



Ref: I-ED_C7Cañaveral_ED_PL10/2022

--ESPACIO PARA EL SELLO DE REGISTRO:

Expediente: Estudio de Detalle PL 10/2022
Interesado: COPROANSA, S.A.
Representante: Diego Jesús García Montiel.
Situación: PARCELA 7C. SUP-PT.2 "CAÑAVERAL"
Junta Mpal. Distrito nº: 10. Puerto de la Torre.
Asunto: Estudio de Detalle.

1

Con fecha 14 de septiembre de 2022 se presenta documentación de la Modificación puntual del ED Estudio de Detalle en la parcela 7C del Sector SUP.PT-2 "El Cañaveral" del PGOU de Málaga, que responde a las consideraciones recogidas en el informe emitido por este departamento el pasado 4 de agosto de 2022.

ANTECEDENTES.

Con fecha 27 de junio de 2017 el Excmo. Ayuntamiento Pleno aprobó definitivamente un Estudio de Detalle en la parcela 7C del Sector SUP.PT-2 "El Cañaveral".

El 22 de febrero se presentó documentación para modificar el ED aprobado, dicha documentación se ha modificado en varias ocasiones; el 31 de mayo, el 8 de julio y 14 de septiembre, documentación que ahora se informa.



Código Seguro De Verificación	VrI40nOQRrD/eTobnRzkyg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	26/09/2022 12:22:22
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	19/09/2022 12:29:48
	Aurora Requena Santos	Firmado	16/09/2022 12:15:22
Observaciones		Página	1/6
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/VrI40nOQRrD/eTobnRzkyg==		





INFORME:

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

La parcela objeto del Estudio de Detalle se sitúa en la parcela 7c del Plan Parcial "El Cañaveral", aprobado definitivamente el 27 de febrero de 2002.

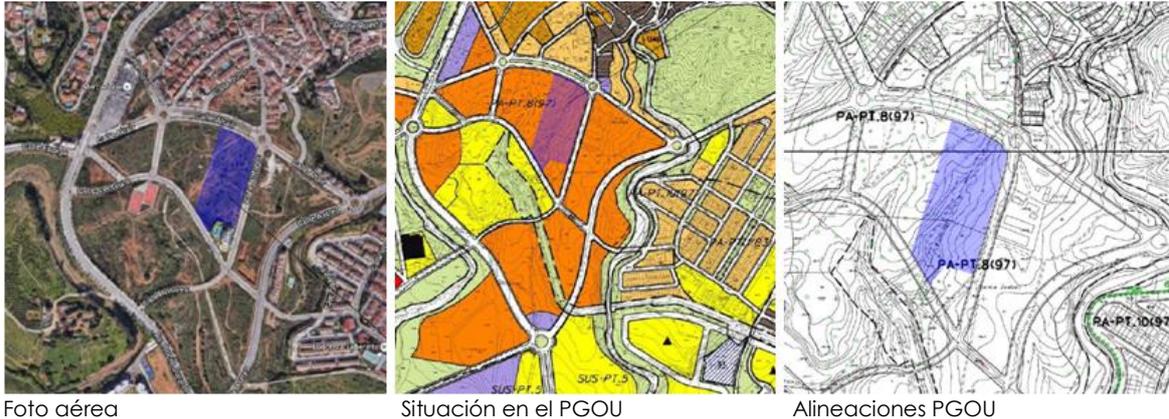


Foto aérea

Situación en el PGOU

Alineaciones PGOU

La superficie de la parcela es de 17.009,28 m², según el Plan parcial y de 17.017,69m² según plano topográfico aportado; la cual se encuentra sin edificar y tiene una calificación de CJ-2.

2

Conforme al proyecto de reparcelación, publicado el 14 de abril de 2005 y modificado a fecha 7 de diciembre de 2011; le corresponde a la parcela 7c una edificabilidad de 12.919,54 m²t y con un número máximo de viviendas de 130.

Este Estudio de Detalle se redacta para modificar del plano P.1 que define el área de movimiento de la implantación de las futuras edificaciones.

No obstante, el documento presentado incluye todas las determinaciones del documento ya aprobado.

En el cual se definían las alineaciones y las rasantes de los volúmenes edificatorios a realizar en la subparcela 7c.

La topografía de la parcela es bastante acusada por lo que se ha dado traslado al Servicio de Topografía que emite informe favorable el 26 de abril de 2022.



Código Seguro De Verificación	VrI40nOQRrD/eTobnRzkyg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	26/09/2022 12:22:22
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	19/09/2022 12:29:48
	Aurora Requena Santos	Firmado	16/09/2022 12:15:22
Observaciones		Página	2/6
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/VrI40nOQRrD/eTobnRzkyg==		





2. Datos de la propuesta

CONCEPTO	PARÁMETROS
Clase de suelo	Suelo urbano consolidado. PA-PT.8(97)
Denominación del expediente	ED parcela 7c, "El Cañaverál".
Propiedad	privada
Superficie solar	17.009,28 m ² s Plan Parcial / 17.017,69m ² según topográfico.
Estado de la parcela	Sin edificar
Ordenanza de Aplicación	Residencial CJ-2. Ordenanza específica
Edificabilidad	12.919,54 m ² t/m ² s
Altura	PB+2+A 13m (*)
Número de viviendas	130

(*)La altura máxima establecida, por el Plan Parcial, para PB+3 es de 13m, por lo que podría asimilarse al ser Pb+2+A.

3. Marco urbanístico de referencia:

- El ámbito que nos ocupa, se encuentra dentro del SUP. PT.2 "El Cañaverál". Su calificación es la de Residencial CJ-2.
- La ordenanza CJ-2 del planeamiento aprobado es conforme a la ordenanza específica del Plan Parcial, según la cual los parámetros de aplicación son:
 - edificabilidad de 0'83.
 - Ocupación 35%
 - Separación a lindero público 4m
 - Altura PB+2+A
- La propuesta se ajusta al artículo 71 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía: ya que no implica modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.

3

4. Documentación.

El documento, incluye:

Memoria: (Modificación presentada en septiembre de 2022).

Informativa.

Justificativa.

Ordenanzas de la edificación.

Anejos.

Resumen ejecutivo.



ER-0049/2020

Código Seguro De Verificación	VrI40nOQRrD/eTobnRzkyg==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego		Firmado	26/09/2022 12:22:22
	Dolores Jiménez Ruiz		Firmado	19/09/2022 12:29:48
	Aurora Requena Santos		Firmado	16/09/2022 12:15:22
Observaciones		Página	3/6	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/VrI40nOQRrD/eTobnRzkyg==			





Planos de información:

- I.1 Situación en el PGOU.
- I.2 Situación en el Plan Parcial del sector SUP-PT.2 "El Cañaveral".
- I.3 Situación en el P. Reparcelación del sector SUP-PT.2 "El Cañaveral".
- I.4 Topográfico y estructura de la propiedad.

Planos de proyecto:

- P.1 Alineaciones.
- P.2 Rasantes.
- P.3 Ordenación de volúmenes. Orientativo.
- P.4 Secciones 1 y 2.
- P.5 Secciones 3 y 4.
- P.6 Secciones 5 y 6.
- P.7 Secciones 7 y 8.
- P.8 Axonometría.

5. Justificación de la ordenación propuesta.

El presente documento, tiene por objeto modificar las Alineaciones de las edificaciones definidas en el Estudio de Detalle aprobado definitivamente sobre la parcela indicada, así como corregir el error gráfico en la delimitación de la propiedad y llevar al máximo de 13m la altura de la edificación propuesta.

4

Las modificaciones introducidas, con respecto al Estudio de Detalle aprobado definitivamente, se basan principalmente en la mejora de las condiciones de las viviendas a desarrollar y la adaptación a las necesidades de la población tras la pandemia de la COVID-19, separándose de la medianera con la parcela 7b, proporcionando una mayor calidad a las viviendas ubicadas en los volúmenes 6, 7 y 8 orientadas hacia dicha medianera, y aumentando el ancho de la crujía edificatoria de todo el conjunto con el fin de incluir terrazas de mayor superficie.



La solución adoptada ajusta concretamente:

- Las alineaciones exteriores a la mínima exigible respecto a los linderos públicos, de 4 metros.
- La altura de la edificación (13m) dentro el parámetro de PB+2+A.

Código Seguro De Verificación	VrI40nOQRrD/eTobnRzkyg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	26/09/2022 12:22:22
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	19/09/2022 12:29:48
	Aurora Requena Santos	Firmado	16/09/2022 12:15:22
Observaciones		Página	4/6
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/VrI40nOQRrD/eTobnRzkyg==		





6. Cuadro de características.

A continuación se detallan en el cuadro adjunto con los parámetros resultantes de la propuesta:

Concepto	Plan Parcial	ED propuesto
Superficie	17.009,28 m ²	17.017,69 m ² Existente
Calificación	CJ	CJ-2
Nº: máximo de viviendas	130	130
Altura máxima	PB+2+ático (13m)	PB+2+ático (13m)
Edificabilidad	12.919,54 m ² t/m ² s	12.919,54 m ² t/m ² s
Ocupación	35%	35% (+25% del 35% en planta sótano)
Separación lindero público	4m	4m
Separación lindero público	H/2 la altura	H/2 la altura de la edificación
Separación entre edificios	≥H (altura del edificio)	≥H (altura del edificio)
Uso	Residencial	Residencial

7. Consideraciones.

La propuesta de modificar la alineación permite:

- La implantación de la edificación con mayor separación al lindero privado.
- Que su reajuste de cabida a unas viviendas con mayores terrazas, que aumenten y faciliten la ventilación de las mismas.
- Reajuste de la altura máxima a 13m.

5

El resto de los parámetros definidos en el Estudio de Detalle, aprobado definitivamente en junio de 2017, no se modifican.

La modificación se recoge en el plano P.1 de alineaciones, redefiniendo la alineación que cumple con los 4 m de separación a linderos y dentro del cual solo podrá edificarse volúmenes con una ocupación menor del 35% de la parcela y la separación entre los distintos volúmenes será de ≥H (altura del edificio), parámetros que deberán comprobarse por el servicio de licencias cuando se presente el correspondiente proyecto de obras.

El plano de ordenación de volúmenes presentado P.3 es de carácter orientativo.

En la última documentación presentada, fechada a 14 de septiembre, y se comprueba que:



Código Seguro De Verificación	VrI40nOQRrD/eTobnRzkyg==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego		Firmado	26/09/2022 12:22:22
	Dolores Jiménez Ruiz		Firmado	19/09/2022 12:29:48
	Aurora Requena Santos		Firmado	16/09/2022 12:15:22
Observaciones		Página	5/6	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/VrI40nOQRrD/eTobnRzkyg==			





1. El plano P.1 acota la separación a linderos, la distancia entre las edificaciones proyectadas y en todos los volúmenes propuestos, quedando debidamente expresado en la leyenda del plano, los siguientes aspectos requeridos:
 - a. Que la ocupación en planta sótano se ajusta a lo recogido en el artículo 12.2.21 del PGOU.
 - b. El carácter de las alineaciones dibujadas.
2. Los planos de secciones P.4, P.5 y P.6 se corresponden en la separación entre edificaciones, con lo reflejado en las plantas del documento.

Conforme al Art.62.1.a) 4º de la LISTA, se justifica la innecesidad de redactar un informe de sostenibilidad económica, debido a que el objeto del presente Estudio de Detalle afecta únicamente a las alineaciones.

El presente Estudio de Detalle se encuentra dentro de la envolvente de operación de aeronaves, por lo que recoge en su documento el cumplimiento del Decreto 2490/74 y Real Decreto 154172003.

PROPUESTA:

6

En base a lo recogido en el presente informe, y puesto que el documento presentado se considera adecuado a las competencias asignadas en el art. 71 de la LISTA y se ajusta a la normativa que le es de aplicación, se propone:

- I. Aprobar Inicialmente la modificación puntual del Estudio de Detalle, presentado el 1 de septiembre de 2022, para la Edificación en la parcela 7c del Plan Parcial "El Cañaveral", en Málaga, así como su posterior información al público durante veinte días.

Málaga, a la fecha de la firma digital.



LA ARQUITECTO MUNICIPAL
Fdo: Aurora Requena Santos

LA JEFA DE SECCION
Fdo: Dolores Jiménez Ruiz

LA JEFA DEL DEPARTAMENTO
Fdo: Elena Rubio Priego

Código Seguro De Verificación	VrI40nOQRrD/eTobnRzkyg==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego		Firmado	26/09/2022 12:22:22
	Dolores Jiménez Ruiz		Firmado	19/09/2022 12:29:48
	Aurora Requena Santos		Firmado	16/09/2022 12:15:22
Observaciones		Página	6/6	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/VrI40nOQRrD/eTobnRzkyg==			

