Ref: II-ED_Cl La Vega 5_PL 48-2023 (2) (jpb)

Departamento:	Planeamiento y Gestión Urbanística/ Servicio de planificación y ordenación
Expediente:	PL 48/2023 ED Calle Vega
Situación:	Calle *Vega*, 5
Solicitante:	MACARENA CABALLERO TORRES
Ref. Catastral:	5994128UF6559S0001WX
Junta de Distrito Nº:	8. Churriana
Asunto:	Informe técnico para Aprobación Inicial.

Con fecha 25/03/2025 el interesado ha aportado Estudio de Detalle (en adelante ED) fechado el 10/03/2025.

0. ANTECEDENTES

El solar objeto de este expediente corresponde con el ámbito de ordenación del ED aprobado definitivamente en el Pleno del Ayuntamiento de Málaga con fecha 29/03/2007. Su tramitación se produjo antes de la aprobación definitiva del vigente PGOU2011 de Málaga, no incluyéndose expresamente como PA (Planeamiento Aprobado) en el PGOU vigente. Según lo establecido en art.15.2.3.2 del Título XV Régimen Transitorio del PGOU 2011 vigente, se entiende por anulada la validez del mencionado ED, ya que su ordenación no se considera compatible con el vigente PGOU 2011.

Con fechas 08/05/2024 y 12/02/2025 este servicio de planificación emite informes solicitando al interesado subsane aspectos de la documentación presentada.

La Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía de este Departamento emite informe fechado el 20/02/2025 que es favorable a la base topográfica empleada en la documentación técnica aportada con fecha 21/10/2024.

1. INFORME

1.1. DOCUMENTACIÓN TÉCNICA PRESENTADA

En cuanto al contenido documental presentado el 25/03/2025, se observa lo siguiente:

- Contiene memoria de información, memoria de ordenación, cartografía y Resumen Ejecutivo, por lo que contiene la documentación mínima exigible según artículo 94.4 del Reglamento General de la Ley 7/2021 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante RGLISTA).
- Se ha aportado Resumen Ejecutivo en archivo independiente de la memoria, para facilitar el trámite de Información Pública y Publicación.
- Se ha aportado memoria que asegura la viabilidad económica de la operación, según lo establecido en el apartado 5 del artículo 22 del 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.
- Se justifica el cumplimiento de la legislación de Servidumbres Aeronáuticas según artículo 27º del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, exigible porque la propuesta está en el ámbito afectado por las Servidumbres Aeronáuticas previstas en el Plan Director del Aeropuerto de Málaga.
- Se aporta plano P.2.12. *Zonificación Acústica* del PGOU 2011, exigible de conformidad con la justificación exigida en el artículo 13 del RD 1367/2007 sobre zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

Gerencia Municipal de Urbanismo
Paseo Antonio Machado, 12
29002 Málaga
+34 951 926 010
info@malaga.eu
urbanismo.malaga.eu

Código Seguro De Verificación	upSrHr2UBKvLr6/HfVF2GA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	28/04/2025 08:35:34
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	28/04/2025 08:28:50
	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	25/04/2025 13:28:03
Observaciones		Página	1/5
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/upSrHr2UBKvLr6/HfVF2GA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

1.2. ÁMBITO Y SITUACIÓN ACTUAL DE LOS TERRENOS

Según documentación técnica aportada, los terrenos afectados por el ED tienen una extensión superficial de 750,00 m², con frente a vial en una longitud de 20,81 m, fondo máximo de 38,17 m, y está compuesta por una parcela catastral con una superficie de 741 m²:

Plano catastral incluido en la memoria

No se considera necesario informe del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de este departamento porque no se altera la urbanización, las alineaciones a vial, ni las rasantes establecidas.

El informe de la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía de este Departamento fechado el 20/02/2025 es favorable a la base topográfica empleada y a las superficies gráficas resultantes de la documentación técnica aportada con fecha 21/10/2024.

No es necesario que se informe la documentación aportada el 25/03/2025 porque no hay diferencias gráficas respecto la documentación anterior.

Este informe fechado el 20/02/2025 observa que la alineación del ED se alinea con las fachadas colindantes consolidadas, aunque difiere en unos treinta centímetros respecto la alineación del PGOU 2011. Esto supone un mero ajuste de alineaciones en función del entorno que es competencia del ED según artículo 94 de RGLISTA.

1.3. OBJETO.

Según el Apartado 1 del Art. 12.10.3 del PGOU 2011 vigente: *Para aquellas parcelas menores de 800 m² en las cuales, una vez trazada una línea paralela al vial público a 15 metros de profundidad, la superficie que quede tras esa línea sea igual o superior a la mitad de la superficie de la parcela, podrá redactarse igualmente Estudio de Detalle que resuelva los objetivos enumerados en el párrafo anterior.*

Las determinaciones del ED se encuentran dentro de las competencias asignadas por el artículo 71 de LISTA y artículo 94 de RGLISTA, que son: (...) *completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.*

Código Seguro De Verificación	upSrHr2UBKvLr6/HfVF2GA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	28/04/2025 08:35:34
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	28/04/2025 08:28:50
	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	25/04/2025 13:28:03
Observaciones		Página	2/5
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/upSrHr2UBKvLr6/HfVF2GA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

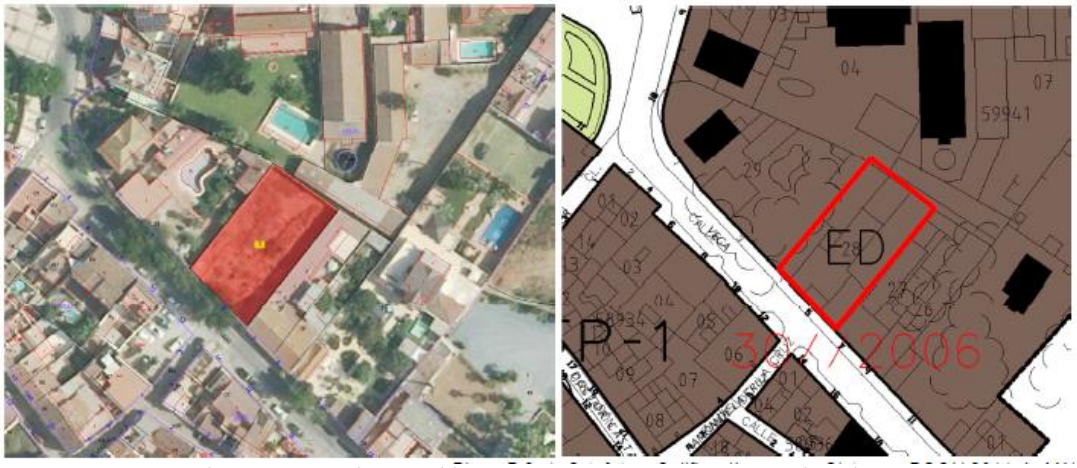
En concreto, y según autoriza el artículo 94 de RGLISTA, este ED reajusta las alineaciones del PGOU y completa las determinaciones de la ordenación establecida por el PGOU 2011 vigente, pues permite un fondo edificable superior a 15 m.

1.4. MARCO URBANISTICO DE REFERENCIA.

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.
- 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) 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).

El ámbito de actuación de este ED es un solar calificado por el PGOU 2011 con la ordenanza *CTP-1.*



Plano P 2. 1. Ortofoto y Calificación, usos y Sistemas PGOU 2011 de Málaga

1.5. AFECCIONES SECTORIALES

Tras la aprobación inicial se deberá solicitar informe al órgano competente en materia de servidumbres aeronáuticas.

1.6. VALORACIÓN DE LA PROPUESTA PRESENTADA

Se propone la construcción de una única edificación asimétrica en el solar, adosada a medianerías y evitando formar fachadas ciegas, compuesta de planta sótano bajo rasante, baja y primera. La ordenación alinea el cuerpo principal de PB + 1 a la vía pública y propone un cuerpo de PB adosado a la edificación existente en la parcela contigua, también compuesta por una sola planta baja, de manera que ocultan las medianerías vistas y se adapta a la tipología del entorno.

Código Seguro De Verificación	upSrHr2UBKvLr6/HfVF2GA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	28/04/2025 08:35:34
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	28/04/2025 08:28:50
	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	25/04/2025 13:28:03
Observaciones		Página	3/5
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/upSrHr2UBKvLr6/HfVF2GA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

Esta solución se ajusta a la tipología edificatoria correspondiente a la ordenanza denominada *Colonia Tradicional Popular*, que se define como una edificación medianera, con rigurosa alineación a vial, y un alto porcentaje de ocupación de la parcela.

No se aporta ordenación interior, si bien no se considera necesario ya que se propone una sola vivienda, lo que no supone un problema de composición con el ancho de crujía propuesto.

La propuesta se ajusta a la normativa de aplicación de la ordenanza *Colonia Tradicional Popular* excepto al fondo máximo edificable, que excede de 15 m autorizables con el objetivo de desarrollar una edificación trasera en planta baja de manera que se tape la medianera existente.

Se ha aportado una ordenación volúmenes orientativa que ajusta las fachadas de la edificación a las alineaciones definidas en el interior de la parcela, y de manera que agota la edificabilidad máxima autorizable. Como resultado, esta ordenación de volúmenes no permite libertad compositiva para el desarrollo del proyecto de edificación.

Para permitir esta libertad compositiva, que es necesaria para dar soluciones a las posibles exigencias del proyecto de edificación, las alineaciones interiores deben considerarse con carácter de máximo y no obligatorias, y deben permitirse vuelos en el interior de la parcela con un máximo de 0,60 m, es decir, las mismas limitaciones que los vuelos sobre la vía pública.

ORDENANZA	NORMATIVA	ESTUDIO DE DETALLE
Parcela mínima	70 m^2	750 m2
Alineaciones	Alineada a vial	Alineada
Ocupación máxima: Planta sótano Planta baja Planta alta	 100% 100% 80%	 41,50% (311,32 m^2) 59,81% (448,63 m^2) 41,46% (311,32 m^2)
Altura máxima	PB + 1 / 7m.	PB + 1 / 7m.
Edificabilidad: Hasta profundidad 15 m. Resto de parcela Resultante	 1,8 m^2t/m^2s (560,38m^2) 0,6 m^2t/m^2s (263,21m^2) 1,098 m^2t/m^2s (823,29m^2)	 1,013 m^2t/m^2s (759,95m^2)
Separación a linderos privados	Medianera o 2 m. mínimo separación	Medianera o mayor de 2 m.
Vuelos de cuerpos salientes	0,60 m. (calles de 8 m. o más)	A definir en proyecto de edificación
Densidad de viviendas	1/cada 70 m^2	1 sola vivienda

2. CONCLUSIONES

1. Se ha aportado la documentación exigible según artículo 94.4 de RGLISTA, incluyendo memoria que asegura la viabilidad económica y Resumen Ejecutivo independiente de la memoria.
2. El documento tiene un grado de definición suficiente y propone una ordenación que se adapta a la tipología del entorno y soluciona los problemas compositivos que plantea la parcela.
3. Las alineaciones interiores se consideran con carácter de máximo y no obligatorias, y se permiten vuelos en el interior de la parcela con un máximo de 0,60 m.
4. En los aspectos no regulados por este ED, se estará a lo dispuesto en la normativa general y la normativa correspondiente a la zona CTP-1 del PGOU 2011 vigente.

Código Seguro De Verificación	upSrHr2UBKvLr6/HfVF2GA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	28/04/2025 08:35:34
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	28/04/2025 08:28:50
	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	25/04/2025 13:28:03
Observaciones		Página	4/5
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/upSrHr2UBKvLr6/HfVF2GA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

3. PROPUESTA

Someter a consideración la aprobación inicial del Estudio de detalle fechado el 10/03/2025.

Incluir en los puntos del ACUERDO de aprobación del ED que el proyecto de edificación debe tener en cuenta los puntos 3 y 4 del apartado CONCLUSIONES de este informe.

Tras la aprobación inicial se deberá solicitar informe al órgano competente en materia de servidumbres aeronáuticas.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica

El Arquitecto municipal	El Jefe del Servicio	El Jefe del Departamento
Fdo.: Joaquín Pedraza Bueno	Fdo.: Carlos Lanzat Díaz	Fdo.: Alberto Ruiz Carmena

Código Seguro De Verificación	upSrHr2UBKvLr6/HfVF2GA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	28/04/2025 08:35:34
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	28/04/2025 08:28:50
	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	25/04/2025 13:28:03
Observaciones		Página	5/5
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/upSrHr2UBKvLr6/HfVF2GA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		