

Departamento: Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio: Planificación y Ordenación Urbanística
Expediente: Estudio de Detalle PL 48/ 2022
Solicitante: Virtudes Torres Martín
Representante: Antonio J. Galisteo Espartero
Situación: Calle Fernández Shaw nº 42
Referencia Catastral: 7655119UF7675N0001QJ
Junta Municipal del Distrito: nº 2 – Este
Asunto: Aprobación definitiva

En relación al **Estudio de Detalle** para la parcela sita en la **calle Fernández Shaw nº 42** del suelo urbano de *Litoral Este* se informa que:

1. ANTECEDENTES

Los trámites llevados a cabo en relación a este expediente desde la aprobación inicial del mismo son los siguientes. Los anteriores se reflejan tanto en el informe técnico de propuesta para aprobación inicial como el correspondiente informe jurídico.

- El 09/08/2024 obtiene **aprobación inicial** en Estudio de Ordenación mediante Acuerdo de la Junta de Gobierno Local publicándose en el BOP el 08/10/2024. A efectos de transparencia y al objeto de facilitar su consulta se publica en el portal Web del ayuntamiento de Málaga durante el periodo comprendido entre el 11/09/2024 y el 06/11/2024, periodo durante el cual no se presenta alegación alguna al documento.
- El 10/09/2024 se remite la documentación a la **Dirección General de Aviación Civil** en atención al acuerdo cuarto de la Aprobación Inicial al objeto de recabar informe preceptivo y vinculante.
- El 23/12/2024 se recibe **informe favorable** de dicha Dirección General solicitando se incorporen algunos aspectos a la documentación que se someta a aprobación definitiva.
- El 23/01/2025 se presenta **nueva documentación** que es la que se propone para su aprobación definitiva.

1/8

2. INFORME

2.1 DOCUMENTACIÓN TÉCNICA PRESENTADA

En cumplimiento de la LISTA la documentación aportada deberá remitirse y acogerse a los requisitos del **artículo 62º** de la misma relativo al *Contenido Documental*, así como a lo previsto en los artículos 85º y 94º de su Reglamento General aprobado mediante el *Decreto 550/2022, de 29 de noviembre*.

El documento presentado el 23 de enero de 2025, denominado *Estudio de Detalle calle Fernández Shaw nº 42, Málaga – Texto Refundido*-, fechado como Enero 2025 incluye los siguientes apartados:

Gerencia Municipal de Urbanismo
Paseo Antonio Machado, 12
29002 Málaga

+34 951 926 010
info@malaga.eu
urbanismo.malaga.eu

Código Seguro De Verificación	gjjdz+IxE7mF3gsaGm5gZw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	23/01/2025 14:28:09
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	23/01/2025 14:22:58
Observaciones		Página	1/8
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/gjjdz+IxE7mF3gsaGm5gZw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Documento 1. MEMORIA REFUNDIDO

1. Memoria de Información: Autor del encargo / Antecedentes / Objeto y Necesidades / Ámbito de Actuación / Zonificación Urbanística / Marco Urbanístico de Referencia / Determinaciones del Planeamiento Superior / Situación y Descripción de las parcelas / Configuración de las Edificaciones existentes / Infraestructuras existentes.
2. Memoria de Ordenación: Justificación de la Ordenación / Justificación de las Ordenanzas / Estudio Económico Financiero - Viabilidad Técnica y Económica - Informe de Sostenibilidad Económica / Accesibilidad / Afecciones Sectoriales / Cumplimiento de la Legislación de Servidumbres Aeronáuticas.

Documento 2. PLANOS REFUNDIDO

3. Documentación Gráfica:

3.1.- N°1 Fotos estado Actual / 3.2 -N°2 Situación respecto al PGOU P.2.1 "Calificación, Usos y Sistemas" P.2.9 "Alineaciones y Rasantes" / 3.3 -N°3 Plano Catastral de Emplazamiento / 3.4 -N°4 Plano Topográfico. Estado Actual / 3.5 - N°5 Justificación de la Propuesta / 3.6 - N°6 Secciones. Estado Actual y propuesta / 3.7 - N°7 Planta General. Propuesta / 3.8 -N°R1 Localización en plano de Zona Acústica / 3.9 - N°R2 Alzado General Calle Fernández Shaw / 3.10 - N°R3 Sección General Calle Fernández Shaw / 3.11 - N°AE1 Situación respecto de Servidumbres Aeroportuarias / 3.12 - N°AE2 Límite de lo Proyectado. Coordenadas UTM / 3.13 - N°AE3 Alzados / 3.14 - N°AE4 Plano D.G. Aviación Civil

Documento 3. RESUMEN EJECUTIVO REFUNDIDO

Documento 4. ANEXOS

Anexo I.- Informe del Servicio de Licencias emitido en el contexto de la licencia LOBRAS – 2021-0484.

2.2 ÁMBITO y SITUACIÓN ACTUAL

El **ámbito** del Estudio de Detalle se circunscribe a la parcela de calle Fernández Shaw nº 42:



Fig 1. Ámbito sobre Cartografía de Catastro



Fig 2. Ámbito sobre Ortofoto

2/8

Tal y como se comprueba en el fragmento del plano Catastral la parcela en cuestión da fachada a la calle Fernández Shaw pero también linda hacia el sur con un pasaje escalonado actualmente de titularidad pública (según informe jurídico emitido al respecto por el Servicio de Patrimonio de esta Gerencia de fecha 21-03-2023) a través del cual se da acceso a varias de las viviendas unifamiliares del entorno. Dicho pasaje o calle se denomina **Obispo Rafael Riarío** y actualmente no tiene un trazado recto, sino que genera unos quiebros con dos pequeños tramos de escalera y sus respectivas mesetas que 'vuelan' sobre algunas de las parcelas de la calle.

Código Seguro De Verificación	gjjdz+IxE7mF3gsaGm5gZw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	23/01/2025 14:28:09
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	23/01/2025 14:22:58
Observaciones		Página	2/8
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/gjjdz+IxE7mF3gsaGm5gZw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2.3 OBJETO

El presente expediente, cuya aprobación definitiva se propone, tiene por objeto establecer una cota de referencia de la parcela así como proponer una alternativa a la separación a linderos públicos de la fachada hacia calle Fernández Shaw, planteando una reducción de 3.5m. a 2m. de la misma en base a las singularidades de la parcela, según lo previsto en el artº 12.2.26 apartado 11 del vigente PGOU, tal y como se expondrá en los puntos sucesivos de este informe. Se incluye un ligero ajuste de la alineación de la fachada establecida por el PGOU atendiendo a la realidad existente y aprovechando la escala del instrumento que nos ocupa.

2.4 MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA

- MARCO LEGISLATIVO

Normativa urbanística general:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRU).
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (RG).

Normativa urbanística municipal:

- Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Málaga, aprobado definitivamente de manera parcial, mediante Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda en fecha 21 de enero de 2011 (aprobación definitiva publicada en BOJA número 29 de 10/02/2011 y normativa publicada en BOJA número 170, de 30/08/2011).

3/8

DETERMINACIONES DEL PGOU VIGENTE

La parcela de calle Fernández Shaw nº 42 que se encuentra sujeta según el vigente PGOU 2011 a ordenanza Unifamiliar Aislada 1 (UAS-1).

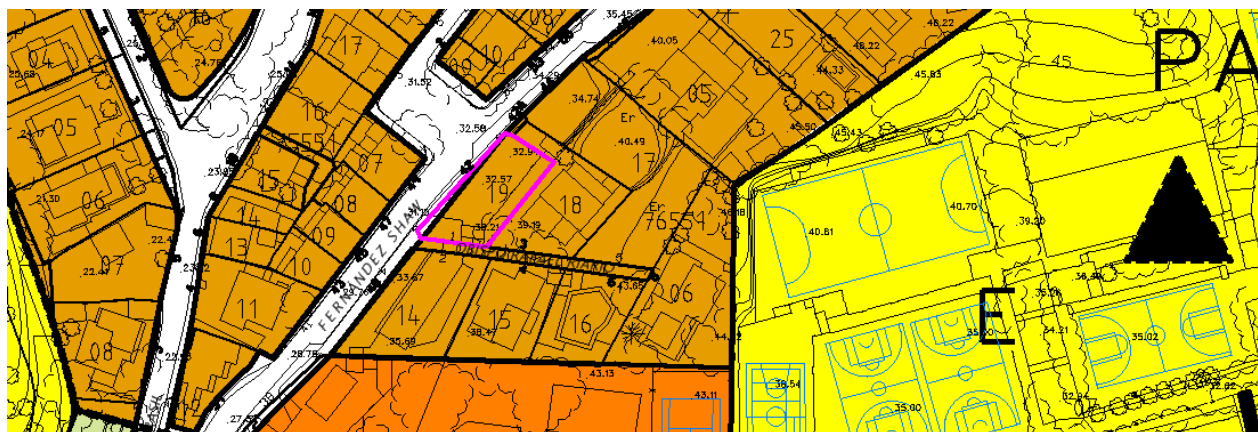


Fig 3: Plano P.2.1. Calificación, Usos y Sistemas PGOU Vigente. Fragmento

2.5 AFECIONES SECTORIALES

Las afecciones sectoriales son en este caso exclusivamente Servidumbres Aeronáuticas:

Código Seguro De Verificación	gjjdz+Ix7mF3gsaGm5gZw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	23/01/2025 14:28:09
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	23/01/2025 14:22:58
Observaciones		Página	3/8
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/gjjdz+Ix7mF3gsaGm5gZw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- SERVIDUMBRES AERONAUTICAS

Con 23/12/2024 **se recibe informe favorable** de la **Dirección General de Aviación Civil** en el que se solicita que se incluya entre la documentación del Estudio de Detalle un párrafo incluido en el informe así como un plano que recoja las Servidumbres Aeronáuticas a las que estaría sujeto el ámbito. La última documentación presentada del Estudio de Detalle incluye tanto el párrafo solicitado como un nuevo plano correspondiente al que acompaña como anexo el informe emitido por la DG Aviación Civil. Se entiende por tanto cumplimentado también este requerimiento.

2.6 PROPUESTA APROBADA INICIALMENTE

Analizada la propuesta y el entorno nos encontramos ante una parcela incluida en una parcelación antigua, anterior al Plan General de 1983, que no se acoge a ninguna de las normativas específicas de los planes posteriores, siendo la ordenanza de edificación en ladera la más próxima para las parcelas con fachada a la calle Fernández Shaw.

Por otro lado, según lo ya mencionado, se comprueba que la escalera que da acceso a las viviendas colindantes tiene titularidad pública en base a lo informado por el Servicio de Patrimonio de esta Gerencia de Urbanismo el 21 de marzo de 2023, que deberá derivar en una Corrección de Errores de oficio al respecto, y que expresamente indica:

"(...) cabe informar que, con fecha 6/04/2022, se emitió informe por este Servicio de Patrimonio, en el que se concluye en la titularidad pública de la denominada calle Obispo Rafael Riarío. Ello independientemente de la calificación, por el PGOU vigente, como suelos edificables con la ordenanza UAS-1, no recogiendo la citada calle como sistema local viario (...)."

Esta consideración implica necesariamente la separación a linderos públicos desde este extremo de la parcela.

Teniendo en consideración todos los condicionantes expuestos anteriormente la *huella máxima edificable* sería la de la imagen colindante tramada en naranja.

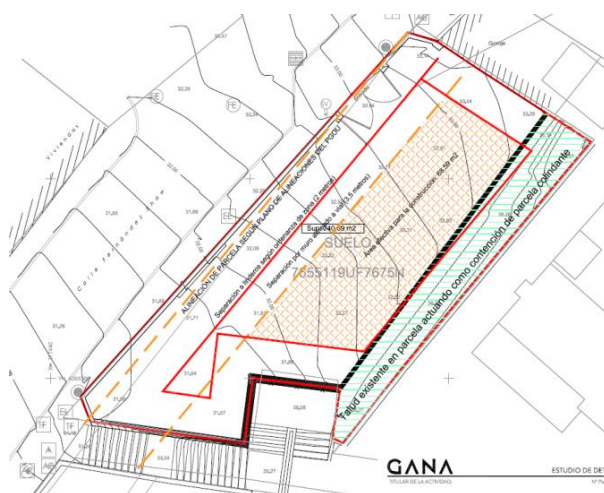


Fig 4: Huella Máxima edificable sin redacción y aprobación del presente Estudio de Detalle

Al objeto de buscar una mejora al entorno donde se encuentra la parcela, se mantiene una reunión con compañeros del Departamento de Arquitectura e Infraestructuras para analizar la posibilidad de adecuar el trazado de la escalera y, aprovechando el expediente que nos ocupa, eliminar los quiebros de la misma mejorando su accesibilidad. Tras un detallado análisis se confirma que dichos ajustes no son viables técnicamente pues generan tramos de escalones superiores a 15 y dificulta la conexión con las viviendas existentes.

Código Seguro De Verificación	gjjdz+IxE7mF3gsaGm5gZw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	23/01/2025 14:28:09
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	23/01/2025 14:22:58
Observaciones		Página	4/8
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/gjjdz+IxE7mF3gsaGm5gZw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



En base a todo lo expuesto anteriormente se concluye que:

- Se trata de una parcelación anterior al Plan General de 1983.
- El Plan General vigente permite para parcelas edificadas en pendientes superiores al 30% aplicar la solución del artículo 12.2.26. *Normas de Edificación en ladera para Edificaciones Exentas y Unifamiliares Adosadas*, en caso de que las parcelas colindantes también se hayan acogido a esta solución volumétrica.
- Todas las parcelas de esa acera se han edificado aplicando la normativa de edificación en ladera o están en tramitación con esa normativa de aplicación.
- Si bien el terreno se encuentra aplanado actualmente, el muro que genera la escalera que conforma el viario de Obispo Rafael Riario crea un paramento de más de cuatro metros hacia el interior de la parcela.
- La opción de no aplicar la edificación en ladera obligaría a tener el espacio circundante de la vivienda en dos cotas muy diferenciadas debido al talud de unos dos metros de ancho que se encuentra ejecutado en la zona de la medianería de la vivienda colindante por la parte trasera y que cuenta con una cota de coronación de tres metros aproximadamente desde la rasante de la calle.
- La escalera que conforma el viario de Obispo Rafael Riario tiene un trazado quebrado que se introduce en la parcela dificultando la implantación de la vivienda tal y como se comprueba por las imágenes adjuntas.

La aplicación de la edificación en ladera sin embargo obliga a una separación del lindero privado de 3.5 m. lo que hace inviable la materialización del techo que le corresponde la parcela, dejando una huella en planta de menos de cinco metros de crujía en algunos puntos.

La propuesta del Estudio de Detalle solicita adelantar la fachada hasta una separación de 2 m. permitiendo materializar una vivienda, tal y como se comprueba en la sección incluida entre las siguientes imágenes, debido a las singulares características de la parcela y su entorno y en atención a la posibilidad que expresamente recoge el PGOU en el apartado 11 del artículo 12.2.6. Indicar que 2 m. es la separación a linderos propia de la ordenanza UAS-1 que le sería de aplicación de no tener un terreno en pendiente y con colindantes edificados mediante *edificación en ladera*.

5/8

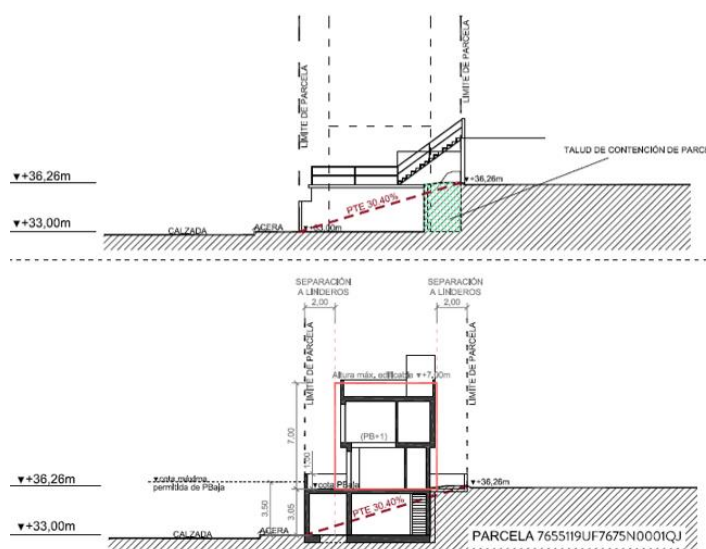


Fig 5: Secciones propuestas para implementar la vivienda unifamiliar y Huella Máxima Propuesta.

Código Seguro De Verificación	gjjdz+IxE7mF3gsaGm5gZw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	23/01/2025 14:28:09
Observaciones	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	23/01/2025 14:22:58
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/gjjdz+IxE7mF3gsaGm5gZw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



En el informe emitido por este Servicio el 29 de abril de 2024 se solicitaba **modificar la documentación presentada en base a los criterios que se exponen a continuación**, teniendo a su vez en consideración el informe emitido por el Negociado de Cartografía y Topografía de fecha 4/05/2023. Tras cada uno de los apartados solicitados se incluye la solución que incorporó a la documentación aprobada inicialmente:

*“La solución sin embargo deberá justificarse en base a la **adecuación al entorno** y al encaje que dicha volumetría suponga con respecto a las parcelas colindantes, aportando las correspondientes secciones transversales y alzados con colindantes.”*

- La documentación incorporó un alzado de la calle en el que se comprueba la integración de la edificación propuesta en el conjunto de las viviendas colindantes, tanto las edificadas como las previstas:

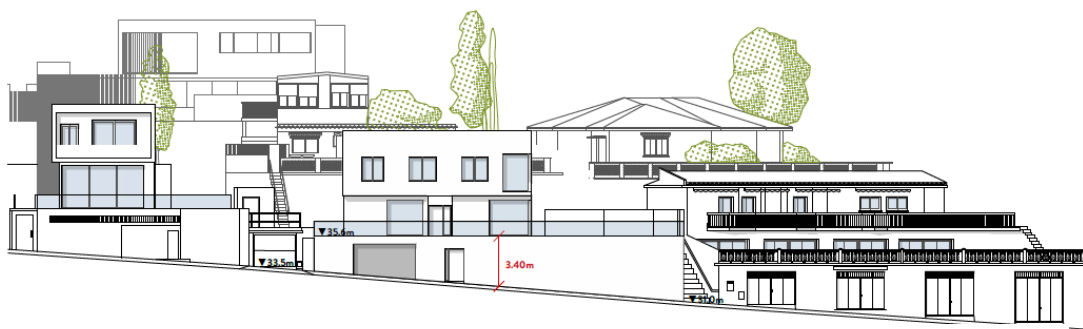


Fig 6: Alzado de la calle. Integración de la edificación propuesta.

*“La propuesta deberá tener en cuenta la pendiente de la calle a la hora de establecer la **altura del muro** y la **cota de implantación** al objeto de minimizar tanto efecto del muro de cerramiento a la calle que se genere, así como la menor afección posible a los predios colindantes.”*

6/8

- La propuesta genera un muro que se integra en la calle con alturas iguales a las colindantes, adecuándose al muro de la escalera con conforma la calle Obispo Rafael Riario y realizando un peto diferenciado del muro que resta altura al paramento en su conjunto.

*“También con ese mismo objetivo se propone la eliminación del **casetón de escalera** buscando posibles alternativas que eviten la generación de nuevos volúmenes por encima del forjado de planta alta.”*

- La documentación ha eliminado el casetón de acceso a la cubierta plana en todos los planos aportados.

“Dado que este expediente proviene de una licencia actualmente en trámite, se solicita que se incorpore como anexo al documento el informe del servicio de licencias que se haya emitido al respecto en el contexto de la licencia LOBRAS – 2021-0484.”

- La documentación incorpora como Anexo el mencionado informe.

El anterior informe solicitaba también del mencionado Negociado de Cartografía y Topografía el realizar visita que comprobase la cota superior del talud trasero que conforma la parcela. Dicho informe ha sido emitido el 9 de mayo de 2024 e indica que *“La pendiente entre la fachada de la parcela a la calle Fernández Shaw y el fondo de la misma oscila entre el 33% y el 38.5%, siendo mayoritaria la pendiente entre el 33% y el 34%.”*

Por lo que la aplicación de la ordenanza específica de Edificación en Ladera estaría efectivamente justificada.

Código Seguro De Verificación	gjjdz+IxE7mF3gsaGm5gZw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	23/01/2025 14:28:09
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	23/01/2025 14:22:58
Observaciones		Página	6/8
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/gjjdz+IxE7mF3gsaGm5gZw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



La documentación aprobada inicialmente también ajustaba ligeramente la alineación del PGOU en unos 50 – 70 cm. adecuando el arranque de la alineación de fachada al punto de encuentro de la escalera que conforma la calle Obispo Rafael Riario con el muro ejecutado puesto que la edificación se va a adecuar al mismo por no existir posibilidad a día de hoy para su eliminación.

Todos los objetivos propuestos en este documento de Estudio de Detalle, tanto la adecuación de la separación a linderos como el ligero ajuste de alineaciones se ajustan a lo previsto en el **artículo 71º** relativo a los Estudios de Detalle de la LISTA.

2.7 DATOS DE LA ACTUACIÓN

CONCEPTO	PARÁMETROS
Clase de suelo	Suelo urbano. No lo modifica el Nuevo Texto del P.G.O.U 2011
Denominación del expediente	ED CI Fernandez Shaw 42 PL48-2022 Objeto principal: establecer una cota de referencia de la parcela así como proponer una alternativa a la separación a linderos públicos de la fachada hacia calle Fernández Shaw, planteando una reducción de 3.5m. a 2m. de la misma en base a las singularidades de la parcela según lo previsto en el artº 12.2.26 apartado 11 del vigente PGOU
Propiedad	PRIVADA
Estado y uso actual de la parcela	El ámbito es una parcela sin edificación, pero con un talud de dos metros en la zona trasera. La topografía es prácticamente plana en la parcela sin embargo existe un desnivel de entre 4 y 5 metros entre una fachada y la opuesta, así como un desnivel transversal a lo largo de toda la parcela.
Uso Global / Pormenoriza	RESIDENCIAL / RESIDENCIAL
Ordenanza de Aplicación	Ordenanza UAS del PGOU 2011 + Edificación en ladera Art. 12.2.26 apartado 11
Superficie del ámbito	Parcela: 240,69 m² s Según ED Parcela tras afección por Alineaciones PGOU según informe Negociado de Cartografía y Topografía: 219 m²s Parcela resultante tras alineaciones propuestas: 229,65 m² s
Edificabilidad / Techo máximo	0.60 m² t /m² s 137,79 m² t
Altura Máxima permitida	PB+1
Altura Propuesta	PB+1 - Edificación en Ladera en aplicación del Art. 12.2.28 apartado 11
Ocupac. máx perm /prop	50 %
Iniciativa	Privada
Afecciones	Servidumbres Aeronáuticas
Aparcamiento	El ED recoge 2 plazas en cumplimiento del artículo 6.7.4 del PGOU 2011 Comprobación por Dpto. de Licencias

7/8

3. CONCLUSIONES

La documentación aportada para aprobación definitiva ha resuelto lo solicitado por el informe sectorial, se considera completa y acorde a los objetivos y determinaciones propias del Estudio de Detalle, y a lo requerido por la LISTA y su RG en sus artículos 71º y 94º respectivamente.

Con respecto a la documentación que obtuvo Aprobación inicial únicamente se ha ajustado el apartado 2.6 de la Memoria de Ordenación relativo a las Servidumbres Aeronáuticas y se ha añadido un nuevo

Código Seguro De Verificación	gjjdz+IxE7mF3gsaGm5gZw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	23/01/2025 14:28:09
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	23/01/2025 14:22:58
Observaciones		Página	7/8
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/gjjdz+IxE7mF3gsaGm5gZw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



plano 3.14 correspondiente al adjuntado al informe de la Dirección Gral. De Aviación Civil. Dichos cambios no suponen cambios sustanciales del ED.

4. PROPUESTA

Analizada la documentación presentada el 23/01/2025 y habiéndose dado cumplimiento a todos los aspectos señalados en el Acuerdo de Aprobación Inicial, así como lo señalado en el correspondiente informe sectorial se propone:

Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle que se tramita sobre la parcela sita en la calle Fernández Shaw nº 42. El objeto es establecer una cota de referencia de la parcela así como proponer una alternativa a la separación a linderos públicos de la fachada hacia calle Fernández Shaw, planteando una reducción de 3.5m. a 2m. de la misma en base a las singularidades de la parcela según lo previsto en el artº 12.2.26 apartado 11 del vigente PGOU. Se incluye un ligero ajuste de la alineación de la fachada establecida por el PGOU atendiendo a la realidad existente y aprovechando la escala del instrumento que nos ocupa.

La documentación cuya aprobación definitiva se propone es la aportada el 23/01/2025 denominada *Estudio de Detalle calle Fernández Shaw nº 42, Málaga – Texto Refundido* -, fechado como Enero 2025 Dicha documentación no tiene cambios sustanciales con respecto a la aprobada inicialmente.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica.

8/8

LA ARQUITECTO MUNICIPAL
Fdo: Paula Cerezo Aizpún

EL JEFE DEL DEPARTAMENTO
Fdo: Alberto Ruiz Carmena

Código Seguro De Verificación	gjjdz+IxE7mF3gsaGm5gZw==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena			Firmado	23/01/2025 14:28:09
	Paula Cerezo Aizpun			Firmado	23/01/2025 14:22:58
Observaciones				Página	8/8
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/gjjdz+IxE7mF3gsaGm5gZw==				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				

