Expediente: I-ED Camino Orozco PL 41/2022
Solicitante: Puerto de la Torre Development S.L.
Representante: D. Baltasar Jesús Ríos Cruz
Situación: Fincas 2(B) 2, 4(A) y 6(A)
Ref. Catastral: 7773101UF6677S0001PQ
Junta Mpal. Distrito nº: 10 – Puerto de la Torre
Asunto: Informe Técnico Aprobación Definitiva.

0.- ANTECEDENTES

En fecha 1 de septiembre de 2023 la Junta de Gobierno Local acuerda la aprobación inicial del Estudio de Detalle del expediente de referencia. El expediente ha concluido su trámite de información pública sin recibir alegaciones al mismo. El 13 de febrero del 2024 se ha recibido Informe en materia de Aguas por parte de la Consejería con competencias en la materia.

1

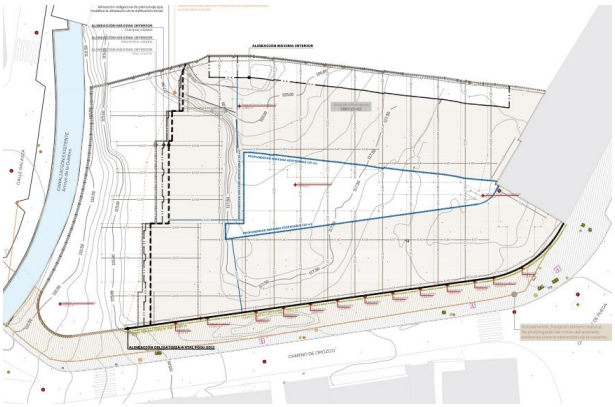
1.- INFORME

El objeto del Estudio de Detalle, según se recoge en la documentación:

*"[…] la **ordenación de 28 viviendas adosadas** con jardín privado y sótano y zonas comunes privativas ubicadas en Camino de Orozco, solar resultante de la agregación de 2(B) + 4 + 2 + 4(A) + 6(A), distrito Puerto de la Torre, Málaga, en aplicación del artículo 12.10.3, Título XII del PGOU de Málaga en relación a las condiciones de Ordenación en la zona de ordenanza en Colonia y Edificación Tradicional Popular, que establece en su apartado 1: "En parcelas superiores a 800 m2 será necesario realizar, previo al proyecto de edificación, un Estudio de Detalle, donde se recojan alineaciones exteriores e interiores, estudiando la integración del edificio con el entorno". ." - **memoria Estudio de Detalle***

La Junta de Gobierno Local acordó la aprobación inicial del Estudio de Detalle en fecha 15 de septiembre de 2023 conforme a la documentación presentada en fecha 9 de junio de 2023. En fecha 13 de febrero de 2024 se ha recibido informe de la Consejería competente en materia de Aguas. El informe es de carácter positivo como se recoge en sus Conclusiones. Dicho informe recoge algunas observaciones que deberán tenerse en el posterior Proyecto de Edificación.

Código Seguro De Verificación	F9C2E0XO7iqVp5VJfPjzrQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	22/03/2024 12:48:41
	Jose Gemez Jimenez	Firmado	22/03/2024 09:48:15
Observaciones		Página	1/3
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/F9C2E0XO7iqVp5VJfPjzrQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

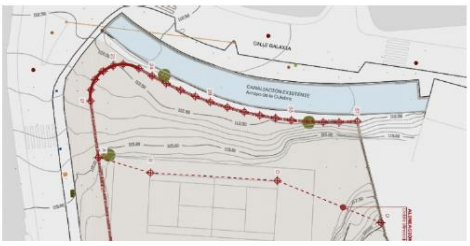
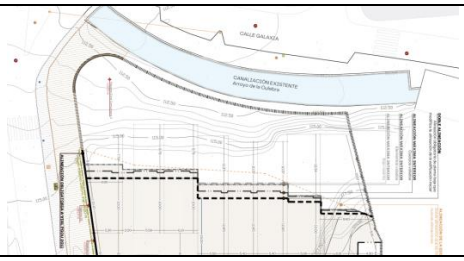


Plano 05 de "Alineaciones y Rasantes"

En concreto recoge el informe:

> *"Analizado el Estudio de Detalle se observa que se ajusta a las delimitaciones de DPH y Zona de Servidumbre recogidas en el EHH que incorporó el vigente PGOU de Málaga, que cuenta con Informe de ésta Administración Hidráulica. En relación* ***a la línea de edificación propuesta puede estar afectada del T-500****, en el extremo Oeste de la parcela."*

Esa posible afección se ha tenido en cuenta a la hora de establecer las alineaciones, fijando el Estudio de Detalle las alineaciones más restrictivas que las que propone el PGOU. El plano al que hace referencia el Informe en Materia de Aguas recoge las alineaciones del PGOU y no las de propuesta del Estudio de Detalle (en el informe se recoge una captura del plano 02 de Información "Topográfico y Alineaciones del PGOU" y no del plano 05 de Propuesta de "Alineaciones y rasantes"

	
Doble alineación del PGOU 2011 recogido por el Estudio de Detalle en los **planos de Información. Plano Información 2**	Alineaciones propuestas por el Estudio de Detalle, más restrictivas que las propuestas por el PGOU. **Plano Ordenación 5 "Alineaciones y rasantes"**

En cualquier caso el informe emitido por la Consejería es de carácter positivo incluso con las alineaciones más desfavorables por lo que se propone la aprobación definitiva del Estudio de Detalle debiéndose tener en cuenta las observaciones expuestas por el citado informe en sus apartados 2 y 5 en

Código Seguro De Verificación	F9C2E0XO7iqVp5VJfPjzrQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	22/03/2024 12:48:41
	Jose Gemez Jimenez	Firmado	22/03/2024 09:48:15
Observaciones		Página	2/3
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/F9C2E0XO7iqVp5VJfPjzrQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

el posterior **Proyecto de Edificación**. Por ese motivo se propone que junto a la aprobación definitiva se dé traslado al Departamento de Licencias de esta Gerencia Municipal de Urbanismo.

2.- PROPUESTA

- De acuerdo con las exposiciones previas, y tras la emisión del correspondiente informe jurídico, **se propone la Aprobación Definitiva** del Estudio de Detalle conforme a la documentación técnica presentada en 9 de junio de 2023 que no se modifica en ninguno de sus aspectos.
- **Dar traslado al Departamento de Licencias y Protección Urbanística** de esta Gerencia Municipal de Urbanismo de este informe técnico y del emitido por la Consejería competente en materias de Aguas a fin de que se puedan comprobar las observaciones que se recogen en dicho informe.

Málaga, a la fecha de la firma electrónica

EL ARQUITECTO MUNICIPAL
Fdo.: José Gémez Jiménez

3

La Jefa del Departamento

Fdo. : Elena Rubio Priego

Código Seguro De Verificación	F9C2E0XO7iqVp5VJfPjzrQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	22/03/2024 12:48:41
	Jose Gemez Jimenez	Firmado	22/03/2024 09:48:15
Observaciones		Página	3/3
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/F9C2E0XO7iqVp5VJfPjzrQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		