



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

Ref: I-ED_Calle San Federico 5_ai2_PL 18-2024 (cld)

Expediente: PL 18/2024 Estudio de Detalle
Interesado: Adendia Reformas y Rehabilitaciones S.L.
Representante: Rocío Álvarez Palazón
Situación: Calle San Federico nº 5
Ref. Catastral: 7956101UF7675N0001IJ
Junta Mpal. Distrito nº 2 Málaga Este
Asunto: Informe técnico para aprobación inicial

INFORME

1. ANTECEDENTES

Con fecha 15/03/2024 se presentó documentación relativa al Estudio de Detalle (en adelante ED) en Calle San Federico nº 5, solicitando su tramitación administrativa. .

Tras petición realizada por este Servicio de Planificación, y aportándose por el promotor el plano en formato DWG el 16/05/2024, el 17/05/2024 se emite informe favorable por el Negociado de Topografía en el que se concluye que el plano topográfico aportado reúne la precisión y detalle necesario para la tramitación del expediente.

Posteriormente, el 12/07/2024 se emite informe por este Servicio de Planificación en el que, tras la valoración de la propuesta y documentación aportada, se requiere su modificación detallando las mejoras y subsanaciones necesarias para poder proceder a la aprobación inicial del mismo.

El pasado 31/07/2024 se presenta por registro electrónico nueva documentación digital completa. Tras el análisis de la misma y advirtiendo alguna deficiencia en las modificaciones introducidas, se mantiene una reunión con los redactores del ED tras la cual se presenta nueva documentación por registro electrónico con fecha **08/10/2024**, que es el objeto de este nuevo informe.



Imagen 1. Parcela catastral

La parcela objeto del ED es la de referencia Catastral 7956101UF7675N0001IJ, situada en la calle San Federico nº 5 del distrito Málaga Este. La superficie catastrada de 2.405 m² y la registral de 2.331,94 m². Tras levantamiento topográfico, la superficie justificada por el promotor es de 2.818,20 m².

2. DEL CONTENIDO DOCUMENTAL

La documentación presentada el 31/07/2024 contiene los siguientes **archivos**:

Paseo de Antonio Machado, 12 ■ 29002 ■ Málaga ■ TLF. 010 Y 951.928.143 ■ CIF_P - 7990002 - C ■ www.malaga.eu

Código Seguro De Verificación	7R4SBQBJMXi3Ae+nh97Ncg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	18/10/2024 12:44:50
Observaciones		Página	1/4
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/7R4SBQBJMXi3Ae+nh97Ncg==		
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 y Ordenación Urbanística

- Instancia y justificante de las correcciones realizadas
- Memoria y planos del ED.
- Resumen Ejecutivo.

Se ha subsanado lo requerido en relación a la presentación en archivo independiente del Resumen Ejecutivo conforme a las normas de presentación y para facilitar el trámite de Información Pública. También se ha corregido el error en el índice de los Anexos.

Tras estas modificaciones y teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 94.4 del Reglamento General de la Ley 7/2021 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante RGLISTA), el Estudio de Detalle cumple con los requisitos mínimos de documentación previstos que son la Memoria, Cartografía y Resumen Ejecutivo.

Como información gráfica incluye el plano P2.12 de "Zonificación Acústica" del PGOU vigente 2011, 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.

El apartado 2.3 de la memoria desarrollo una breve justificación de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga que se complementa con un plano justificativo de dichas servidumbres, cuestiones que deberán ser verificadas por el órgano sectorial competente.

Incluye un plano de información específico que describe la relación de árboles existentes, señalando cuáles deben reubicarse y los árboles que propone incorporar.

La memoria incluye 5 Anexos, (1.-Resumen ejecutivo, 2.- Justificación Accesibilidad en espacios de uso colectivo, 3.- Notas Registrales, 4.- Representación ante la Gerencia, 5.- Contrato compraventa de parcela).

Aunque por su naturaleza no sea exigible, la Memoria incluye también justificación de la Sostenibilidad Económica de la ejecución de sus determinaciones.

3. DE LA SUBSANACIONES REQUERIDAS EN LAS DETERMINACIONES DEL ED

Respecto a las observaciones y modificaciones requeridas en el informe de 12/07/2024 se realizan las siguientes consideraciones:

- *Se ha modificado el apartado 1.2 de la memoria expresándose correctamente el objeto del expediente en aplicación de lo previsto en el art. 12.8.3.4.2 del PGOU, cumpléndose lo demandado.*
- *Se han actualizado las secciones de planos O02 y O03, acotando el cumplimiento de que la planta sótano de la Zona de edificación en ladera, sobre las previsiones del art. 12.2.26, no superando los 1,50 metros por encima o por debajo de la cota del terreno natural, cumpléndose lo demandado.*
- *Se han incluido en las páginas 11 y 19 de la memoria y se ha indicado en el plano O03 las medidas de integración con el entorno, cumpléndose lo demandado.*
- *Se han incorporado cotas altimétricas en secciones de planos O01, O02 y O03, y concretado las rasantes propuestas por este ED, cumpléndose lo demandado.*
- *Respecto del cumplimiento del cómputo de edificabilidad en plantas sótanos se remite el documento art. 12.2.28, apartado 3º, cumpléndose lo demandado.*
- *El plano A-01, que se asimila a una propuesta de edificación preliminar ajustada a la propuesta de ordenación de volúmenes del ED, expresa ahora el texto "proyecto de edificación representado no vinculante, cumpléndose lo demandado.*



Código Seguro De Verificación	7R4SBQBJMXi3Ae+nh97Ncg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	18/10/2024 12:44:50
Observaciones		Página	2/4
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/7R4SBQBJMXi3Ae+nh97Ncg==		
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 y Ordenación Urbanística

- El ED contempla la mejora del pavimento en el tramo viario de acceso a la plataforma alta de la parcela (43 m. de calle Abarbanell), cumpliéndose lo demandado.

En **conclusión**, la documentación presentada da cumplida respuesta a las correcciones y justificaciones demandadas en el informe de fecha 12/07/2024.

4. RESUMEN DE DETERMINACIONES DEL ED

Con respecto al análisis detallado de las determinaciones y valoraciones realizado en el informe anterior, se incluye la siguiente síntesis al objeto de comprender la justificación del sometimiento de este expediente a la aprobación inicial del mismo:

- 1ª. El objeto y la delimitación del ámbito del ED cumple los preceptos previstos en el art. 2.3.10 del PGOU y art. 71 de la LISTA estableciendo la ordenación detallada según lo determinado en el PGOU, no modificando el uso, ni la edificabilidad, ni incrementando el aprovechamiento o afectando negativamente a las dotaciones previstas en el PGOU.
- 2ª. El ED cumple con la excepcionalidad prevista en el apartado 4.2 del art. 12.8.3 del PGOU, pues por estar calificada la parcela como UAS-1 y tener una superficie mayor de 2.000 m² de suelo, se habilita mediante ED y a criterio municipal, realizar un “conjunto de viviendas unifamiliares adosadas” siempre que se cumpla con la densidad de viviendas máximas (máximo permitido de 14) y demás limitaciones previstas en la ordenanza.
- 3ª. De otra parte, se considera también de aplicación en este ED la excepcionalidad prevista en el apartado 11 del art. 12.2.26 del PGOU de normas de edificación en ladera para edificaciones exentas y unifamiliares adosadas, mediante el cual “podrá autorizarse por el Ayuntamiento, previa tramitación de Estudio de Detalle, otras soluciones distintas cuya resolución responderá a criterios de interpretación y recomposición urbana basados en estas Normas”. En base a ello, teniendo en cuenta las singulares características naturales y morfológicas de la parcela objeto de este ED, (topografía, accesos, linderos, edificaciones preexistentes, accesos, linderos, muros preexistentes, parcelas contiguas ya edificadas, etc...), y según lo previsto en el art. 12.2.3 del PGOU sobre consideraciones del terreno natural, tomando en consideración el perfil teórico y actual (la documentación lo define como natural) se considera que se cumple con las excepciones de aplicación de edificación en ladera en la zona A.

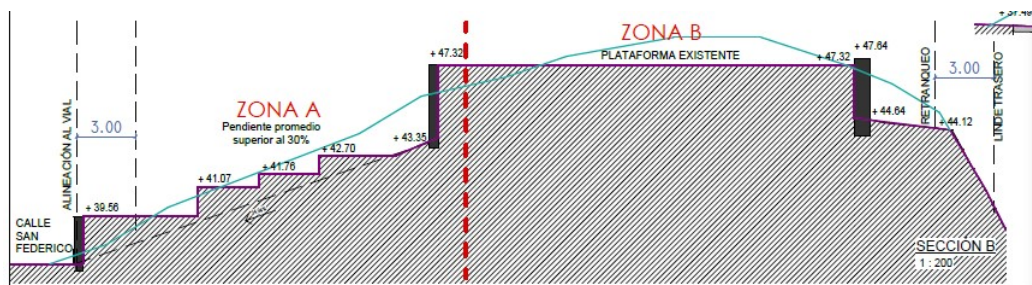


Imagen 3. Sección transversal de parcela indicando Zonas A y B

Por tanto, la parcela se divide en dos zonas; zona A de 1.119,04 m² y zona B 1.999,16 m². En la Zona A, se permite un 15% más de ocupación de sótano por aplicación de ordenación en ladera de 167,86 m² (15% de 1.119,04). La reserva mínima de aparcamientos en el interior de la parcela es de 1,5 plazas por vivienda



Código Seguro De Verificación	7R4SBQBjMXi3Ae+nh97Ncg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	18/10/2024 12:44:50
Observaciones		Página	3/4
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/7R4SBQBjMXi3Ae+nh97Ncg==		
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 y Ordenación Urbanística

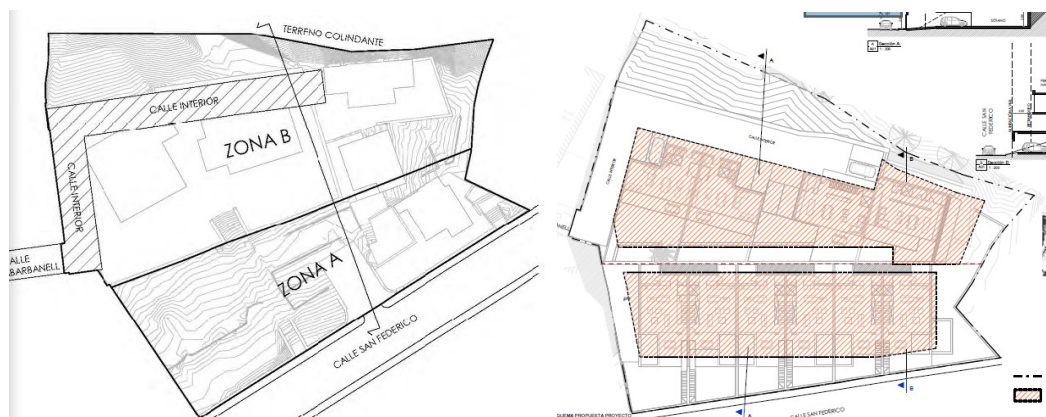


Imagen 4. Diferenciación de zonas topográficas (izquierda) y ocupación máxima edificación del I ED (derecha)

4ª. La ordenación detallada del ED contempla los siguientes parámetros:

Superficie de parcela /ED	2.818,20 m ²
Índice de edificabilidad	0,60 m ² t/ m ² s.
Techo máx. edificable	1.960,92 m ² t
Parcela Mínima	2.818,20 m ² (condición no segregable de parcela)
Ocupación máx. parcela	1.409,10 m ² s (50 %)
Altura Máxima	B+1 (1)*
Fachada mínima	8 metros
Ocupación	50%
Sótano	Si
Separación a Lindero Público	3.00 ml
Separación a Lindero Privado	(2)*
Número de viviendas máx.	14 (3)*

*(1) En la zona B dentro de la altura máxima de cumbrera, se permite un ático vividero de cubierta inclinada, En ZONA A no se permitirá superar la altura máxima.

*(2) Se permiten adosarse en el lindero dos viviendas contiguas. Este criterio se entiende regulado por el propio ED que define, dentro de la misma parcela, los criterios de adosamiento y separación.

*(3) 2.818 m² parcela /200 m² parcela mín/viv.= 14 viviendas, aunque el proyecto contempla 10 viv.

PROPUESTA

De acuerdo a manifestado en el presente informe, procede proponer la aprobación inicial del Estudio de Detalle en Calle San Federico nº 5, de acuerdo a la documentación presentada con fecha 08/10/2024, firmada digitalmente en la misma fecha.

Tras la aprobación inicial se deberá solicitar informe al órgano competente en materia de servidumbres aeronáuticas.

En relación al contenido del plano 004 de Vegetación existente y propuesta, aprobado inicialmente el ED se requerirá informe del Servicio de Parques y Jardines, al objeto de lo previsto en el art. 9.2.3 del PGOU sobre protección de la vegetación y, en su caso, para facilitar el informe que se requiere en la obtención de la preceptiva licencia de obras



En Málaga, a la fecha de la firma electrónica.

El jefe de Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística
Fdo.: **Carlos Lanzat Díaz**

Código Seguro De Verificación	7R4SBQBJMXi3Ae+nh97Ncg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	18/10/2024 12:44:50
Observaciones		Página	4/4
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/7R4SBQBJMXi3Ae+nh97Ncg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

