

Departamento: Planeamiento y Gestión Urbanística / Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística
Expediente: Estudio de Detalle – PL30/24
Solicitante: Trama de XIX S.L.
Representante: Jose Fco. Gª Delgado
Situación: Cl Toquero 43, Manzana R.2 PERI C.7 “Olletas” PA – PD.14 (83)
Referencia Catastral: 3865223UF7636N0001RK
Junta Municipal del Distrito: nº 1 – Centro
Asunto: Aprobación Inicial

En relación con el **Estudio de Detalle** que se encuentra en tramitación sobre la parcela sita en la calle **Toquero nº 43** dentro de la **manzana R.2 del PA – PD.14 (83)** según el PGOU vigente que remite al **PERI C.7 “Olletas”**, en el suelo urbano consolidado del distrito *Centro*, se informa que:

1. ANTECEDENTES

- El 27/05/2024 se recibe por Registro General, documento técnico de Estudio de Detalle con 4 entradas (doc. 190730/24, 190742/24, 190754/24 y 190765/24), que adjunta certificación de catastro, escritura propiedad, nota simple, certificado superficies y coordenadas, certificado colegio arquitecto y documentación técnica.
- El 19/11/2024 se presenta Plano Topográfico en formato editable .DWG para su comprobación por el Negociado de Cartografía y Topografía de este departamento.
- El 29/01/2025 se emite informe favorable del Negociado de Cartografía y Topografía.
- El solar que nos ocupa tiene concedida por esta Gerencia Municipal de Urbanismo a su propietario anterior, la mercantil Capichagala S.L.U., una licencia de obras mayor, Expediente O.M. 2006/444, para la construcción de cinco viviendas en edificio entre medianerías, sito en calle Toquero número 43 mediante Resolución de fecha 19-09-2011.
- En el contexto de la licencia la parcela, al estar afectada por alineaciones, fue objeto de expediente de Alineaciones AL159/05.

1/9

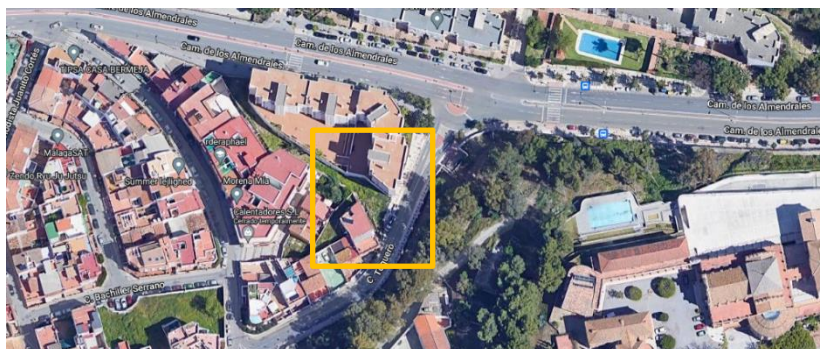


Fig 1: Ámbito sobre Ortofoto

- El 07/03/2025 se emite informe por parte de este Servicio de Planificación solicitando una serie de subsanaciones al documento presentado.
- El 14/05/2025 se presenta nueva documentación corregida de Estudio de Detalle pero al contener alguna errata se presenta de nuevo el 16/05/2025 para proceder a su aprobación inicial. Dicha documentación es la que se informa a continuación.

Gerencia Municipal de Urbanismo
Paseo Antonio Machado, 12
29002 Málaga

+34 951 926 010
info@malaga.eu
urbanismo.malaga.eu

Código Seguro De Verificación	Jl0UozKvAXCS4XSMfX9VNg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	19/05/2025 11:52:47
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	19/05/2025 09:19:28
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	16/05/2025 14:24:03
Observaciones		Página	1/9
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Jl0UozKvAXCS4XSMfX9VNg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2. INFORME

2.1 DOCUMENTACIÓN TÉCNICA PRESENTADA

En cumplimiento de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA) la documentación aportada deberá remitirse y acogerse a los requisitos del artículo 62º de la misma relativo al *Contenido Documental*, así como a lo previsto en los artículos 85º y 94º de su Reglamento General aprobado mediante el *Decreto 550/2022, de 29 de noviembre* (en adelante RGLISTA). El documento presentado el 16/05/2025, denominado *ESTUDIO DE DETALLE. PROPUESTA DE REUBICACIÓN DE VIARIO SECUNDARIO Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES*, fechado como abril 2025 incluye los siguientes apartados:

Documento 1. MEMORIA DE INFORMACIÓN

- a) Agentes Intervinientes / b) Definición y finalidad del trabajo / c) Información Previa / d) Fotografías de estado actual y Foto Aérea de la actualidad / e) Normativa Urbanística de Aplicación / f) Normativa de Accesibilidad / g) Afecciones sobre el territorio.

Documento 2. MEMORIA DE ORDENACIÓN

- a) Análisis Morfológico y propuesta resultante / b) Cuadro de superficies / c) Alineación Propuesta y Justificación Técnica d) Informe de Sostenibilidad Económica / e) Servidumbres Aeronáuticas

Documento 3. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA. PLANOS

- 00_Localización y Urbanístico / 01_Levantamiento topográfico de la parcela / 02_Plano de Situación con respecto PGOU / 03_Plano Situación respecto PERI "Olletas" / 04_Plano de Zonificación Acústica / 05_ Análisis Morfológico y superficial / 06_Alineación final propuesta / 07_Plano de Servidumbres Aeronáuticas / 08_Parcela Resultante. Topográfico georeferenciado.

Anexo 1. RESUMEN EJECUTIVO

- a) Resumen de la propuesta de intervinientes / b) Conclusiones

Anexo 2. DOCUMENTACIÓN

- a) Datos de los agentes intervinientes / b) Ficha descriptiva y gráfica del catastro / c) Certificado levantamiento topográfico / d) Documentos de propiedad / e) Certificado de colegiación del Arquitecto redactor

2/9

2.2 ÁMBITO y SITUACIÓN ACTUAL

El **ámbito** del Estudio de Detalle se ciñe exclusivamente a la parcela sita en la calle Toquero nº 43 y a la apertura viaria prevista en uno de sus laterales. La parcela linda por la fachada principal a la calle Toquero que se encuentra entre Fuente Olletas y el Seminario Diocesano de la ciudad, y por la parte posterior a un espacio libre tipo plaza previsto en el planeamiento de desarrollo que se encuentra actualmente ocupado por un jardín privado. La parcela tiene un gran desnivel entre la fachada principal y la posterior estando sus laterales conformados por una medianería de un edificio sujeto a ordenanza Manzana Cerrada por el norte y una vivienda unifamiliar en ordenanza CTP por el suroeste.

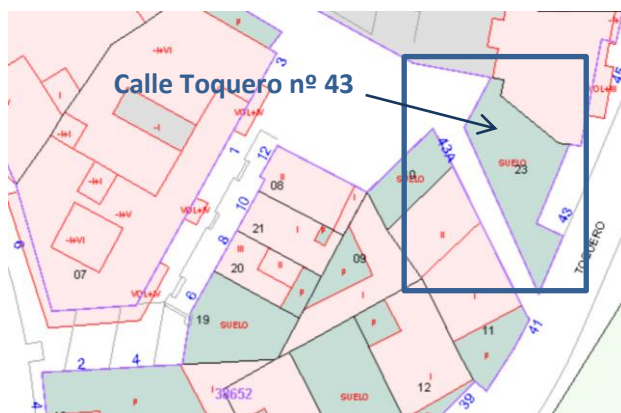


Fig 2: Situación sobre Cartografía del Catastro



Fig. 3: Detalle de situación actual del entorno. Ortofoto

Código Seguro De Verificación	Jl0UozKvAXCS4XSMfX9VNg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	19/05/2025 11:52:47
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	19/05/2025 09:19:28
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	16/05/2025 14:24:03
Observaciones	Página 2/9		
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Jl0UozKvAXCS4XSMfX9VNg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2.3 MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA

- MARCO LEGISLATIVO

Normativa urbanística general:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRU).
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (RGLISTA).

Normativa urbanística municipal:

- Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Málaga, aprobado definitivamente de manera parcial, mediante Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda en fecha 21 de enero de 2011 (aprobación definitiva publicada en BOJA número 29 de 10/02/2011 y normativa publicada en BOJA número 170, de 30/08/2011).

- DETERMINACIONES DEL PGOU VIGENTE

La parcela que nos ocupa y el ámbito colindante se encuentran incluidos en la **manzana R.2** del **PERI C.7 "Olletas"** en el que se recogen como un entorno consolidado que no era objeto de ordenación específica, como tampoco lo era la manzana R.3 del mismo. Dentro de los objetivos de dicho PERI, que inició su tramitación en 1986 obteniendo aprobación definitiva el 24 de junio de 1994, se encontraba la definición volumétrica de la **manzana R.1** que, tal y como se comprueba en el fragmento del plano inferior (fig.4), sí tenía ordenación detallada en el documento del Plan Especial.

Es precisamente en este plano de Parcelación y Ordenación de Volúmenes de la manzana R.1 donde **se establece una apertura viaria que une la pequeña plaza de nueva creación con la calle Toquero**.

3/9

El Plan General Vigente 2011 en su plano de calificación, el plano P.2.1 "Calificaciones, Usos y Sistemas", traslada tanto la parcela calificada por el planeamiento de desarrollo como CTP-2 como la apertura viaria prevista en el mismo.

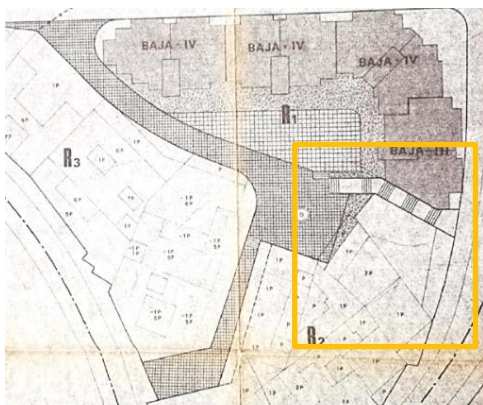


Fig. 4 Fragmento del Plano de Parcelación y Ordenación de Volúmenes de la Manzana R.1 del PERI C7- Olletas.

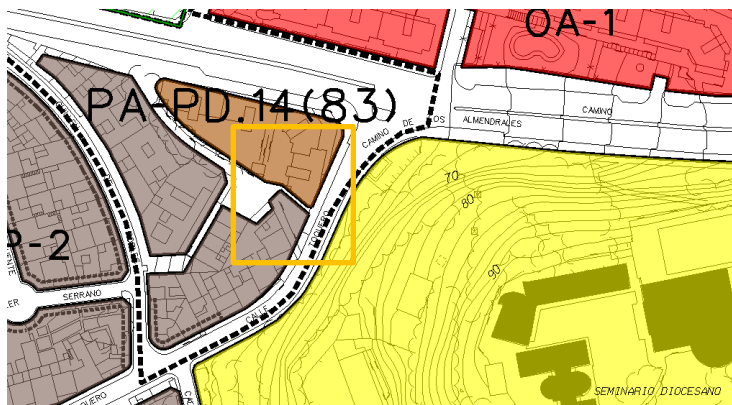


Fig. 5 Situación sobre fragmento del Plano P.2.1. de Calificación, Usos y Sistemas del PGOU 2011 Vigente

Código Seguro De Verificación	Jl0UozKvAXCS4XSMfX9VNg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	19/05/2025 11:52:47
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	19/05/2025 09:19:28
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	16/05/2025 14:24:03
Observaciones		Página	3/9
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Jl0UozKvAXCS4XSMfX9VNg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2.4 OBJETO

Tal y como se ha expuesto, el plano de calificación del planeamiento de desarrollo, el PERI C-7 Olletas y por extensión el PGOU vigente, recogen una apertura viaria en la linde norte de la parcela. La licencia concedida sobre la parcela, la O.M. 2006/444, especifica sin embargo que las escrituras recogen una servidumbre de paso en la linde suroeste de la misma que se ratifica en la nota simple registral presentada. Por ello, el edificio que obtuvo licencia se separaba de la linde con la vivienda unifamiliar 2 m. pues además existen huecos en la fachada de la misma. Posteriormente se produce sin embargo una sentencia judicial de fecha mayo de 2017 que reconoce la legalidad de las puertas y ventanas existentes en esa vivienda colindante desde 1985 y obliga a cumplir con la normativa vigente de la Gerencia de Urbanismo de Málaga. Dicha sentencia se acompaña de informe técnico que recuerda que el artículo 585º del Código Civil obliga a mantener una distancia mínima de 3 m. de servidumbre cuando exista derecho de vistas sobre un predio.

Así las cosas, el nuevo propietario de la parcela objeto de este Estudio de Detalle plantea la posibilidad de trasladar, mediante la redacción de un Estudio de Detalle, la apertura viaria prevista en el plano de calificación vigente a la zona sur de la parcela, al objeto de que coincida con la servidumbre y con el viario público reconocido ya actualmente tanto por catastro (ver Fig. 2) como por la realidad física existente. Con ese **objeto** de reubicar la apertura de un viario local secundario previsto en el PERI C.7 "Olletas" y plantear una ordenación de volúmenes adecuada a la parcela resultante se tramita el Estudio de Detalle que nos ocupa. Con esta nueva propuesta de relocalización del viario secundario se da también cumplimiento a la sentencia judicial de mayo 2017 mencionada, que fue dictada en el contexto de la licencia O.M. 2006/444.

El objeto del presente Estudio de Detalle se ajusta por tanto a lo previsto para los Estudios de Detalle en el artículo 71º de la LISTA, así como a lo recogido en el artículo 94º de su Reglamento.

4/9

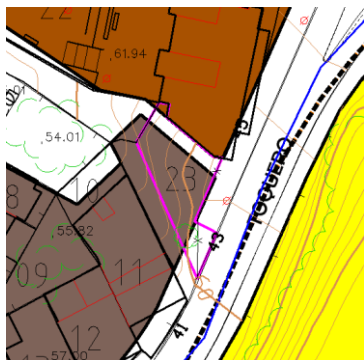


Fig. 6: Superposición de parcela catastral sobre plano de calificación vigente: P.2.1 Calificación, Usos y Sistemas del PGOU 2011



Fig. 7: Situación del viario previsto en el PERI C.7



Fig. 8: Ubicación del viario en el catastro que coincide con la realidad existente.

2.5 AFECCIONES SECTORIALES

La única afección sectorial en este expediente sería la de Servidumbres Aeronáuticas:

2.5.1 Servidumbres Aeronáuticas

En cumplimiento de la legislación de Servidumbres Aeronáuticas son de aplicación los artículos 27º, 31º y 33º del *Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de*

Código Seguro De Verificación	Jl0UozKvAXCS4XSMfX9VNg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	19/05/2025 11:52:47
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	19/05/2025 09:19:28
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	16/05/2025 14:24:03
Observaciones		Página	4/9
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Jl0UozKvAXCS4XSMfX9VNg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



protección de la navegación aérea, pues la parcela queda dentro del ámbito afectado por las Servidumbres Aeronáuticas previstas en el Plan Director del Aeropuerto de Málaga tras la aprobación del *Real Decreto 1842/2009 de 27 de noviembre, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Málaga*.

Por ello, la documentación presentada incluye un plano O7 denominado Plano de Servidumbres Aeronáuticas, así como dos apartados específicos (1.G.a y 2E) en la Memoria de Ordenación que incluye entre otras cuestiones el párrafo que la Dirección General de Aviación Civil también exige que conste entre la documentación del instrumento de planeamiento. Tras la aprobación inicial se recabará informe de la mencionada Dirección General.

2.6 ORDENACIÓN PROPUESTA

El Estudio de Detalle propone reubicar el viario previsto sobre la parcela sita en calle Toquero nº 43 según el planeamiento de desarrollo, el PERI C.7 "Olletas" pasándolo de la linde norte a la linde sur de la misma para, a continuación, ordenar los volúmenes que resultarían de aplicar la ordenanza CTP-2 sobre la parcela resultante. Esto permite a su vez dar cumplimiento a la sentencia mencionada en el punto 2.4 anterior. Dado que la ampliación del viario fruto de la sentencia judicial que reconoce los huecos, reduce considerablemente la parcela calificada en esa linde, el Estudio de Detalle propone recuperar la superficie calificada ampliando hacia el norte la parcela resultante. Ello supone superar ligeramente los 15 m. máximos de fondo que establece la ordenanza CTP. Esta cuestión junto con la materialización de la edificabilidad que le corresponde a la parcela se analiza en el punto 2.7.2. La ordenación volumétrica propuesta reduce la afección de la medianera existente en la parte superior de la parcela, que gracias al cambio de ubicación del viario público quedará ahora mucho más oculta. La ordenación tiene también en consideración los pequeños huecos, que parecen ser de estancias secundarias tipo baños, del edificio de la parcela calificada como MC correspondiente a la parcela R-1 del PERI. Se propone también una doble alineación a la plaza interior, tipo "casa mata" según art. PGOU 12.10.3-3.

5/9

2.7 VALORACIÓN

2.7.1. SOBRE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

- La documentación presentada se considera muy completa y explicativa de la actuación que se pretende y que responde a las determinaciones del artículo 94º del RGLISTA.
- El índice y la estructura del Estudio de Detalle son acordes a la estructura de contenidos expuesta por el art 94º RGLISTA: Memoria de Información y Diagnóstico, Memoria de Ordenación, Cartografía, Anexos y Resumen Ejecutivo.
- La documentación incluye como Anexo 1 el Resumen Ejecutivo en cumplimiento de los artículos 85º y 94º del RGLISTA.
- Con respecto a las servidumbres acústicas el documento incluye un apartado 1.G.a) así como plano 04 el Plano de Servidumbres Acústicas, en cumplimiento del *Real Decreto 1367/2007 de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas*. Dicho plano es la hoja

Código Seguro De Verificación	Jl0UozKvAXCS4XSMfX9VNg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	19/05/2025 11:52:47
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	19/05/2025 09:19:28
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	16/05/2025 14:24:03
Observaciones		Página	5/9
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Jl0UozKvAXCS4XSMfX9VNg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



correspondiente del Plano P.2.12 “Zonificación Acústica” del PGOU vigente 2011 en el que se recoge como Zonificación Acústica Residencial.

- El documento ya ha sustituido las alusiones que realiza a la LOUA por la legislación actualmente vigente, es decir la LISTA y su RG que figuran en los apartados de la justificación económica del Estudio de Detalle.

En el anterior informe emitido el 07/03/2025 se solicitaban una serie de cambios conceptuales que afectaban a la documentación a presentar. Dichos cambios se explican detalladamente en el cuerpo de dicho informe y se pueden resumir en:

- Modificar la denominación del Estudio de Detalle de modo que no de lugar a confusión y se adecue más a las determinaciones propias de este instrumento complementario y al propio objeto del mismo. Este aspecto se ha subsanado convenientemente.
- Ajustar la memoria de modo que se aclare que la resolución judicial no impone el cambio de ubicación del viario secundario, sino que reconoce la legalidad de los huecos obligando a cumplir con la normativa urbanística vigente. Ese cumplimiento obliga también a tener en consideración el Código Civil que establece la distancia mínima de 3 m. para salvaguardar el derecho de vistas. Esta cuestión ahora se explica y expone de manera más ajustada a la realidad jurídica y administrativa.

2.7.2. SOBRE LA PROPUESTA PRESENTADA:

En relación a la propuesta presentada, en el informe emitido anteriormente se aclaraban los siguientes extremos:

- La parcela calificada por el PGOU asciende a **140,96 m²s** medida sobre la cartografía del PGOU Vigente en su plano P.2.1 del *Calificación, Usos y Sistemas*. En base a ello la parcela resultante no podrá ser superior a dicha superficie.
- La edificabilidad máxima que le corresponde por tanto a la parcela será de 141 m²s x 2.6 = **366,6 m²t**. Cabe recordar que la parcela que tiene concedida licencia era de 133,45 m²s lo que suponía una edificabilidad de 346,97m²t (133,45 m²s x 2.6 = 346,97m²t).
- Al objeto de aunar toda la información que existe sobre la parcela se proponía que la delimitación de la parcela inicial debería coincidir con la delimitada en catastro o con la recogida en el expediente de alineaciones mencionado. En algunos puntos del documento anteriormente presentado se
- delimitaba con 149,77 m² la parcela inicial y 183,60 m² el ámbito original y en otros la parcela inicial, como en el plano topográfico, se recogía con 133.20 m²s extendiéndose hacia la plaza.
- Si bien la ordenación volumétrica se entiende positiva, en caso de que sea orientativa se solicitaba que figurase como tal en el Estudio de Detalle y que éste planteara un área de movimiento. También se recordaba que ordenación deberá cumplir con todas las determinaciones del PGOU vigente, por ejemplo con respecto a los usos permitidos bajo-rasante.

6/9

La nueva documentación presentada ya ha clarificado las superficies de la parcela, tanto la original como la resultante. De este modo recoge en el ED una parcela original de 190 m²s según figuraba en la Nota Simple registral y propone una parcela resultante de 121,43 m²s para dar cumplimiento a la sentencia y a la apertura viaria prevista por el PGOU.

Código Seguro De Verificación	Jl0UozKvAXCS4XSMfX9VNg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	19/05/2025 11:52:47
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	19/05/2025 09:19:28
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	16/05/2025 14:24:03
Observaciones	Página 6/9		
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Jl0UozKvAXCS4XSMfX9VNg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



La edificabilidad propuesta se acoge a la edificabilidad máxima que le corresponde a la parcela según la calificación por el PGOU vigente (366,6 m²t), resultando las siguientes determinaciones:



Fig. 11: Parcela resultante propuesta.

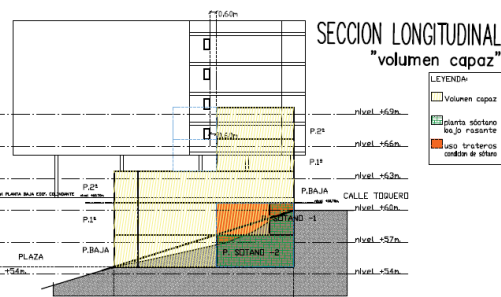


Fig. 12: Sección Volumen capaz propuesta.

COMPARATIVO de SUPERFICIES				ORDENANZAS CTP-2		
				EDIFICABILIDAD	OCUPACION total ≤	
PLANEAMIENTO	Sup. PARCELA INICIAL / ÁMBITO	Sup. VIARIOS	Sup. PARCELA	2,6 m ² /m ² S	Sobre Rasante	Bajo Rasante
INICIAL PGOU-PERI	190,70 m ² .	49,74 m ² .	140,96 m ² .	366,50 m ² .	549,74 m ² .	112,77 m ² .
FINAL ESTUDIO DETALLE	190,70 m ² .	69,27 m ² .	121,43 m ² .	315,72 m ² .	473,58 m ² .	97,14 m ² .
RESULTADO=	0,00 m ² .	19,53 m ² .	-19,53m ² .	-50,78m ² .	-76,17m ² .	-15,62m ² .

7/9

El Estudio de Detalle incluye una comparativa entre la parcela actualmente calificada por el PGOU y la que resulta tras aumentar a tres metros el viario necesario para dar cumplimiento a la sentencia judicial. Se indica en el documento que se produce una merma de superficie de parcela de 19,53 m² con respecto a la parcela neta inicial del PGOU, en favor del viario, y en consecuencia, la edificabilidad se reduce de 366,50m² a 315,72m², lo que supone una pérdida de 50,78m² edificables, muy significativo dada la reducida dimensión de la parcela.

Como respuesta a dicha merma de la edificabilidad el Estudio de Detalle propone respetar la edificabilidad que le corresponde a la parcela inicial sobre la parcela final resultante. Para ello se define en los planos de ordenación un volumen capaz máximo que permitiría materializar la edificabilidad máxima de 366 m²t de diversas maneras según el proyecto arquitectónico que se presente para solicitud de licencia de obras.

Con la ordenación que se propone resulta de especial importancia señalar que lo que se está aprobando es un volumen capaz por lo que las alturas máximas no se podrán superar en ningún punto sin embargo, al objeto de poder materializar la edificabilidad que le corresponde a la parcela sí se permite que la planta debajo de la planta baja hacia calle Toquero tenga la condición de sótano hasta la mitad de la parcela para permitir la ubicación de trasteros. En el esquema de la figura 12 se marca en color naranja para clarificar la aplicación del artículo 12.2.28-4. Estos espacios computarán tal y como exige dicho artículo,

Código Seguro De Verificación	J10UozKvAXCS4XSMFX9VNg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	19/05/2025 11:52:47
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	19/05/2025 09:19:28
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	16/05/2025 14:24:03
Observaciones		Página	7/9
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/J10UozKvAXCS4XSMFX9VNg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



pero permitirán ubicar trasteros vinculados a las viviendas que no computan si se encuentran en las plantas sótano según el apartado 3 del mismo artículo.

El cuadro comparativo también incluye la ocupación por planta de modo que se puede comprobar que no se supera la misma en la propuesta realizada.

La doble alineación propuesta hacia la plaza se considera apropiada y ajustada a la tipología de “casa mata” que prevé para esta zona el PERI C.7 y al art. PGOU 12.10.3-3. La creación de posibles terrazas en las plantas 1ª y 2ª hacia esta misma plaza posterior se considera viable dado que nos encontramos ante un espacio público secundario y la fachada propia de la ordenanza CTP se conforma hacia la calle Toquero.

Con respecto a la profundidad máxima edificable la ordenación prevista en el Estudio de Detalle supera ligeramente los 15m. previstos en la ordenanza CTP de aplicación, que ahora pasaría a ser de 16,31 m. Este aspecto se encuentra amparado por el artículo 12.10.3-4 del PGOU dado que con esta ligera ampliación se reduce la afección de la medianera existente y se cumplen con todos los demás aspectos que se definen en dicho artículo.

Con respecto a las cesiones que propone el documento estas suponen una superficie de 61,17 m²s para viario secundario y 7,10 m² que se suman al acerado existente, lo que supone un total de 69,27 m²s. Indicar a efectos administrativos que, a parte del expediente de licencias mencionado, se tramitó también en su día un expediente de alineaciones, el AL-159/2005 por estar afectada la parcela por éstas. El expediente asociado a dicha cesión en el Servicio de Patrimonio es el Z-2015 si bien, dado que las nuevas cesiones se deberán formalizar en favor del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, será en el contexto de la concesión de la licencia de obras cuando se proceda a la rectificación de las escrituras presentadas anteriormente o a la presentación de nuevas escrituras según corresponda jurídica y administrativamente, y según se encuentren o no aceptadas dichas escrituras.

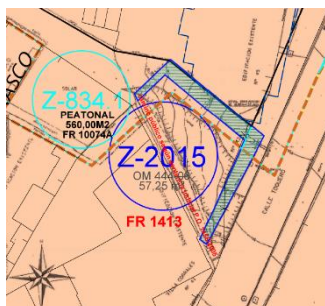


Fig. 10: Extracto plano expediente de Alineaciones AL159/2005 y superpuesto expediente de Patrimonio Z-2015

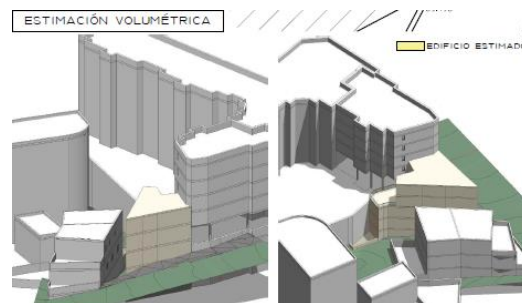


Fig 9. Ordenación volumétrica estimada según parcela propuesta y aplicación de ordenanzas.

8/9

Finalmente añadir que el ED prevé la posibilidad de ubicar elementos de captación solar a efectos de eficiencia energética en aplicación directa de la LISTA si bien obliga a que estos queden coplanarios con la cubierta e integrados en el volumen edificatorio (punto 1.G.b) de la memoria).

3. CONCLUSIONES

El documento presentado ha subsanado las cuestiones solicitadas en el anterior informe emitido por este departamento lo que permite concluir que la propuesta presentada y desarrollada en el Estudio de Detalle cuya aprobación inicial se propone:

Código Seguro De Verificación	Jl0UozKvAXCS4XSMFX9VNg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	19/05/2025 11:52:47
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	19/05/2025 09:19:28
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	16/05/2025 14:24:03
Observaciones		Página	8/9
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Jl0UozKvAXCS4XSMFX9VNg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- Responde a las determinaciones que le otorgan tanto la LISTA como el RG redefiniendo una apertura viaria y proponiendo una ordenación volumétrica viable en aplicación de la ordenanza CTP-2 que le corresponde.
- Consolida unas servidumbres históricas mejorando la conexión peatonal entre la futura plaza en continuación de la calle Bachiller Sansón y la calle Toquero, con una pendiente más suave a la originalmente prevista por el planeamiento de desarrollo.
- Se da cumplimiento a la sentencia judicial que reconoce la legalidad de las puertas y ventanas de la vivienda unifamiliar colindante.
- La ordenación propuesta tiene en consideración tanto las aperturas de huecos en la vivienda unifamiliar como los huecos de baños de la medianería de la R.1
- Permite materializar la edificabilidad que le corresponde a la parcela de calle Toquero nº 43 según el PGOU vigente.
- Reduce significativamente el impacto de la actual medianería del edificio de la manzana R.1
- A pesar de la diferencia de cotas tan pronunciada la volumetría se adapta a la topografía de la parcela.
- La tramitación del ED facilita la edificación del actual solar promoviendo la eliminación de ese vacío urbano conformando una nueva fachada a la plaza posterior de nueva creación.

4. PROPUESTA

Analizada la documentación presentada y en base a lo recogido en el presente informe, se propone:

Aprobar inicialmente el Estudio de Detalle que se encuentra en tramitación sobre la parcela sita en la calle **Toquero nº 43** dentro de la **manzana R.2 del PA – PD.14 (83)** según el PGOU vigente que remite al **PERI C.7 “Olletas”**, en el suelo urbano consolidado del distrito *Centro*, y cuyo objeto es reubicar la apertura de un viario local secundario previsto en el PERI C.7 “Olletas” y plantear una ordenación de volúmenes adecuada a la parcela resultante. Con esta nueva propuesta de relocalización del viario secundario se da también cumplimiento a la sentencia judicial de mayo 2017 mencionada, que fue dictada en el contexto de la licencia O.M. 2006/444. 9/9

- Será necesario recabar informe de la Dirección General de Aviación Civil en cumplimiento de las Servidumbres Aeronáuticas que le son de aplicación. Previo a la aprobación definitiva se deberá aportar documento actualizado que incorpore lo solicitado en el informe sectorial de la Dirección General de Aviación Civil.

La documentación cuya aprobación se propone es la aportada el 16/05/2025 y fechada como Abril 2025.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica.

LA ARQUITECTO MUNICIPAL
Fdo: Paula Cerezo Aizpún

EL JEFE DE SERVICIO
Fdo: Carlos Lanzat Díaz

EL JEFE DEL DEPARTAMENTO
Fdo: Alberto Ruiz Carmena

Código Seguro De Verificación	JI0UozKvAXCS4XSMFX9VNg==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena		Firmado	19/05/2025 11:52:47
	José Carlos Lanzat Díaz		Firmado	19/05/2025 09:19:28
	Paula Cerezo Aizpún		Firmado	16/05/2025 14:24:03
Observaciones			Página	9/9
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JI0UozKvAXCS4XSMFX9VNg==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

