

Ref: I-ED_NP_ UE-4-PERI Jarazmín Sur_AI_PL47-23-enero25.docx

Departamento: Planeamiento y Gestión Urbanística / Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística.
Expediente: Estudio de Detalle PL 47/2023
Promotor: JARAZMIN PROYECTA SL
Representante: Aria Arquitectura SLP
Situación: UE-4, PAM-LE.3 (97) "Jarazmín Sur".
Ref. Catastral: 0750903UF8605S0001XO, 0750902UF8605S0001DO, 0750907UF8605S0001SO
Junta de Distrito Nº: 2 Málaga Este.
Asunto: Informe técnico de aprobación inicial

Con fecha 5/12/2024 se recibe la última documentación del Estudio de Detalle (en adelante ED) en desarrollo de la UE-4 del PERI LE-2 "Jarazmín Sur", Texto Refundido Octubre de 2024, situada en la barriada de Jarazmín de la ciudad de Málaga, objeto de este informe.

1.-ANTECEDENTES

En relación al PERI LE.2 "Jarazmín Sur"

- El ED de la UE-4 se circunscribe la unidad de ejecución UE-4 a desarrollar por ED según lo previsto en el PERI LE.3 (97) "Jarazmín Sur", que recibió aprobación definitiva por el Excmo. Ayto. Pleno el 23/12/2009.

En relación al ED-UE4

- El 10/11/2023 tiene entrada por Registro Electrónico el Estudio de Detalle en la UE-4 del PERI Jarazmín Sur, octubre 2023, Memoria, Planos y Resumen Ejecutivo para su tramitación.
- El 14/12/2023 se presenta por correo electrónico Plano Topográfico referenciado a coordenadas UTM-ETRS89 en formato digital editable para su comprobación, como documentación parte del Estudio de Detalle en la UE-4. El Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística remite el 21/05/2024, este plano, junto al ED completo, al entonces aun denominado Negociado de Topografía y Cartografía para su comprobación.
- El 25/10/2024 la Sección de Información Geográfica y Topografía emite informe en el que requiere de una serie de correcciones en la documentación por no ser adecuada para continuar con la tramitación del expediente.
- Con fecha 25/11/2024 se recibe por Registro Electrónico nueva documentación del plano Topográfico, y del Estudio de Detalle UE4, que es informada en sentido favorable por la Sección de Geografía, Cartografía y Topografía el 12/12/2024, pudiendo continuar la tramitación del expediente.
- Como se ha descrito al inicio de este informe, el 5/12/2024 tiene entrada en el Departamento de Planeamiento y Gestión la última documentación técnica del ED en desarrollo de la UE4 del PERI LE2 "Jarazmín Sur", octubre 2024 que junto con la documentación anterior de 25/11/2024, para que el expediente esté completo, es la que se informa a continuación.

1/11

2.-INFORME

2.1 DOCUMENTACIÓN TÉCNICA PRESENTADA

Memoria y planos

El documento de Estudio de Detalle (Memoria, Planos y Propuesta de Implantación) se adapta a lo estipulado en el art. 94 del Reglamento de la LISTA, aportando información suficiente para evaluar la propuesta: se describe suficientemente la ordenación de volúmenes a través de plantas y secciones. La

Gerencia Municipal de Urbanismo
Paseo Antonio Machado, 12
29002 Málaga

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

Código Seguro De Verificación	9981E9UGpA9uwy44pdm1TA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	30/01/2025 08:27:58
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	29/01/2025 19:38:18
	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	29/01/2025 18:52:04
Observaciones		Página	1/11
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9981E9UGpA9uwy44pdm1TA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Memoria aporta toda la información necesaria sobre la parcela y el contexto urbano, así como la justificación de la ordenación apoyada en el planeamiento vigente.

Sin embargo, debemos añadir que hasta que el 25 de noviembre no se aportó la documentación topográfica completa con la precisión, detalle y requisitos necesarios, ya si valorada favorablemente en el informe de la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía de 12/12/2024, no se ha podido continuar con la tramitación del expediente y emitir el informe técnico presente.

Memoria económica

La documentación incluye informe de sostenibilidad económica garantizando el nulo impacto sobre la hacienda pública, así como Estudio económico-financiero con Memoria de viabilidad económica, donde se reflejan los costes de urbanización asociados a la actuación para que las parcelas adquieran la condición de solar y se permita la edificación de las mismas. Falta sin embargo aclarar la procedencia de los recursos financieros necesarios con que la promotora del Estudio de Detalle plantea llevar a cabo la actuación, por ello debe incorporarse dicha información dentro de la memoria de viabilidad económica durante la tramitación.

Resumen Ejecutivo

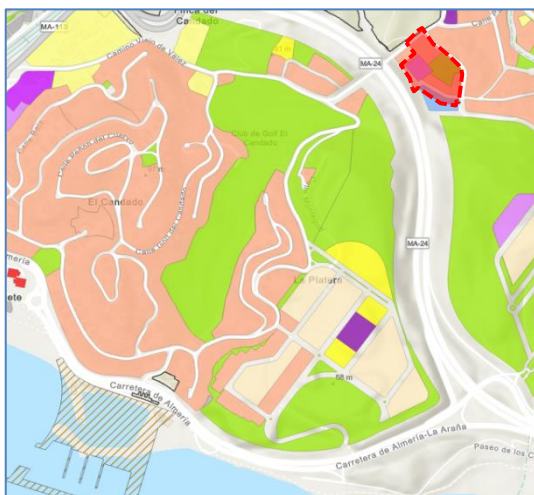
Si bien se aportó Resumen Ejecutivo en el mes de junio del 2024, y dado que esta documentación se ha sustituido por la Propuesta de Implantación de octubre 2024, deben incorporarse los planos de situación de la Unidad de Ejecución UE4 dentro del término municipal, y del propio ámbito del PERI Jarazmín, así como una referencia a la calificación otorgada por el PERI, en este caso, con objeto de facilitar la comprensión del proyecto para cualquier administrado que lo consulte.

2.2 ÁMBITO Y SITUACIÓN ACTUAL

El ámbito de la UE-4 se define en el PERI LE.3 (97) "Jarazmín Sur", que delimita esta Unidad de Ejecución, junto a otras, a desarrollar mediante Estudio de Detalle, por ello se considera un ED previsto por el planeamiento.

2/11

La UE4 se sitúa en el límite suroeste del PAM-LE.3 (97) "Jarazmín Sur", junto a la Autovía de circunvalación de Málaga, MA-24, hoy de propiedad municipal, al noreste de la urbanización El Candado de Málaga, tal y como se señala en los planos adjuntos de calificación, usos y sistemas PGOU 2011 y el Plan General del GIS.



Situación de la UE-4 dentro del Distrito Este



UE-4 sobre plano Calificación, Usos y Sistemas PGOU 2011

Código Seguro De Verificación	9981E9UGpA9uwy44pdm1TA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	30/01/2025 08:27:58
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	29/01/2025 19:38:18
	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	29/01/2025 18:52:04
Observaciones		Página	2/11
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9981E9UGpA9uwy44pdm1TA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



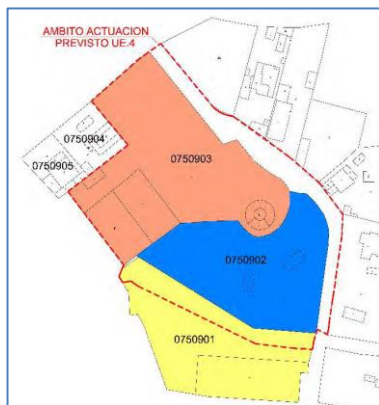
Estructura de la Propiedad

Es necesario describir la evolución que ha sufrido la estructura de la propiedad con objeto de entender las modificaciones del ámbito que ahora se propone.

La memoria del ED describe como debido a las diferencias existentes entre la estructura de la propiedad originaria del PERI y el estado de la propiedad actual, es conveniente modificar el ámbito del ED para facilitar la consecución de los objetivos de la ficha de la Unidad de Ejecución, y no dejar inedificable ninguna parcela por estar inicialmente fuera del ámbito previsto por el PERI.

Los cambios de la estructura de la propiedad desde el 2009, se circunscriben a la desaparición del MOPT (expropiación-Ayto.) y a la segregación en el año 2020 de una porción de 1.701 m² que pasa de la parcela Industrial denominada como 0750901 (amarillo). Esta división en dos parcelas, la 07 y la 01, según el plano catastral 2025, deja parte de la parcela 07 de nueva creación fuera del ámbito del sector, lo que convertiría dicha proporción en inedificable Esta evolución y su relación con el ámbito del ED se describe a través de la sucesión temporal de planos catastrales:

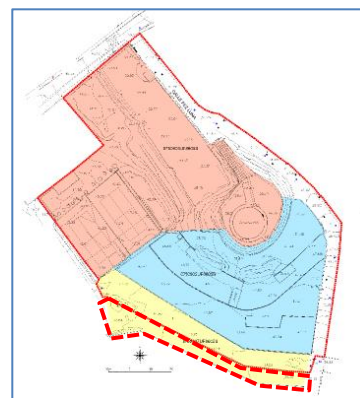
UE-4 PERI 2009 / Plano catastral 2009



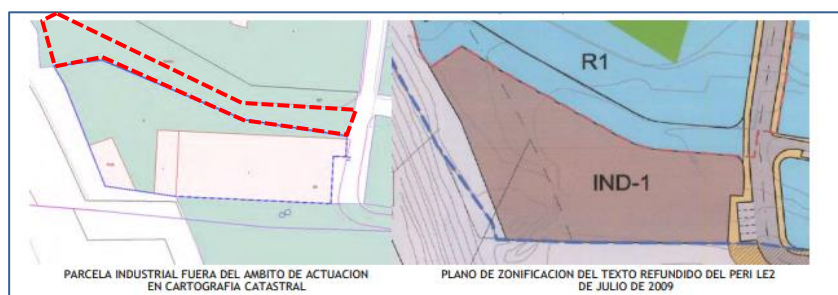
Plano catastral 2025



UE-4 (PERI) / Catastro 202 5



3/11



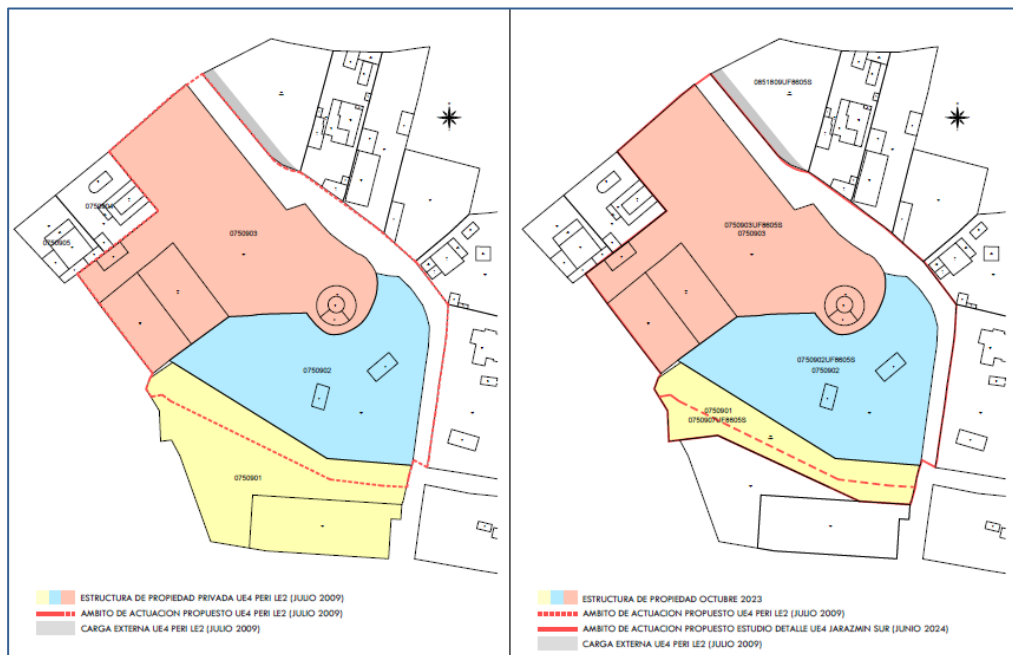
Parcela ampliación del ámbito sobre catastro y plano zonificación PERI

Ámbito de la Unidad de Ejecución UE-4. Modificación.

La nueva estructura parcelaria induce al reajuste del ámbito de actuación previsto para la UE4, en el que se incorpora la porción del suelo industrial de nueva segregación (parcela 07), con el fin de introducir un viario secundario que resulta necesario tanto para la ordenación de la parcela R1, como para la parcela Industrial colindante y que en definitiva mejora el funcionamiento y accesibilidad de ambas parcelas.

Código Seguro De Verificación	9981E9UGpA9uwy44pdm1TA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	30/01/2025 08:27:58
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	29/01/2025 19:38:18
	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	29/01/2025 18:52:04
Observaciones	Página 3/11		
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9981E9UGpA9uwy44pdm1TA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Propiedad inicial con PERI

Propiedad tras segregación de la parcela industrial

PARCELA	PROPIEDAD	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE SUELO CATASTRAL	SUPERFICIE SUELO REGISTRO	SUPERFICIE SUELO COMPROBADA	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN
0750901	JARAZMIN PROYECTA SL (⁽¹⁾ pendiente formalización compra venta)	0750907UF860550001SO	1.701 m ²	1.701 m ²	1.806,81 m ²	14,35 %
0750902	JARAZMIN PROYECTA SL (⁽¹⁾ pendiente inscripción registro propiedad)	0750902UF860550001DO	4.330 m ²	4.136 m ²	4.329,89 m ²	34,39 %
0750903	JARAZMIN PROYECTA SL	0750903UF860550001XO	6.484 m ²	6.598 m ²	6.453,04 m ²	51,26 %
TOTAL SUELO PRIVADO					12.589,74 m ²	100,00 %
TOTAL SUELO MUNICIPAL					1.690,87 m ²	
TOTAL AMBITO UE4					14.280,61 m ²	

Estructura de la propiedad del ámbito de la UE-4

La pequeña ampliación del ámbito de actuación propuesto, que puede verse en los planos adjuntos, está amparada por el artículo 1.1.7.6.3 del PGOU 2011, en el que se aclara como:

"nunca deben considerarse modificaciones de planeamiento, los meros ajustes que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente para adecuarlos a la realidad física y edificada del terreno y siempre que no supongan reducciones de las superficies destinadas a sistemas generales o a espacios libres públicos de otra clase ni suponga incremento proporcional de la edificabilidad".

El apartado 1.7 Características Parcela Industrial fuera del ámbito de actuación de la Memoria del ED justifica como la parcela IND-1, colindante al sur de la UE, no se queda en situación de fuera de ordenación, ni de fuera de ordenanza, todo ello considerando el cuerpo edificado actual y la superficie de la parcela posterior a la segregación efectuada. De este modo no solo no se incide sobre los colindantes, sino que se mejora su operatividad con la introducción de un nuevo viario público (de cesión y urbanización por parte de los propietarios de la UE), que sirve a ambas parcelas.

Código Seguro De Verificación	9981E9UGpA9uwy44pdm1TA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	30/01/2025 08:27:58
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	29/01/2025 19:38:18
	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	29/01/2025 18:52:04
Observaciones	Página 4/11		
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9981E9UGpA9uwy44pdm1TA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Viaro propuesto. Infraestructuras y Costes de Urbanización

Los actos preparatorios de este Estudio de Detalle, se han dilatado hasta conseguir el informe favorable de la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía, el 12/12/2024. Este informe confirma que la base cartográfica y el resto de la documentación gráfica aportadas reúne todos los requisitos necesarios respecto al sistemas de referencia oficial de coordenadas, y cuenta con la suficiente definición del entorno, aspecto necesario para una correcta conexión con la ciudad consolidada y con el resto del ámbito de la urbanización.

De este modo y en colaboración directa con el Departamento de Arquitectura e Infraestructura (servicio competente en la ejecución de las obras de urbanización del ámbito del PERI Jarazmín), se han incorporado los datos de redes proyectadas y acometidas existentes del Proyecto de Urbanización del PERI, proporcionados por este Departamento, en la reurbanización de la calle Pez Luna y en el vial interior propuesto en la ordenación del Estudio de Detalle.

Deben revisarse los apartados *2.9. Infraestructura. Conexiones a redes básicas existentes* y el apartado *4. Cálculo de los costes asociados a la actuación*, donde se describen los puntos de conexión a las redes básicas de alcantarillado, agua, red eléctrica y Telecomunicaciones; y los costes de urbanización propios de la UE4, junto a la Carga Externa prevista por el PERI para dicha UE.

Así, considerando que la propuesta de redes previstas y el trazado viario es una actualización de las contenidas en el Proyecto de Urbanización del PERI Jarazmín redactado en 2014, que aún no cuenta con aprobación, por el transcurso más de 10 años, el esquema de acometidas y redes, el trazado viario, así como el coste de la urbanización interna y la carga externa, debe contar con el informe favorable del Servicio de Urbanización e Infraestructuras antes de la aprobación inicial del ED.

2.3 OBJETO

El ED se plantea por estar así previsto, como instrumento de ordenación del ámbito, dentro de las determinaciones de la Unidad de Ejecución prevista en la ficha UE-R4 del PERI LE2 "Jarazmín" (texto refundido de julio 2009), con la intención de definir la distribución de usos, la nueva parcelación y las alineaciones y rasantes de las parcelas residenciales resultantes de la ordenación.

Además con todo ello y en cumplimiento de los objetivos de la ficha de la unidad de ejecución se obtienen: la parcela residencial que se divide en dos, una zona verde pública de 3.329,93 m², otra de equipamiento deportivo privado de 2.107,20 m², y los viales públicos necesarios para el funcionamiento del conjunto y de las parcelas colindantes a la UE.

2.4 MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA

Determinaciones del PGOU vigente. PAM- LE.3 (97). UE-4

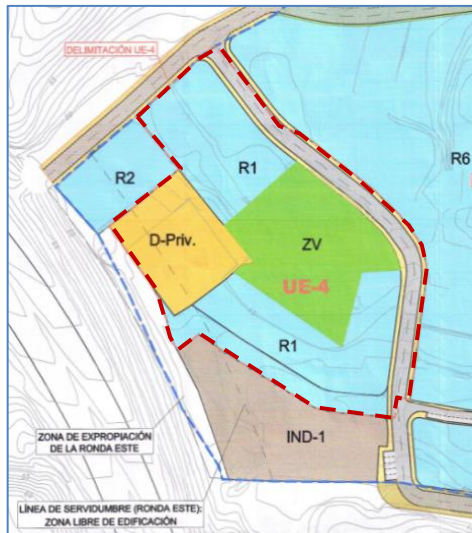
La ficha del ámbito UE-4 establece la ordenación general/ detallada del ámbito, con las siguientes condiciones expresas:

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº4 (UE-4)				
PARCELA	SUPERFICIE	TECHO EDIF.	ORDENANZA	RÉGIMEN URBANÍSTICO SUELO
R-1	6.187,50	2.378,99	UAS-2-J-UE4	PRIV.
DP	2.094,60	41,89		PRIV.
RED VIARIA	1.988,86			PÚB.
VIARIO INTERNO	170,00			PÚB.
CESIÓN ZV	3.328,45			PÚB.
TOTAL	13.599,41	2.420,88		

CUADRO DE PARCELACION RESULTANTE DE LA UE 4 OBTENIDA DEL PERI LE2.

Código Seguro De Verificación	9981E9UGpA9uwy44pdm1TA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	30/01/2025 08:27:58
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	29/01/2025 19:38:18
	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	29/01/2025 18:52:04
Observaciones		Página	5/11
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9981E9UGpA9uwy44pdm1TA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº4 (UE-4).	
DATOS GENERALES	
NOMBRE	JARAZMÍN SUR
ZONA	LITORAL ESTE
DISTRITO	ESTE
PLANEAMIENTO	
FIGURA DE ORDENACIÓN	ESTUDIO DE DETALLE (ED)
SUPERFICIE (m²)	13.599,41
TECHO MÁXIMO EDIFICABLE (m²T)	2.420,88
ORDENANZA DE APLICACIÓN	UAS-2-J-UE4
GESTIÓN	
ÁREA DE REPARTO	AR.PA-LE.2
APROVECHAMIENTO TIPO	0,20 m²T/m²S
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN
OBSERVACIONES	
- Se destinarán a Uso Deportivo privado 2.094,60 m².	
- Se destinarán a Viales 2.000 m² aproximadamente.	
- Se destinarán a viales internos 170 m² aproximadamente, si fuera necesario para su desarrollo.	
- Se tiene una cesión de zonas verdes de 3.328,45 m², a desarrollar en el interior de la UE (la ubicación expuesta no es vinculante).	
- La ordenanza UAS-2-J-UE4 es una UAS-2 que garantiza la edificabilidad ó techo asignado, y que presenta una parcela mínima de 275 m²	

Ordenación prevista en UE-4 según PERI Orientativa y no vinculante en ubicación.

Resto cuadro de condiciones UE-4

La parcela objeto de la propuesta se encuentra clasificada por el PGOU 2011 como suelo urbano dentro del ámbito del PAM-LE.3 (97) Jarazmín y se incluye en la UE-4 a desarrollar mediante Estudio de Detalle, y cuya gestión se realizará con el sistema de actuación por compensación. Presenta una ordenación orientativa que debe, a través del ED, definir las parcelas resultantes según el reparto de usos previsto por el PERI según el cuadro superior. De este modo se obtendrán las parcelas residenciales, deportivas, la zona verde y el viario adaptados al nuevo ámbito ampliado, que con el ED se propone y que ya se ha explicado.

6/11

El Estudio de Detalle de la UE-4 se tramita en aplicación de la normativa del PERI Jarazmín, que remite, en la ficha de condiciones del ámbito, a la redacción de un Estudio de Detalle, en desarrollo y aplicación a su vez de la normativa urbanística del PGOU 2011 de Málaga. Todo ello para el mejor logro de los objetivos y fines del planeamiento.

Del mismo modo este instrumento se enmarca dentro de las determinaciones contempladas para los Estudios de Detalle en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) (art. 71), desarrollada en el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA (art.94). Así el Estudio de Detalle propone una nueva disposición de usos, con un desarrollo volumétrico de viviendas pareadas entorno a una zona verde pública.

Las modificaciones y ajuste introducidos por el ED no implican cambios de uso, edificabilidad, ni aumentos del aprovechamiento urbanístico, tampoco producen ninguna afección negativa sobre las parcelas colindantes ni sobre el entorno más próximo. Todo ello a pesar del reajuste y ampliación del ámbito, pues se mantienen los parámetros sin modificar las condiciones y parámetros previstos por el PERI, para la UE-4.

Con respecto a la pequeña inclusión de una parcela calificada como industrial, en principio inedificable, no se ha incluida con la edificabilidad que le asignaba el PERI, este suelo se ha sustituido por un vial, dotación pública, que resultaba necesaria para la parcela industrial y para el ED. Por ello no se ha incrementado el aprovechamiento del ámbito de la UE-4. En todo caso se trataría de una cesión de suelo para la ejecución de un vial público, que mantiene las condiciones del PERI, tanto en la parcela industrial, que además se justifica que no queda fuera de ordenación, como en la UE-4.

Código Seguro De Verificación	9981E9UGpA9uwy44pdm1TA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	30/01/2025 08:27:58
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	29/01/2025 19:38:18
	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	29/01/2025 18:52:04
Observaciones	Página 6/11		
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9981E9UGpA9uwy44pdm1TA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2.5 AFECCIONES SECTORIALES

Adaptación al Cambio Climático

Se aporta un apartado concreto, *2.8. Medidas de adaptación a los efectos del cambio climático*, donde se justifica, dentro de los márgenes de ordenación del Estudio de Detalle, que no se contribuye a incrementar el efecto de isla de calor. Esto se consigue con la introducción de una zona verde publica en el interior del ámbito cuyo ajardinamiento y arbolado, bajo un suelo permeable, mejora la temperatura del entorno. Además su ubicación que permite atravesar y conectar transversalmente todo el ámbito, favoreciendo la ventilación del aire que circunda a las viviendas, que por tratarse de tipología unifamiliar cuentan con superficie de parcela libre de edificación cuyo ajardinamiento contribuirá a la mejora medioambiental de todo el ámbito y su entorno.

Servidumbres aeronáuticas.

Dentro del apartado de afecciones sectoriales de la memoria en el punto específico 1. Afecciones aeroportuarias, se analiza la situación respecto a las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol. Se acredita que el ámbito completo de la UE4 se encuentra fuera del ámbito de influencia de cualquier actividad aérea y por tanto no está afectado por dichas servidumbres, quedando fuera de los contornos de las zona delimitadas por el P.G.O.U. como afectada por Servidumbre Aeronáutica. En todo caso se constata que las alturas sobre el nivel del mar de la edificación propuesta no superan en ningún caso las máximas establecidas de 100m sobre el nivel del mar.

Se aporta plano con las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol, que acredita que la parcela queda fuera de dichas zonas.

Servidumbre de Carreteras

7/11

En algunos planos del PERI aparece la afección de la línea límite de edificación provocada por la colindancia de la antigua MA-24, propiedad del Estado (durante la tramitación y aprobación del PERI), en aplicación de la Ley de Carreteras del Estado. En la actualidad la cesión al Ayuntamiento de dicha vía por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana conlleva la no aplicación de la Ley de Carreteras del Estado, y con ello la desaparición de sus servidumbres, incluida la LLE, y que el Estudio de detalle no deba someterse al informe sectorial en materia de carreteras del Estado.

Zonificación Acústica.

Este Estudio de Detalle adapta las determinaciones de la ordenación detallada ya prevista para la Unidad de Ejecución por el PERI, por lo tanto no modifica los usos y con ello la zonificación acústica del PGOU, de ahí que no presente relevancia la ausencia del Plano de Zonificación acústica. De este modo se debe incorporar el plano P 2.12.04 Zonificación Acústica del PGOU 2011, durante la tramitación del expediente y antes de la publicación de la aprobación inicial del ED.

La zonificación acústica define los objetivos de calidad acústica para ruidos aplicables en áreas urbanizadas existentes (suelo urbano), en este caso estamos en una zona residencial colindada ante con una parcela industrial aislada. La comprobación de su cumplimiento se traslada al procedimiento de Licencia de obras, que es cuando se habrá de acreditar el cumplimiento de los niveles exigidos.

Código Seguro De Verificación	9981E9UGpA9uwy44pdm1TA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	30/01/2025 08:27:58
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	29/01/2025 19:38:18
	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	29/01/2025 18:52:04
Observaciones	Página 7/11		
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9981E9UGpA9uwy44pdm1TA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2.6 VALORACIÓN DE LA PROPUESTA PRESENTADA

Contenido de la propuesta y justificación general

En cumplimiento de las determinaciones de la ficha, el ED propone la zonificación definitiva de la UE-4, teniendo en cuenta las necesidades de las edificaciones, la topografía y las vinculaciones con las fincas colindantes. Se respetan los parámetros de techo edificable y aprovechamiento establecidos en el PERI LE2.

UNIDAD DE EJECUCION 4 (UE-4) DEL ESTUDIO DE DETALLE JARAZMIN SUR				
PARCELA	SUPERFICIE (m ² s)	TECHO EDIFICABLE (m ² t)	ORDENANZA	REGIMEN DEL SUELO
Residencial 1	5.987,74	2.378,99	UAS2-J-UE4-ED	Privado
Deportivo Privado	2.107,20	41,89		Privado
Red Viaria	1.971,04			Público
Viario Interno	884,70			Público
Zonas Verdes	3.329,93			Público
TOTAL	14.280,61	2.420,88		

Cuadro de zonificación de la UE-4 propuesta por el ED.

La parcelación propuesta según los usos implantados en el Estudio de Detalle es la siguiente:

- Parcelas Residenciales R:

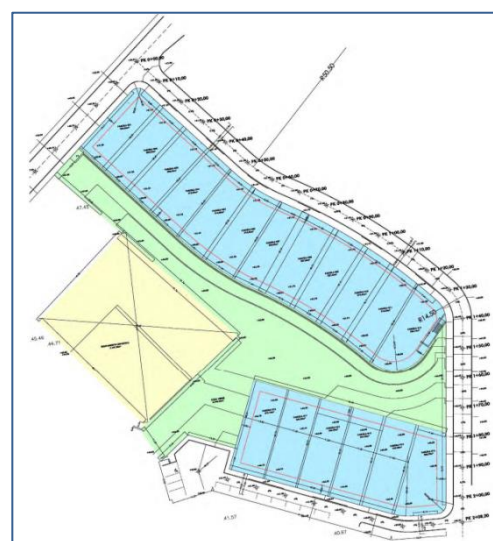
Se establece la parcelación en 18 viviendas unifamiliares pareadas, entorno a la zona verde situada en el interior accesible desde los viales públicos, cuya superficie cumple con la fijada para la UE. La ordenanza de aplicación viene descrita en el apartado de la memoria 2.6. *Ordenanza de Aplicación* con la denominación UAS-J-UE4-ED, que se aplica directamente o con la edificación en ladera, en ambos casos con la edificación pareada.

8/11

Así se proponen dos grupos de viviendas: las 12 situadas al norte y con acceso desde la calle existente de pez luna, cuya ordenanza de aplicación UAS-J-UE4-ED, y otras 6 parcelas al sur con entrada por el nuevo vial en las que se aplican los mismos parámetros de la ordenanza definida por el ED, pero con la aplicación del artículo 12.2.26. *Normas de edificación en ladera*. Los parámetros y superficies de cada una de ellas se describen en la tabla que se adjunta

UNIDAD DE EJECUCION 4 (UE-4) JARAZMIN SUR				
PARCELA	SUPERFICIE	TECHO EDIFICABLE	ORDENANZA	REGIMEN DEL SU
R 01	326,86	129,25	UAS2-J-UE4-ED	Privado
R 02	300,34	129,25	UAS2-J-UE4-ED	Privado
R 03	300,34	129,25	UAS2-J-UE4-ED	Privado
R 04	313,36	129,25	UAS2-J-UE4-ED	Privado
R 05	316,00	129,25	UAS2-J-UE4-ED	Privado
R 06	315,56	129,25	UAS2-J-UE4-ED	Privado
R 07	323,00	129,25	UAS2-J-UE4-ED	Privado
R 08	327,36	129,25	UAS2-J-UE4-ED	Privado
R 09	327,45	129,25	UAS2-J-UE4-ED	Privado
R 10	319,85	129,25	UAS2-J-UE4-ED	Privado
R 11	316,00	129,25	UAS2-J-UE4-ED	Privado
R 12	368,16	129,25	UAS2-J-UE4-ED	Privado
R 13	380,72	138,00	UAS2-J-UE4-ED-LAD	Privado
R 14	344,40	137,99	UAS2-J-UE4-ED-LAD	Privado
R 15	344,40	138,00	UAS2-J-UE4-ED-LAD	Privado
R 16	344,40	138,00	UAS2-J-UE4-ED-LAD	Privado
R 17	344,40	138,00	UAS2-J-UE4-ED-LAD	Privado
R 18	375,14	138,00	UAS2-J-UE4-ED-LAD	Privado
TOTAL RESIDENCIAL	5.987,74	2.378,99	UAS2-J-UE4-ED Y ED-LAD	Privado
Deportivo Privado	2.107,20	41,89		Privado
Red Viaria	1.971,04			Público
Viario Interno	884,70			Público
Zonas Verdes	3.329,93			Público
TOTAL	14.280,61	2.420,88		

Parcelación ED, parámetros y superficies



Plano Zonificación del ED

Código Seguro De Verificación	9981E9UGpA9uwy44pdm1TA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	30/01/2025 08:27:58
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	29/01/2025 19:38:18
	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	29/01/2025 18:52:04
Observaciones		Página	8/11
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9981E9UGpA9uwy44pdm1TA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- Zonas Verdes:

La zona verde interior propuesta vertebrará el conjunto y conecta los distintos usos, a lo que se suma la accesibilidad del resto de las parcelas del entorno.

- Equipamiento Deportivo:

El equipamiento deportivo privado que cumple con los mínimos requeridos, se mantiene en su ubicación actual. La colindancia con la zona ajardinada proyectada mejora las condiciones de su entorno y sobre todo la relación con las viviendas propuestas, no obstante la vegetación actúa como pantalla acústica y minimiza el nivel sonoro que genera cualquier actividad deportiva, además de mejorar la climatología de todo el ámbito.

- Viario:

Por último, en relación al viario, se consolida y ensancha la calle existente de Pez Luna y se proyecta un nuevo vial, denominado interno pero que será cedido, que alberga las 12 nuevas plazas de aparcamiento para facilitar el acceso tanto al equipamiento deportivo como a la nueva zona verde pública prevista, y que mejora la accesibilidad de la parcela Industrial existente a la que se ha pretendido no afectar en ningún caso con la ordenación de este Estudio de Detalle.

En relación a los movimientos de tierra principalmente consistentes en los desmontes realizados en la zona central, se han justificado con la compensación con otros rellenos dentro del ámbito. Ambos son fruto de la adaptación a los viales existentes y se realizan con objeto de mejorar las condiciones de accesibilidad en las nuevas viviendas previstas, todo ello se justifica en el apartado 2.3. Movimientos de tierras interiores de la memoria del Estudio de Detalle.

9/11

Ordenación de volúmenes. Justificación detallada

La ordenación propuesta confirma una relación adecuada con los viales existentes así como con la zona verde interior que vertebrará todo el conjunto y permite a la zona deportiva desde los viales propuestos. Esta implantación demuestra la viabilidad de la parcelación y de los parámetros aplicados, pero aun así no debe ser considerada vinculante, por cuanto el objeto de este ED no es otro que proponer una parcelación que ordene y reparta los usos asignados en la cuantía mínima recogida en la ficha de la UE-4. Así estas edificaciones pareadas, cuya imagen adjuntamos, deben ceñirse al cumplimiento de los parámetros de la ordenanza propuesta, pudiendo en tal caso ser objeto de modificación en el proyecto que definitivamente se presente para la obtención de la licencia de obras.

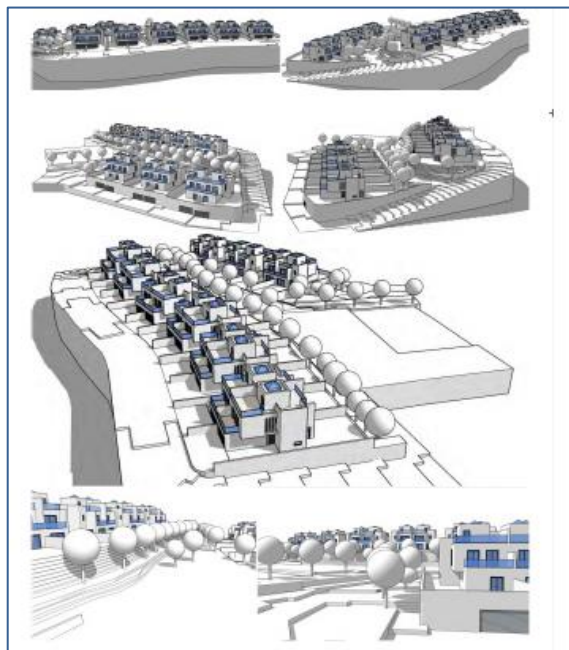
Código Seguro De Verificación	9981E9UGpA9uwy44pdmlTA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	30/01/2025 08:27:58
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	29/01/2025 19:38:18
	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	29/01/2025 18:52:04
Observaciones	Página 9/11		
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9981E9UGpA9uwy44pdmlTA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Sin embargo, las alineaciones, rasantes y el adosamiento de viviendas si son vinculantes, junto al contenido de la ordenanzas incluidas en el ED, la UAS2-J-UE4-ED y UAS2-J-UE4-ED-LAD.



Plano Ordenación de volúmenes del ED



Imágenes de la propuesta, no vinculantes.

Ordenanzas.

10/11

Las ordenanzas de aplicación son fruto de la unión de las ordenanzas particulares del PERI, las propias de la UE-4 y las de aplicación del PGOU 2011, adaptadas únicamente a la parcelación propuesta y a la edificabilidad asignada a cada una de ellas, como refleja la tabla que se adjunta en el apartado anterior.

Se distingue entre la ordenanza UAS 2-J-UE4-ED-LAD, que aplica la edificación en ladera cumpliendo con el art. 12.2.26. Normas de Edificación en ladera para edificaciones exentas y unifamiliares del PGOU 2011, en las parcelas R13-R18 y la ordenanza UAS2-J-UE4-ED para el resto de parcelas.

Obligaciones y Gestión.

Se describe en la memoria como el sistema de actuación de la UE-4, según previsión del PERI, es el de compensación, lo que obliga a la promoción por iniciativa privada. Por ello es la sociedad JARAZMIN PROYECTA SL, como propietaria mayoritaria del suelo dentro del ámbito de la UE, la que inicia la tramitación del Estudio de Detalle.

Será el proyecto de reparcelación el que repartirá los aprovechamientos resultantes de la ordenación de este Estudio de Detalle entre los propietarios, garantizándose el cumplimiento de los deberes de la Unidad de Ejecución, entre los que está la cesión de la zona verde, del vial de nueva creación, y del 10% del aprovechamiento tipo del ámbito, según las determinaciones de gestión imperantes durante la tramitación del PERI, es decir bajo la regulación de la LOUA, que se adaptará a la regulación que para el sistema de compensación prevé la LISTA.

Código Seguro De Verificación	9981E9UGpA9uwy44pdm1TA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	30/01/2025 08:27:58
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	29/01/2025 19:38:18
	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	29/01/2025 18:52:04
Observaciones		Página	10/11
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9981E9UGpA9uwy44pdm1TA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



3.-CONCLUSIONES

El ED presentado resuelve en general las cuestiones planteadas en la ficha, propone una parcelación donde señala las parcelas privadas y públicas, cuya adjudicación, cesión y cargas de urbanización se fijarán dentro del Proyecto de Reparcelación que se apruebe con posterioridad.

Se asume por el promotor del ED, en cumplimiento de las obligaciones de la UE-4, la cesión de los viales y zonas verdes ya urbanizados, además del 10% del aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento.

Es necesario completar la documentación incluyendo el plano P.2.12. Zonificación Acústica del PGOU, así como presentar un texto refundido de las documentaciones que integran el ED, objeto de este informe.

4.-PROPUESTA

Analizada la documentación presentada el 5/12/2024, consistente en ED en desarrollo de la UE4 del PERI LE-2 "Jarazmín Sur", Texto Refundido Octubre de 2024, completada con la presentada el 25/11/2024, se propone:

1. Dar Traslado al Servicio de Urbanización e Infraestructuras, para la emisión de su informe sobre las redes y viales propuestas por el ED.
2. Si el informe anterior fuese favorable, procedería aprobar el ED cuando éste se presente completo en un texto refundido que unifique la presentada el 25/11/2024 y la de 5/12/2024 y a la que se incorpore el Plano P.2.12. Zonificación Acústica del PGOU y, en su caso, las cuestiones que se deriven del informe que emita el Servicio de Urbanización e Infraestructuras.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica

11/11

La Arquitecto Municipal
Fdo.: **Marta Werner Rivera**

El Jefe del Servicio
Fdo.: **Carlos Lanzat Díaz**

El Jefe del Departamento
Fdo.: **Alberto Ruiz Carmena**

Código Seguro De Verificación	9981E9UGpA9uwy44pdm1TA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	30/01/2025 08:27:58
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	29/01/2025 19:38:18
	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	29/01/2025 18:52:04
Observaciones		Página	11/11
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9981E9UGpA9uwy44pdm1TA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

