



Ref: I-ED_Pasaje ADRA_PL31-24

Expediente: Estudio de Detalle PL 31/2024
Interesado: Kolac Properties S.L.
Situación: Pasaje Adra P.4 "Pasaje Adra" del PGOU 2011
Junta Mpal. Distrito nº: 6 Cruz de Humilladero.
Asunto: Informe aprobación inicial.

ANTECEDENTES.

Con fecha 19/12/2006 se aprobó definitivamente el Estudio de Detalle sobre la Unidad de Ejecución en Suelo Urbano UE-P.4 "Pasaje Adra". En el cual se define un Sistema Local a obtener SLV-P.14 de 463,45 m².

El 27/05/2024, se recibe documentación del Estudio de Detalle para modificación del ED incorporado al PGOU 2011 PA.P.4 (97), situado en el pasaje Adra de Málaga.

El 24/07/2024 se recibe informe del Servicio de Urbanización en el cual se estudia la viabilidad de las modificaciones propuestas en la vía pública.

INFORME.

El Estudio de Detalle se sitúa en suelo urbano no consolidado, dentro del ámbito delimitado como PA.P.4 (97), Definida dentro del vigente P.G.O.U. de Málaga.

Dicho ámbito se conforma de varias parcelas colindantes que se encuentran entre el Pasaje Adra y la calle Juan A. López. de Málaga.

Su forma es trapezoidal con topografía casi plana, aun así, se dio traslado al Servicio de Topografía, que emitió informe favorable, el pasado 05/08/2024, en relación a la documentación topográfica presentada.

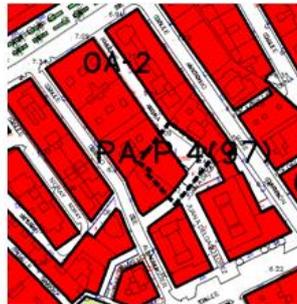
Las superficies de las parcelas afectadas son:

	Referencia Catastral	Localización	S. Catastal	S. Real
1	1740109UF7614S0001XU	C/. Juan A Delgado López 9	325,82	325,82
2	1740110UF7614S0001RU	C/. Juan A Delgado López 7	323,26	323,26
3	1740111UF7614S0001DU	C/. Juan A Delgado López 5	146,67	146,67
4	1740114UF7614S0001JU	C/. Juan A Delgado López s/n	124,29	124,29
			920,04	920,04

1



1. Vista aérea del ámbito



2. Plano de Calificación PGOU 2011



3. Ordenación en el ED aprobado



1. Objeto y necesidad de tramitar un Estudio de Detalle:

Código Seguro De Verificación	EvlwsEtBb6Eb8Vl+4Jh69w==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/10/2024 13:04:30	
Observaciones	Aurora Requena Santos	Firmado	02/10/2024 12:01:41	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/EvlwsEtBb6Eb8Vl+4Jh69w==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



El objeto del presente Estudio de Detalle es completar, adaptar y modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada aprobada en el Estudio de Detalle del 19/12/2006:

1. Dar continuidad al Pasaje de Adra y comunicarlo con la calle de Juan A. López.
2. La obtención de 463,45 m² de espacios libres.
3. Modificar las alineaciones interiores, ya que se han ido abriendo ventanas en los edificios medianeros que son incompatibles con las alineaciones interiores aprobadas.
4. Modificar la alineación bajo rasante, ya que con la instalación de un monta-coches, ya no existe la necesidad de ocupar parte del subsuelo destinado a espacio público.
5. Actualizar las superficies al levantamiento topográfico realizado.
6. Modificar la ordenación aprobada en relación al acceso desde la calle Diego de Almaguer hasta la calle Juan Antonio Delgado a fin de evitar la tala de tres árboles existentes.

2. Marco urbanístico de referencia:

- El presente documento se redacta en base al artículo 71. Los Estudios de Detalle, de la Ley de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).
- Así como al artículo 94 del Decreto 550 del 29 de noviembre del Reglamento General.
- Las parcelas se sitúan en el ámbito del PA.P.4 (97), "Psje. ADRA" . Estudio de detalle de la UE-P.4 Pasaje Adra, C/ Juan A. Delgado, aprobado definitivamente el 19/12/2006.

3. Documentación.

El documento presentado el 27/05/2024, incluye: Memoria, con: memoria de información y de diagnóstico, memoria de participación e información pública, memoria de ordenación, memoria económica, de gestión y ejecución. Normativa urbanística. Cartografía. Anexos y Resumen ejecutivo.

La documentación incluye el plano de Zonificación Acústica y Justificación Aeronáutica.

4. Justificación de la ordenación propuesta.

La modificación del Estudio de Detalle se justifica en base a adecuar el Estudio de Detalle aprobado a las circunstancias físicas actuales, dentro de las determinaciones del SUNC PA-P.4 (97) del PGOU de Málaga, correspondiente con el ED-P.4 "Pasaje Adra".

- Se reordenan los espacios públicos e infraestructuras para un mejor funcionamiento de las redes de los servicios urbanos.
- Se ajustan las superficies al levantamiento topográfico realizado.
- Se mantienen los parámetros del Estudio de Detalle aprobado relativos a lineaciones exteriores y rasantes, así como la obtención de un área libre de 463,45 m² (como mínimo).
- Se modifican las alineaciones interiores del Estudio de Detalle anterior, ya que se han ido abriendo ventanas en los edificios medianeros que son incompatibles con las alineaciones interiores aprobadas.
- Se modifican las alineaciones bajo rasante para ajustarlas al espacio privado, ya que colocando un monta-coches, no será necesario apropiarse de parte del subsuelo destinado a espacio público. Permitiendo la colocación de pavimentos que favorezca la evapotranspiración, la siembra de especies arbóreas y el ajardinamiento del espacio libre en beneficio de la lucha contra el cambio climático y el efecto isla de calor.
- Se modifica la ordenación aprobada anteriormente del acceso desde la calle Diego de Almaguer hasta la calle Juan Antonio Delgado a fin de evitar la tala de tres árboles existentes, considerando el informe emitido por el Servicio de Urbanización que dichos cambios se consideran razonables proponiendo que en el posterior Proyecto de obras de urbanización que se redacte deberá quedar bien indicado y señalizado que, aun cuando se permita el acceso de vehículos al garaje, el vial será de preferencia peatonal.



Código Seguro De Verificación	EvlwsEtBb6Eb8Vl+4Jh69w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/10/2024 13:04:30
	Aurora Requena Santos	Firmado	02/10/2024 12:01:41
Observaciones		Página	2/4
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/EvlwsEtBb6Eb8Vl+4Jh69w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Ambito del Estudio de Detalle

Ordenación ED Aprobado el 19/12/2006

Nueva ordenación propuesta

En relación a las afecciones:

Se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol ya que el ambito se encuentra en la Zona de Servidumbre.

Se incorpora el plano de Zonificación Acústica, por lo que los usos a implantar deben cumplir con los límites establecidos para el uso residencial.

5. Cuadro de características.

Usos lucrativos. Residencial

Parcela	Suelo neto (m ²)	Coef. Edif. (m ² t/m ² s)	Edificabilidad (m ² t)
M1	452,19	3,92	1.771,00
Altura máxima: PB+4 / Edificabilidad neta: 1.771,00 m ² / Ocupación: bajo rasante 100,00 % y sobre rasante en el 75,67 % según las alineaciones interiores.			
Sistema local de espacios libres y zonas verdes y equipamientos comunitarios básicos			
Zona verde SLV-P.14 (m ²)	467,84 m ²	(>463,45 m ²)	

6. Gestión y ejecución.

En cuanto al sistema de actuación fijado por el planeamiento general para el sector es el de compensación y la gestión privada.

- Los propietarios asumen el compromiso de ceder, convenientemente urbanizados, los terrenos destinados a espacios libres de uso y dominio público, viales públicos y la reserva de suelo para dotaciones y aparcamientos públicos

En cuanto a la cesión de aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento: los propietarios del sector deberán ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos, ya urbanizados, donde se materialice la superficie lucrativa correspondiente al 10% del Aprovechamiento del sector.

CONCLUSIONES

La propuesta de edificación presentada ordena el ambito del P.4 "Pasaje Adra" del PGOU 2011.

En cuanto a la documentación: es completa, clara, ordenada y explicativa de la edificación que se pretende. En cuanto al documento se ajusta al objeto específico de este instrumento de planeamiento según lo exigido por el artículo 71 de la LISTA y su Reglamento.

En cuanto a la propuesta: la modificación recogida en el Estudio de Detalle mejora la calidad del espacio libre, permitiendo la plantación de arboles de gran porte al reducir la superficie del sotano de aparcamientos y se definen las alinaciones interiores respetando la aperturas de huecos de los colindantes.



Código Seguro De Verificación	EvlwsEtBb6Eb8Vl+4Jh69w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/10/2024 13:04:30
Observaciones	Aurora Requena Santos	Firmado	02/10/2024 12:01:41
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/EvlwsEtBb6Eb8Vl+4Jh69w==	Página	3/4
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





PROPUESTA:

En base a lo recogido en el presente informe, y puesto que el documento presentado se ajusta a la normativa que le es de aplicación, se propone Aprobar Inicialmente el Estudio de Detalle P4. Pasaje de Adra, presentado el 27/05/2024, que modifica el aprobado el 19/12/2006.

La arquitecto municipal

Fdo: Aurora Requena Santos

Málaga, a la fecha de la firma digital.
El jefe del Servicio de Planificación
y Ordenación Urbanística
Fdo: Carlos Lanzat Díaz



Código Seguro De Verificación	EvlwsEtBb6Eb8Vl+4Jh69w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/10/2024 13:04:30
	Aurora Requena Santos	Firmado	02/10/2024 12:01:41
Observaciones		Página	4/4
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/EvlwsEtBb6Eb8Vl+4Jh69w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

