



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

Ref: I-ED_NP_ParcelaTA_PERI Martiricos_AI_PL31-22.docx

Expediente: Estudio de Detalle PL 31/22
Solicitante: IDS PARQUE EMPRESARIAL MARTIRICOS, S.A.
Representación: Francisco Pumar López. L35
Situación: Parcela T-A, PERI SUNC-R-R.5 "Martiricos"
UTM: 2660201UF7626S0001XX
Junta de Distrito N.º: 5 Palma-Palmilla
Asunto: Informe técnico propuesta de aprobación inicial.

ANTECEDENTES

- Con fecha **29 de mayo de 2014**, el Excmo. Ayto. Pleno **Aprueba Definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior SUNC-R-R5 "Martiricos"**, según Texto Refundido mayo 2014.
- Con posterioridad el **27 de abril de 2017**, se **aprueba definitivamente el ED** de la **parcela RP**, que modifica alineaciones y rasantes del Complejo Inmobiliario bajo dicha parcela del PERI SUNC-R-R.5 "Martiricos".
- Sobre la parcela TA, en la que ahora se tramita este Estudio de Detalle, previamente se inició la una Modificación **Puntual del Plan Especial de Reforma Interior PERI SUNC-R-R.5 "Martiricos"**, que pretendía cambiar la calificación urbanística de Comercial a Gran Superficie Comercial, pero que no llegó a aprobarse definitivamente por desistimiento de su promotor, con lo que las determinaciones del PERI sobre la parcela T-A siguen siendo las iniciales del PERI Martiricos aprobado definitivamente.
- En la actualidad el nuevo propietario y promotor de este **Estudio de Detalle en la parcela T-A/T-B(S)** aporta el **22 de junio de 2022** el primer Estudio de Detalle en el que se proponía aumentar la altura de la edificación en una planta más a lo fijado en el PER. Ante la imposibilidad de incrementar el número máximo de plantas permitido por las ordenanzas se aportan el **6 de octubre de 2022** la segunda documentación del **Estudio de Detalle en la parcela T-A**.
- El Promotor **aporta** con fecha **10 de noviembre de 2022** el **Estudio de Detalle de la ordenación de volúmenes de la Parcela T-A/T-B(S) del PERI SUNC-R-R.5 "Martiricos" del PGOU 2011 de Málaga**, junto con el Plano Topográfico en formato editable.
- El **Negociado de Cartografía y Topografía** emite **informe técnico** de fecha **13 de diciembre de 22**, en el que se detecta que la parcela aportada no es coincidente con la del Proyecto de Reparcelación del sector SUNC-R-R.5 "Martiricos" aprobado el 18 de septiembre de 2014, por lo que **se requiere su subsanación**.
- El **Promotor** presenta por registro el **30 de diciembre de 2022** el **Estudio de Detalle de la ordenación de volúmenes de la Parcela T-A/T-B(S) del PERI SUNC-R-R.5 "Martiricos" del PGOU 2011 de Málaga, noviembre del 2022, en respuesta al último informe del Negociado de Cartografía y Topografía**.

1



Código Seguro De Verificación	d7MW4xzwzjMn2diKfIfIfg==	Estado	Firmado	Fecha y hora	20/02/2023 14:37:50
Firmado Por	Elena Rubio Priego		Firmado		20/02/2023 12:20:59
	Dolores Jiménez Ruiz		Firmado		20/02/2023 12:05:42
	Maria Marta Werner Rivera		Firmado		
Observaciones	seo Marítimo Antonio Machado, 12 ■ 29002 ■ Málaga ■ TLF. 010	Página	■	CIF P - 7450002 - C	
Url De Verificación	https://valida.málaga.es/verificac/code/d7MW4xzwzjMn2diKfIfIfg==				





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

- Este **Servicio de Planificación Territorial y Urbanística** emite **informe de subsanación** de fecha **15 de febrero de 2022** en el que tras revisar la documentación del Estudio de Detalle se detectan **algunos incumplimientos que deben ser objeto de subsanación**. Tras ser notificado este informe la Propiedad, **tiene entrada por registro digital** y fecha **18 de febrero de 2023**, la documentación subsanada del **Estudio de Detalle de Ordenación de Volúmenes de las parcelas T-A/ T-B(s) del PERI SUNC- R-R.5 “Martiricos” febrero 2023**, documentación con la que se emite el presente informe.

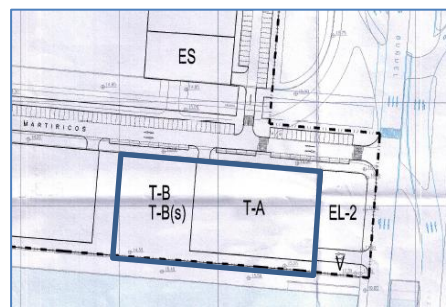
INFORME

1. SITUACIÓN Y OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El Estudio de Detalle se realiza sobre las parcelas calificadas como Comercial-Terciario-Empresarial denominadas T-A, T-B y T-B(S), tal y como se señala en el Plano de Zonificación adjunto del PERI SUNC-R-R.5 “Martiricos” y el Proyecto de Reparcelación con las Fincas Resultantes y Complejos Inmobiliarios.



ZONIFICACION Y USOS PORMENORIZADOS DEL PERI



PROYECTO DE REPARCELACION, FINCAS RESULTANTES

2

2. OPORTUNIDAD Y MARCO URBANISTICO DE REFERENCIA.

El Estudio de Detalle sobre las parcelas T-A, T-B y T-B(S) del PERI SUNC-R-R.5 “Martiricos” se tramita por **remisión normativa del propio PERI** que en su **artículo 2.6. Ejercicio de la facultad de edificar y la posibilidad de reordenar el volumen mediante Estudio de Detalle**, determina en su apartado 5 que en la parcela T-A debe tramitarse obligatoriamente un Estudio de Detalle que ordene los volúmenes con anterioridad a la obtención de la licencia de obras.

Añade el **artículo 3.7. Perfil y altura de los edificios**, que el Estudio de Detalle podrá reorganizar el volumen propuesto **superando incluso las alturas previstas** (que no las plantas máximas permitidas), con la única limitación de las servidumbres aeronáuticas.

Tras justificarse la procedencia de la redacción de este Estudio de Detalle también se constata el cumplimiento del marco urbanístico establecido en el **art. 71 de la LISTA** para los Estudios de Detalle, referido a completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la



Código Seguro De Verificación	d7MW4xzwzjMn2diKfIfIg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	20/02/2023 14:37:50
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	20/02/2023 12:20:59
	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	20/02/2023 12:05:42
Observaciones	seo Marítimo Antonio Machado, 12 ■ 29002 ■ Málaga ■ TLF. 010	Página	■ CIF P - 7450002 - C
Url De Verificación	https://valida.málaga.es/verificac/code/d7MW4xzwzjMn2diKfIfIg==		





ordenación detallada sin que ello implique modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico, ni mucho menos afectar negativamente ninguna dotación.

3. DATOS DE PARTIDA.

CONCEPTO	PARÁMETROS
Clase de suelo Categoría	Suelo Urbano Consolidado T-A Parcela Comercial-Terciario-Empresarial T-B Espacios Libres T-B (S) Aparcamientos
Denominación ámbito	Algunas parcelas del PERI SUNC-R-R.5 "Martiricos"
Denominación del expediente	Estudio de Detalle de Ordenación de Volúmenes en las parcelas T-A/TB (S) del PERI SUNC-R-R.5 "Martiricos"
Uso pormenorizado	Comercial-Terciario-Empresarial/ ED Comercial-Terciario-Empresarial/ Espacios libres (aparcamiento privado bajo rasante)
Estructura de la Propiedad	La parcela del ED es propiedad del Promotor, IDS PARQUE EMPRESARIAL MARTIRICOS S.A.
Ordenanzas	Terciario-Empresarial-Comercial/ ED Empresarial-Comercial
Tipo de ordenación	Edificio Exento y medianero bajo rasante
Superficie parcela	T-A 2.848 m²s T-B 2.195 m²s T-B(S) 2.195 m²s
Techo Edificable	T-A:10.900 m ^{2t} sobre rasante/ ED: 10.900 m^{2t} sobre rasante T-B: 2.195 m ^{2t} bajo rasante/ ED: 2.195 m^{2t} bajo rasante
Altura máx./nº plantas	PB+1: 10, 50m/PB+6: 32,50m/ ED: PB+1: 12m/PB+ 6:34,50m
Iniciativa	Privada
Ocupación Máxima	PB + 1 : 100% /PB + 6 : 70% / BR: 100% ED: PB + 1: 100% /PB + 6 : 70% / BR: 100%, dentro de las alineaciones y vuelos máximos indicados en planta.
Plazas Aparcamientos	3 plz./100m ² T- E/ 4plz/100 m ² uso comercial S>2.500m ² ED: 327 plazas/ o el resultado de los usos solicitados en la licencia de obras.

3

4. RESPECTO AL CONTENIDO DOCUMENTAL.

El contenido documental del Estudio de Detalle y sus anexos es el siguiente:

1. AGENTES

1.1. Autor del Encargo

1.2. Proyectista

2. DOCUMENTACION PREVIA SOBRE LA PARCELA

2.1. Antecedentes y Normativa Urbanística de Aplicación.



ER-0049/2020

Código Seguro De Verificación	d7MW4xzwzjMn2diKfIfIg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	20/02/2023 14:37:50
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	20/02/2023 12:20:59
	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	20/02/2023 12:05:42
Observaciones	seo Marítimo Antonio Machado, 12 ■ 29002 ■ Málaga ■ TLF. 010	Página	■ CIF P - 7550002 - C
Url De Verificación	https://valida.málaga.es/verificac/code/d7MW4xzwzjMn2diKfIfIg==		





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

2.2. Información Previa y Parámetros Urbanísticos.

3. DOCUMENTACION DEL ESTUDIO DE DETALLE

- 3.1. Memoria de Información del Estudio de Detalle.
- 3.2. Memoria Justificativa del Estudio de Detalle.
- 3.3. Memoria Justificativa de la solución urbanística del Estudio de Detalle desde el punto de vista de la mejora urbana.
- 3.4. Memoria de la Ordenación de Volúmenes
- 3.5. Memoria Económica
- 3.6. Cuadro resumen de parámetros.

4. CARTOGRAFÍA

CARTOGRAFIA VIGENTE. PLANOS DEL PERI, INFORMATIVOS Y DE PROYECTO.

- Plano I-2, Afecciones hidráulicas según PGOU
- Plano I-12, Servidumbres de la operación de aeronaves. Aeropuerto de Málaga
- Plano P-2, Zonificación y Usos pormenorizados
- Plano P-3, Ordenación de Volúmenes y datos de referencia
- Plano P-4, Alineaciones y Cotas de Referencia

CARTOGRAFIA VIGENTE. PROYECTO DE REPARCELACION. PLANOS INFORMATIVOS Y DE PROYECTO.

- Plano I-1, Situación en el PGOU
- Plano I-2, Ordenación de los terrenos incluidos en la UE según el PERI
- Plano I-3, Topográfico actual
- Plano I-4, Estructura de la propiedad. Fincas aportadas
- Plano P-1, Cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento
- Plano P-2, Fincas resultantes y complejos inmobiliarios
- Plano P-3, Superposición de fincas aportadas y fincas resultantes

CARTOGRAFIA PROPUESTA. PLANOS DEL ESTUDIO DE DETALLE

- Plano ED-1, Emplazamiento y Situación parcelas T-A y T-B(s)
- Plano ED-2, Ordenación de Volúmenes y datos de referencia
- Plano ED-3, Topografía actual
- Plano ED-4, Alineaciones y Cotas de Referencia
- Plano ED-5, Planta sótano (No vinculante)
- Plano ED-6, Planta baja (No vinculante)
- Plano ED-7, Planta tipo (No vinculante)
- Plano ED-8, Plano de alineaciones vinculantes. Planta baja.
- Plano ED-9, Plano de alineaciones vinculantes. Planta tipo.
- Plano ED-10, Alzado y Sección (No vinculante)
- Plano ED-11, Imagen No Vinculante de la Ordenación.

5. CONCLUSION

ANEXOS:

ANEXO I. RESUMEN EJECUTIVO

ANEXO II. CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACION DE SERVIDUMBRE AERONÁUTICA.

ANEXO III CUMPLIMIENTO DE LA NORAMATIVA DE ACCESIBILIDAD (D-293/2009 JA)



La documentación del Estudio de Detalle: la **Memoria, Planos, y Resumen Ejecutivo** aportados contienen toda el contenido descrito en el **art. 94.4 del D-550/2022 Reglamento General de la LISTA.**

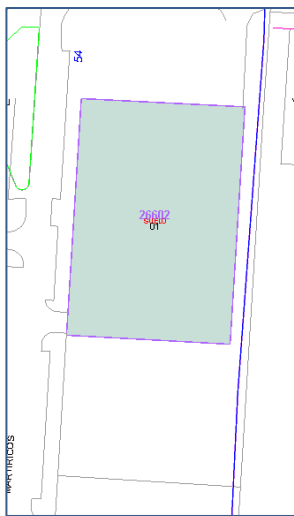
Código Seguro De Verificación	d7MW4xzWzjMn2diKfIfIfg==	Estado	Firmado	Fecha y hora	20/02/2023 14:37:50
Firmado Por	Elena Rubio Priego		Firmado		20/02/2023 12:20:59
	Dolores Jiménez Ruiz		Firmado		20/02/2023 12:05:42
	Maria Marta Werner Rivera		Firmado		
Observaciones	seo Marítimo Antonio Machado, 12 ■ 29002 ■ Málaga ■ TLF. 010	Página	■	CIF P - 7450002 - C	
Url De Verificación	https://valida.málaga.es/verificac/code/d7MW4xzWzjMn2diKfIfIfg==				





Analizando por último la justificación incluida en la Memoria Económica de esta actuación, que incluye los apartados de **Estudio Económico-Financiero, Memoria de Viabilidad Económica e Informe de sostenibilidad Económica**, comenzamos por la innecesariedad del Informe de Sostenibilidad Económica (Art. 22 del RD-L 7/2015 TRLSRU), donde se justifica que no procede al tratarse de una iniciativa privada sin incidencia sobre la Hacienda Local. Siguiendo por la Memoria de Viabilidad Económica (TRLR/2015) de este Estudio de Detalle y el Estudio Económico-Financiero, ambos se remiten al contenido y justificación de la Memoria Económica del propio PERI SUNC-R-R.5 "Martiricos" de donde proviene esta parcela del Estudio de Detalle.

5. PROPIEDAD, ÁMBITO Y SUPERFICIE DEL ESTUDIO DE DETALLE.

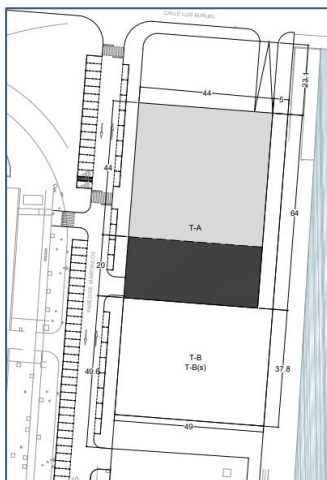


Parcela T-A Catastro

El ámbito del ED está conformado por las parcelas T-A (privada) y por la T-B (S), dedicada a zona libre, estando ambas relacionadas mediante un Complejo Inmobiliario.

De las dos parcelas objeto de ED solo la **T-A** esta Catastrada con referencia: **2660201UF7626S0001XX** y es propiedad de la Promotora del Estudio de Detalle, **IDS Parque Empresarial Martiricos, SAU**. La otra parcela **T-B(S)**, no aparece catastrada como tal y procede de uno de los complejos inmobiliarios resultantes del Proyecto de Reparcelación (cuadro aportado), originariamente propiedad de Espacio Medina y el Ayuntamiento de Málaga pero hoy según queda acreditado registralmente es propiedad compartida entre el **Ayuntamiento de Málaga** (vuelo desde -1,30 hacia arriba) y **IDS Parque Empresarial Martiricos, SAU** (sótanos bajo rasante -1,30m).

5



Parcelas Acotadas T-A y T-B(S)

FINCAS RESULTANTES						
FINCA	ELEMENTO	USO	SUPERFICIE m2s	EDIFICABILIDAD m2d	APROVECHAMIENTO UAS	ADJUDICATARIO
RP Complejo Inmobiliario	RP-A RP-B(s) RP-C(s)	RESIDENCIAL PROTEGIDO (solo +1,2m ascendente)	3,380	23,100	6,006	ESPACIO MEDINA S.L.
		COMERCIAL + TERCIARIO EN PLANTA BAJA (solo +1,2m ascendente)		2,600	3,042	ESPACIO MEDINA S.L.
		APARCAMIENTO BAJO RASANTE (solo +1,2m ascendente)	5,368 ⁽¹⁾	-	-	ESPACIO MEDINA S.L.
	RP-B RP-C	ESPACIOS LIBRES PLAZA PÚBLICA PEATONAL (solo +1,2m ascendente)	1,785	-	-	AYUNTAMIENTO MÁLAGA. Gestores de parques y jardines
RL Complejo Inmobiliario	RL-A RL-B(s)	ESPACIO LIBRE PRECADO SISTEMA TÉCNICO (solo +1,2m ascendente)	204	-	-	ESPACIO MEDINA S.L.
		RESIDENCIAL LIBRE (solo +1,2m ascendente)	4,848	51,000	51,000	ESPACIO MEDINA S.L.
		APARCAMIENTO BAJO RASANTE (solo +1,2m ascendente)	8,864 ⁽¹⁾	-	-	ESPACIO MEDINA S.L.
T Complejo Inmobiliario	T-A T-B(s) T-B	COMERCIAL CONJUNTOS ALTERNATIVOS Y/O COMERCIO TERCARIO Y EMPRESARIAL (solo +1,2m ascendente)	2,848	10,900	12,753	ESPACIO MEDINA S.L. (42,9140%) AYUNTAMIENTO MÁLAGA (57,0854%) Gestores 10% Aprovechamiento Medio
		APARCAMIENTO BAJO RASANTE (solo +1,2m ascendente)	5,043 ⁽¹⁾	-	-	ESPACIO MEDINA S.L. (42,9140%) AYUNTAMIENTO MÁLAGA (57,0854%) Gestores 10% Aprovechamiento Medio
		ESPACIOS LIBRES PLAZA PÚBLICA PEATONAL (solo +1,2m ascendente)	2,195	-	-	AYUNTAMIENTO MÁLAGA. Gestores de parques y jardines
		ESPACIOS LIBRES PLAZA PÚBLICA PEATONAL (solo +1,2m ascendente)	2,195	-	-	AYUNTAMIENTO MÁLAGA. Gestores de parques y jardines
EE-1		EQUIPAMIENTO COMUNITARIO EDUCATIVO	5,880	10,400 ⁽²⁾	-	AYUNTAMIENTO MÁLAGA. Gestores de parques y jardines
EE-2		EQUIPAMIENTO COMUNITARIO EDUCATIVO	3,242	5,600 ⁽²⁾	-	AYUNTAMIENTO MÁLAGA. Gestores de parques y jardines
ES		EQUIPAMIENTO COMUNITARIO SOCIAL	1,008	2,696 ⁽²⁾	-	AYUNTAMIENTO MÁLAGA. Gestores de parques y jardines
SLT		EQUIPAMIENTO COMUNITARIO SISTEMA LOCAL TÉCNICO	120	No computa	-	AYUNTAMIENTO MÁLAGA. Gestores de parques y jardines
EL-1		ESPACIOS LIBRES PARQUES Y JARDINES	20,745	-	-	AYUNTAMIENTO MÁLAGA. Gestores de parques y jardines
EL-2		ESPACIOS LIBRES PARQUES Y JARDINES	871	-	-	AYUNTAMIENTO MÁLAGA. Gestores de parques y jardines

Cuadro Fincas Resultantes Proyecto de Reparcelación



Código Seguro De Verificación	d7MW4xzwzjMn2diKfIfIfg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	20/02/2023 14:37:50
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	20/02/2023 12:20:59
	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	20/02/2023 12:05:42
Observaciones	seo Marítimo Antonio Machado, 12 ■ 29002 ■ Málaga ■ TLF. 010	Página	CIF P - 7450002 - C
Url De Verificación	https://valida.málaga.es/verificador/code/d7MW4xzwzjMn2diKfIfIfg==		





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

La memoria describe el complejo inmobiliario y las condiciones de ejecución del mismo:

“El Complejo Inmobiliario denominado T has sido constituido por los siguientes elementos: parcela T-A o parte de la misma, parcela T-B o parte de la misma y parcela T-B(s) o parte de la misma, que si bien son fincas independientes pudiéndose dividir horizontalmente, físicamente están estrechamente ligadas porque en las parcelas T-B y T-B(s) sus elementos se superponen en el plano vertical, y porque en las parcelas TB(s) y T-A sus sótanos para aparcamientos son comunes.

La titularidad dominical de la parcela T-B(s) se ha adjudicado en el Proyecto de Reparcelación al propietario de la parcela T-A, como anexo o parte inseparable del aprovechamiento subjetivo materializado en la parcela T-A y sin que proceda compensación alguna a favor de la Administración actuante. El aprovechamiento urbanístico de la parcela T-B(s) es igual a cero al encontrarse bajo rasante.”

El ámbito del Estudio de Detalle incluye las parcelas T-A y T-B(S), y ha sido ya informado por el Negociado de Cartografía y Topografía el 13 de diciembre de 2022, presenta a ambas coincidentes con las resultantes de la reparcelación, tanto en su geometría, como en las superficies grafiadas, no obstante **antes de la aprobación definitiva debe contar con el informe favorable del Negociado de Cartografía y Topografía** en el que se constate que efectivamente las parcelas son las resultantes del Proyecto de Reparcelación.

Parcela T-A 2660201UF7626S0001XX S: 2.848 m²s
Parcela T-B Sin catastrar S: 2.195 m²s
(Parcela T-B(S) Sin catastras S: 2.195 m²s (desde -1,30m hacia abajo))
SUPERFICIE TOTAL del ámbito del ED S: 5.043 m²

6

El ámbito presenta una topografía prácticamente plana y colinda con el Dominio Público Hidráulico del Rio Guadalmedina por lo que el Estudio de Detalle deberán ser informado en materia de aguas antes de la aprobación definitiva por la Administración Andaluza gestora del Dominio Público Hidráulico de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural.

6. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

El Estudio de Detalle opta por implantar un edificio de Terciario comercial con aparcamientos bajo el espacio público de la parcela T-B(S) y ordena la volumetría del edificio que se destina a oficinas incrementando tan solo la altura definida por el PERI, que no el número de plantas que se mantiene invariable.

Según relata la memoria del Estudio de Detalle, la ordenación propuesta se basa en los siguientes condicionantes encaminados a la Mejora Urbana, así describe:

*“La solución propuesta en este Estudio de Detalle para la parcela T-A **varia mínimamente la volumetría planteada en el PERI** dotando de algo más de altura al edificio para no limitar la integración de maquinaria en las cubiertas y con la intención de mejorar una serie de planteamientos desde el punto de vista ambiental y de mejora urbana tanto para el edificio como para su relación con el entorno.*

La motivación de estos puntos es la siguiente:



ER-0049/2020

Código Seguro De Verificación	d7MW4xzwzjMn2diKfIfIfg==	Estado	Firmado	Fecha y hora	20/02/2023 14:37:50
Firmado Por	Elena Rubio Priego		Firmado		20/02/2023 12:20:59
	Dolores Jiménez Ruiz		Firmado		20/02/2023 12:05:42
	Maria Marta Werner Rivera		Firmado		
Observaciones	seo Marítimo Antonio Machado, 12 ■ 29002 ■ Málaga ■ TLF. 010	Página	■	CIF P - 7450002 - C	
Url De Verificación	https://valida.málaga.es/verificac/code/d7MW4xzwzjMn2diKfIfIfg==				





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

- **Integrar la planta baja del edificio en el entorno de la zona verde y espacios libres de la parcela T-A y proyecto de urbanización del PERI.**
Desde el punto de vista de la mejora urbana, una parte de la superficie de la parcela TA se dedica a zonas verdes y de espacio libre a nivel de calle. Esto supone un espacio de conexión entre el edificio y su entorno inmediato para uso y disfrute de los usuarios.
- **Incorporar en el edificio un soportal de acceso en conexión directa con el entorno inmediato ajardinado y acerado público.**
- **Adaptar la volumetría del edificio y su singularidad arquitectónica** (de acuerdo con el epígrafe 6 del artículo 3.7 de las ordenanzas particulares del PERI), reflejándose en el perfil de la edificación al incorporar desplazamientos en el eje vertical de este perfil.
Desde el punto de vista de la mejora urbana, el movimiento del perfil del edificio aporta una volumetría singular al edificio, que por su ubicación en el entorno del cruce de la Avda. de los Martiricos con la calle Luis Buñuel, y en el entorno de la glorieta de la Rosaleda, aportará una imagen urbana singular en el fondo del eje de la calle Luis Buñuel.

El Estudio de Detalle mantiene todos los parámetros establecidos por el PERI SUNC-R-R.5, **excepto las alturas máximas, Se fijan unas alineaciones y vuelos máximos y se aclaran algunos aspectos del tratamiento de cubierta y otras relativas a la parcela T-B(s)**, así se dice en la memoria de ordenación de volúmenes:

- Se fijan unas alturas máximas de: 2 plantas PB+1 (Baja + Una) y/o 12.00m en el 100% de la parcela y 7 plantas: PB+6: (Baja + Seis) y/o 34.50 metros, en el 70% de la parcela. Alturas que según lo indicado en el propio PERI en su Memoria Informativa (1.2.2.1.3 Afecciones Aeronáuticas) no supone afección de este tipo. Igualmente no existe afección Hidráulica al no variarse las condiciones del PERI. (1.2.2.1.3 Afecciones Aeronáuticas) **no supone afección de este tipo. Igualmente no existe afección Hidráulica al no variarse las condiciones del PERI.**
- Se adopta la singularidad arquitectónica de posibilidad de desplazar los vuelos en las distintas plantas para que se refleje en el perfil exterior del edificio, respetando lo establecido en las normas respecto a cuerpos salientes (Art. 12.2.18. PGOUM).
- Se cuidará el aspecto estético de la última planta tratándola, a estos efectos, como una quinta fachada.
- Por encima de la altura máxima del último forjado solo se permitirán los elementos señalados en el artículo 12.2.24 del PGOU.
- Mediante este Estudio de Detalle, para la parcela T-B(s):
 - Se mantiene el punto de acceso al aparcamiento bajo rasante desde el Paseo de Martiricos en el límite de la parcela T-A y se pueden construir aquellas instalaciones y salidas de evacuación imprescindibles para el buen funcionamiento del aparcamiento que se construya bajo ellas, tal como permite el PGOU. Se mantendrán el número de plazas de aparcamiento en superficie.
 - Los tamaños de los cuerpos de salida de aparcamiento e instalaciones se justifican en sus mínimas dimensiones normativas (CTE) para resolver las cuestiones de accesibilidad, evacuación contra incendios y evacuación de humos, del aparcamiento bajo rasante.

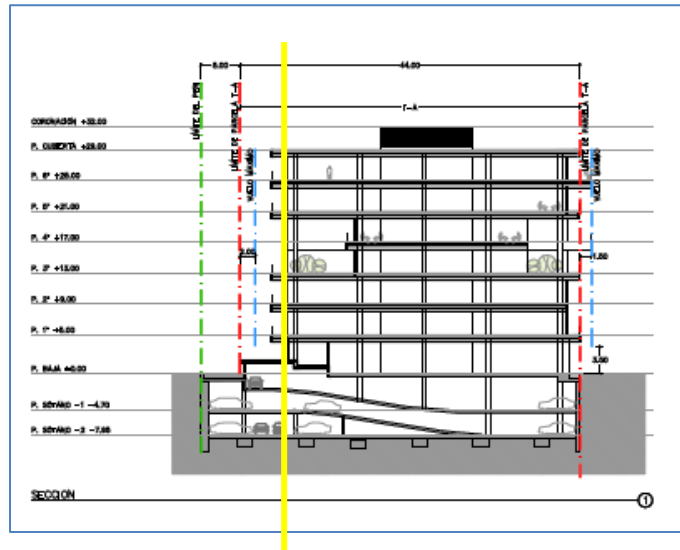


Código Seguro De Verificación	d7MW4xzWzjMn2diKfIfIfg==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego			Firmado	20/02/2023 14:37:50
	Dolores Jiménez Ruiz			Firmado	20/02/2023 12:20:59
	Maria Marta Werner Rivera			Firmado	20/02/2023 12:05:42
Observaciones	seo Marítimo Antonio Machado, 12 ■ 29002 ■ Málaga ■ TLF. 010			Página	■ CIF P - 7950002 - C
Url De Verificación	https://valida.málaga.es/verificac/code/d7MW4xzWzjMn2diKfIfIfg==				





PLANO ED-9 ALINEACIONES VINCULANTES



SECCIONES Y ORDENACIÓN DE VOLUMENES



Imagen aérea esquemática de la volumetría propuesta
(No vinculante)

Debemos añadir que las alineaciones marcadas en la fachada paralela al río Guadalmedina no han sido reflejadas correctamente, si bien respetan la servidumbre de los 5m tal y como se les indicó en el informe de 15 de febrero de 2023, no han señalado como alineación máxima del edificio la coincidente con el plano de sección y planta tipo aportado. Se ha fijado una **línea amarilla**, tanto en planta como en sección, dejando la línea azul de los vuelos tal y como se propone. **Deben por tanto cambiarse los Planos ED-9 y ED-10 que incorporaran la alineación máxima de la edificación tal y como se señala en este informe, pero solo en la fachada que da al río.**



Código Seguro De Verificación	d7MW4xzwzjMn2diKfIfIg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	20/02/2023 14:37:50
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	20/02/2023 12:20:59
	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	20/02/2023 12:05:42
Observaciones	seo Marítimo Antonio Machado, 12 ■ 29002 ■ Málaga ■ TLF. 010	Página	CIF P - 7450002 - C
Url De Verificación	https://valida.málaga.es/verificac/code/d7MW4xzwzjMn2diKfIfIg==		





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

Del mismo modo si bien se han quitados las salidas del garaje de la zona de servidumbre, la nueva ubicación debe localizarse dentro de la parcela T-A, y no en la Parcela T-B(S) que ya cuenta con una salida cuya dimensión será justificada en el trámite de licencias. Por ello **debe también cambiarse el plano ED-5.**

Respecto a estos pequeños ajustes relacionados con el tratamiento del espacio libre de la parcela T-B(s) **se dará traslado al Departamento de Arquitectura e Infraestructura** para que se compruebe su compatibilidad con el **Proyecto de Urbanización del PERI Martiricos, y al Servicio de Patrimonio** en relación al Complejo Inmobiliario.

7. RESPECTO A LAS AFECCIONES.

La parcela contiene fundamentalmente **dos afecciones sectoriales**: la del **Rio Guadalmedina, y las Servidumbres Aeronáuticas** originadas por la presencia del Aeropuerto de Málaga. Se debe recordar que tanto el PERI Martiricos como la modificación previa sobre esta parcela ya fueron informada por ambas Administraciones que tutelan por un lado el Dominio Público Hidráulico del Rio Guadalmedina y que velan por el cumplimiento de las alturas máximas permitidas por las Servidumbres Aeronáuticas, no obstante conforme al artículo 78 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, aprobado el Estudio de Detalle inicialmente se dará traslado a los órganos competentes para que se emitan los informes previos preceptivos favorables con que se debe constar antes de la aprobación definitiva.

Respecto al informe en materia de Aguas a realizar por la Administración Andaluza gestora del Dominio Público Hidráulico, de la Delegación Provincial de Málaga de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural, será remitido el Estudio de Detalle, debiendo tenerse en cuenta que no se introduce modificación alguna respecto al DPH y sus servidumbres en relación a la ordenación del PERI que, recordemos, ya fue informado favorablemente en materia de aguas.

En relación a las **Servidumbres Aeronáuticas** señaladas en el PGOU, el Plano **Servidumbres de la Operación de Aeronaves de la Dirección General de Planificación de Infraestructuras, Dirección de Navegación Aérea**, que se incorpora como **Plano I.2 del ED**, y la memoria que incluye el **Anexo II**, justifican el cumplimiento de la normativa aeronáutica que limita la altura máxima sobre el nivel del mar en la parcela. Así la ordenación propuesta del ED cumple con la altitud máxima permitida en la parcela, que para este caso concreto marca una ALTITUD máxima de 315 m, siendo que el ED propone una altura de 34,50 m, que sumado a los 15,50m de cota del terreno contabilizan 50m, altura muy por debajo de la permitida. No obstante y en cumplimiento de la normativa aeronáutica el **ED**, tras la aprobación inicial, **se remitirá a la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento.**



Código Seguro De Verificación	d7MW4xzwzjMn2diKfIfIg==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego			Firmado	20/02/2023 14:37:50
	Dolores Jiménez Ruiz			Firmado	20/02/2023 12:20:59
	Maria Marta Werner Rivera			Firmado	20/02/2023 12:05:42
Observaciones	seo Marítimo Antonio Machado, 12 ■ 29002 ■ Málaga ■ TLF. 010			Página	■ CIF P - 7450002 - C
Url De Verificación	https://valida.málaga.es/verificac/code/d7MW4xzwzjMn2diKfIfIg==				





PROPUESTA

1. De acuerdo con las exposiciones previas, y tras la emisión del correspondiente informe jurídico, se propone someter a consideración **la procedencia de aprobar inicialmente El Estudio de Detalle de la ordenación de volúmenes de la Parcela T-A/T-B(S) del PERI SUC-R-R.5 "Martiricos" del PGOU 2011 de Málaga, febrero 2023**, según documentación fechada el **18 de febrero de 2023**.
2. En cumplimiento del art. 112 del Reglamento General de la LISTA se procederá posteriormente al preceptivo periodo de **Información Pública por un plazo no inferior a 20 días**, toda vez que se incorpore los planos con la alineación y salidas de aparcamiento solicitadas.
3. Conforme al artículo 78.4 de la LISTA en relación con la solicitud de los informes sectoriales se remitirá el **ED completo**, que incluye el Planos de Servidumbres Aeronáuticas y los planos de secciones de la ordenación y la memoria, a la **Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento**, para la emisión del informe sectorial preceptivo y favorable, relativo a las Servidumbres aeronáuticas, antes de la Aprobación Definitiva y a la **Dirección General del Dominio Público Hidráulico** en relación con las, para la emisión del informe sectorial preceptivo favorable sobre las servidumbres del río Guadalmedina.
4. Dar **traslado al Departamento de Arquitectura e Infraestructura** del Estudio de Detalle en relación con las obras del Proyecto de Urbanización del PERI SUNC-R-R.5 "Martiricos".
5. Dar **traslado al Servicio de Patrimonio** en relación con el complejo inmobiliario de la parcela T-B(S)

10

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica

LA ARQUITECTA MUNICIPAL

Fdo.: Marta Werner Rivera

LA JEFA DE SECCION

Fdo.: Dolores Jiménez Ruiz

LA JEFA DEL DEPARTAMENTO

Fdo.: Elena Rubio Priego



ER-0049/2020

Código Seguro De Verificación	d7MW4xzwzjMn2diKfIfIfg==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego			Firmado	20/02/2023 14:37:50
	Dolores Jiménez Ruiz			Firmado	20/02/2023 12:20:59
	Maria Marta Werner Rivera			Firmado	20/02/2023 12:05:42
Observaciones	seo Marítimo Antonio Machado, 12 ■ 29002 ■ Málaga ■ TLF. 010			Página	■ CIF P-1030002-C
Url De Verificación	https://valida.málaga.es/verificac/code/d7MW4xzwzjMn2diKfIfIfg==				

