



Ref: I- ED Callejones del Perchel/Montalbán/Huerto de la Madera/Arco (me)

Expediente: Estudio de Detalle PL 32/2022
Solicitante: Servicio de Planificación Territorial y Urbanística
Situación: Callejones del Perchel/Montalbán/Huerto de la Madera/Arco
Junta Municipal de Distrito: Nº 1 "Centro"
Asunto: Informe Técnico

INFORME

Por el Servicio de Planificación Territorial y Urbanística se solicita que *“se realice la comprobación de la documentación gráfica presentada referida al expediente en trámite del Estudio de Detalle para los edificios de viviendas en las parcelas formadas por las calles Callejones del Perchel, Montalbán y Arco de Málaga, a fin de verificar si la nueva documentación aportada el pasado 17 de enero de 2024, recoge los requerimientos del informe emitido el pasado 16 de noviembre de 2023, por ese Servicio de Urbanización.”*

Respecto a las observaciones incluidas en el anterior informe de este Servicio (en cursiva), se indica lo siguiente:

- *Indicar que la sección-tipo de la calle Angosta del Carmen, aun cuando se dice en la leyenda que es de plataforma única, no se representa como tal.*

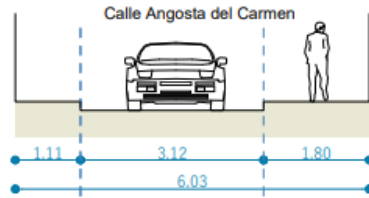


Código Seguro De Verificación	r7rGm0HkTf0yggsfase0zg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Silvana Maria Molina Rico	Firmado	13/02/2024 10:53:49
Observaciones	Remedios Barrionuevo Benitez	Firmado	07/02/2024 11:54:26
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/r7rGm0HkTf0yggsfase0zg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

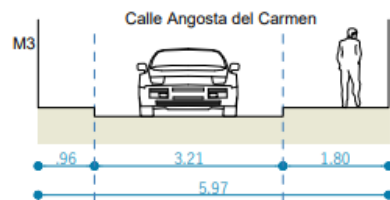




Sección 5



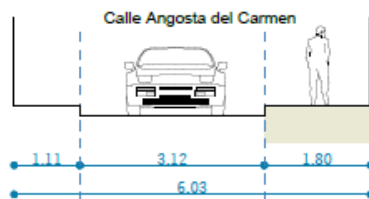
Sección 6



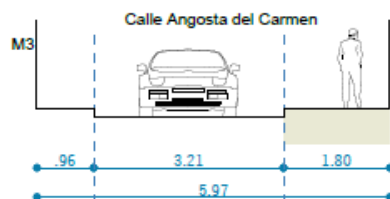
	AMPLIACIÓN DE ACERA JUNTO A FACHADA DE MANZANA 1.
	PLATAFORMA ÚNICA EN CIRCULACIÓN RODADA RESTRINGIDA
	PLATAFORMA ÚNICA EN CIRCULACIÓN RODADA
	CALLE PEATONAL

Se ha corregido la sección-tipo y la leyenda de forma coherente (plano ED-11):

Sección 5



Sección 6



LEYENDA	
	AMPLIACIÓN DE ACERA JUNTO A FACHADA DE MANZANA 1.
	PLATAFORMA ÚNICA EN CIRCULACIÓN RODADA RESTRINGIDA
	AMPLIACIÓN DE ACERA SUR, PARA DAR CONTINUIDAD AL ACERADO ACCESIBLE DE CALLE CUARTALEJOS
	CALLE PEATONAL



Código Seguro De Verificación	r7rGm0HkTf0yggqsfase0zg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Silvana María Molina Rico	Firmado	13/02/2024 10:53:49	
	Remedios Barrionuevo Benitez	Firmado	07/02/2024 11:54:26	
Observaciones		Página	2/6	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/r7rGm0HkTf0yggqsfase0zg==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



- Se reitera que, de acuerdo con el apartado 3.2.d) del artículo 12.2.45. Normas específicas de la edificación de garajes del PGOU, “si la superficie total construida es mayor de seis mil (6.000) metros cuadrados, el aparcamiento deberá contar al menos con dos (2) accesos bidireccionales a dos (2) calles diferentes”, por lo que **en el Estudio de Detalle ha de quedar recogido que, siempre que la superficie del sótano supere los 6.000 m², el acceso de calle Malpica habrá de ser bidireccional permanentemente y no sólo de forma excepcional.**

Esta condición ha sido incluida en el apartado denominado “Justificación de la ocupación del bajo rasante de la Calle Huerto de la Madera”, incluido en el capítulo 1.7. OCUPACIÓN DEL BAJO RASANTE Y TRATAMIENTO DE CALLE HUERTO DE LA MADERA de la Memoria:

“Conforme al apartado 3.2. d) del artículo 12.2.45 “Normas específicas de la edificación de garajes del PGOU, en el caso de que dicho sótano supere los 6.000 m2, además del acceso por calle Montalbán, será necesario un acceso bidireccional permanente desde calle Malpica, en la fachada situada entre la esquina con Callejones del Perchel y el edificio existente. De esta forma, el tráfico que pudiese generar la salida del aparcamiento se comunica de manera inmediata con Callejones del Perchel, manteniendo el carácter más peatonal de Calle Malpica que le confiere su condición de restringida al tráfico solo para residentes”.

- Se incorpora como anexo 3 un “Estudio de Movilidad y Tráfico” del ámbito del Estudio de Detalle en el que se propone una serie de mejoras en cada una de las calles que favorecen al peatón con soluciones similares a las llevadas a cabo en Calle Ancha del Carmen y aledañas, pretendiendo además ordenar la movilidad de los vehículos rodados. **Esta serie de mejoras, en base al Estudio de Movilidad y Tráfico, habrá de ser informada por el Área de Movilidad de este Ayuntamiento.**

Con fecha 21 de diciembre de 2023 se solicita informe al Área de Movilidad, estando a la espera de su remisión.



Código Seguro De Verificación	r7rGm0HkTf0yggsfase0zg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Silvana Maria Molina Rico	Firmado	13/02/2024 10:53:49
	Remedios Barrionuevo Benitez	Firmado	07/02/2024 11:54:26
Observaciones		Página	3/6
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/r7rGm0HkTf0yggsfase0zg==		
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 Urbanización e Infraestructuras

- Se modifica el cuadro resumen de superficies ajustándose al esquema de aparcamiento, donde se resuelven las plazas de aparcamiento en dos niveles. **No obstante, la superficie construida bajo rasante uniendo las manzanas M-1 (A) y M-2 (B) sigue sin coincidir con la indicada en la Memoria ("en total en dos plantas 7.447,20 m² de superficie bajo rasante que se destinara a aparcamientos, trasteros, almacenes, instalaciones"):**

RESUMEN DE SUPERFICIES SOBRE RASANTE	MANZANA A	MANZANA B	MANZANA C	TOTAL
S. CONSTRUÍDA VIVIENDAS	7.483,92	4.902,23	1.607,11	13.993,26
S. CONSTRUÍDA ZZ.CC	1.106,89	781,86	235,69	2.124,44
S. CONSTRUÍDA APARCAMIENTO P BAJA (5 PLAZAS)		54,87	39,33	94,20
TOTAL CONSTRUÍDA VIVIENDAS	8.590,81	5.738,96	1.882,13	16.211,90
RESUMEN DE SUPERFICIES BAJO RASANTE				
S. CONSTRUÍDA SÓTANO (2 NIVELES)	7.443,70		1.014,60	8.458,30
Nº PLAZAS DE APARCAMIENTOS PROPUESTA	183		20,00	203
Nº MÍNIMO PLAZAS DE APARCAMIENTOS SEGÚN ORDENANZAS	171		22	193
Nº TRASTEROS PROPUESTA	171		14	185

Se ha modificado el dato tanto en el cuadro resumen del Informe de Sostenibilidad Económico, como en la memoria del Estudio de Detalle, siendo el dato 7.443,74 m².

- Por otro lado, según el resumen de superficies bajo rasante del cuadro, el número de plazas de aparcamiento propuesto en la manzana C (M-3) es inferior al número mínimo de plazas de aparcamiento según ordenanzas.

Se ha corregido el cuadro siendo el número de plazas de aparcamiento propuesto igual al mínimo según ordenanzas (22 plazas).



Código Seguro De Verificación	r7rGm0HkTf0yggsfase0zg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Silvana Maria Molina Rico	Firmado	13/02/2024 10:53:49
Observaciones	Remedios Barrionuevo Benitez	Firmado	07/02/2024 11:54:26
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/r7rGm0HkTf0yggsfase0zg==	Página	4/6
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 Urbanización e Infraestructuras

RESUMEN DE SUPERFICIES (M²)				
RESUMEN DE SUPERFICIES SOBRE RASANTE	MANZANA A	MANZANA B	MANZANA C	TOTAL
S. CONSTRUÍDA VIVIENDAS	7.483,92	4.902,23	1.607,11	13.993,26
S. CONSTRUÍDA ZZ.CC	1.106,89	781,86	235,69	2.124,44
S. CONSTRUÍDA APARCAMIENTO P BAJA (5 PLAZAS)		54,87	39,33	94,20
TOTAL CONSTRUIDA VIVIENDAS	8.590,81	5.738,96	1.882,13	16.211,90
RESUMEN DE SUPERFICIES BAJO RASANTE				
S. CONSTRUÍDA SÓTANO (2 NIVELES)	7.443,74		1.014,60	8.458,34
Nº PLAZAS DE APARCAMIENTOS PROPUESTA	183		22,00	205
Nº MÍNIMO PLAZAS DE APARCAMIENTOS SEGÚN ORDENANZAS	171		22	193
Nº TRASTEROS PROPUESTA	171		14	185
SUPERFICIE DE SUELO DE LAS FINCAS	1.788,85	1.377,69	507,30	3.673,84

- En relación al número necesario de aparcamientos en función de los usos que se den a los edificios (viviendas, locales comerciales u oficinas), hay varias propuestas:

- Si todo el techo se destinase a viviendas, y alcanzando el número máximo de unidades permitidas (una cada 70 m²), serían necesarias 205 plazas, que a una media de 30 m² por plaza suponen 6.150 m².
- Si las plantas bajas se destinasen a locales comerciales (3.163 m², la superficie neta de las manzanas) y el resto a viviendas de 70 m² (11.227 m²), el número de plazas obligatorias sería de 63+160=223 plazas, que a una media de 30 m² por plaza suponen 6.690 m².
- Y, por último, si la totalidad del techo edificable se destinase a oficinas, el número de plazas obligatorias sería de 287 plazas, que a una media de 30 m² por plaza suponen 8.610 m².

No obstante, de acuerdo con el cuadro resumen presentado, **la superficie construida de sótano (2 niveles) para las manzanas A (M-1) y B (M-2) unidas (7.443,70 m²) es inferior a la superficie necesaria para esta última propuesta de uso de oficinas (8.610 m²).**



Código Seguro De Verificación	r7rGm0HkTf0yggfsfase0zg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Silvana Maria Molina Rico	Firmado	13/02/2024 10:53:49
Observaciones	Remedios Barrionuevo Benitez	Firmado	07/02/2024 11:54:26
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/r7rGm0HkTf0yggfsfase0zg==	Página	5/6
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Se ha modificado la última propuesta, ya que no se ajusta a las condiciones de uso de las edificaciones que permite el PERI "Trinidad Perchel" (que limita el uso de oficina o terciario a un máximo del 50 % del techo por unidad de parcela). Al ajustarse a dicha ordenanza, en este supuesto (uso de oficina) la superficie necesaria de sótanos para desarrollar el número de plazas de aparcamiento sería 7.410 m², que es inferior a 7.443,74 m². El cálculo detallado se incluye en apartado denominado "Justificación de la ocupación del bajo rasante de la Calle Huerto de la Madera", incluido en el capítulo 1.7. OCUPACIÓN DEL BAJO RASANTE Y TRATAMIENTO DE CALLE HUERTO DE LA MADERA de la Memoria:

"Y, por último, el PERI "Trinidad Perchel" en el artículo 13 "Condiciones de uso de las edificaciones" permite una superficie máxima construida de uso oficina o terciario del 50 % del techo por unidad de parcela. En el caso que nos ocupa, para el uso de oficinas (4.295 m² en M-1 y 2.900 m² en M-2) y el resto a viviendas de 70 m² (7.195 m²), el número de plazas obligatorias sería de 144 + 103 = 247 plazas, que a una media de 30 m² por plaza suponen 7.410 m²."

PROPUESTA

Dar traslado del presente informe al Servicio de Planificación Territorial y Urbanística para que pueda continuar la tramitación del expediente.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica

LA INGENIERA MUNICIPAL,
Fdo.: Remedios Barrionuevo Benítez
LA JEFA DELSERVICIO,
Fdo.: Silvana Molina Rico

SERVICIO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA



Código Seguro De Verificación	r7rGm0HkTf0yggfsfase0zg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Silvana Maria Molina Rico	Firmado	13/02/2024 10:53:49
Observaciones	Remedios Barrionuevo Benitez	Firmado	07/02/2024 11:54:26
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/r7rGm0HkTf0yggfsfase0zg==	Página	6/6
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

