



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

Ref: I-ED Colichet\_\_ai\_PP16-2022 (cld)

ESPACIO PARA EL SELLO DE REGISTRO:

**Expediente:** PL 16/2022. Estudio de Detalle  
**Interesado:** Caritas Diocesana Malaga  
**Representante:** Patricio Jesús Fuentes Maltes  
**Situación:** Calle Preste Juan de las Indias nº 4  
**Ref. Catastral:** 5293101UF6559S0001WX  
**Junta Mpal. Distrito** nº 8 Churriana  
**Asunto:** Informe Técnico

## ANTECEDENTES

- Con fecha **28/03/2022** se inicia el expediente tras solicitud de Caritas Diocesana de Malaga que presenta documentación relativa al Estudio de Detalle (en adelante ED) “Colichet” para la Ampliación del Centro Gerontológico “Buen Samaritano”.
- Con fecha **23/09/2022** se acuerda la aprobación inicial del Estudio de Detalle.
- Consta en el expediente certificado de alegaciones emitido el **15/12/2022** en el que se indica que durante el plazo comprendido entre el **6 de octubre de 2022 y el 1 de diciembre de 2022**, ambos inclusive, no ha tenido entrada alegación alguna en relación a este expediente.
- Con fecha **16/01/2023** se presenta nueva documentación solicitando aprobación definitiva del Estudio de Detalle que no puede tramitarse al estar pendiente que informe la Dirección General de Aviación Civil, informe que se considera preceptivo y vinculante.
- Informada dicha documentación por el Negociado de Topografía, se detectan algunos errores en la definición grafica que trasladados al promotor, con fecha **22/03/2023** presenta nueva documentación completa que sustituye la anterior.
- Con fecha **30/03/2023** se emite informe del negociado de Topografía de este departamento que considera que la información gráfica es correcta y coherente con la información y superficies indicada en los planos. La superficie de equipamiento delimitada tras las últimas correcciones es de 22.591,97 m².
- Con fecha **3/11/2023** se recibe informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil, revelando la necesidad de modificar el ED para recoger con carácter normativo referencia expresa del texto que se acompaña en el propio informe. Con fecha **16/11/2023** se presenta el documento de Memoria del ED en respuesta al condicionante requerido.

## INFORME



El **objeto** del ED consiste en definir el ámbito de la ampliación del volumen edificatorio que permitirá albergar 21 nuevas habitaciones en la instalación geriátrica que Caritas Diocesana de Malaga ostenta actualmente en la parcela calificada de equipamiento privado por el PGOU-2011. El ED cumple con el artículo 71.1 de la LISTA, no modifica el uso o la edificabilidad, ni incrementa el aprovechamiento urbanístico, ni afecta negativamente las dotaciones previstas.

Código Seguro De Verificación	bjzmw0WOWQ0c0Aw7BQr7MA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	21/11/2023 16:09:06
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	21/11/2023 09:35:05
Observaciones		Página	1/3
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/bjzmw0WOWQ0c0Aw7BQr7MA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/bjzmw0WOWQ0c0Aw7BQr7MA==</a>		
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

Del **informe emitido por el Negociado de Topografía y Cartografía** de fecha 30/03/2023 considera que la nueva documentación ha subsanado lo informado en junio de 2022. Además, especifica que las superficies indicadas en los planos de “Edificado Actual y Edificado Propuesta” son correctas, siendo coincidentes con las grafiadas en los planos, y que la superficie de equipamiento delimitada, tras las últimas correcciones, es de 22.591,97 m<sup>2</sup>, siendo coherente a los lindes existentes y adecuación al proyecto de urbanización ejecutado en “El Cuartón”. Así pues, según los antecedentes y por lo demandado en el acuerdo de aprobación inicial, se ha cumplimentado las correcciones demandas sobre la correcta **delimitación de la parcela de equipamiento SIPS**, pues:

- La documentación específica ahora que además de la justificación de la altura máxima, el objeto del ED es también la regularización de la parcela.
- La delimitación de la parcela definida en el ED, de acuerdo a lo establecido en el artículo 1.1.7.6.3 del PGOU, se considera un mero ajuste y/o adaptación a la realizada física y edificada del terreno al adaptarse a la nueva urbanización del vial ejecutado en el desarrollo del sector colindante.
- Por otra parte, el ajuste de límites en el sur de la parcela se considera asimismo coherente con la ubicación de los edificios recientemente construidos y la necesidad de dotar de acceso a los mismos desde el nuevo vial.

En otro orden de determinaciones, para justificar que se cumple con la **edificabilidad máxima**, el ED incluye y describe la edificabilidad de los edificios existentes y la de los proyectos en construcción, inmediata ejecución y de la ampliación propuesta, siendo que todo ello supone un techo máximo edificable global propuesto de 12.769,33 m<sup>2</sup>t, siendo esto muy inferior a los 22.591,97 m<sup>2</sup>t que resultan de aplicar a la superficie de la parcela definida en este ED el índice de edificabilidad máximo (1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s) prevista en parcelas de suelo urbano por el PGOU vigente.

También se constata en el ED que la **altura máxima edificable** propuesta (PB+2), está ya considerada en el entorno de la parcela por el planeamiento (en el PPO el Cuartón) y que cumple con las servidumbres aeronáuticas según expresa el informe emitido por AESA con fecha 3/11/2023.

En relación a **futuras ampliaciones o nuevas edificaciones** no previstas, este ED aclara que:  
*“las alineaciones o ámbito de ocupación de la edificación actual y ampliaciones proyectadas que se representan en los planos no tienen la consideración de área máxima de movimiento de la edificación, siendo que se permitirán futuras ampliaciones siempre que cumplan con los parámetros de edificabilidad, altura y separación a linderos definido en el ámbito de este Estudio de Detalle y la normativa sectorial que le sea de aplicación”.*

Como se describe en los antecedentes, con fecha 3/11/2023 se emitió **informe favorable por Dirección General de Aviación Civil**, condicionado a la inclusión de un breve texto en el documento del ED. La Memoria presentada el 16/11/2023, que sustituye la anterior de fecha 22/03/2023, incluye en el apartado 3.3 “*Condicionantes para futuras Edificaciones, Instalaciones y Elementos*” el texto requerido, por lo que se considera subsanada esta cuestión.



Código Seguro De Verificación	bjzmw0WOWQ0c0Aw7BQr7MA==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	21/11/2023 16:09:06
Observaciones			Firmado	21/11/2023 09:35:05
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/bjzmw0WOWQ0c0Aw7BQr7MA==		Página	2/3
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

### Conclusiones

- 1ª. El Estudio de Detalle se considera adecuado a las competencias asignadas en el art. 71 de la LISTA y cumple con lo previsto en el art.12.14.1 del PGOU-2011 vigente, siendo su contenido adecuado al objeto por el que se redacta.
- 2ª. El uso y servicio asistencial a personas mayores y enfermos de sida regentado por Caritas Diocesana de Malaga en la parcela objeto del ED, es coherente con el destino urbanístico de equipamiento que prevé el PGOU-2011 vigente.
- 3ª. Con respecto al objeto, queda justificada la altura máxima de edificación propuesta (PB+2) tras recibir informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil. En cuanto a la delimitación del ámbito, queda también justificado los límites al ajustarse a los recientes viarios ejecutados, siendo su superficie total de 22.591,97 m<sup>2</sup>.
- 4ª. Aunque el Estudio de Detalle describe las ocupaciones actuales y futuras de las edificaciones y construcciones en su ámbito, esto no implica que no se puedan realizar otras construcciones, siempre y cuando cumplan con las regulaciones establecidas en la normativa de la parcela y no supere ni el techo máximo edificable (22.591,97 m<sup>2</sup>), ni la altura máxima (PB+2).

### PROPUESTA

Procede proponer la **aprobación definitiva** del ED "Colichet" en calle Preste Juan de las Indias con el objeto de Ampliación del Centro Gerontológico "Buen Samaritano" que promueve Caritas Diocesana Malaga.

La documentación que se aprueba es:

- La **Memoria** del ED, presentada con fecha 16/11/2023.
- **Planos** del ED (formato PDF y DWG) y **Resumen Ejecutivo** (con plano de situación, estado actual y modificado), documentación presentada con fecha 22/03/2023.
- **Estudio Aeronáutico de Seguridad** (EAS-Caritas), presentado el 28/03/2022.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica.

**El arquitecto municipal**  
Fdo.: Carlos Lanzat Díaz

**La jefa del Departamento**  
Fdo.: Elena Rubio Priego



Código Seguro De Verificación	bjzmw0WOWQ0c0Aw7BQr7MA==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	21/11/2023 16:09:06
Observaciones			Firmado	21/11/2023 09:35:05
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/bjzmw0WOWQ0c0Aw7BQr7MA==		Página	3/3
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

