



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

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

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 definitiva

INFORME

La documentación correspondiente al Estudio de Detalle (ED) del área SUC ED-LO.2, ámbito delimitado en el Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga (en adelante PGOU-2011), expediente PL 15/2023, obtuvo aprobación inicial por el pleno municipal el **19/01/2024**, habiendo sido publicado en el BOP el 18/06/2024.

Según expresa el certificado emitido por la Secretaria Técnica de la Junta de Gobierno Local el 25/09/2024, durante el periodo de Información Pública comprendido entre los días 1 y el 29 de febrero y el entre el 19 de junio al 16 de julio de 2024, ambos inclusive, no consta la presentación de ninguna alegación.

La Dirección General de Aviación Civil emitió informe favorable el **08/05/2024**, y, condiciona la aprobación definitiva del Estudio de Detalle a incluir en la documentación un párrafo en la memoria y un plano (que incluye en su anexo), que es lo que justifica la presentación de la documentación presentada por el interesado el pasado **19/09/2024** mediante registro electrónico.

Tras analizar esta nueva documentación, se verifica que ésta refleja fielmente el contenido de la documentación aprobada inicialmente, e incluye en el apartado 5 de la memoria y el plano 13 lo requerido en el informe de la Dirección General de Aviación Civil mencionado.

DOCUMENTACION, OBJETO Y DETERMINACIONES DEL ED

La documentación aportada incluye diversos documentos en formato PDF, Memoria, 13 Planos (también en formato CAD y Resumen Ejecutivo, que siendo completa sustituye las anteriores.

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 en la ficha del Plan:

- *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.*



Código Seguro De Verificación	DN2pxcjTSfrRjoK5y121xg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	27/09/2024 09:56:22
Observaciones		Página	1/4
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/DN2pxcjTSfrRjoK5y121xg==		
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

- 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.



Imagen 1: foto aérea del estado actual

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. 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 t/m ² s	1,86 m ² t/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

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



En relación a la **ocupación de subsuelo** para aparcamientos obligatorios, el ED justifica (coherente con las estipulaciones del convenio firmado de 2011) la imposibilidad de resolver la dotación de

Código Seguro De Verificación	DN2pxcjTSfrRjoK5y121xg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	27/09/2024 09:56:22
Observaciones		Página	2/4
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/DN2pxcjTSfrRjoK5y121xg==		
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

Esta documentación es idéntica a la aprobada inicialmente, a excepción de lo requerido en cumplimiento de lo requerido en el informe de la Dirección General de Aviación.

Procede también dar traslado del presente informe, tanto a los Departamentos de Licencias como al de Arquitectura y Urbanización de esta Gerencia para asegurar el cumplimiento de las disposiciones previstas en relación con el Espacio Público contemplado en este Estudio de Detalle, de acuerdo a los compromisos de cesión y urbanización asumidos por el promotor conforme al convenio urbanístico.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica.

El jefe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística
Fdo.: **Carlos Lanzat Díaz**



Código Seguro De Verificación	DN2pxcjTSfrRjoK5y121xg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	27/09/2024 09:56:22
Observaciones		Página	4/4
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/DN2pxcjTSfrRjoK5y121xg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

