

B. NORMATIVA URBANÍSTICA

B.1. PREVISIONES DE ORDENACIÓN

Parcelación

La parcela será la resultante del trazado de alineaciones, con las siguientes condiciones mínimas:

- Superficie mínima: 300 m²
- Longitud mínima de fachada de vial: 7 metros
- Fondo mínimo de parcela: 9 metros

Ocupación de parcelas, alineaciones y patios

La superficie construida en cada planta no superará la cifra resultante al aplicar el porcentaje máximo de ocupación a la huella delimitada por las alineaciones reflejadas en los planos. En el caso de realizarse vuelos sobre la vía pública, su superficie no computará a los efectos del cálculo de la ocupación máxima permitida.

La ocupación máxima será:

- En planta baja: 100%
- En plantas altas: 90%
- En planta casetón: 25% de la planta inferior
- En plantas bajo rasante: la ocupación podrá sobrepasar los límites de la parcela propuesta y ocupar el subsuelo de los viales públicos circundantes con la finalidad de acomodar la reserva mínima de plazas de aparcamiento y hasta alcanzar una ocupación máxima bajo rasante de 4.011,15 m²t.

Altura edificable

Número de plantas edificables sobre rasante $\leq$ PB + g + CASETÓN

Altura máxima edificable sobre rasante $\leq$ 40,42 metros medidos de la rasante hasta la cara superior del forjado de la planta de cubierta.

Por encima de dicha altura sólo se permitirán:

- Los petos de barandilla de fachadas (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores, tendrán una altura máxima de 2,75 metros medidos desde la cara superior del forjado de cubierta hasta su remate.
- Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de 0,60 metros.
- Los elementos técnicos de las instalaciones, según se regula en el artículo 12.2.36 del PGOU vigente.
- Los casetones de acceso a cubierta, con una altura de 2,70 metros hasta cara superior de último forjado, y una ocupación máxima de 360 m².
- Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.

Número de plantas edificadas bajo rasante $\leq$ 3

Superficie construida

Superficie construida total sobre rasante $\leq$ 15.203,16 m²t

Superficie construida bajo rasante $\leq$ 11.730,24 m²t

Separación a linderos privados y entre unidades de edificación

Se construirá una única unidad de edificación alineada a los linderos de la parcela propuesta.

Vuelos de cuerpos salientes

Se permitirán marquesinas para cubrir los accesos con un vuelo máximo sobre el espacio público de 6,00 metros.

En el interior de la parcela se permite todo tipo de vuelos, respetando las separaciones a linderos.

Condiciones de uso

Sólo se admite el uso Equipamiento Comunitario Privado.

Reserva mínima de plazas de aparcamiento

Se ha previsto una reserva mínima de 304 plazas de aparcamiento.

Es viable este Estudio de Detalle, pues pueden desarrollarse en suelo urbano consolidado (como admite también el Tribunal Supremo en STS de 21 de julio de 2011 Rec. 239/2008 (LA LEY 119961/2011) (STS 5248/2011) y urbano no consolidado, con la precisión referida a la obligatoriedad de tramitarlo para lograr los objetivos y fines señalados, debiendo señalarse que la LISTA no imposibilita que deba referirse únicamente a una parcela, por lo que es posible un Estudio de Detalle único respetando las determinaciones urbanísticas de cada parcela (STSJ NAVARRA 17 mayo 2016).

CUADRO RESUMEN DE ORDENANZA PROPUESTA EN ESTUDIO DE DETALLE

TABLA RESUMEN PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
CLASIFICACIÓN DEL SUELO			URBANO PGOU 2011
ZONIFICACION			PROD,5 (OA-2)
CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN			ED
Parcela	Superficie Mínima	M2	1.677,57
	Long. Fachada Min.	M	88
	Fondo. Parcela Min.	M	17
	Diámetro inscribible	M	-
Edificabilidad neta		M2/M2	< 15.203,16
Separación a Linderos	Públicos	M	-
	Privados	M	-
Ocupación	Bajo Rasante	%	4.007,08
	Sobre rasante - Planta baja	%	100% (1.677,57 M2)
	Sobre rasante - Plantas altas	%	90% (1.508,87 M2)
Altura Máxima Edificable		M	40,42
Nº Máximo de plantas		Ud.	10
Altura máxima cumbre / Casetón		M	2,75 - ASCENSOR
Altura mínima Interior de Plantas	Sótano	M	>2,3
	P. Baja	M	>3,5
	P. Altas	M	>2,70
Pacios de luces		M	-
Pacios de Ventilación		M	-
Dotación Aparcamientos locales / oficinas		Ud.	304

Firmado en Málaga por Leopoldo González Jiménez, Fernando Pérez del Pulgar Mancebo y Juan Fco. Parrilla Sánchez, arquitectos, a 29 de julio de 2026

B.2. PREVISIONES DE EJECUCIÓN Y PROGRAMACIÓN

B.2.1. EJECUCIÓN URBANÍSTICA / OBJETO

Según la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía:

Artículo 88 *La ejecución urbanística. Alcance y principios*

1. La ejecución urbanística tiene por objeto la materialización de los contenidos de los instrumentos de ordenación urbanística, y comprende:

- a) La gestión para la obtención de los terrenos calificados como dotaciones públicas, la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas y la equidistribución de cargas y beneficios, conforme al régimen que resulte aplicable en cada caso.
- b) La ejecución material para la realización de las obras de urbanización y edificación y su conservación.
- c) La determinación del carácter público o privado de estas actuaciones.
- d) Las demás actuaciones contenidas en los títulos V y VI de esta ley.

Según el 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:

Artículo 123 *Alcance de la ejecución urbanística*

La ejecución urbanística tiene por objeto la materialización de los contenidos de los instrumentos de ordenación urbanística, y comprende:

- a) La obtención de los terrenos calificados como dotaciones públicas, la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas y la equidistribución de cargas y beneficios, conforme al régimen que resulte aplicable en cada caso.
- b) La ejecución material para la realización de las obras de urbanización y edificación y su conservación.
- c) La organización temporal de la ejecución, incluyendo, en caso de ser conveniente, las fases de urbanización y la fijación del orden de las actuaciones, cuando dichas determinaciones no se contengan en el instrumento de ordenación urbanística o requieran su adaptación.
- d) La determinación por la Administración del carácter público o privado de las actuaciones previstas en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.
- e) Las demás actuaciones contenidas en los Títulos V y VI de la ley.

Una vez finalizada la gestión urbanística, comienza el proceso edificatorio.

B.2.3. EJECUCIÓN URBANÍSTICA / PREVISIONES

Según el 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:

Artículo 144 *Supuestos de innecesaria reparcelación*

1. No será necesaria la reparcelación en los siguientes casos:

- a) Actuaciones en suelo urbano no sometido a actuación de transformación a ejecutar mediante obras públicas ordinarias o directamente por la persona propietaria de los terrenos como obras ordinarias o complementarias de urbanización, para que estos adquieran la condición de solar.
- b) En las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano, cuando la totalidad de los terrenos pertenezcan a un solo propietario y los deberes de cesión se resuelvan por sustitución mediante otras formas de cumplimiento del deber o bien exclusivamente mediante nuevas fincas constituidas en régimen de propiedad horizontal o de complejo inmobiliario.
- c) Cuando el instrumento de ordenación se ejecute por el sistema de ejecución pública por expropiación mediante gestión directa, sin perjuicio de que deban realizarse las pertinentes operaciones para adaptar las fincas originales a la ordenación prevista en el instrumento de ordenación.
- d) Cuando se declare que no concurre ninguna de las finalidades que se enumeran en el artículo 140.1.
- e) Cuando se trate de la ejecución de un instrumento de ordenación que afecte a una superficie anteriormente reparcelada, sin alterar el equilibrio económico entre los propietarios.
- f) Cuando se trate de la ejecución de sistemas generales en terrenos no incluidos ni adscritos a ámbitos o sectores.
- g) En las actuaciones que se desarrollen en los ámbitos de hábitat rural diseminado.

2. Sólo será preciso declarar la innecesidad de reparcelación cuando ésta estuviera prevista en el correspondiente instrumento de ordenación. La innecesidad de reparcelación será acordada por el órgano competente y se requerirá previo trámite de información pública por un plazo mínimo de veinte días mediante anuncio que se publicará en el Boletín Oficial correspondiente y en el portal web de la Administración actuante. El citado anuncio deberá indicar expresamente lo recogido en el artículo 8.2.

En atención a lo dispuesto en el artículo 144.1.b del RGLISTA, la reparcelación no sería necesaria porque se trata de una actuación en suelo urbano sin transformación urbanística y el ámbito tiene un único propietario.

Por otra parte, según lo dispuesto en el artículo 188.2.b y 188.3 del RGLISTA:

Artículo 188 Clases de obras de urbanización

2. Para la ejecución de las obras de urbanización se precisará la aprobación o autorización de un proyecto de obras de urbanización. En función de la actuación de urbanización que se trate se llevarán a cabo mediante:

b) Proyectos de obras ordinarias de urbanización, en suelo urbano no sometido a actuación de transformación, salvo las de mejora urbana, cuando tengan por objeto la reparación, sustitución, mantenimiento o la introducción de mejoras ordinarias en obras o servicios ya existentes, o la introducción aislada de un servicio, sin alterar el destino urbanístico del suelo. También podrán tener por objeto la terminación de algún servicio necesario para adquirir la condición de solar. Cuando se lleven a cabo en régimen de ejecución pública tendrán el carácter de obras públicas ordinarias.

3. Las obras de urbanización de sistemas generales y locales se llevarán a cabo mediante proyecto de urbanización cuando se trate de nueva urbanización, reforma o renovación de la urbanización. En los restantes casos mediante proyectos de obras ordinarias de urbanización.

Excepcionalmente, con la debida justificación de la Administración actuante y conforme a las reglas establecidas en el artículo 193, podrán autorizarse con anterioridad a la aprobación del proyecto de urbanización, proyectos de obras ordinarias que abarquen parte del ámbito y que tengan por objeto la urbanización de parcelas destinadas a sistemas generales o locales de actuaciones de transformación urbanísticas.

Los suelos que se propone ceder:

- son suelos urbanos;
- son suelos resultantes de una cesión que responde a esta propuesta de ordenación;
- son suelos que se propone destinar a la ampliación de los viales públicos existentes.

Pon tanto, se debe tramitar la ejecución de los suelos destinados a la ampliación del viario existente mediante un proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización.

En consecuencia:

- La parcela destinada a Equipamiento Comunitario Privado y las cesiones destinadas a la ampliación del viario público existente quedarán definidas con la aprobación de este instrumento que operará igualmente en unidad de acto como instrumento que habilita y ampara la agregación de solares descrita, e igualmente de la cesión del meritado viario y por supuesto de la nueva regulación urbanística ordenada que igualmente descansa en la viabilidad de dichas intervenciones parcelarias;

Insistimos que la normativa no contempla expresamente la función de la agregación dentro del objeto de los Estudios de Detalle, pero tampoco lo prohíbe, y asumimos que puede prevenirse aquella sin perjuicio que caso sea necesaria se instrumenten en paralelo el procedimiento competente conforme las previsiones del art. 137.4 del decreto 550/2022.

- Una vez aprobado este instrumento, se podrá iniciar el trámite de solicitud de licencia para el proyecto de Urbanización de los suelos cedidos para ampliar el viario público existente y la solicitud de licencia para el proyecto de edificación.

Por tanto, se trata de un supuesto en el que no es necesaria la parcelación urbanística, y en el que, mediante la tramitación de la Licencia de Obras y la tramitación de la Licencia de Obras de Urbanización, se producirán las cesiones especificadas.

B.2.4. EJECUCIÓN URBANÍSTICA / SUJETOS DE LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN

Según el 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:

Artículo 130 Propietarios

1. Podrán realizar los actos de ejecución, mediante gestión directa, los propietarios incluidos en el ámbito de actuación o en la unidad de ejecución y, en su caso, en los sistemas generales y locales que hayan de hacer efectivo su derecho en dichos ámbitos que representen más del cincuenta por ciento de la superficie, por sí mismos o a través de entidades colaboradoras, cuando así esté previsto en el Reglamento.

2. En todo caso, y sin perjuicio de lo dispuesto en el presente Capítulo, los propietarios interesados podrán participar en la ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística, en los supuestos y conforme a lo establecido en la Ley y en el Reglamento.

Artículo 134 Empresa urbanizadora y empresa constructora

1. Podrá coadyuvar con los responsables de la ejecución, sin que en ningún caso los exima de la responsabilidad asumida con la Administración actuante en la ejecución, una empresa urbanizadora que asuma la financiación de la actuación, que podrá además prestar sus servicios profesionales especializados, de acuerdo con las condiciones libremente pactadas entre ambas partes. Los gastos asumidos por la empresa urbanizadora necesarios para la ejecución y desarrollo de la actuación podrán ser retribuidos, total o parcialmente, con parcelas o solares a materializar por los correspondientes instrumentos o técnicas de ejecución.

2. A los efectos de este Reglamento, se entiende por empresa constructora aquella persona física o jurídica encargada de la ejecución material de las obras de urbanización o, en su caso, edificación.

Cuando la empresa constructora sea contratada por un agente urbanizador o edificador, éste asumirá la total responsabilidad de la ejecución de la actuación frente a la Administración, sin perjuicio de las relaciones jurídicas con la empresa constructora.

El propietario único del ámbito podrá realizar los actos de ejecución mediante gestión directa, y podrán contratar los servicios de una empresa urbanizadora o empresa constructora sin que en ningún caso los exima de la responsabilidad asumida con la Administración actuante en la ejecución.

B.2.5. PROGRAMACIÓN URBANÍSTICA / PREVISIONES

La programación urbanística es la organización temporal prevista de la gestión urbanística. Por tanto, tras la aprobación definitiva de este instrumento, se prevé:

1º) Cesión del suelo para ampliación del viario público existente mediante escritura pública o conforme el sistema que desde el consistorio se instrumente para satisfacer dichos deberes;

2º) Tramitación y aprobación del Proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización, conforme a lo previsto en el artículo 193 del Reglamento General de la LISTA, que comprenda de forma integrada la totalidad de las actuaciones de urbanización, reposición y adaptación de las infraestructuras urbanas, incluyendo las derivadas de la cesión para ampliación del viario público y las de la implantación del complejo inmobiliario para ocupación del subsuelo con destino al aparcamiento vinculado al equipamiento.

3º) Con la recepción de las obras ordinarias de urbanización finaliza la ejecución urbanística y da comienzo el proceso edificatorio.

La propuesta de agregación de parcelas quedará sancionada con la aprobación de este instrumento, por lo que no será necesario tramitarla posteriormente, ya fuere de forma independiente o integrada con la licencia de obras.