



Ref: I_ED_C/ Trinidad_PL32-23

Expediente: PL 32/23
Solicitante: Trinidad 13-17, S.L.
Situación: C/ Trinidad, 13, 15 y 17, PERI Trinidad-Perchel
Junta de Distrito Nº: 1, Centro
Asunto: Informe Estudio de Detalle_Aprobación Inicial

ANTECEDENTES

Con fecha 14 de julio de 2023 se presenta un Estudio de Detalle sobre las parcelas 13, 15 y 17 de la calle Trinidad. El ED no está inicialmente previsto en el PERI Trinidad Perchel, sino que se plantea por iniciativa privada con objeto de ordenar los volúmenes, fijar las alineaciones y articular los accesos rodados, resolviendo las cuestiones que la agrupación de parcelas suscita.

Posteriormente, tras conversaciones con los redactores, se presenta nueva documentación fechada en noviembre 2023, que pasamos a informar

INFORME

Documentación presentada

El documento de Estudio de Detalle aporta, en principio, información suficiente para evaluar la propuesta: se describe suficientemente la ordenación de volúmenes a través de plantas y secciones. La Memoria aporta toda la información necesaria sobre las fincas y el contexto urbano, así como la justificación de la ordenación apoyada en la ordenanza vigente.

Contenido de la propuesta



Ámbito v situación del ED

Código Seguro De Verificación	laZiyyqgJc8s8plc8gvLTw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	04/12/2023 16:02:10
	Ignacio Jauregui Real	Firmado	30/11/2023 13:49:14
Observaciones		Página	1/5
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/laZiyyqgJc8s8plc8gvLTw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Se propone la realización de un conjunto de viviendas sobre varias parcelas catastrales en la calle Trinidad. Las parcelas tienen asignadas diferentes alturas en el planeamiento, y el objeto principal del ED es recomponer las piezas de forma más coherente para una edificación agrupada.

Por otra parte, se propone un pequeño ajuste de alineación que, una vez más, tiene sentido al tratar en conjunto las tres parcelas, ya que se elimina un quiebro debido a la división ya no existente de propiedad.



Relación de las parcelas con el entorno edificado

Agregación parcelaria

El art. 12.4.2 del PGOU vigente regula las condiciones de composición y ejecución de la Zona Ciudad Histórica, en la que se incluye el PERI Trinidad-Perchel, estableciendo los criterios que habrán de tenerse en cuenta para garantizar la adecuación a las arquitecturas históricas existentes de los procesos de renovación urbana, entre otros, el relativo al mantenimiento de la estructura parcelaria, conforme al apartado 9.3 del artículo, que dice:

En las actuaciones edificatorias se procurará mantener la estructura parcelaria original. No obstante lo anterior, mediante la tramitación de Estudio de Detalle, que deberá ser informado favorablemente por la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico se permitirá la edificación con tratamiento conjunto de varias parcelas contiguas.

La agregación de parcelas es, pues, viable mediante el presente instrumento. Por su escala y posición, se considera además que, en el caso concreto que se nos plantea, resulta aceptable la propuesta de agregación, al tratarse de una intervención de escala razonable en un parcelario cuya fragmentación actual lo hace difícilmente viable.

En cuanto a la mencionada necesidad de informe por la Consejería competente, lo trataremos al final del informe.



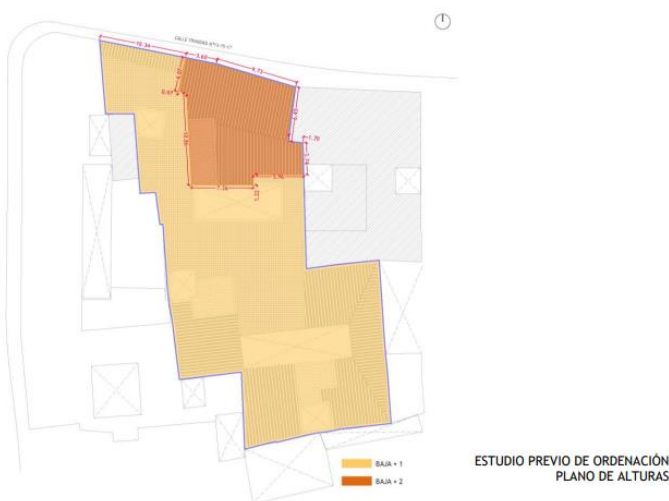
Código Seguro De Verificación	laZiyyqgJc8s8plc8gvLTw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego Ignacio Jauregui Real	Firmado	04/12/2023 16:02:10 30/11/2023 13:49:14
Observaciones		Página	2/5
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/laZiyyqgJc8s8plc8gvLTw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Distribución de la edificabilidad y ordenación de volúmenes

Se lleva a cabo, en primer lugar, una ordenación teórica aplicando la ordenanza de alturas de manera literal a cada tramo. El resultado, una ordenación posible que cumple con las determinaciones del PEPRU en cuanto a patios, arroja un cómputo de edificabilidad de 1734'21 m².



Tomando como límite esta cifra, se redistribuye la superficie construida en una ordenación más ventajosa desde el punto de vista de la distribución interna. Básicamente se mantiene el salto en fachada que prevé el PERI, y que tiene un sentido de graduación de la altura hacia las calles vecinas, mientras que en el interior de la parcela la altura mayor se extiende hacia el fondo un poco más allá de lo marcado, permitiendo la duplicación de cubiertas con crujías menores, más funcionales. Como contrapartida se establecen unos patios de mayor superficie, que permiten una mejor calidad ambiental de las viviendas interiores y posibilitan el ajardinamiento interior. Considerada en conjunto,



PLANO DE ALTURAS DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA SEGÚN EL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE

Código Seguro De Verificación	laZiyyqgJc8s8plc8gvLTw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego Ignacio Jauregui Real	Firmado	04/12/2023 16:02:10 30/11/2023 13:49:14
Observaciones		Página	3/5
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/laZiyyqgJc8s8plc8gvLTw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





la propuesta volumétrica se considera como una mejora respecto a la aplicación directa de la ordenanza de alturas.

En el proyecto de obras podrán darse desviaciones menores respecto a la ordenación propuesta, pero en cualquier caso el tope de edificabilidad son los mencionados 1734'21 m².

Alineaciones

La alineación del PERI en este tramo sigue la línea quebrada de propiedad de las diferentes fincas. Al agruparse varias, la solución de unir los puntos extremos resulta la más lógica y coherente, evitando un quiebro que ya no dividiría dos edificaciones diferentes. El ajuste no supone merma de la vía pública. Por todo ello se considera adecuada la alineación propuesta.

Ordenanzas

Se reproducen las ordenanzas del PGOU correspondientes a la zona Ciudad Histórica, así como las del PERI Trinidad-Perchel.

Aparcamientos, nº de viviendas, etc.

El documento, como corresponde a un Estudio de Detalle, ordena los volúmenes edificatorios y plantea soluciones operativas para la distribución vertical y horizontal, sin fijar el número y la distribución de las viviendas ni de las plazas de aparcamiento, materia de la que se ocupará el proyecto edificatorio y que será objeto de revisión en el procedimiento de licencia.

Se comprueba que los accesos al sótano de aparcamientos son acordes a la ordenanza para la dimensión de garaje correspondiente.

Estudio económico financiero

Bajo el epígrafe *Memoria de Gestión y Ejecución* se aporta un documento que justifica la innecesariedad de la Memoria de sostenibilidad económica puesto que no existen impactos sobre la hacienda pública, y analiza el resto de factores correspondientes al Estudio económico-financiero y la Memoria de viabilidad económica.



Resumen ejecutivo

Se aporta separata de resumen ejecutivo que incluye los planos y texto necesarios para la comprensión del proyecto.

Informes sectoriales

Cultura

En principio, y según dicta el apartado 9.3 del artículo 12.4.2 del PGOU, las agregaciones parcelarias en el ámbito del PERI Trinidad-perchel deberían ser informadas por la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte. Sin embargo, en un criterio de interpretación aprobado en Junta de Gobierno Local el 29 de marzo de 2022 se establece que:

Código Seguro De Verificación	laZiyyqgJc8s8plc8gvLTw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	04/12/2023 16:02:10
	Ignacio Jauregui Real	Firmado	30/11/2023 13:49:14
Observaciones		Página	4/5
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/laZiyyqgJc8s8plc8gvLTw==		
Normativa	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 Territorial y Urbanística

...la exigencia de informe favorable de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico en los casos que se tramite un Estudio de Detalle que permita el tratamiento conjunto de varias parcelas, solo será exigible cuando dicho instrumento incida sobre bienes incoados o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía, en el Inventario de Bienes Reconocidos o sobre Zonas de Servidumbre Arqueológica, tal y como prevé el artículo 29.4 de la Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía.

En aplicación de este criterio, y habida cuenta de que las fincas en cuestión no figuran en ninguno de estos catálogos o inventarios, no será necesario informe en este sentido.

Aviación civil

Según se declara en el propio expediente, la totalidad del ámbito del Estudio de Detalle se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol, por lo que deberá ser informado.

PROPUESTA

A la vista de todo lo anterior, se propone aprobar inicialmente el Estudio de Detalle en C/ Trinidad, 13, 15 y 17, según documento fechado en noviembre 2023.

El documento se remitirá posteriormente a la administración competente en Aviación Civil, para su informe.

Málaga a la fecha de la firma digital

EL ARQUITECTO MUNICIPAL

Fdo.: Ignacio Jáuregui Real

LA JEFA DEL DEPARTAMENTO

Fdo.: Elena Rubio Priego



Código Seguro De Verificación	laZiyyqgJc8s8plc8gvLTw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	04/12/2023 16:02:10
	Ignacio Jauregui Real	Firmado	30/11/2023 13:49:14
Observaciones		Página	5/5
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/laZiyyqgJc8s8plc8gvLTw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

