

Ref: I- ED Avenida Pintor Sorolla 155\_PL 39-2022 (jpb)

**Departamento:** Planeamiento y Gestión Urbanística/Servicio de Planificación y Ord. Urbanística  
**Expediente:** PL 39/2022 Estudio de Detalle  
**Interesado:** SR-84 S.L.  
**Representante:** Emilio Domingo Corpas  
**Situación:** Avenida Pintor Joaquín Sorolla, nº 155  
**Ref. Catastral:** 6751404UF7665S  
**Junta Municipal Distrito:** 2. Este  
**Asunto:** Informe técnico para aprobación definitiva

Con fecha 20/05/2025 se aporta documentación técnica con firma electrónica de 20/05/2025.

## 0. ANTECEDENTES

Con fecha 24/06/2024 se publica en BOP el ACUERDO de la Junta de Gobierno Local de fecha 26/04/2024, que aprueba inicialmente el Estudio de Detalle (en adelante ED) en la parcela de suelo urbano sita en Avda. *Pintor Joaquín Sorolla* nº 155, conforme a la documentación técnica aportada el 30/05/2023, fechada en septiembre de 2022 y modificada en mayo de 2023.

## 1. INFORME

### 1.1. ÁMBITO

El ámbito del presente Estudio de Detalle se circunscribe a la parcela de suelo urbano sita en Avda. Pintor Joaquín Sorolla nº 155, incluida en el ámbito del PAM-LE.6 (83) Plan Especial de Reforma Interior LE.1 "San Telmo", aprobado definitivamente mediante acuerdo plenario adoptado con fecha 26 de noviembre de 1999 (BOP 12-06-00). Conforme el citado instrumento, la parcela se encuentra calificada con ordenanza propia particular CJ-2.

1/3

### 1.2. OBJETO

El presente ED tiene por objeto ordenar los volúmenes y definir las alineaciones relativas a la parcela sita en Avda. Pintor Joaquín Sorolla nº155, de forma que se pueda agotar el aprovechamiento máximo permitido por la ordenanza de aplicación (0,83 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s).

### 1.3. DETERMINACIONES DEL ED.

El ED modifica la normativa del PPO para ajustar de manera coherente el volumen edificatorio a las condiciones del entorno. Para ello se propone:

- Establecer alineaciones en planta bajo rasante adosándose al colindante y al lindero público este (escalera) aumentando la ocupación conforme al art. 12.2.21. y 12.2.26 PGOU, con acuerdo de adosamiento al lindero privado oeste entre los promotores y los propietarios de la parcela colindante (Pintor Sorolla 153).
- Establecer alineaciones sobre rasante de 0,80 m a la fachada este (escalera), equivalente a la alineación que tenía la edificación previa que fue demolida y similar al edificio separado por el pasaje peatonal existente al Este de la parcela.

Gerencia Municipal de Urbanismo  
Paseo Antonio Machado, 12  
29002 Málaga

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

| Código Seguro De Verificación | Ca9i7yExN2H6GfBzkEKfbw==                                                                                                            | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Alberto Jesús Ruiz Carmena                                                                                                          | Firmado | 28/05/2025 09:22:43 |
|                               | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                             | Firmado | 28/05/2025 08:49:22 |
|                               | Joaquín Pedraza Bueno                                                                                                               | Firmado | 27/05/2025 11:37:00 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                     | Página  | 1/3                 |
| Url De Verificación           | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Ca9i7yExN2H6GfBzkEKfbw==                                                                    |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). |         |                     |



Cuadro comparativo entre los parámetros urbanísticos de aplicación actuales y los propuestos en ED.

|                             | PGOU 2011 vigente                      | PERI <i>San Telmo</i>                  | Estudio de detalle                     |
|-----------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Ordenanza aplicación        | CJ-2                                   | CJ-2                                   | CJ-2                                   |
| Usos principales            | Residencial                            | Residencial                            | Residencial                            |
| Superficie de parcela       | 285,51 m <sup>2</sup> s                | 285,51 m <sup>2</sup> s                | 285,51 m <sup>2</sup> s                |
| Índice de Edificabilidad    | 0,83 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s | 0,83 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s | 0,83 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s |
| Nº máx. de plantas          | PB+3                                   | PB+1                                   | PB+1                                   |
| Altura reguladora máxima    | 13,60 m (PB+3)                         | 7,50 m (PB+1)                          | 7,50 m (PB+1)                          |
| Separación lindero público  | 4 m (PB+3)                             | 3 m (PB+1)                             | Según ED                               |
| Separación lindero privado  | ½ h edificio                           | ½ h edificio                           | Según ED                               |
| Ocupación máxima parcela    | 45%                                    | 55%                                    | 55%                                    |
| Ocupación máx. bajo rasante | 45% + 25%                              | 55% + 25%                              | 83,7 %                                 |

#### 1.4. AFECCIONES SECTORIALES.

Respecto los informes preceptivos y vinculantes exigibles según Acuerdo de aprobación inicial de la Junta de Gobierno Local de fecha 26/04/2024, se informan:

- Se recibe informe de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, con firma electrónica de 07/03/2025, que es Favorable a la propuesta.

#### 1.5. ALEGACIONES.

Con fecha 30/05/2024 doña Adelina Pilar Rodríguez López, con domicilio en *C/ Avda. Pintor Sorolla*, 157, presenta escrito de alegaciones exponiendo su disconformidad a la aprobación definitiva del ED por los siguientes motivos:

2/3

1. La parcela donde se pretende edificar (número 155) se encuentra afectada por las determinaciones del PGOU y del PERI SAN TELMO y conforme con la Ordenanza CJ2. La normativa vigente para la ordenanza C-J-2 respecto a la separación a linderos público es muy clara y contundente, y establece como distancia mínima la de 3 metros.
2. El Estudio de Detalle pretende reducir la separación a lindero público a 0,80 m.
3. La vivienda quedaría privada de intimidad y afectada con un impacto visual brutal con una edificación de unos 7,5 metros (3 plantas) a escasos 2,40 metros.

Respecto a esta alegación se informa:

1. Este ED puede modificar la separación a linderos de la normativa vigente porque el artículo 94 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, autoriza a los ED a: *Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.*
2. El informe técnico de este servicio de planificación fechado el 04/03/2024 que propone la aprobación inicial del expediente justifica la nueva alineación establecida por este ED de la siguiente manera: *El Estudio de Detalle (ED) en aras de distribuir la edificabilidad asignada a la parcela justifica la necesidad de modificar la separación a lindero público. Se propone es la reducción de la separación a lindero público en su testero este, de 3 metros a 0,80 metros. Esta propuesta se justifica en la alineación que tenía la edificación previa que fue demolida, la cual se localizaba en el mismo vial.*
3. La separación entre edificaciones resultante será la suma de la separación a lindero del nuevo edificio (0,80 m), más el ancho del pasaje peatonal, más la separación a lindero del edificio que pertenece a doña Adelina Pilar Rodríguez López (0,80 m). El resultado, según medición realizada sobre planimetría, no es inferior a 2,85 m.

| Código Seguro De Verificación | Ca9i7yExN2H6GfBzkEKfbw==                                                                                                            | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Alberto Jesús Ruiz Carmena                                                                                                          | Firmado | 28/05/2025 09:22:43 |
|                               | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                             | Firmado | 28/05/2025 08:49:22 |
|                               | Joaquín Pedraza Bueno                                                                                                               | Firmado | 27/05/2025 11:37:00 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                     | Página  | 2/3                 |
| Url De Verificación           | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Ca9i7yExN2H6GfBzkEKfbw==                                                                    |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). |         |                     |



## 2. CONCLUSIONES

La documentación técnica presentada con fecha 20/05/2025 es idéntica a la aprobada inicialmente.

Se desestima la alegación presentada por doña Adelina Pilar Rodríguez López, por las razones expuestas en el apartado 1.5. ALEGACIONES.

## 3. PROPUESTA

Se propone **la aprobación definitiva del Estudio de Detalle** en la parcela de suelo urbano sita en Avda. *Pintor Joaquín Sorolla* nº 155, conforme a la documentación técnica aportada el 20/05/2025, con firma electrónica de 20/05/2025.

Procede también dar traslado del presente informe al servicio de licencias de obra para su conocimiento.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica

El Arquitecto municipal  
Fdo.: Joaquín Pedraza Bueno

El Jefe del Servicio  
Fdo.: Carlos Lanzat Díaz

El Jefe del Departamento  
Fdo.: Alberto Ruiz Carmena

3/3

| Código Seguro De Verificación | Ca9i7yExN2H6GfBzkEKfbw==                                                                                                                        | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Alberto Jesús Ruiz Carmena                                                                                                                      | Firmado | 28/05/2025 09:22:43 |
|                               | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                                         | Firmado | 28/05/2025 08:49:22 |
|                               | Joaquín Pedraza Bueno                                                                                                                           | Firmado | 27/05/2025 11:37:00 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                 | Página  | 3/3                 |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Ca9i7yExN2H6GfBzkEKfbw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Ca9i7yExN2H6GfBzkEKfbw==</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).             |         |                     |

