



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

Ref: I-ED Lopez Pinto 11\_ad\_PL 25-2023 (old)

**Expediente:** PL 25/2023 Estudio de Detalle  
**Interesado:** Moregal Hotels S.L.  
**Representación:** Ortiz León Arquitectos SLP  
**Situación:** Calle López Pinto nº 11  
**Ref. Catastral:** 2537101UF7623N0001WO  
**Junta Mpal. Distrito nº 7** Carretera de Cádiz  
**Asunto:** Aprobación definitiva

## INFORME

El **06/10/2023** se acuerda por la Junta de Gobierno Local la aprobación Inicial del Estudio de Detalle en la calle López Pinto nº 11. Tras el periodo de información pública se constató que no se presentaron alegaciones al Estudio de Detalle y todos los informes sectoriales requeridos se emitieron en sentido favorable.

El **22/03/2024** presentó el promotor nueva documentación en el que se **amplía el objeto de ED** incorporando dentro de las determinaciones el ajuste en el parámetro de ocupación establecido por la ordenanza OA-2 del Plan General. El resto de la documentación no sufre cambio alguno, siendo sus determinaciones invariables respecto a las aprobadas inicialmente. Este ajuste supone una ampliación del objeto de este ED en relación a lo aprobado inicialmente, por lo que el informe emitido por este Servicio el 26/03/2024 consideró, en primer lugar, que dicho objeto es admisible por estar en línea con el criterio de interpretación del PGOU 1/2024 elevado al Consejo Rector de la GMUOI para su aprobación (expte. PL14/2024 de este Departamento) y, en segundo lugar, que teniendo en cuenta las disposiciones previstas en el art. 108.a) del RGLISTA, debía adoptarse un **nuevo trámite de información pública**, sin necesidad de demandar nuevos informes sectoriales puesto que dicha ampliación del objeto no afectaba al contenido ni intereses sectoriales tutelados en dichos informes.

El **12/04/2024** se produce el **acuerdo** de la Ilma. Junta de Gobierno Local de nuevo trámite de información pública del Estudio de Detalle en calle López Pinto nº 11.

A este respecto, consta en el expediente **certificado** emitido el **12/06/2024** de la Sección de Registro General y Edictos de este Ayuntamiento que expresa que.... *"Habiendo consultado el libro de Registro General Electrónico del Ayuntamiento de Málaga, se informa que en el plazo establecido, desde el día 25 de abril de 2024 y el 30 de mayo de 2024, ambos inclusive no consta la presentación de ninguna alegación."*

Las determinaciones del Estudio de Detalle se pueden resumir en los siguientes contenidos:

- El **ámbito** delimitado es de 1738,37 m<sup>2</sup> de superficie, suma de dos parcelas, una de 1.692,50 m<sup>2</sup> (la catastral 2537101UF7623N0001WO) y otra de 45,87 m<sup>2</sup> referida a un pasillo lateral colindante con la anterior.
- El **objeto** es modificar las alineaciones bajo rasante y, tras la aprobación inicial, también al ajuste en el parámetro de ocupación de plantas altas establecido por la ordenanza OA-2 del Plan General, de acuerdo al criterio de interpretación 1/2024 aprobado el 20/03/2024 por el Consejo



<b>Código Seguro De Verificación</b>	Je/2u7w5xn3LCzQ79NkYHg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Elena Rubio Priego	Firmado	18/06/2024 15:59:59	
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	18/06/2024 12:36:18	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	1/2	
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Je/2u7w5xn3LCzQ79NkYHg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Je/2u7w5xn3LCzQ79NkYHg==</a>			
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



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

Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras. Con respecto al ajuste del parámetro de ocupación, el ED establece lo siguiente:

- En planta baja: 100%
- En plantas altas: 100%
- Tanto el objeto como la delimitación del ámbito cumple los preceptos previstos en el art. 2.3.10 del PGOU y art. 71 de la LISTA completando la ordenación detallada del PGOU, no modificando el uso, ni la edificabilidad, ni incrementando el aprovechamiento o afectando negativamente a las dotaciones previstas en el PGOU con las consideraciones que a continuación se expresan:
- En relación a la nueva delimitación de **ocupación bajo rasante**, el ED justifica la imposibilidad de resolver la dotación de aparcamientos mínimos prevista en la normativa del PGOU exclusivamente bajo la superficie de la "parcela edificable" y por ello delimita una ocupación bajo rasante mayor (a cota -1.30 m descendente), con destino a uso de aparcamiento, ocupación que es coherente con las condiciones establecidas en el art. 6.8.3 de la normativa del PGOU. Conforme a ello, el ED delimita 1.664,14 m<sup>2</sup> de superficie, con previsión de cuatro plantas de aparcamiento, con una dotación mínima estimada de unas 185 plazas de aparcamientos (46 plazas por planta).
- Para esta ocupación, conforme a lo establecido en el art. 6.8.3 mencionado en el párrafo anterior, se propone la constitución del **complejo inmobiliario** con carácter previo a la expedición de la licencia, y será en este donde se fijaran las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del futuro dominio público de carácter peatonal.
- Aclara el ED con respecto al objeto de proponer la ocupación al 100% en todas las plantas, que esto no producirá incremento de la edificabilidad máxima de la parcela, resultante de aplicar lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 12.6.4. del PGOU de Málaga de 2011.
- Significar por último, que la documentación presentada el 22/03/2024 incluye en su memoria un anexo gráfico de contenido informativo y no normativo (apartado 4.3), que desarrolla la dotación, accesos, distribución interior y número de plantas bajo rasante (4) que pretenden ejecutarse y que también sirve de justificación gráfica en relación a la dotación de aparcamientos previsto en el art. 6.7.4 del PGOU.

## PROPUESTA

Procede proponer la aprobación definitiva del Estudio de Detalle en C/ López Pinto, 11, para la Modificación de alineaciones bajo rasante y ajuste en el parámetro de ocupación establecido por la ordenanza OA-2 del Plan General de Málaga, según la documentación presentada el 22/03/2024, fechada en marzo 2024.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica.

**El arquitecto municipal**  
Fdo.: Carlos Lanzat Díaz

**La jefa del Departamento**  
Fdo.: Elena Rubio Priego



<b>Código Seguro De Verificación</b>	Je/2u7w5xn3LCzQ79NkYHg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Elena Rubio Priego	Firmado	18/06/2024 15:59:59	
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	18/06/2024 12:36:18	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	2/2	
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Je/2u7w5xn3LCzQ79NkYHg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Je/2u7w5xn3LCzQ79NkYHg==</a>			
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			