Las parcelas pertenecen a la categoría de Suelo urbano consolidado con planeamiento previo.

2.2.- ANTECEDENTES

El PERI C7-Olletas se plantea por iniciativa de la promotora Inmobiliaria Torremolinos SA, propietaria de la mayor parte del suelo por ordenar y urbanizar dentro de la delimitación de este plan especial, una gran bolsa de suelo con frente al vial Camino de los Almendrales denominada como **propiedad nº 1** en el Plano I3. Plano de Información. Plano de propiedades afectadas del PERI (ver Fig. 3).

La mayor y casi única transformación sobre el tejido urbano que recoge el PERI C7-Olletas consiste en la obtención de una gran parcela edificable sobre dicho suelo –propiedad nº1-, para después establecer sobre ella una ordenanza de manzana cerrada que permitió la edificación de la promoción de viviendas que actualmente se ubica en el número 2 del Camino de los Almendrales y el número 45 de la calle Toquero. Este parece básicamente el principal fin de este planeamiento de desarrollo.

Código Seguro De Verificación	AE9xMPIOkwbYBQOL0WF5Pw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	07/02/2024 09:44:29
Observaciones		Página	7/30
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/AE9xMPIOkwbYBQOL0WF5Pw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

También se puede comprobar que la Inmobiliaria Torremolinos SA es propietaria del 45 % del suelo que no es viario o sistema general en el *Plano I3. Plano de Información. Plano de propiedades afectadas*, que se recoge en la siguiente figura (fig. 3).



	PROPIEDADES APORTADAS	m ²
①	INMOBILIARIA TORREMOLINOS, S. A.	4 629
②	MARIANO BAYON PALOMINO	191
③	EXCMO AYUNTAMIENTO	20 676
④	MANZANAS CONSOLIDADAS	5 430
⑤	DOMINIO PUBLICO	2 546
	TOTAL SECTOR	33.472

Fig. 3 - Plano y cuadro de propiedades afectas por el PERI C7- Olletas. Fuente. Documentación gráfica del PERI C7. Plano de información I3. Plano de propiedades afectadas. Archivo Gerencia de Urbanismo del Ayto. Málaga.

Como se puede observar, la operación de ordenación de la manzana de la que es propietaria la Inmobiliaria Torremolinos SA –y por ende de todo el PERI- se centra básicamente en la obtención del máximo aprovechamiento lucrativo de la manzana referida –denominada R1 en el PERI- que se edifica con la ordenanza MC (manzana cerrada) con una altura máxima de planta baja más 4, tal (ver fig. 4).

Código Seguro De Verificación	AE9xMPIOkwbYBQOL0WF5Pw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	07/02/2024 09:44:29	
Observaciones		Página	8/30	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/AE9xMPIOkwbYBQOL0WF5Pw==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

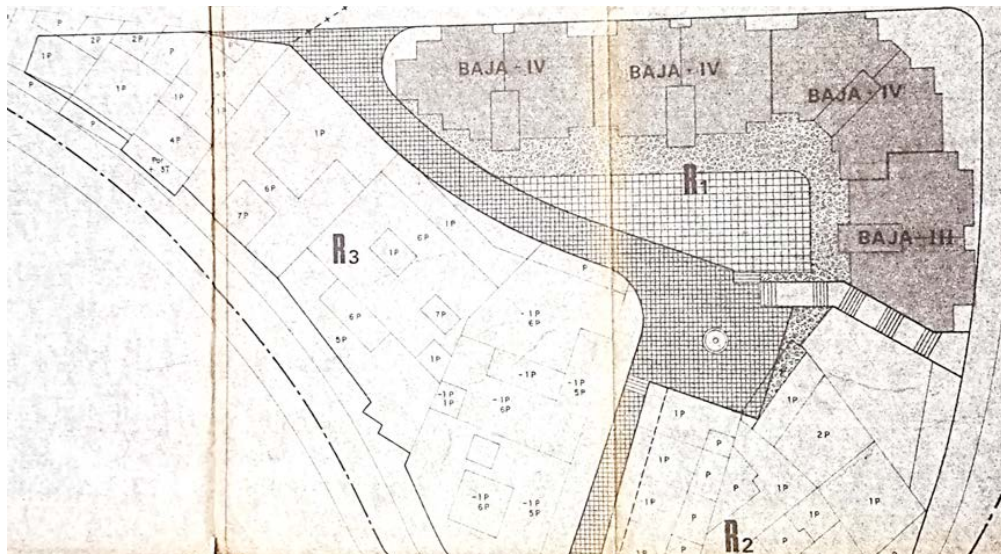


Fig. 4 - Fragmento del plano P2 de parcelación y ordenación de volúmenes de la parcela R1 del PERI C7- Olletas. Fuente: Documentación gráfica del PERI C7. Archivo Gerencia de Urbanismo del Ayto. Málaga.

El PERI establece la manzana R1 de manera poco adecuada en cuanto al tratamiento de la altura de la edificación y de la propia ordenanza establecida, ya que no se tiene en cuenta la condición de terreno en ladera de todo el ámbito del PERI, considerando una única rasante correspondiente a la calle Camino de los Almendrales. Por ello, la parcela queda notablemente elevada sobre el resto del ámbito del plan, constituido en su mayoría por parcelas de pequeño tamaño, escalonadas en adaptación a la ladera y con una ordenanza de CTP-2, Colonia Tradicional Popular 2.

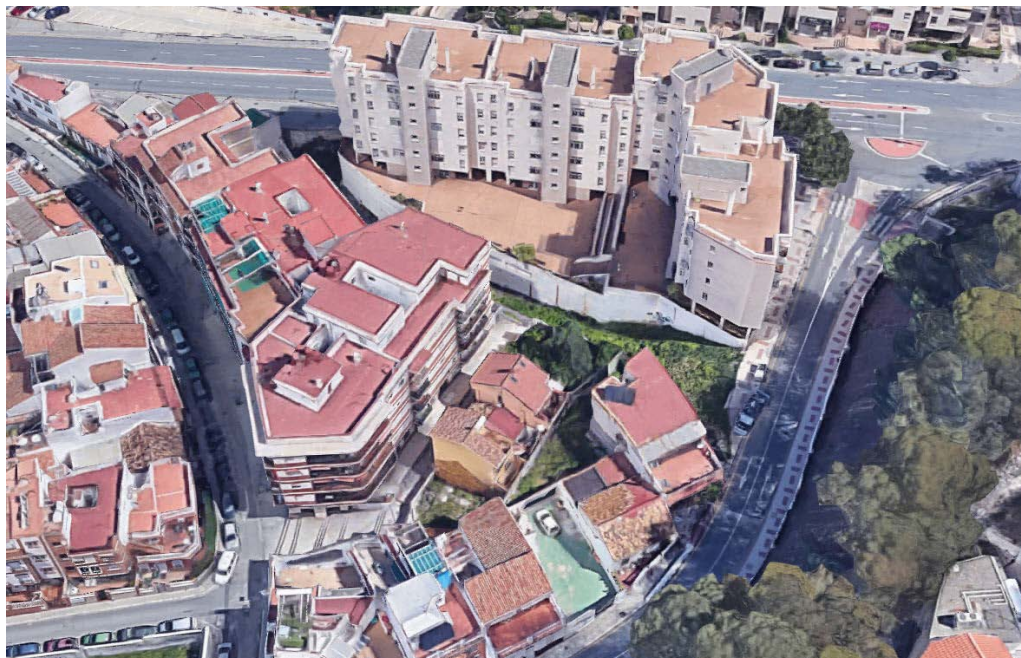



Fig. 5 - Vista aérea del ámbito del PERI C7 - Olletas en la que puede observarse la excesiva altura del bloque de la parcela R1, situado en Camino de los Almendrales nº2. Fuente: Google maps

Código Seguro De Verificación	AE9xMPIOkwbYBQOL0WF5Pw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	07/02/2024 09:44:29	
Observaciones		Página	9/30	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/AE9xMPIOkwbYBQOL0WF5Pw==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

El resto del plan es muy escaso en cuanto a la transformación urbana, limitándose a un escueto planteamiento de la urbanización de la calle destinada a separar la nueva parcela de las existentes –conectando la calle Toquero con el Camino de los Almendrales bordeando la ya mencionada manzana R1- y la calle peatonal sensiblemente perpendicular a la anterior que conecta esta con la calle Guillén Robles, y en cuya intersección con el vial anterior se proyecta una pequeña placeta (ver fig. 6).



Fig. 6 - Fragmento del plano P2 de parcelación y ordenación de volúmenes de la parcela R1 del PERI C7- Olletas y la pequeña intervención en el espacio público. Fuente. Documentación gráfica del PERI C7. Archivo Gerencia de Urbanismo del Ayto. Málaga.

En el plano del PERI de título P-3. *Unidades de Actuación*, se puede observar cómo tanto el vial de nueva apertura como la calle Bachiller Sansón Carrasco están integrados en la llamada *Unidad de Actuación 1*, que comprende ambos viales, la manzana R1, y el correspondiente tramo del camino de los Almendrales, describiéndose en el plano todo este ámbito como unidad por consolidar. Por este motivo, todas las cargas relativas a la ejecución de los viales y la urbanización de los mismos se adjudican al propietario de la manzana R1 y se vinculan al desarrollo de la misma (ver fig. 7).

Código Seguro De Verificación	AE9xMPIOkwbYBQOL0WF5Pw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	07/02/2024 09:44:29
Observaciones		Página	10/30
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/AE9xMPIOkwbYBQOL0WF5Pw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



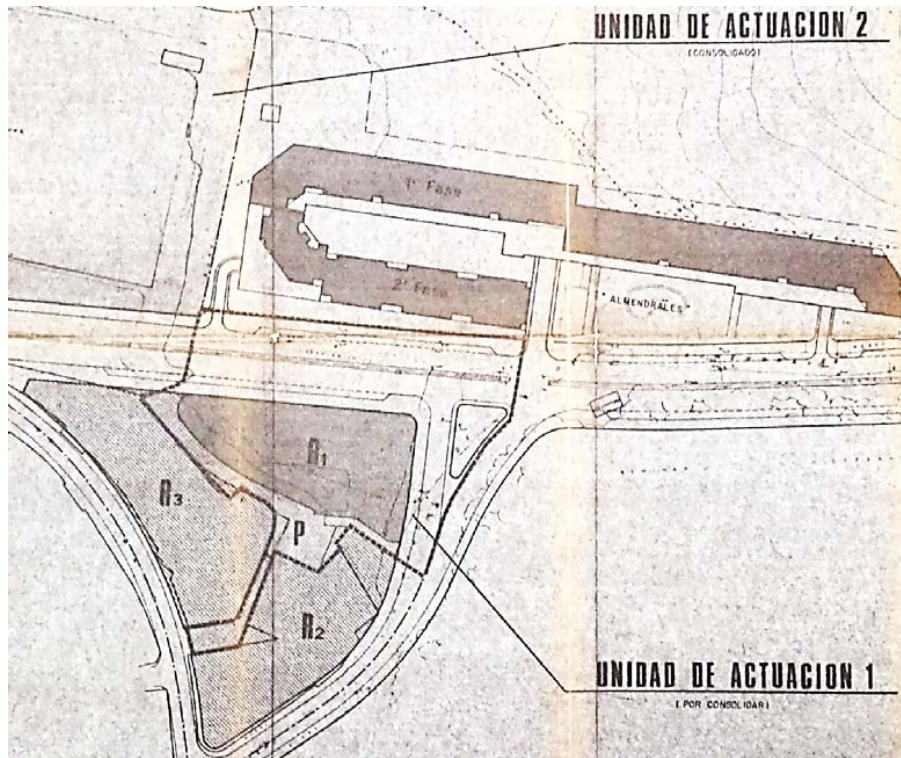


Fig. 7 - Plano del PERI C7-en el que se recoge las unidades de Actuación del plan. Fuente: Gerencia Municipal de Urbanismo.



----- Área del viario del PERI C7 ejecutada
 ----- Área del viario del PERI C7 sin ejecutar

Fig. 8 - Vista aérea del ámbito del PERI C7 - Olletas en la que se ha señalado las áreas ejecutadas y sin ejecutar de la Unidad de Actuación UA1. Fuente: Google maps

Código Seguro De Verificación	AE9xMPIOkwbYBQOL0WF5Pw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	07/02/2024 09:44:29
Observaciones		Página	11/30
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/AE9xMPIOkwbYBQOL0WF5Pw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		




Como se ha comentado anteriormente, el PERI prácticamente deja al margen todo el ámbito de intervención que queda fuera de la manzana R1, para el que no se establece ningún tipo de análisis previo ni es objeto de ninguna operación de ordenación –ni siquiera aparece dibujado detalladamente en planta-. Tampoco se recoge en el documento del PERI un plano de alineaciones como tal, ni de ordenación de ningún espacio urbano aparte de la mencionada parcela R1 (ver Fig. 6).

Sin embargo, en el plano de ordenación de esta parcela –de título *P-2. Parcelación y ordenación de volúmenes de la manzana R1* (ver Fig. 6)- y sobre las cuatro parcelas del lado este de la calle Bachiller Sansón Carrasco (pertenecientes a la manzana R2) se dibuja una línea paralela a algo menos de dos metros de la alineación a vial (si bien la medida exacta no se especifica en la memoria ni en la documentación gráfica), con la inscripción *alineación edificación* escrita en un margen del plano. Dicha línea corresponde con una doble alineación que queda descrita de la siguiente manera en la memoria del plan especial:

Para la parcela R2 en su zona Nor-Oeste, se establece una alineación retranqueada sobre la actual, para permitir en el futuro la ampliación del pasaje peatonal, según se indica en el plano P-2 del presente plan.

Dicha doble alineación no parece viable por diversos motivos que se enumeran a continuación:

- Las cuatro parcelas afectadas por la doble alineación son de muy poca superficie, variando entre los 54 m² (nº 10) y los 95 m² (nº 6). Por tanto, todas las parcelas están por debajo de la considerada mínima para ser edificable.
- A esto se añade su condición de medianeras, por dos de sus lados en los números 6, 8 y 10 y por tres en la 12. Esto da lugar a que cualquier solución habitacional planteada cualquiera de ellas necesite de la disposición de patios de ventilación y de luces, no solo para poder dotar de iluminación y ventilación a las estancias interiores, sino además para favorecer la existencia de ventilaciones cruzadas y alcanzar estándares aceptables de eficiencia energética en régimen de verano –máxime cuando las cuatro parcelas tienen su fachada orientada al oeste. Como consecuencia de estos dos primeros puntos, la imposición de la doble alineación dificulta enormemente las posibilidades de construir una edificación residencial de dimensiones y condiciones de habitabilidad aceptables en cualquiera de las cuatro parcelas, quedando a efectos prácticos ineducables.
- La alineación histórica de la edificación preexistente es alineada a vial, como se puede observar en las ortofotos y fotos históricas, fotos de expedientes de OM (ver punto nº 5. Documentación fotográfica), y en la planimetría del propio plan especial recogida en el presente Estudio de Detalle.
- En aplicación de la doble alineación no sería posible la ampliación del pasaje peatonal mencionada en el plan –entendiendo como tal el incremento mediante cesión a viario-sino simplemente una ampliación del espacio entre fachadas. La ampliación del vial existente es a día de hoy inviable, ya que como se ha indicado todas las parcelas afectadas son inferiores a la parcela mínima y no sería posible disminuir su superficie (ya que el PGOU establece que solamente serán edificables las parcelas de superficie inferior a la mínima si se ajustan a lo determinado en la disposición transitoria segunda, condición que no se cumpliría convirtiendo de facto las parcelas en suelo no

Código Seguro De Verificación	AE9xMPIOkwbYBQOL0WF5Pw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	07/02/2024 09:44:29	
Observaciones		Página	12/30	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/AE9xMPIOkwbYBQOL0WF5Pw==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

edificable). En cualquier caso, no es aconsejable disminuir las superficies de las parcelas, ya inferiores a la mínima, para realizar la ampliación de la calle, ya que como se ha expuesto se comprometería la viabilidad de las mismas como suelo apto para edificar.

- No existe en el Plan Especial un plano de alineaciones como tal, recogiendo la doble alineación en el plano de ordenación de la manzana R1. Sin embargo, en el Plan General de Ordenación Urbana vigente, de 2011, sí existe dicho plano, y en él las parcelas afectadas por la doble alineación aparecen alineadas a vial. Si bien el PGOU determina que en las figuras de planeamiento incorporado las determinaciones de estas están por encima del PGOU, hay que tener en cuenta la ausencia de plano de alineaciones previo, por lo que se puede deducir que en este caso el plano de alineaciones del PGOU prevalece sobre el inexistente plano de alineaciones del PERI.

Entendemos que la Gerencia Municipal de Urbanismo así lo ha interpretado en los siguientes expedientes, en los que se ha concedido licencia de obras y de primera ocupación para edificaciones alineadas a vial:


- **Calle Bachiller Sansón Carrasco 12. Expediente OM-600/03** (en el expediente OM se nombra como nº 14 erróneamente), con visado urbanístico de fecha 12 de febrero de 2004, licencia concedida a fecha 19 de abril de 2004 y **licencia de primera ocupación concedida a 5 de febrero de 2005**. En él se plantea la elevación de una planta sobre la edificación preexistente, **alineada a vial**. La licencia se concede sin imponer la doble alineación, ni en la planta baja original ni en las nuevas plantas edificadas primera y bajo cubierta.
- **Calle Bachiller Sansón Carrasco 8. Expediente OM-781/04**. Visado urbanístico de fecha 30 de noviembre de 2004, licencia de obras de fecha 18 de mayo de 2005, **licencia de primera ocupación de fecha 29 de enero de 2007**. en este caso se otorga licencia a una vivienda unifamiliar de nueva planta, **conservando la alineación histórica a vial**.

Al igual que en el caso anterior, la declaración de normativa urbanística del proyecto indica que la separación a linderos públicos se establecerá alineada a vial, prevaleciendo la alineación recogida en el PGOU y en la ordenanza de aplicación (CTP-2) sobre la indicada en el plano de ordenación de la manzana R1 del PERI.

- **Calle Bachiller Sansón Carrasco 6. Expediente OM-2007/45**, proyecto con visado urbanístico de fecha 16 de enero de 2007 y licencia de obras otorgada a 14 de septiembre de 2007. En este caso se otorga licencia para la edificación de una edificación de vivienda plurifamiliar con tres viviendas. **De nuevo se otorga la licencia con alineación a vial**.

Por el contrario, existen dos expedientes en los que la Gerencia Municipal de Urbanismo deniega la licencia de obras o bien de legalización que presentaban propuestas de edificación alineadas a vial:

- **Calle Bachiller Sansón Carrasco 10. Expediente OM 952/2022**. En este expediente se propone la legalización de la vivienda situada en el número 10 de la calle Bachiller Sansón Carrasco, que es **denegada por parte de la GMU por no cumplir con el retranqueo**.
- **Calle Bachiller Sansón Carrasco 6. Expediente OM 3345/2021**. Se presenta proyecto básico de vivienda unifamiliar y apartamento, con fachada alineada a vial. **Se deniega la**

Código Seguro De Verificación	AE9xMPIOkwbYBQOL0WF5Pw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	07/02/2024 09:44:29	
Observaciones		Página	13/30	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/AE9xMPIOkwbYBQOL0WF5Pw==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

licencia, argumentando entre otros el incumplimiento del retranqueo. Por tanto, no se han aplicado los mismos criterios respecto a alineaciones que en el expediente OM-2007/45 tratándose en ambos de la misma parcela.

En la documentación gráfica del presente estudio de detalle se ha recogido a modo de resumen gráfico, concretamente, en el Plano nº 5, *Relación de alineaciones en expedientes de Obra Mayor*, cómo la Gerencia de Urbanismo ha concedido licencias con alineación a vial para unas parcelas, mientras que exige el establecimiento de la doble alineación en otras, todo ello en aplicación del mismo planeamiento (PERI C7-Olletas).

Del análisis de estos expedientes y de las licencias concedidas o denegadas en cada uno de ellos se deduce que las alineaciones definidas en la manzana R2 del PERI C7-Olletas no están determinadas de una manera clara, lo que ha dado lugar a interpretaciones diversas por parte del servicio de licencias de la Gerencia Municipal de Urbanismo. Ello explica que en algunos de los expedientes se haya denegado la licencia en función de la doble alineación, mientras que en otros se han concedido consolidando la alineación histórica recogida en los planos de alineaciones del PGOU.

Además, es importante señalar que, si se efectuase el retranqueo en las parcelas a las que a día de hoy se les exige (expedientes OM 3345/2021 y OM 952/2022), se produciría un incumplimiento del artículo del PERI denominado *Reglas sobre retranqueos*, que literalmente indica:

3. No se permitirán retranqueos si como consecuencia de ellos aparecen medianerías vistas.

Así como el artículo 12.2.11. *Reglas sobre retranqueos*, de las NORMAS URBANÍSTICAS. ORDENANZAS del PGOU de Málaga en el que se recoge literalmente en su punto 3º un texto idéntico al que encontramos en el PERI:

No se permiten retranqueos si como consecuencia de ellos aparecen medianerías vistas.

Es importante tener en cuenta que en este caso no se trata de una situación transitoria, en la que se pueda esperar que las viviendas colindantes se renueven y progresivamente la doble alineación se consolide, ya que tanto la edificación en el número 8 (**Expediente OM-781/04**) como la del número 12 (**Expediente OM-600/03**) han obtenido las licencias en tiempo reciente (y muy posterior a la aprobación del PERI), por lo que la situación es justamente la contraria, y **es la alineación a vial la que ha quedado claramente consolidada, que como ya se ha explicado coincide con la histórica**. No es esperable que ni siquiera a muy largo plazo las viviendas mencionadas se renueven y cambien para ello su alineación. Aún más improbable es la ampliación real del vial que se planteaba en el PERI ya que como se ha comentado, ninguna de las parcelas afectadas por la doble alineación alcanza la superficie de parcela mínima establecida para la ordenanza de aplicación, lo que hace a día de hoy imposible expropiar superficie de ellas.

El propio PGOU de 2011 en su **Artículo 12.10.3. Condiciones de la Ordenación, en el punto 4.** Profundidad máxima edificable. Permite variar la profundidad máxima de 15 metros cuando alguno de los linderos privados esté configurado por la medianería de un edificio preexistente colindante, y que por su estado de conservación y antigüedad no sea previsible su sustitución,

Código Seguro De Verificación	AE9xMPIOkwbYBQOL0WF5Pw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	07/02/2024 09:44:29
Observaciones		Página	14/30
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/AE9xMPIOkwbYBQOL0WF5Pw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



podrá admitirse el adosamiento de la nueva edificación sobrepasando la profundidad de 15 metros, sin que puedan crearse nuevas medianerías vistas. Por lo tanto, **si es clara la intención del legislador de no permitir medianerías vistas en las zonas interiores de las parcelas -aun modificando si hiciese falta las condiciones de ocupación una parcela- igualmente clara debe ser la adecuación de las condiciones de doble alineación para el mismo fin.**

Por otra parte, cabe cuestionar el criterio que impone una doble alineación a una parcela que no alcanza superficie que en el planeamiento se ha estimado la mínima para poder ser edificada. Dicho de otro modo, si se entiende que la parcela mínima expresa la mínima superficie que garantiza la posibilidad de materializar las condiciones urbanísticas determinadas para una ordenanza, no parece tener sentido que en parcelas sensiblemente inferiores a la mínima se limite aún más la superficie que puede ser ocupada, ya que a efectos prácticos la doble alineación se traduce en una reducción de superficie del solar, y en la imposibilidad de materializar un programa de vivienda con las condiciones de habitabilidad adecuadas.

Por último, del análisis de la documentación del PERI en sus diversas fases se ha llegado a la conclusión de que la doble alineación impuesta a las parcelas objeto del presente Estudio de Detalle parece derivarse de un error en el dibujo de alineaciones, y que se explica a continuación:

En las primeras tramitaciones del PERI no se contempla el retranqueo de las parcelas objeto de modificación en este Estudio de Detalle, y la alineación del inmueble situado frente a ellas en la margen Oeste de la Calle Bachiller Sansón Carrasco -un edificio plurifamiliar situado en los números 1 y 3 de dicho vial- es correctamente representada en los planos, tal y como se puede observar en la siguiente figura (Fig. nº 9).



Fig. 9 – En este plano se observa las alineaciones correctas del inmueble situado en Bachiller Sansón Carrasco nº 1 y 3, y la alineación de la edificación a vial de las parcelas objeto del presente ED (Bachiller Sansón Carrasco nº 6, 8, 10

Código Seguro De Verificación	AE9xMPIOkwbYBQOL0WF5Pw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	07/02/2024 09:44:29
Observaciones		Página	15/30
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/AE9xMPIOkwbYBQOL0WF5Pw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



y 12. Plano de proyecto parcelación y volúmenes de la parcela R1, documento visado en julio de 1987. Fuente: Archivo de planeamiento del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga.

Igualmente, en el documento de aprobación definitiva, en concreto en los planos de información, *Estado de la edificación existente*, se dibuja correctamente el plano de fachada y alineaciones del edificio plurifamiliar de la calle Bachiller Sansón Carrasco nº 1 y 3 (ver fig. 10).

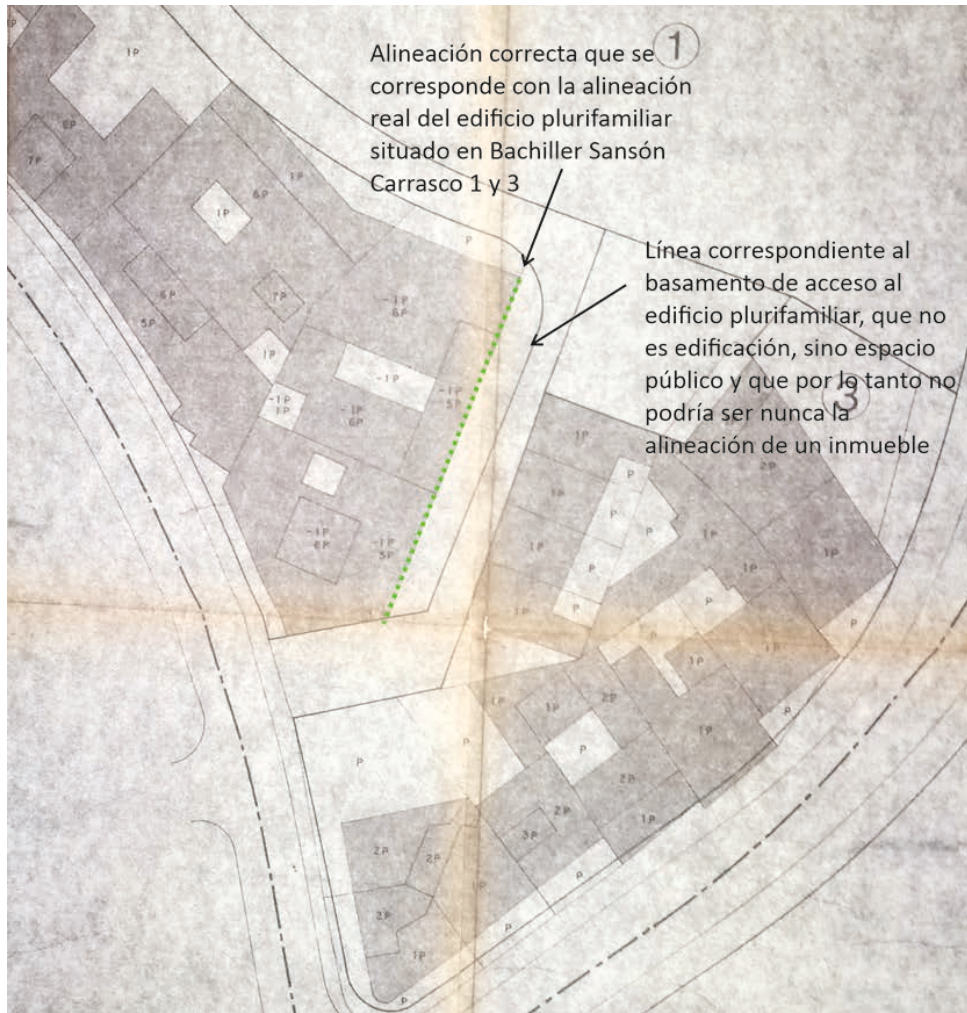


Fig. 10 - Plano del PERI C7-en el que se recoge el estado de las edificaciones existentes. Se puede observar la distinción entre fachada del edificio plurifamiliar existente –sombreado en gris- y la línea correspondiente al basamento. Fuente: Gerencia Municipal de Urbanismo.

Si nos fijamos en el documento que llegó a su tramitación definitiva, se puede observar este **error** del PERI C7 aprobado, ya que la alineación del edificio plurifamiliar que está situado en la misma calle Bachiller Sansón Carrasco nº 1 y 3, se sitúa en el basamento del edificio, en vez de en su fachada (ver fig. 13), discrepando así del plano de estado actual de la edificación existente del mismo documento (fig. 10).

Nótese el error de situar la alineación del edificio plurifamiliar de la calle Bachiller Sansón Carrasco en la línea coincidente con el basamento, ya que la calle queda mermada en su sección (ver fig. 11 y comparar con la fig. 10). **La hipótesis es que esta imprecisión en la**

Código Seguro De Verificación	AE9xMPIOkwbYBQOL0WF5Pw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	07/02/2024 09:44:29
Observaciones		Página	16/30
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/AE9xMPIOkwbYBQOL0WF5Pw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



representación gráfica desvirtúa la percepción de la dimensión real del pasaje, lo que lleva al planteamiento de la necesidad del incremento de su anchura visual, que nunca real, puesto que lo que plantea el PERI C7 es una doble alineación y no una cesión al vial (ver la siguiente figura).

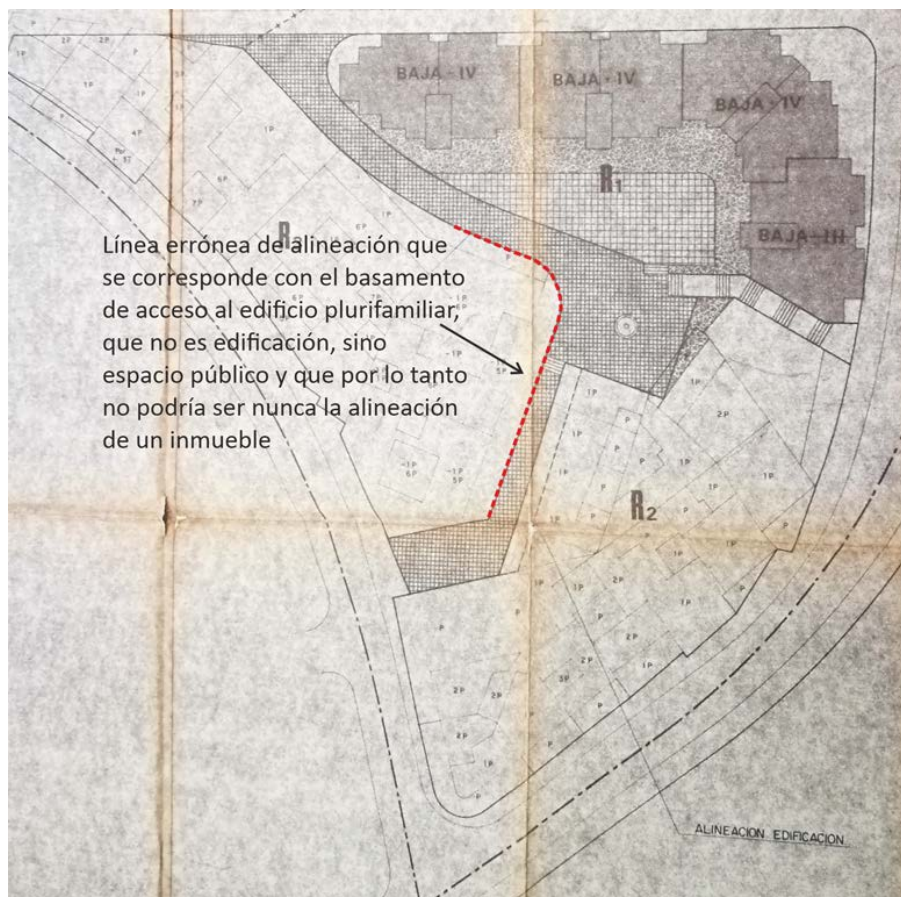


Fig. 11 - Fragmento del plano P2 de parcelación y ordenación de volúmenes de la parcela R1 del PERI C7- Olletas en el que se indica el error cometido en las alineaciones del inmueble situado en Bachiller Sansón Carrasco nº 1 y 3, y que presumiblemente indujeron a la fijación de doble alineación de las parcelas objeto de este ED. Fuente: Documentación gráfica del PERI C7. Archivo Gerencia de Urbanismo del Ayto. Málaga.

Como ya se ha comentado, este plano P2, es en realidad, el dibujo detallado de la transformación urbana que mayoritariamente desarrolla el PERI C7-Olletas: Ordenación de la edificación plurifamiliar de la Calle Camino de los Almendrales con ordenanza Manzana Cerrada, y urbanización del viario Bachiller Sansón Carrasco, creación de plaza y apertura de nuevo viario desde Calle Toquero a Camino de los Almendrales, tal y como se observa en la figura 11.

Al dibujar en este plano -que como se ha expuesto no es un plano de alineaciones- el viario Bachiller Sansón Carrasco mermado en su ancho pudo suponer un cambio en el retranqueo interior de las parcelas objetos de este estudio en el último paso de su aprobación. En la siguiente figura se puede observar la realidad física de la calle Bachiller Sansón Carrasco, con un ancho de casi 6 metros de fachada a fachada de los inmuebles existentes y ya consolidados.

Código Seguro De Verificación	AE9xMPIOkwbYBQOL0WF5Pw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	07/02/2024 09:44:29
Observaciones		Página	17/30
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/AE9xMPIOkwbYBQOL0WF5Pw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





- Línea que erróneamente aparece en el PERI C7-Olletas como alineación del edificio plurifamiliar situado en Bachiller Sansón Carrasco 1 y 3, y que se corresponde realmente con el basamento de acceso al edificio, considerado espacio público y que por lo tanto no podría ser nunca el plano de la alineación del inmueble
- Plano de alineación correcta que se corresponde con el plano de fachada del edificio plurifamiliar situado en Bachiller Sansón Carrasco 1 y 3
- ↔ Ancho real de la calle Bachiller Sansón Carrasco, que se corresponde con la distancia del plano de fachada histórico de los números pares, y que debería considerarse consolidado, y el plano de fachada del edificio plurifamiliar.


Fig. 12 – Foto de la calle Bachiller Sansón Carrasco en la actualidad, en la que se ha recogido el error de dibujo que comete el PERI C7 – Olletas, considerando la alineación del edificio plurifamiliar en el basamento en vez de en su fachada. Fuente: redactores del ED

El ancho real de la calle es muy superior al representado en el Plano de ordenación de la parcela R1 del PERI C7 – Olletas, y suficiente para garantizar la correcta iluminación y ventilación de la calle, no siendo necesario realizar ningún retranqueo en las parcelas pares de la calle Bachiller Sansón Carrasco, tal y como plantea este estudio de detalle.

Este condicionante inadecuadamente impuesto en el PERI C7-Olletas, como ya se ha demostrado, no haría sino empeorar la imagen de la calle dando lugar a parcelas con medianerías vistas, de manera alternada (la 6 y 8 retranqueadas y la 10 y 12 no), dificultaría el desarrollo de un programa de vivienda de manera adecuada y dejaría en situación de desigualdad a los distintos propietarios –además de dejar fuera de ordenación a dos viviendas con licencia-.

Por todos los motivos expuestos, se considera necesario determinar una única alineación de la edificación para todas las parcelas pares de la calle Bachiller Sansón Carrasco, de modo que se corrija la falta de claridad existente en el PERI y al mismo tiempo se elimine la disparidad entre el PGOU y el PERI, y que como se ha explicado, ha dado lugar a la concesión de licencia en tres casos y a la denegación en otros dos.

Por todo esto, se propone ajustar la alineación de la edificación en las parcelas de calle Bachiller Sansón Carrasco nº 6, 8, 10 y 12 al viario mediante el desarrollo de las ordenanzas específicas, así como algunas condiciones particulares para estas cuatro parcelas que se ajusten de manera más adecuada a la realidad tanto física, como de programa y de normativa y legislación actuales.

Código Seguro De Verificación	AE9xMPIOkwbYBQOL0WF5Pw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	07/02/2024 09:44:29	
Observaciones		Página	18/30	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/AE9xMPIOkwbYBQOL0WF5Pw==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y PROPUESTA DE ORDENACIÓN

3.1.- SOLUCION ADOPTADA.

Justificación de la necesidad de regularizar las alineaciones interiores

Según el apartado anterior, quedan demostrados varios errores e incongruencias dentro del propio PERI y del PERI respecto al PGOU. Además, es imprescindible resaltar que dos de las parcelas del ED (Calle Bachiller Sansón Carrasco nº 12 y nº 8) ya han obtenido licencia de edificación y de primera ocupación con la edificación alineadas a vial en 2005 y 2007, respectivamente, mientras que en otra de ellas (Calle Bachiller Sansón Carrasco nº 10) en la que aún existe la edificación histórica, ha sido declarada fuera de ordenación, y la última (Calle Bachiller Sansón Carrasco nº 6) no pueda obtener licencia de construcción alineando la edificación al vial.

Es necesario clarificar esta situación para ofrecer garantía jurídica a los propietarios y en la absoluta convicción de que este ajuste de alineaciones no ofrece perjuicio para los vecinos ni para la calle, que previsiblemente jamás se va a ampliar de manera efectiva y quedará con hasta tres medianerías vistas en su corto trazado.

Justificación de que con el presente Estudio de Detalle no se aumenta la edificabilidad respecto a la del PERI C7-Olletas


El presente estudio de detalle recoge las mismas condiciones de ocupación y edificabilidad que el PERI C7-Olletas, para la Zona de Colonia Tradicional y Popular 2 (CPT-2) que es la que afecta a todas las parcelas que forman parte de este documento. La edificabilidad neta máxima establecida en el epígrafe 3.3, artículo 2, punto c) es de 2,6 m²/m² y en el punto e) la ocupación máxima de 100 % para planta baja y 80 % para las demás.

Además de las ordenanzas particulares de zona, el PERI C7-Olletas designa una edificabilidad total por manzana, siendo la de la R2 de 4.251 m². **El presente Estudio de Detalle no aumenta este límite de edificabilidad total.** Como cálculo adicional se ha computado toda la edificabilidad materializada en la manzana R2 en la actualidad, obteniéndose un total de 1.620 m² construidos, cantidad muy por debajo de los 4.251 m² que le otorga el Plan especial y que en ningún caso podría superarse.

Justificación de la necesidad de establecer condiciones de volumetría para la ordenación de los volúmenes en cubierta

El objeto de las ordenanzas relativas a la volumetría es la ordenación de los cuerpos constructivos que, en aplicación del PGOU, se construyan sobre la altura máxima definida en el artículo 12.2.24 del Plan General. Para ello, se ha estudiado la aplicabilidad de dicho artículo en el caso concreto de las cuatro parcelas contenidas sobre el Estudio de Detalle.

En el Artículo 12.2.24. Criterios de medición de alturas, el PGOU vigente establece que sobre la altura máxima se podrán edificar *los casetones de acceso a terraza, con una altura de 2,70 metros hasta cara superior de último forjado, y con una ocupación máxima de un 15% de la superficie total de la cubierta. O la estrictamente necesaria para dicha finalidad, limitando la*

Código Seguro De Verificación	AE9xMPIOkwbYBQOL0WF5Pw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	07/02/2024 09:44:29	
Observaciones		Página	19/30	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/AE9xMPIOkwbYBQOL0WF5Pw==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

superficie a un máximo de 25 m². Además, el Plan establece que *Los casetones en edificaciones alineadas a vial deberán retranquearse del plano de fachada un mínimo de 3,00 metros, salvo que se justifique la imposibilidad de cumplir dicha condición por las dimensiones o características de la parcela.*

Entendiendo que las parcelas afectadas son de dimensiones muy reducidas, y su carácter medianero que hace casi imprescindible la construcción de patios de luces y/o ventilación para la construcción de edificaciones residenciales propias de su ordenanza, se estima que se deben concretar las condiciones de superficie y posición de los cuerpos sobre cubierta, para dar lugar a volúmenes claros y ordenados a lo largo de todo el vial afectado por este estudio de detalle.

Por ello, se ha estudiado la volumetría que puede obtenerse en aplicación de las condiciones de habitabilidad, en el caso más desfavorable de parcela con 10 m de fondo edificable, y con la necesidad de organizar el espacio disponiendo un patio de luces mínimo (Ø4 m), más un núcleo de escalera estándar (3,75 m de longitud incorporando tramo + meseta intermedia + meseta en planta). Con ello, y teniendo en cuenta los espesores de cerramientos, se obtiene una longitud de unos 8 metros, lo que deja un espacio libre inferior a 3 m. de separación entre el casetón y la línea de fachada, situando a las parcelas en la excepción contemplada en el artículo 12.2.24 del PGOU.


Por último, se ha tenido en cuenta tanto la creciente demanda de instalaciones de producción de energía renovable fotovoltaica, como su inclusión en la legislación actual, como por ejemplo en la **Ley 7/2021**, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. En la exposición de motivos de dicha norma se observa que la ley asume el cumplimiento de uno de los grandes retos de la sociedad actual contra el cambio climático: el impulso de la transición energética mediante el fomento de las energías renovables en el territorio, en el suelo rústico y en el suelo urbano;

Y en concreto, en virtud del **Artículo 6. Normas de aplicación directa**, en su punto 2. Las construcciones, edificaciones o instalaciones se adaptarán al ambiente natural y cultural en que estuvieran situadas y, en concreto:

c) Las construcciones e instalaciones deberán utilizar preferentemente instalaciones de energía renovable y de autoconsumo. A estos efectos, se consideran adecuadas y proporcionadas aquellas obras e instalaciones necesarias para el ahorro energético y para el funcionamiento de sistemas de energía renovable, salvo que sean incompatibles con el régimen de protección que fuera aplicable, en su caso.

Y en el 4. Para garantizar el acceso a las fuentes de energía renovable, las instalaciones de producción podrán ocupar espacios libres públicos en virtud del título que corresponda, así como los espacios libres privados y cubiertas de edificios y aparcamientos, públicos y privados, considerándose compatibles con los instrumentos de ordenación urbanística por razón de su uso, ocupación, altura, edificabilidad o distancia a linderos. Lo anterior será de aplicación sin perjuicio del régimen de protección que resulte de aplicación y siempre que no se afecte negativamente al uso público de los terrenos y edificaciones.

Por todo ello, se establece una ordenanza específica para las instalaciones de producción de energía solar fotovoltaica que puedan incorporarse sobre las cubiertas de casetones de acceso a cubierta en aplicación del PGOU, con la intención de que queden integradas adecuadamente.

Código Seguro De Verificación	AE9xMPIOkwbYBQOL0WF5Pw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	07/02/2024 09:44:29	
Observaciones		Página	20/30	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/AE9xMPIOkwbYBQOL0WF5Pw==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

3.2.- ORDENANZAS ESPECÍFICAS DE APLICACIÓN EN EL ÁMBITO DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE.

El presente documento observa las ordenanzas y normativas del PGOU y del PERI C7-Olletas, modificando o completando los siguientes puntos, para mejor adaptación a la realidad actual y a las condiciones específicas de la zona de actuación:

3.2.1. Alineación a vial

Las edificaciones se alinearán al viario sin dejar medianerías vistas.


3.2.2. Condiciones de volumetría.

3.2.2.1. Alineación de casetones de acceso a cubierta

Dado el reducido tamaño de las parcelas y su fondo edificable, los casetones de acceso a cubierta de las edificaciones alineadas a vial podrán reducir su distancia hasta los 2,00 metros por considerarse entre las excepciones que prevé el PGOU Vigente en su artº 12.2.24-2.5.

3.2.2.2. Instalaciones de energías renovables en cubierta

Las instalaciones de producción de energía renovable fotovoltaica que se sitúen sobre las cubiertas de los casetones de acceso a cubierta se establecerán de modo integrado y coplanario sobre la cubierta del casetón, es decir, directamente sobre el mismo sin que sobresalga en ningún punto por encima del antepecho de cubierta, y formando parte unitaria con el propio casetón para evitar en lo posible generar impacto visual sobre el entorno.

Código Seguro De Verificación	AE9xMPIOkwbYBQOL0WF5Pw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	07/02/2024 09:44:29	
Observaciones		Página	21/30	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/AE9xMPIOkwbYBQOL0WF5Pw==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

4. DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

4.1. ORTOFOTOS HISTÓRICAS



Fig. 13 - Ortofoto año 1973-1986 de la zona del PERI C7 – Olletas en la que se puede observar la alineación histórica de las parcelas objeto de este estudio de Detalle. Fuente: Vuelo Interministerial de 1973-1986. IGN



Fig. 14- Ortofoto año 2004 de la zona del PERI C7 – Olletas en la que se puede observar la alineación histórica de las parcelas objeto de este estudio de Detalle. Fuente: PNOA 2004. IGN

Código Seguro De Verificación	AE9xMPIOkwbYBQOL0WF5Pw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	07/02/2024 09:44:29
Observaciones		Página	22/30
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/AE9xMPIOkwbYBQOL0WF5Pw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



4.2 FOTOS DE FICHAS DE CATASTRO



Fig. 15- Foto de fachada de vivienda en Bachiller Sansón Carrasco nº 6 (antes de su demolición), en la que se observa que la alineación histórica no tiene retranqueos. Fuente: Sede Electrónica del Catastro.



Fig. 16 - Foto de fachada de vivienda en Bachiller Sansón Carrasco nº 8 en la que se observa que la alineación histórica no tiene retranqueos (se puede ver a los laterales de la vivienda situada en el nº 8 las viviendas antiguas y que todas ellas están alineadas al vial). Fuente: Sede Electrónica del Catastro.



Código Seguro De Verificación	AE9xMPIOkwbYBQOL0WF5Pw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	07/02/2024 09:44:29	
Observaciones		Página	23/30	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/AE9xMPIOkwbYBQOL0WF5Pw==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



Fig. 17 - Foto de fachada de vivienda en Bachiller Sansón Carrasco nº 10 en la que se observa que la alineación histórica no tiene retranqueos. Fuente: Sede Electrónica del Catastro




Fig. 18 - Foto de fachada de vivienda en Bachiller Sansón Carrasco nº 12 en la que se observa que la alineación histórica no tiene retranqueos (esta vivienda tiene licencia de primera ocupación concedida sobre un proyecto de elevación de una planta sobre edificación existente). Fuente: Sede Electrónica del Catastro

Código Seguro De Verificación	AE9xMPIOkwbYBQOL0WF5Pw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	07/02/2024 09:44:29	
Observaciones		Página	24/30	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/AE9xMPIOkwbYBQOL0WF5Pw==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

4.3. DOCUMENTACIÓN DE LOS EXPEDIENTES DE OBRA MAYOR RELACIONADOS



Fig. 19- Foto de fachada del edificio anterior al proyecto de vivienda en Calle Bachiller Sansón Carrasco nº 8 en documentación Final de Obra (Expediente OM-781/04), que obtuvo licencia municipal de obras con un proyecto alineado a vial. Fuente: Archivo de expedientes de Obra Mayor. Gerencia Municipal

Código Seguro De Verificación	AE9xMPIOkwbYBQOL0WF5Pw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	07/02/2024 09:44:29	
Observaciones		Página	25/30	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/AE9xMPIOkwbYBQOL0WF5Pw==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

DOCUMENTACIÓN FINAL DE OBRA

VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERÍAS
CALLE BACHILLER SANSÓN CARRASCO Nº 8. MÁLAGA.

PROPIETARIO: ENRIQUE SÁNCHEZ-LAFUENTE RODRÍGUEZ
ARQUITECTO: FRANCISCO FÉLIX VEGA VILLA

ALZADO A CALLE BACHILLER SANSÓN CARRASCO




Fig. 20- Foto de fachada del proyecto de vivienda en Calle Bachiller Sansón Carrasco nº 8 en documentación Final de Obra (Expediente OM-781/04), que obtuvo licencia municipal de obras con un proyecto alineado a vial. Fuente: Archivo de expedientes de Obra Mayor. Gerencia Municipal

Código Seguro De Verificación	AE9xMPIOkwbYBQOL0WF5Pw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	07/02/2024 09:44:29
Observaciones		Página	26/30
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/AE9xMPIOkwbYBQOL0WF5Pw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Fig. 21 . Foto de fachada del proyecto de vivienda en Calle Bachiller Sansón Carrasco nº 12 en documentación Final de Obra (Expediente OM-600/03), que obtuvo licencia municipal de obras con un proyecto alineado a vial. Fuente: Archivo de expedientes de Obra Mayor. Gerencia Municipal

Código Seguro De Verificación	AE9xMPIOkwbYBQOL0WF5Pw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	07/02/2024 09:44:29	
Observaciones		Página	27/30	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/AE9xMPIOkwbYBQOL0WF5Pw==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

5. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO. VIABILIDAD TÉCNICA Y ECONÓMICA

El Estudio Económico Financiero tiene por objeto determinar la viabilidad de la actuación considerando los costes unitarios y totales, que garanticen el correcto desarrollo de un sector.

En este caso se trata de un Estudio de Detalle que pretende determinar las condiciones particulares de alineaciones interiores de unas parcelas situadas en la calle Bachiller Sansón Carrasco, por lo que no es necesario establecer costes de urbanización, ni datos de cesiones, ni plan de etapas, puesto que, una vez aprobado el ED, la siguiente actuación es la solicitud de licencia para la edificación.

La totalidad de la inversión necesaria para el desarrollo de la actuación es de carácter privado y se corresponde con la propia construcción del edificio.

Puesto que el presente ED no modifica ninguna determinación de calificación de suelos, ni de edificabilidades y sólo afecta a una alineación interior de parcelas privadas, la viabilidad económica será la misma que se justifica en el planeamiento de rango superior, en este caso el PGOU de 2011.


6. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

No es necesario justificar la sostenibilidad económica de la operación, ya que no afecta a gestión y mantenimiento de infraestructuras y/o servicios públicos. El presente Estudio de Detalle no tiene impacto en la Hacienda Pública, ya que no actúa sobre infraestructuras ni servicios públicos, por lo que la administración no se ve afectada por la implantación y mantenimiento de ninguna de las intervenciones propuestas.

7. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

Las servidumbres aeronáuticas están establecidas conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, y el Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo (B.O.E. nº 131, de 2 de junio) por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.

En la fase de tramitación del presente Estudio de Detalle se ha obtenido informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil con fecha 13 de septiembre de 2023, del que se extraen los siguientes párrafos:

Código Seguro De Verificación	AE9xMPIOkwbYBQOL0WF5Pw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	07/02/2024 09:44:29	
Observaciones		Página	28/30	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/AE9xMPIOkwbYBQOL0WF5Pw==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

El ámbito de estudio se encuentra incluido en las zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol. En el plano que se adjunta como Anexo I a este informe, se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción o instalación (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), plantaciones, modificaciones del terreno u objetos fijos o móviles (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de las infraestructuras viarias.

El planeamiento urbanístico debe incorporar entre sus planos normativos, el plano de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol, debiendo dejar constancia expresa del párrafo anterior en su documentación.

En particular, el ámbito de estudio se encuentra principalmente afectado por la Superficie de Aproximación Frustrada de la maniobra NDB RWY 32, entre otras.

Asimismo, el informe en el epígrafe titulado Conclusión, establece lo siguiente:

En consecuencia con todo lo anteriormente expuesto, este Centro Directivo informa favorablemente el "Estudio de Detalle para regularización de alineaciones interiores de la manzana R2 del PERI C7-Olletas (PA-PD.14 (83)) en la calle Bachiller Sansón Carrasco (Expediente: PL 42/22)", en el término municipal de Málaga (Málaga), en lo que a servidumbres aeronáuticas se refiere, siempre y cuando las construcciones, instalaciones o plantaciones propuestas u objetos fijos o móviles (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de las infraestructuras viarias no vulneren las servidumbres aeronáuticas y sin perjuicio de las competencias del Ministerio de Defensa.

Por todo ello, se justifica el cumplimiento de las servidumbres aeronáuticas en el Estudio de Detalle, y se incorpora a la planimetría del mismo el plano de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol remitido por la Dirección General de Aviación Civil.


En Málaga, a 27 de septiembre de 2023

Los Arquitectos

Manuel R. García López - María José Márquez Ballesteros

Firmado por GARCIA LOPEZ MANUEL RAFAEL - ***7910** el día 02/10/2023 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por MARQUEZ BALLESTEROS MARIA JOSE - ***7533** el día 02/10/2023 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Código Seguro De Verificación	AE9xMPIOkwbYBQOL0WF5Pw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	07/02/2024 09:44:29	
Observaciones		Página	29/30	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/AE9xMPIOkwbYBQOL0WF5Pw==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

PLANOS

Código Seguro De Verificación	AE9xMPIOkwbYBQOL0WF5Pw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	07/02/2024 09:44:29
Observaciones		Página	30/30
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/AE9xMPIOkwbYBQOL0WF5Pw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

