

Ref: I-ED_Camino Suarez 23_ **PL41-24**

Expediente: Estudio de Detalle **PL41-24**
Situación: Camino Suarez 23
Solicitante: ANUR SIGLO XXIS.L.
Ref. Catastral: 1857103UF76115N0001U
Distrito N°: 4 – Bailen Miraflores
Asunto: Aprobación inicial

ANTECEDENTES

Con fecha **29/07/2024** se presenta nueva documentación del ED en Camino Suarez 23 en las parcela catastral 0142301UF7604S0001EE para su tramitación, que es la que se informa.

Con fecha 23/12/2024 se presenta Plano Topográfico referenciado a coordenadas UTM-ETRS89 en formato digital editable (p.e DWG, DGN), para su comprobación por la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía de este Departamento.

INFORME

1. DE DOCUMENTACIÓN

La documentación contiene los siguientes archivos: Memoria, planimetría y Resumen Ejecutivo. A la vista de la documentación presentada y de acuerdo al contenido documental mínimo previsto en el art. 62 de la LISTA y 85 de su Reglamento General, se observa:

- Incluye Resumen ejecutivo que expresa los objetos y finalidades del Estudio de Detalle, al objeto de facilitar la participación y consulta de la ciudadanía, de conformidad a lo establecido en el artículo 62.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.
- Incorpora un plano de Zonificación acústica, de conformidad con lo exigido en el artículo 13 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, sobre zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- Incluye Estudio económico financiero que muestra la viabilidad financiera de la operación.
- Se presenta un Plano Topográfico referenciado a coordenadas UTM-ETRS89 en formato digital editable (p.e DWG, DGN), informado favorablemente por la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía en su informe de fecha 31/01/2025 (TOP 11/2025).
- Incluye justificación del cumplimiento de la normativa de Accesibilidad descrita en el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aun no siendo necesaria su presentación.
- Con respecto al cumplimiento de la legislación de Servidumbres Aeronáuticas, siendo de aplicación el Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, se incluye Separata servidumbres aeronáuticas como documento justificativo del cumplimiento de las afecciones aeronáuticas del PGOU 2011 de Málaga y se incorporan los planos necesarios para recabar informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil
- Desde el punto de vista administrativo y de cara a la aprobación inicial se recuerda que deberá aportarse Certificación Registral de la parcela objeto de este ED.

1/4

Gerencia Municipal de Urbanismo
 Paseo Antonio Machado, 12
 29002 Málaga

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

Código Seguro De Verificación	Estado	Fecha y hora
gVRbLJy6klyuFqSVwj8eUA==	Firmado	03/02/2025 17:11:02
Firmado Por	Firmado	03/02/2025 14:26:41
Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	03/02/2025 08:53:20
José Carlos Lanzat Díaz		
Marta González Coca		
Observaciones	Página	1/4
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/gVRbLJy6klyuFqSVwj8eUA==	
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	



2. OBJETO, ÁMBITO Y JUSTIFICACIÓN DEL ED

El solar objeto del presente ED se ubica en Málaga, Camino Suarez 23. Se trata de una parcela entre medianeras, de 231'00m² de superficie. Tiene fachada principal a Camino Suarez y a un callejo lateral denominado calle Nicaragua. La parcela objeto de este expediente se encuentra **clasificada como Suelo Urbano bajo la ordenanza de MC**, según lo establecido en el plano P2.1. *Calificación, usos y Sistemas del PGOU 2011 de Málaga.*



Plano P 2. 1. Ortofotografía y Calificación, usos y Sistemas PGOU 2011 de Málaga

El Objeto y justificación del Estudio de Detalle es definir una volumetría de la edificación que resuelva la fachada principal de la calle Camino de Suarez y que permita la ejecución de un edificio con al menos una vivienda en cada una de sus plantas que se ajuste al núcleo de escaleras ya ejecutado.

2/4

En la parcela objeto de este Estudio de Detalle, fue concedida en el año 2007, una licencia de obra mayor a nombre de la empresa "Proyectos y Construcciones Marhaus S.L", con el número de expediente nº 489, LOMAYOR-OM-2033/161, para la construcción de un edificio de 21 viviendas, local comercial y 23 aparcamientos.

De los trabajos de edificación contemplados en la licencia de obras, solo se llegaron a ejecutar los 4 sótanos de aparcamientos y seguidamente la obra se detuvo.

Siguiendo las normas de composición establecidas en el actual PGOU2011 de Málaga conforme a la ordenanza MC, no es viable la configuración de un volumen edificatorio en el interior de la parcela sita en camino de Suarez 23, ya que la parcela está situada en esquina, con frente a dos calles, regulada por dos alturas máximas distintas (7 plantas en Camino de Suarez y 3 plantas en calle Nicaragua). Las dimensiones reducidas de la superficie de la parcela sobre las que se pueden levantar 7 plantas (37,91m²), hace imposible alojar las superficies mínimas necesarias para proyectar una vivienda y espacios comunes en cada planta.

Código Seguro De Verificación	gVRbLJy6klyuFqSVwj8eUA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	03/02/2025 17:11:02
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	03/02/2025 14:26:41
	Marta González Coca	Firmado	03/02/2025 08:53:20
Observaciones		Página	2/4
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/gVRbLJy6klyuFqSVwj8eUA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



3. PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA PROPUESTA Y NORMATIVA DE APLICACIÓN

El Estudio de Detalle plantea la propuesta de una edificación de nueva planta destinada a Residencial (PB +6):

CONCEPTO	PARÁMETROS PGOU	PARÁMETROS PROPUESTA ED
Clase de suelo	Suelo urbano	Suelo urbano
Uso	Residencial	Residencial
Ordenanza	MC	MC
Superficie del ámbito	669,00m ² = Según Catastro	225,00m ² = Según Catastro
Densidad	9 viviendas	6 viviendas
Techo máximo permitido	677,15m ² t	671,91m ² t
Ocupación máxima permitida	Planta baja = 100% Planta alta = 75%	Planta baja = 43,66% Planta alta = 41,46%
Nº de plantas	PB+3 calle Nicaragua PB+6 Camino Suarez	PB+6 Camino Suarez y calle Nicaragua
Altura máxima permitida	Altura máx. 25,40m	Altura máx. 22,60m
Alineaciones	A vial y medianera	A vial y medianera
Aparcamiento	1,5 plazas/100m ² t= 10 plazas	14 plazas

Se cumple con los parámetros urbanísticos de la ordenanza definida en el PGOU2011 de Málaga aplicable a la parcela.

4. PROPUESTA Y VALORACIÓN

3/4

VOLUMETRÍA

Se parte de la base de dos condicionantes:

- Según lo recogido en el PGOU existe la obligación de proyectar un mínimo de 6 plantas en la ordenación MC en camino de Suarez.
- El estado actual del solar, donde se encuentran ejecutados todas las plantas de sótano del edificio, con el hueco del ascensor y el hueco del montacoches colocados en una posición concreta.

Según el plano de alturas y alineaciones del PGOU de Málaga, en Camino de Suarez la altura máxima reguladora es de PB+6 plantas, y en calle Nicaragua la altura máxima reguladora es de PB+2 plantas.

Aplicando el mencionado artículo 12.2.25 existe una la imposibilidad de proyectar una vivienda, y sus correspondientes zonas comunes (ascensor, escalera, vestíbulos, etc..) en una superficie de 37,91 m² por lo que, dando respuesta a todos estos condicionantes de partida, se propone un edificio que concentre toda la edificabilidad de la parcela en una sola torre de 7 plantas de altura, con fachada a camino de Suarez, dejando en la zona posterior de la parcela, un gran patio trasero con la capacidad de iluminar y desahogar al edificio medianero colindante (camino de Suárez nº 25) y al tramo correspondiente de calle Nicaragua, de dimensiones muy estrechas (2,55mts).

La profundidad máxima edificable de la torre propuesta avanza hasta la posición actual del hueco del ascensor proveniente de las plantas sótanos ya ejecutadas. No se sobrepasa el fondo de la edificación existente en Camino de Suarez nº21, ni tampoco el núcleo de conexiones verticales (escalera + ascensor) de la edificación en Camino de Suarez nº25.

Código Seguro De Verificación	gVRbLJy6klyuFqSVwj8eUA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	03/02/2025 17:11:02
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	03/02/2025 14:26:41
	Marta González Coca	Firmado	03/02/2025 08:53:20
Observaciones		Página	3/4
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/gVRbLJy6klyuFqSVwj8eUA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Imagen 1: Infografía de la volumetría planteada según las normas de composición del PGOU



Imagen 2: Infografía de la volumetría planteada por el ED

TECHO MÁXIMO EDIFICABLE

El Estudio de Detalle propone una edificabilidad máxima que no supera la superficie de techo resultante permitida en la parcela, determinada por las normas de composición del edificio, como ocupación y fondo máximo edificable de la misma según el criterio de establecimiento de la cota de referencia del PGOU, ni supera los índices de edificabilidad neta especificados dependiendo del número de plantas aplicadas:

Artículo.12.2.25.

(...)1.2. Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán.

Si las alturas reguladoras fueran diferentes se tomará la altura correspondiente a la calle más ancha y desde la esquina, una vez salvado el chaflán, se prolongará dicha altura hasta una distancia no superior a vez y media el ancho de la calle más estrecha, sin poder sobrepasar en ningún caso la distancia de 20 metros. A partir de este punto, ortogonalmente en toda la profundidad se tomará la altura correspondiente a la calle más estrecha. El paramento originado por la diferencia de altura recibirá tratamiento de fachada y deberá llevar huecos. Además habrá de separarse al menos 3 metros de la linde medianera, para dicho mismo fin.

4/4

Según el criterio de interpretación de aplicación del cálculo de la edificabilidad la edificabilidad máxima aplicable a la parcela sería de 677,15m² y la propuesta por el ED es de 671,91m². (ver imagen 1 e imagen 3).

5. CONCLUSIONES

En cuanto a la propuesta edificatoria y el volumen planteado, se entiende favorable.

PROPUESTA

En base a lo anteriormente expuesto en este informe se propone:

1. **Aprobar Inicialmente** el Estudio de Detalle en base a la documentación de Memoria, planos, resumen Ejecutivo con fecha de entrada el **29/07/2024**.
2. Solicitar informe a la Dirección General de Aviación Civil.
3. Dar traslado del presente informe al Servicio técnico de Licencias para su conocimiento.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica

La arquitecta municipal
Fdo.: Marta González Coca

El Jefe del Servicio
Fdo.: Carlos Lanzat Díaz

El Jefe del Departamento
Fdo.: Alberto Ruiz Carmena

Código Seguro De Verificación	gVRbLJy6k1yuFqSVwj8eUA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	03/02/2025 17:11:02
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	03/02/2025 14:26:41
	Marta González Coca	Firmado	03/02/2025 08:53:20
Observaciones		Página	4/4
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/gVRbLJy6k1yuFqSVwj8eUA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

