



Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística

Ref: AD_I-ED_LO3_Cmno los Guindos_PL27-2022.doc

Expediente: Estudio de Detalle PL 27/2022
Interesado: CONSTRUCCIONES PRONACO, S.A.
Representante: Antonio Jose Galisteo Espartero.
Situación: ED-LO.3 "Camino de los Guindos"
Junta Mpal. Distrito n°: 7. Carretera de Cádiz.
Asunto: Estudio de Detalle. Aprobación Definitiva.

Con fecha 17/10/2024 se recibe Texto Refundido del Estudio de Detalle para la ordenación del ámbito delimitado por el PGOU 2011 ED-LO.3, en el Camino de los Guindos de Málaga.

Con fecha 24/07/2024 se Certifica que durante el plazo comprendido entre el 03/05/2024 y el 26/06/2024, ambos inclusive, no ha tenido entrada alegación alguna en relación al expediente: Aprobación Inicial del Estudio de Detalle ED-LO.3 "Camino de los Guindos 6" PL 27/2022.

ANTECEDENTES

El 30 de mayo de 2022 se recibió la primera documentación del Estudio de Detalle para el ámbito ED-LO.3. delimitado por el PGOU 2011.

Dicho documento se informó por este departamento emitiendo los siguientes informes de requerimientos:

- Servicio de planificación emitido el 25 de agosto de 2022.
- Negociado de Topografía emitido el 3 de agosto de 2022.

Una vez recibida la documentación reformada el 30/01/2024, se aprobó inicialmente por la Junta de Gobierno Local del 26/04/2024, el presente Estudio de Detalle.

Tras el preceptivo periodo de información pública, se emiten los informes sectoriales solicitados. El 02/09/2024 se recibe informe favorable por la Dirección General de Aviación Civil, requiriendo se incorporen los condicionantes al documento, por lo que se presenta el actual Texto Refundido.

INFORME

DOCUMENTACION, OBJETO Y DETERMINACIONES DEL ED



La documentación que se informa, presentada el 17/10/2024, es el Texto refundido que completa y sustituye al documento anterior. Incluye los archivos en formato PDF de Memoria, documentación grafica y planos. Con Estudio Económico Financiero y Cumplimiento de la Legislación de Servidumbres Aeronáuticas, así mismo, incluye Separata con Resumen Ejecutivo.

1

El ambito del ED es el delimitado por el PGOU como ED-LO.3. Le corresponden los siguientes parámetros básicos:

Código Seguro De Verificación	ZT4o85VDo1gitcZcDhg6BQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	30/10/2024 13:16:22
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	30/10/2024 11:27:08
	Aurora Requena Santos	Firmado	30/10/2024 11:24:12
Observaciones		Página	1/2
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZT4o85VDo1gitcZcDhg6BQ==		
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

Concepto	ED-LO.3 PGOU	ED propuesto
Superficie	2.041,00 m² Existente	2.032,89 m² (1.072,49m² + 960,40m²)
Calificación	OA-2	OA-2
Altura máxima	PB+5	PB+5
Techo máximo	3.770,00 m²t/m²s	3.760,85 m²t/m²s (1.984,11+ 1.776,74)
Edificabilidad	1,85	1,85
Ocupación PB	100%	<100% (37,70% +35,85%)
Ocupación P. altas	90%	< 90% (37,70% +35,85%)
Separación lindero público	3,00 m	> 3 m
Fases de ejecución		Fase A / Fase B (*)
Uso	Residencial	Residencial

INFORME SECTORIAL DE SERVIDUMBRE AERONÁUTICAS (Dirección General de Aviación Civil)

El informe emitido por la Dirección General de Aviación Civil el 02/09/2024 es favorable, no obstante, advierte de la necesidad de incorporar el plano de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol, así como la Separata de Servidumbres Aeronáuticas, que se incorporan al presente Texto refundido.

VALORACION FINAL DEL ED PARA SU APROBACION DEFINITIVA

El Texto refundido del ED presentado el 17/10/2024, cumple con el contenido documental previsto en el art. 62 de la LISTA y respecto a la documentación aprobada inicialmente el pasado 26/04/2024 es exactamente la misma a excepción del plano requerido por la Dirección General de Aviación Civil y la Separata de Servidumbres Aeronáuticas.

La ordenación propuesta en este ED cumple los preceptos previstos en el art. 2.3.10 del PGOU y art. 71 de la LISTA no modificando el uso, ni la edificabilidad, ni incrementando el aprovechamiento o afectando negativamente a las dotaciones previstas en el PGOU.

El objeto del ED cumple con la obligación y determinaciones previstas en la ficha ED-LO.3. del PGOU, reestructurando la morfología de las parcelas ocupadas con usos inadecuados a uso residencial, se sustituye la actividad industrial por viviendas con comercio en planta baja y se configura la parcela creando un espacio de relación y permeabilidad peatonal con los sectores del entorno. El ED cumple los parámetros que fija la ficha ED-LO.3, en relación a las alturas, alineaciones y zonas libres de edificación.

La documentación que se somete a aprobación definitiva es igual a la aprobada inicialmente el 26/04/2024 a excepción del plano de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol y la Separata de Servidumbres Aeronáuticas, demandado por el informe de Dirección General de Aviación Civil



PROPUESTA

En base a lo recogido en el presente informe, se propone someter a consideración la Aprobación Definitiva del Texto Refundido del Estudio de Detalle del ámbito ED-LO.3 delimitado por el PGOU 2011, en el Camino de los Guindos de Málaga; conforme a la documentación presentada el 17/10/2024.

Málaga, a la fecha de la firma digital.

LA ARQUITECTO MUNICIPAL
Fdo: Aurora Requena Santos

EL JEFE DE SECCIÓN
Fdo: Carlos Lanzat Díaz

EL JEFE DEL DEPARTAMENTO
Fdo: Alberto Ruiz Carmena

Código Seguro De Verificación	ZT4o85VDo1gitcZcDhg6BQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	30/10/2024 13:16:22
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	30/10/2024 11:27:08
	Aurora Requena Santos	Firmado	30/10/2024 11:24:12
Observaciones		Página	2/2
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZT4o85VDo1gitcZcDhg6BQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

