



Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio de Planificación Territorial y Urbanística

Ref: I-ED-LO.2_Los Guindos 2-4 _ai2_PL 15-2023 (cld)

ESPACIO PARA EL SELLO DE REGISTRO:

Expediente: PL 15/2023 Estudio de Detalle (ED)
Interesado: Dña. María Victoria Palacios Valverde
y Dña. Federica María Faligot Collignon
Representación: Salvador Cortes Vega
Situación: SUC-ED-LO.2
Ref. Catastral: 0319116UF7601N0001JD y otras 3
Junta Mpal. Distrito nº 7 Carretera de Cádiz
Asunto: Propuesta aprobación inicial

ANTECEDENTES

El día **11/04/2023** se recibió mediante registro electrónico la documentación correspondiente al Estudio de Detalle (ED) del área SUC ED-LO.2, delimitada en el PGOU-2011.

Dicha documentación fue objeto de informe por parte del Negociado de Topografía y Cartografía el **12/06/2023**, y por este Servicio de Planificación Territorial y Urbanística el **16/06/2023**, requiriéndose en ambos correcciones y mejoras en la documentación.

Con fecha **19/09/2023**, se recibe nueva documentación modificada y posteriormente, con fecha **19/01/2023** la misma documentación corrigiendo la denominación del expediente.

INFORME

La documentación aportada incluye diversos documentos en formato PDF, entre los que se encuentran la Memoria, los Planos en formato PDF y CAD (12 planos) y el Resumen Ejecutivo. La documentación presentada el 19/10/2023 sustituye las anteriores, y es el objeto de análisis en este nuevo informe.

Destacar que, respecto a la informada con anterioridad, ésta se completa con cuatro nuevos planos y se corrigen determinados aspectos de la memoria que pasamos a analizar. Así, de acuerdo a los requerimientos de subsanación y mejora indicados en el informe emitido por este Servicio el 16/06/2023, se realizan las siguientes consideraciones:

- Se ajusta el **techo máximo edificable** al definido en el PGOU (3.320 m²t), quedando subsanada esta cuestión.
- En lo que a **ocupación máxima de parcela y alineaciones interiores** se requería, se corrige el apartado 2.3.2 "Alineaciones y Rasantes" de la Memoria, siendo coherente su redacción con respecto a lo indicado en la normativa del PGOU, queda subsanada esta cuestión.
- En relación a la **ocupación bajo rasante** (-1,30m.) bajo espacio público, el ED justifica el cumplimiento del convenio en el que se expresa:

III.- Con el objetivo de que el suelo adquiriera la condición de solar, la propiedad cederá gratuitamente al Excmo. Ayuntamiento, libre de cargas y gravámenes, los suelos libres públicos peatonales en el interior de la parcela y el viario perimetral por retranqueo de alineación en Avda. Los Guindos previstos en el ámbito del ED-LO.2 "Avda. Los Guindos 4-6" (que nunca será inferior a -1 m) en el caso de que el subsuelo se utilice para situar la reserva obligatoria de aparcamientos del edificio que se



Código Seguro De Verificación	qj6beD50uoWTliTghSjFZw==	Estado	Firmado	Fecha y hora	30/10/2023 14:41:51
Firmado Por	Elena Rubio Priego		Firmado		30/10/2023 14:31:16
	José Carlos Lanzat Díaz				
Observaciones		Página	1/4		
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/qj6beD50uoWTliTghSjFZw==				





construya y, siempre y cuando, ésta no quepa en un mínimo de tres plantas de sótano situadas bajo dicho edificio. Las cesiones se efectuarán, en todo caso, con carácter previo a la licencia de obras que legitime la edificación.

En relación a la necesidad de justificación mencionada en el párrafo del convenio, el ED aporta una distribución esquemática de la ocupación bajo rasante de la huella del edificio en la que no se puede cumplir la dotación mínima de aparcamientos. Esta justificación se une a la que se expresa en el art. 6.7.4 de la normativa del PGOU en la que se recomienda no superar las dos plantas de sótano con el objeto de no afectar excesivamente las condiciones hidrológicas de los suelos ni incrementar excesivamente el coste constructivo. Todo ello unido a que el ED incide en la obligación por el promotor de urbanizar y arbolado el espacio público justificando el cumplimiento de lo previsto en el art. 80 del Reglamento General de la LISTA y que conforme a las determinaciones del plano nº11 se contempla el arbolado de sombra, vegetación y dotación de instalaciones así como la eliminación de una segunda salida peatonal, es por lo que se considera subsanada esta cuestión de la ocupación del espacio público de cesión para la dotación obligatoria de plazas de aparcamiento.

- d) Se incorpora la justificación del cumplimiento de las servidumbres aeronáuticas (apartado 2.3.8 de la memoria y plano 03), quedando subsanada esta cuestión.
- e) Se incluyen determinaciones sobre ejecución del espacio público de cesión (apartado 2.39 de la memoria), quedando subsanada esta cuestión.
- f) En el plano 05 se ha corregido la cota mínima siendo esta de (-1,3 m.) en coherencia con lo previsto en el art. 6.8.3 del PGOU y cumpliendo con lo expresado en el convenio "que nunca será inferior a -1 m", quedando subsanada esta cuestión.
- g) En relación a lo requerido en el informe del Negociado de Cartografía y Topografía de fecha 12/06/2023, se comprueba que se grafía el ámbito del ED, el plano 02 incluye la cuadrícula de coordenadas, en el plano 05 se especifican las alineaciones conforme al PGOU y conforme a la edificación consolidada, por lo que se consideran subsanadas las incidencias descritas en dicho informe.
- h) A los efectos de ordenación de la zona verde de cesión, se ha ampliado el ámbito gráfico contemplando la manzana en la ordenación en conjunto, cumpliendo con lo que se requirió y adaptando las determinaciones de ED sobre la urbanización de la misma en coherencia con la ya urbanizada en dicho ámbito, considerándose en todo subsanado dicho requerimiento.
- i) Con respecto a las alineaciones interiores, el ED expresa ahora que las alineaciones interiores propuestas tiene consideración de alineaciones máximas, considerándose subsanada esta cuestión.
- j) El ED define la alineación a la avenida de los Guindos coincidente con la consolidada recientemente en las construcciones recientes que se están edificando en esa misma avenida, considerándose subsanada esta cuestión.
- k) En la justificación de la servidumbre aeronáutica, el ED incluye un plano de información de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol y deja constancia expresa en la memoria incluyendo el párrafo que se requirió, considerándose subsanada esta cuestión.
- l) El ED completa las determinaciones sobre el espacio público que se cederá conforme al convenio en el trámite de licencia, definiendo gráficamente y regulando las condiciones de ejecución de dicho espacio, considerándose éstas conforme a lo preceptuado en art. 6.6.4 de la normativa del PGOU-2011, estableciendo un tratamiento diferenciado del



Código Seguro De Verificación	qj6beD50uoWTliTghSjFZw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	30/10/2023 14:41:51
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	30/10/2023 14:31:16
Observaciones		Página	2/4
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/qj6beD50uoWTliTghSjFZw==		





suelo (áreas de estancia, reposo y tránsito) elección y ubicación del arbolado de sombra y vegetación, instalaciones (alumbrado) y mobiliario (banco, papeleras, etc.), que sirven de guía para el desarrollo del proyecto de obras de ejecución de la urbanización, considerándose subsanada esta cuestión.

CONCLUSIONES

- 1ª. La tramitación de este ED viene motivada por las determinaciones del PGOU-2011 incluidas en la ficha urbanística del ámbito de suelo urbano consolidado ED-LO.2, "Avenida Los Guindos 4-6", y cumple con los **objetivos y criterios** propuestos siguientes:
 - *Reestructuración morfológica de las parcelas ocupadas por usos inadecuados que conviven de forma forzada con la trama fundamentalmente residencial. La intervención plantea la sustitución de la actividad industrial por usos de vivienda, comercio en planta baja. Se plantea configurar en el interior un espacio de relación menor que dote de permeabilidad peatonal.*
 - *En planta baja el uso será comercial, en continuidad con la edificaciones próximas*
 - *El volumen edificable se emplazará en el extremo este, con fachada al vial de nueva apertura propuesto en el PERI-LO.5 del plan del 97.*
 - *Altura máxima: PB+5.*
 - *Antes del otorgamiento de la licencia de obras se habrán cumplido las obligaciones asumidas por la propiedad en el convenio urbanístico suscrito el día 21 de marzo de 2011.*
- 2ª. El **contenido y ordenación** de este ED cumple con los objetivos y determinaciones de la ficha urbanística y los preceptos previstos en el art. 2.3.10 del PGOU y art. 62 de la LISTA y 94 del Reglamento.
- 3ª. De la memoria descriptiva y planos aportados en el ED se deduce el siguiente **cuadro comparativo** de los parámetros generales de la ordenación determinadas por el Plan General en su ficha de desarrollo:

	PGOU	ED	
Superficie de suelo	1.787,00 m ²	1.807,13 m ²	cumple
Índice edificabilidad	1,86 m ² /m ² s	1,86 m ² /m ² s	cumple
Techo edificable máxima	3.320,00 m ² t	3.320,00 m ² t	cumple
Ordenanza	OA-2	OA-2	cumple
Número de plantas	PB+5	PB+5	cumple
Ocupación Planta Baja	100 %	100%	cumple
Ocupación Plantas Altas	90 %	90%	cumple

- 4ª. El ED establece unas **alineaciones** análogas a la ordenación indicada en la ficha urbanística, fijando las siguientes superficies:
 - *Parcela de uso residencial : 600 m²*
 - *Espacio libre peatonal por alineaciones (cesión) :84,86 m²*
 - *Área libre Pública (cesión) : 1.122,27 m²*
 - *Aparcamiento privado bajo Área libre pública: .. 823,32 m²*
- 5ª. En relación a la **ocupación de subsuelo** para aparcamientos obligatorios, el ED justifica (coherente con las estipulaciones del convenio) la imposibilidad de resolver la dotación de aparcamientos obligatorios exclusivamente bajo la superficie de parcela edificable y en tres plantas de sótano (apartado 2.3.6 de la memoria) y por ello delimita una ocupación mayor bajo rasante (siempre a cota -1.30 m descendente) con destino a uso de aparcamiento privado, incluyendo 823,32 m² de superficie en el ámbito delimitado con destino a área libre pública de cesión sobre la cota -1,3 m ascendente. La ocupación total bajo rasante prevista dentro del



Código Seguro De Verificación	qj6beD50uoWTliTGHsjFZw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	30/10/2023 14:41:51
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	30/10/2023 14:31:16
Observaciones		Página	3/4
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/qj6beD50uoWTliTGHsjFZw==		





Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio de Planificación Territorial y Urbanística

ámbito del ED es de 1.423,32 m², contemplándose dos plantas de aparcamiento, con una dotación mínima prevista de 71 plazas de aparcamientos (63 de uso residencial y 8 de comercial).

- 6ª. La **planta baja** se destina a uso comercial y accesos a vivienda y aparcamiento, coherente con lo que se requiere en la ficha de desarrollo del PGOU.
- 7ª. El ED justifica en su contenido el cumplimiento de la normativa de **accesibilidad** en las infraestructuras y el urbanismo, y de la ordenanza municipal, aportando lo requerido en el Título I del Decreto 293/2009, de 7 de julio, concluyendo que se pueden cumplir todas las prescripciones de la normativa aplicable.
- 8ª. El ED menciona, justifica e incorpora en su contenido aspectos referidos al **convenio** firmado con fecha 21/03/2011 entre el Excmo. Ayuntamiento y la propiedad, y desarrolla convenientemente los compromisos de urbanización de las zonas que deben ser cedidas.
- 9ª. Respecto a las determinaciones del **espacio público** propuesto, el ED incluye una ordenación detallada del mismo y la regulación para la ejecución, ambas cuestiones se consideran adecuadas a los criterios que se proponen en el art. 6.6.4 de la normativa del PGOU-2011 y art. 80 del Reglamento General de la LISTA, justificándose también que tras su ejecución se contribuye a la mitigación de los efectos del cambio climático.

PROPUESTA

Desde el punto de vista técnico se considera que procede proponer la aprobación inicial del Estudio de Estudio de Detalle (ED) del ámbito de suelo urbano del ED-LO.2, delimitada en el PGOU-2011, según la documentación presentada con fecha **19/09/2023**, fechada en octubre de 2023.

Dado que el ámbito se encuentra dentro de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga, tras la aprobación inicial y durante el periodo de información pública, se requerirá informe a la administración pública con dicha competencia sectorial.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica.

El arquitecto municipal
Fdo.: Carlos Lanzat Díaz

La jefa del Departamento
Fdo.: Elena Rubio Priego



Código Seguro De Verificación	qj6beD50uoWTliTGhSjFZw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	30/10/2023 14:41:51	
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	30/10/2023 14:31:16	
Observaciones		Página	4/4	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/qj6beD50uoWTliTGhSjFZw==			