

Ref: LED_SAWA MARTÍNEZ_AL_31_2025.docx

Departamento: Planeamiento y Gestión Urbanística / Servicio de Planificación y Ordenación.
Expediente: Estudio de Detalle PL31/2025
Interesado: CYGEMA 94, S.L.,
Situación: Calle Sawa Martínez, N°1.
Distrito nº: 2. Málaga Este.
Asunto: Estudio de Detalle. Aprobación Inicial.

Con fecha 25/07/2025 se recibe documentación relativa al Estudio de Detalle para la edificación de un edificio de viviendas en la parcela 1 de la calle Sawa Martínez.

INFORME

La parcela afectada por el Estudio de Detalle (ED) se encuentra clasificada como suelo urbano consolidado y calificada como residencial CTP-1, según el PGOU vigente de Málaga.

1. DOCUMENTACIÓN TÉCNICA PRESENTADA

El documento presentado el 11/04/2025, incluye:

- Memoria expositiva, justificativa con Normativa de la ordenación.
- Documentación planimetría con planos de situación, planos de estado actual y de propuesta.
- Documentación anexa, con el Resumen ejecutivo, justificación del cumplimiento de Servidumbres Aeronáuticas.

1/5

2. ÁMBITO Y SITUACIÓN ACTUAL DE LOS TERRENOS.

Ubicada en el distrito Este de Málaga, la parcela se encuentra dentro de la Zona de Ordenación en Colonia y Edificación Tradicional Popular (CTP-1).

La superficie bruta del solar es de 893,39 m², resultando una superficie neta de 752,13 m², tras la cesión de 141,16 m² afectados por alineaciones.

Esta cesión al Ayuntamiento se encuentra aceptada y formalizada en escritura pública con fecha 12 de febrero de 2007.

El ámbito del ED está conformado por dos parcelas catastrales:

Parcela 1 - 9550225UF7695S0001KP de superficie 468,00 m².

Parcela 2 - 9550252UF7695S0001LP de superficie 413,00 m².

Gerencia Municipal de Urbanismo
Paseo Antonio Machado, 12
29002 Málaga

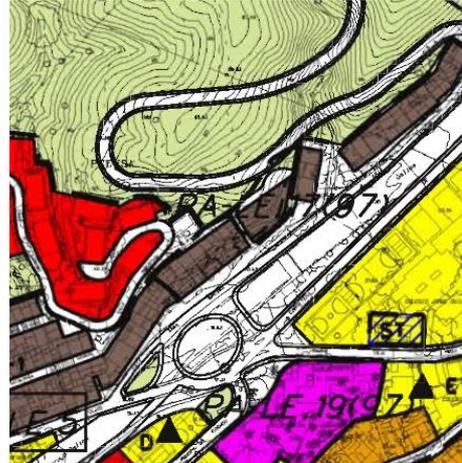
+34 951 926 010
info@malaga.eu
urbanismo.malaga.eu

Código Seguro De Verificación	kJRMretaPiAlguHOL7W3og==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	07/08/2025 14:28:21
Observaciones	Aurora Requena Santos	Firmado	07/08/2025 14:09:51
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kJRMretaPiAlguHOL7W3og%3D%3D	Página	1/5
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Plano Catastral



Plano Calificación Usos y Sistemas del PEPRÍ Vigente

En la actualidad, existe en la parcela una nave cuya demolición está prevista y autorizada mediante Licencia nº 537, de fecha 01/12/2023.

Linderos y entorno:

- Frente (Sureste): Calle Sawa Martínez 1
- Fondo (Noroeste): Acera de nueva ejecución y medianeras residenciales
- Lateral Noreste: Vivienda medianera
- Lateral Suroeste: Pasaje de Olías, con escaleras de acceso a viviendas superiores

2/5

La topografía del terreno presenta una pendiente acusada en sentido ascendente de este a oeste. Por ello, se solicitó informe topográfico, emitido con fecha 29/07/2025, que considera adecuada la base topográfica aportada.

3. OBJETO

El objeto del ED es ordenar los volúmenes edificatorios, compatibilizando la normativa CTP-1 con la topografía existente, pese a que la superficie neta de la parcela no alcanza los **800 m²** exigidos por el **art. 12.10.3 del PGOU 2011** para la obligatoriedad de dicho instrumento.

Dada la existencia de una nave previa que ha transformado la topografía natural, se propone un perfil teórico del terreno conforme al **art. 12.2.3 del PGOU 2011**.

Objetivos específicos del ED:

- Establecer una ordenación que conecte con la calle superior cedida, evitando una edificación semienterrada.
- Crear plataformas en PB+1 adaptadas al perfil teórico del terreno.
- Integrar los volúmenes propuestos con el entorno sin alterar sustancialmente su carácter visual.

El ED permite:

- Evitar la fragmentación en dos volúmenes desconectados.
- Adaptarse mejor a la pendiente del solar.
- No sobrepasar en ningún caso la profundidad edificable máxima de 15 metros.

Código Seguro De Verificación	kJRMretaPiAlguHOL7W3og==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	07/08/2025 14:28:21	
Observaciones	Aurora Requena Santos	Firmado	07/08/2025 14:09:51	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kJRMretaPiAlguHOL7W3og%3D%3D	Página	2/5	
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

4. MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA

4.1 MARCO LEGISLATIVO

Normativa urbanística general:

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- 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 (en adelante RGLISTA).

Normativa urbanística municipal:

- Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU-2011) de Málaga.

4.2 DETERMINACIONES DEL PGOU VIGENTE

El ámbito de delimitación del presente ED se encuentra dentro del Suelo Urbano directo del PGOU 2011 de Málaga, parcela calificada como CTP-1, afectada por alineaciones ya cedidas.

5. AFECCIONES SECTORIALES

5.1 SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.

Se justifica el cumplimiento de la legislación de Servidumbres Aeronáuticas según Art. 27º del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, por encontrarse la propuesta en el ámbito afectado por las Servidumbres Aeronáuticas previstas en el Plan Director del Aeropuerto de Málaga.

Tras la aprobación inicial, deberá recabarse informe de la Dirección General de Aviación Civil.



Plano de Información I.5.2. Hidrología

5.2 DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO.

La parcela se sitúa en la zona de policía del arroyo Gálica, aunque fuera del límite inundable, según el plano I.5.2 del PGOU.

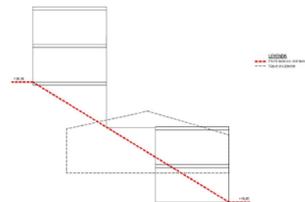
Se requerirá informe posterior a la AI, de la Dirección General del Dominio Público Hidráulico y de la Empresa Municipal de Aguas.

3/5

6. VALORACIÓN DE LA PROPUESTA PRESENTADA

La ordenación del ED se ajusta a las condiciones generales de la edificación de calificación CTP-1 del PGOU de Málaga, alineaciones, rasantes y parcelario.

La redacción del ED se justifica en tanto que la aplicación directa de la ordenanza CTP-1 crearía dos volúmenes edificatorios mal integrados en el entorno, con una altura aparente superior a la deseable y generando dos piezas, una superior y una inferior, sin posibilidad de conexión formal entre ambas edificaciones.



Se propone la ubicación de aparcamientos en Nivel 0, garantizando el cumplimiento del número mínimo exigido de plazas.

No se modifica la ocupación máxima ni se reduce la superficie de espacios libres, zonas verdes ni equipamientos. La cesión municipal de 141,16 m² fue ya formalizada el 12/02/2007.

Se suprime la planta alta en la parte superior de la parcela (fachada a C/ Angustias), redistribuyendo la edificabilidad en cotas inferiores, de forma que se reduce la altura aparente del conjunto edificatorio.

Código Seguro De Verificación	kJRMretaPiAlguHOL7W3og==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	07/08/2025 14:28:21
	Aurora Requena Santos	Firmado	07/08/2025 14:09:51
Observaciones		Página	3/5
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kJRMretaPiAlguHOL7W3og%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



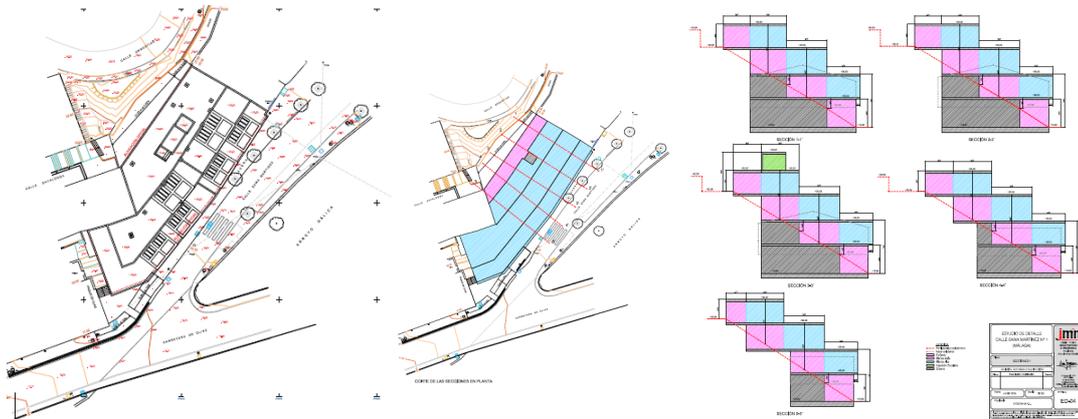


Imagen: Alineación en PB

Imagen: Secciones

La implantación del edificio en la parcela aprovecha el desmonte existente generado por la edificación previa, facilitando la conexión vertical del conjunto y permitiendo el acceso directo a la planta de aparcamientos obligatorios desde todas las viviendas proyectadas.

El documento del ED justifica la edificabilidad del edificio propuesto conforme a la altura de la edificación y a la ocupación de las parcelas sin superar en ningún momento el máximo establecido por el PGOU para la ordenanza CTP-1 de 1,8 m²t/m²s.



Imagen: Alzado a Calle Sawa Martínez.

El volumen proyectado resuelve medianeras, así como el desnivel entre la calle Sawa Martínez y calle Angustias de cota muy superior.

Parámetros resultantes de la propuesta:

Concepto	PGOU 2011	ED propuesto
Parcela mínima	> 70 m ²	752,13 m ² 141,16 m ² , cedidos al Ayuntamiento
Fachada mínima	4m	51,09 m / 25,61 m
Uso	Residencial	Residencial
Ordenanza	CTP-1	CTP-1(*)
Edificabilidad	1,8 m ² t/m ² s máximo 1.353,83 m²t Artículo 12.10.3 del PGOU 2011.	< 1.353,83 m²t (1.305,65 m ²)
Altura máxima	PB + 1 C/ Sawa Martínez PB + 1 C/ Angustias	PB + 1 C/ Sawa Martínez PB C/ Angustias

(*) El documento presentado justifica las pequeñas variaciones sobre la ordenanza CPT-1 con el objeto de integrar el edificio con el entorno y con el desnivel de la parcela.

Código Seguro De Verificación	kJRMretaPiAlguHOL7W3og==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	07/08/2025 14:28:21
Observaciones	Aurora Requena Santos	Firmado	07/08/2025 14:09:51
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kJRMretaPiAlguHOL7W3og%3D%3D	Página	4/5
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Superficie reurbanización espacio público C/ Angustias, 141,16m².

La alineación obligatoria a vial se cumple respecto a la calle Sawa Martínez, conforme a lo establecido en el PGOU. En este ámbito se prevé la ejecución de la acera en el tramo ya cedido, así como la adaptación de la rampa existente en la confluencia con la carretera de Ollas. En la parte alta de la parcela, aunque la alineación no corresponde a un vial previsto en el planeamiento, el ED propone la urbanización del sendero peatonal colindante, mediante la ejecución de un acerado sobre dicha alineación.

En cuanto a alineaciones:

Se cumple con la alineación obligatoria a vial en C/ Sawa Martínez, con el compromiso de ejecutar la acera en el tramo ya cedido, adaptando la rampa existente en la intersección con la carretera de Ollas.

En la parte alta, aunque la alineación no corresponde a vial previsto, se propone la urbanización del sendero peatonal colindante mediante la ejecución de un acerado.

CONCLUSIONES

En cuanto a la documentación aportada:

La documentación aportada es completa, clara, ordenada y explicativa de la ordenación que se pretende. En cuanto al documento se ajusta al objeto específico de este instrumento de planeamiento según lo exigido por el Art. 94 de RG LISTA.

Con respecto al cumplimiento de la legislación de Servidumbres Aeronáuticas es necesario dar traslado del anexo presentado para recabar informe favorable a la Dirección General de Aviación Civil.

En cuanto a la propuesta presentada:

Urbanísticamente, se acoge, para aquellos parámetros relacionados con las condiciones generales de la edificación del PGOU 2011, alineaciones, rasantes y parcelario, al contenido del art. 12.10.3 de los parámetros de ordenación de la CPT-1, no incrementa el número de viviendas ni el aprovechamiento urbanístico.

Se propone una ordenación de volúmenes acorde con el desnivel de la parcela en la que se implanta la edificación, respetando las alineaciones de planta baja, ajustándose a la modificación del terreno existente, justificándose adecuadamente en el documento presentado.

La ordenación interior propuesta en el edificio de viviendas, no es vinculante ni objeto de esta aprobación y deberá ser comprobada por el Servicio de Licencias de esta Gerencia.

PROPUESTA

Aprobar inicialmente el Estudio de Detalle según documentación técnica presentada el 25/07/2025.

Tras la aprobación inicial, se dará traslado a:

- La Dirección General de Aviación Civil para que emita informe en materia de servidumbres aeronáuticas.
- La Dirección General del Dominio Público Hidráulico y Calidad del Agua, así como a la Empresa Municipal de Aguas.

Málaga, a la fecha de la firma digital.

LA ARQUITECTO MUNICIPAL
Fdo: Aurora Requena Santos

EL JEFE DEL DEPARTAMENTO
Fdo: Alberto Ruiz Carmena

5/5

Código Seguro De Verificación	kJRMretaPiAlguHOL7W3og==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	07/08/2025 14:28:21	
Observaciones	Aurora Requena Santos	Firmado	07/08/2025 14:09:51	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kJRMretaPiAlguHOL7W3og%3D%3D	Página	5/5	
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			