



Ref: I-ED_SUNC-O-LE.9 Plaza de las Moras_AI_PL 73-18

Expediente: Estudio de Detalle PL 73-18
Situación: Avda. Salvador Allende 37, 39, 41 y 43
Solicitante: Bayarte S.L.U.
Junta de Distrito N°: 2 – Litoral Este
Asunto: Estudio de Detalle
Asunto: Aprobación Inicial

+ESPACIO PARA EL SELLO DE REGISTRO:

1. ANTECEDENTES

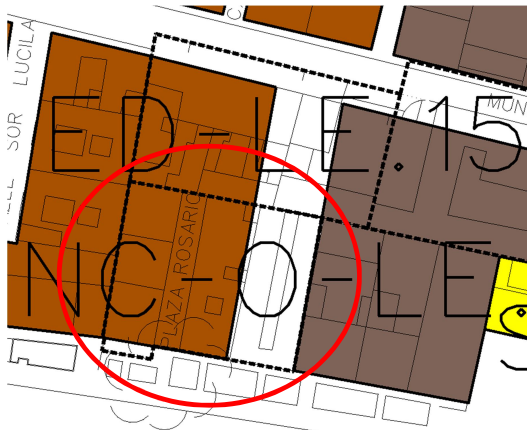
Con fecha de entrada 12 de noviembre de 2018 en este Departamento se presenta documentación del Estudio de Detalle en el sector SUNC-O-LE.9 Plaza de las Moras para su tramitación.

Con fecha 14 de febrero de 2019 se emite Informe técnico de subsanación de documentación de este Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística.

Con fecha de entrada 27 de noviembre de 2019 en este Departamento se presenta nueva documentación del Estudio de Detalle en el sector SUNC-O-LE.9 Plaza de las Moras para su tramitación.

2. SITUACIÓN, OBJETO Y JUSTIFICACIÓN

El Plan General de Ordenación Urbanística vigente (PGOU-2011), define el ámbito como suelo urbano no consolidado **SUNC-O-LE.9 "Plaza Niño de las Moras"** a desarrollar mediante un Estudio de Detalle según los siguientes objetivos, criterios y directrices vinculantes:



Plano P 2.2 Calificación, usos y Sistemas - PGOU 2011 de Málaga

Código Seguro De Verificación	SrZo/W/ITtm9Bn3kczn+Dw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	07/02/2020 16:25:39
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	07/02/2020 09:30:36
	Marta González Coca	Firmado	03/02/2020 14:01:20
Observaciones		Página	1/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/		





Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio de Planificación Territorial y Urbanística

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN

BARRIO	LE	HOJA	18	SUNC-O-LE.9 "Plaza Niño de las Moras"
--------	----	------	----	--

ORDENACION ESTRUCTURAL

Vivienda Protegida
% Edificabilidad Residencial
30,00%

ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

Area de Reparto	Uso	Superficie (m2s)	Sup. con Aprob. (m2s)	Suelo Público Asociado (m2s)	In. Edificabilidad (m2t/m2s)	Aprov. Medio UA/m2s	Densidad Viv./Ha
AR.UE.SUNC-O-LE.9	Residencial	738,00	738,00		2,60	1,9526	257,00

OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES VINCULANTES

Adaptación de alineaciones con creación de espacio público peatonal.

Se permitirá la ocupación, mediante aparcamiento de la totalidad del suelo (cota -1,30) en zonas bajo viario.

Altura máxima B+6, B+4.

El estudio de detalle ubicará las viviendas protegidas ya que se proyecta una sola edificación residencial.

Techo máximo: Igual a CTP-2 sobre parcela bruta

Uno de los objetivos principales del instrumento de planeamiento presentado es la creación de un espacio público peatonal que esponje las manzanas residenciales existentes y cree una conexión entre la C/ Salvador Allende y la C/ Ortega Munilla.

El objeto del Estudio de Detalle según el punto 1.1 Objeto del encargo de la documentación presentada es el siguiente:

- definir las parcelas y los volúmenes - rasantes dentro del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Málaga, en el área del Litoral Este, "Plaza Niño de las Moras"
- creación de un espacio público destinado a vial

2

3. ANÁLISIS:

3.1. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

La estructura de la propiedad de las parcelas pertenecientes al sector SUNC-O-LE.9 Plaza de las Moras se define en el apartado 1.1.de la Memoria del ED aportando para ello un cuadro con las superficies construidas catastrales.



PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL	SUP.CONSTRUIDA CATASTRAL m²
17	8648217UF7684N0001ER	192
18	8648218UF7684N0001SR	40
19	8648219UF7684N0001ZR	36
20	8648220UF7684N0001ER	21
21	8648221UF7684N0001SR	32
22	8648222UF7684N0001ZR	43
23	8648223UF7684N0001UR	32
24	8648224UF7684N0001HR	29
25	8648225UF7684N0001WR	32
26	8648226UF7684N0001AR	29
27	8648227UF7684N0001BR	31
28	8648228UF7684N0001YR	37

Código Seguro De Verificación	SrZo/W/ITtm9Bn3kczn+Dw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	07/02/2020 16:25:39
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	07/02/2020 09:30:36
	Marta González Coca	Firmado	03/02/2020 14:01:20
Observaciones		Página	2/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/		





3.2. PLANEAMIENTO DE REFERENCIA

El Plan General de Ordenación Urbanística vigente (PGOU-2011), define el ámbito como suelo urbano no consolidado SUNC-O-LE.9 "Plaza Niño de las Moras a desarrollar mediante un Estudio de Detalle. Por otra parte su calificación es la de residencial de densidad media, con ordenanza de aplicación Manzana cerrada según plano P.2.1 "Calificaciones, Usos y Sistemas" del vigente PGOU 2011.

4. ORDENACIÓN PROPUESTA:

4.1. DOCUMENTACION APORTADA

Con fecha 14 de febrero de 2019 se emite Informe técnico de subsanación de documentación de este Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística en el que se trasladan los cambios solicitados que son los siguientes:

- Aportar el Resumen ejecutivo con los objetos y finalidades del Estudio de Detalle
- Aportar la documentación completa en formato digital (PDF)
- El Plano Topográfico referenciado a coordenadas UTM-ETRS89 en formato digital editable
- Se deberá presentar un cuadro con los parámetros de la ordenación pormenorizada preceptiva a efectos de comprobar que los mismos cumplen con lo establecido en la ficha correspondiente al SUNC-O-LE.9 "Plaza Niño de las Moras" del PGOU 2011 de Málaga.
- La zonificación del ED presentada se deberá ajustar en superficie y alineaciones a lo detallado en el Plano 2.9 Alineaciones, alturas y rasantes del PGOU 2011 vigente de Málaga.
- Se deberá presentar una volumetría que no supere los metros cuadrados de techo edificable propuestos dentro de la ordenación pormenorizada preceptiva de la ficha correspondiente al SUNC-O-LE.9 "Plaza Niño de las Moras" como por el PGOU vigente de Málaga.
- La propuesta volumétrica se deberá ajustar a la ordenanza OA-2 del PGOU 2011 vigente de Málaga y a las alturas previstas en la ficha correspondiente al SUNC-O-LE.9 "Plaza Niño de las Moras" del mismo.

3

Con fecha de entrada **27 de noviembre de 2019** en este Departamento se presenta nueva documentación reformada del Estudio de Detalle en papel y en CD, que es la que se informa mediante el presente informe. Dicha documentación consta de:

A/ RESUMEN EJECUTIVO

B/ MEMORIA

1 DATOS GENERALES

2 MARCO NORMATIVO

3 INFORMACION URBANÍSTICA. ESTADO ACTUAL

4 ORDENACION. DESCRIPCION DE LA ORDENACION PROPUESTA

5-6 INFRAESTRUCTURA PROPUESTA - ORDENANZAS Y APROVECHAMIENTOS

7-8 TRAMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE Y PARCELACIÓN – PLAN DE ETAPAS

9-10 COMPROMISOS ECONÓMICOS DE LA ENTIDAD PROMOTORA - PARCELACION

C/ ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD

D/ RELACION DE PLANOS

Código Seguro De Verificación	SrZo/W/ITtm9Bn3kczn+Dw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	07/02/2020 16:25:39
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	07/02/2020 09:30:36
	Marta González Coca	Firmado	03/02/2020 14:01:20
Observaciones		Página	3/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/		





4.2. DATOS DE LA PROPUESTA

CONCEPTO	PGOU	ED
Clase de suelo	Suelo urbano no consolidado ordenado	Suelo urbano no consolidado ordenado
Denominación ámbito	SUNC-O-LE.9 "Plaza Niño de las Moras"	SUNC-O-LE.9 "Plaza Niño de las Moras"
Denominación del expediente	SUNC-O-LE.9 Plaza de las Moras	ED_SUNC-O-LE.9 Plaza de las Moras_PL 73-18
Estado y uso actual de la parcela		Actualmente las parcelas que conforman el ámbito del ED son viviendas y edificaciones antiguas con distinto estado de conservación
Uso Global / Pormenorizado	VIVIENDA	VIVIENDA
Superficie del ámbito	738,00 m ² s Según ficha del ámbito	736,90m ² s Según levantamiento topográfico realizado
Techo máximo permitido	1918,80 m ² t	1915,94 m ² t
Densidad máxima de viviendas	13 viviendas residencial libre 6 viviendas residencial protegido	13 viviendas residencial libre 6 viviendas residencial protegido
Altura máxima permitida	PB+6/PB+4 Según ficha del ámbito / Altura máxima fijada en 25,40m	Sótano+PB+5+Atico = Altura máx. 22,80m Sótano+PB+3+Atico = Altura máx. 16,60m
Ocupación máxima permitida Patio	PB 100% y Planta altas 75% Patio 117,58m ² (25% parcela)	PB <100% y Planta altas 75% Patio 118,62 m ²
Alineaciones	El PGOU determina la alineación de la parcela residencial y del nuevo vial	La edificación proyectada se ajusta a la alineación del PGOU en Avda. Salvador Allende y se ajusta a la alineación de la edificación existente en el nuevo vial propuesto
Aparcamiento	1/vivienda= 19 plazas de aparcamiento	Dos plantas de sótano

4

5. INFORME:

5.1. EN CUANTO A LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

La documentación aportada responde al objeto específico de este instrumento de planeamiento según lo exigido por el artículo 19 de la ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

Analizada la documentación última presentada se informa:

- Se presenta separata con Resumen ejecutivo donde consta recogido lo establecido en el artículo 19.3.a) de la LOUA que expresa los objetos y finalidades del Estudio de Detalle.
- Se aporta la documentación completa en formato digital (PDF) y en formato papel (2 copias para su Aprobación inicial) según lo requerido en las normas de presentación aprobadas por este Departamento.

Código Seguro De Verificación	SrZo/W/ITtm9Bn3kczn+Dw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	07/02/2020 16:25:39
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	07/02/2020 09:30:36
	Marta González Coca	Firmado	03/02/2020 14:01:20
Observaciones		Página	4/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/		





Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio de Planificación Territorial y Urbanística

- Se presenta separata con Informe de Sostenibilidad económica en cumplimiento de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.
- Se presenta nuevo Plano Topográfico referenciado a coordenadas UTM-ETRS89 en formato digital editable disponiendo el mismo de suficiente detalle para comprender la propuesta que se realiza y sirviendo de base para los demás planos presentados.

5.2. EN CUANTO A LA PROPUESTA PRESENTADA

El Estudio de detalle propone una edificación destinada a un uso de vivienda residencial con una volumetría de planta PB + 5 + ático de fachada a la Avda. Salvador Allende y de PB + 3 + ático de fachada al nuevo vial que une con C/ Ortega Munilla; planta sótano de garaje y trasteros. En el proyecto de edificación se plantea una zona común en el patio de la planta baja del edificio.

El diseño de la edificación responde a los criterios volumétricos establecidos por PGOU y a un intento de transición entre los estilos arquitectónicos existentes en el entorno (bloques en altura de ordenanza MC y casas mata de PB+1 con ordenanza CTP-1).

5.2.1. PARAMETROS URBANÍSTICOS

Usos	Sup. de Suelo Edificable (m²s)	Superficie de Techo Edificable (m²t)	CP Relativos	Aprov. Objetivo (UAS)	Número de Viviendas	Altura Máxima Nº de Plantas	
RESIDENCIAL LIBRE		1.341,158	1	1.341,158	13	B+6/B+4	OA-2/MC
RESIDENCIAL PROTEGIDO		574,782	0,17	97,713	6	B+6/B+4	OA-2/MC
TOTALES:		1.915,94		1438,87	19		
Aprovechamiento Subjetivo-UAS	1296,92	Excesos Defectos Aprovechamiento - UAS		10% Cesión Aprovechamiento - UAS			143,887

5

La parcela residencial del Estudio de Detalle se plantea con una edificabilidad total de 1.915,94 m²t, de la cual un 30% (574,782 m²t) será destinada a residencial protegido y el resto 1.341,158 m²t destinada a residencial libre.

Según lo establecido en la ficha del PGOU y lo recogido en la Memoria del ED el 10% del aprovechamiento del UAS del sector será de cesión al ayuntamiento, correspondiéndose esta cifra con 143,887 UA.

5.2.2. ZONIFICACION

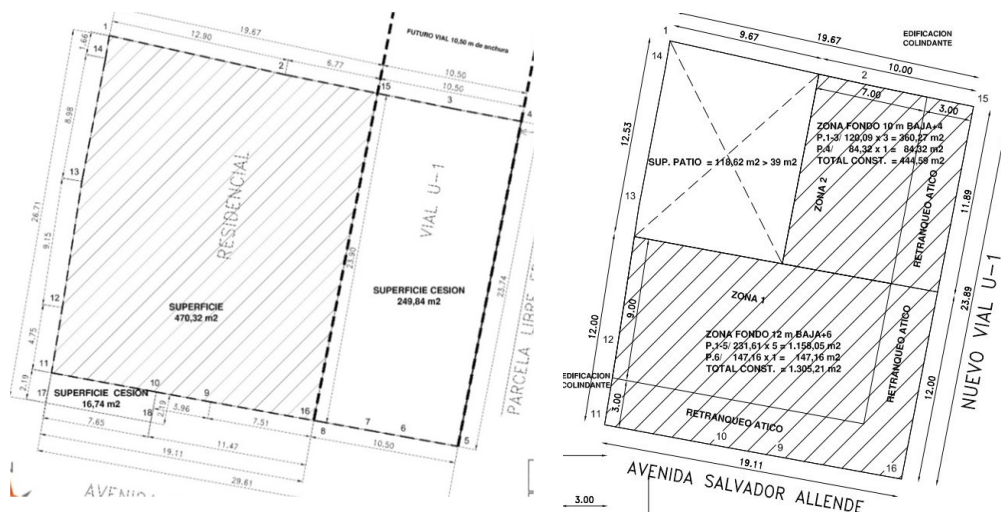
Según el plano 07. *Propuesta detallada* del ED se proponen dos parcelas en la zonificación del mismo, una de ellas se destina a residencial con una superficie de 470,32m² y otra a vial con una superficie de 249,84m². El ancho del vial propuesto en el ED es de 10,50m ajustándose a lo grafado en el plano 2.9 *Alineaciones, alturas y rasantes* del vigente PGOU 2011 de Málaga. Se cede también al ayuntamiento, para su incorporación a viario peatonal, un tacón de la parcela original que invade la vía pública a la altura de la Avenida Salvador Allende 37 con una superficie de 16,74m².

Código Seguro De Verificación	SrZo/W/ITtm9Bn3kczn+Dw==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego		Firmado	07/02/2020 16:25:39
	Dolores Jiménez Ruiz		Firmado	07/02/2020 09:30:36
	Marta González Coca		Firmado	03/02/2020 14:01:20
Observaciones			Página	5/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/			





Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio de Planificación Territorial y Urbanística



Se recibe informe del Servicio de Urbanización en el que se expone que la sección tipo del mismo habrá de ser la siguiente: 2,50m acera – 2,20m aparcamiento – 3,30m calzada – 2,50m acera. El punto 5.1 Red viaria de la Memoria del Estudio de Detalle contempla dicha sección a desarrollar en el consiguiente Proyecto de Urbanización.

A lo largo del nuevo vial "Vial U-1" se instalará toda la infraestructura necesaria para dotar a las parcelas resultantes de los servicios urbanísticos necesarios. Tanto las obras de urbanización necesarias para la transformación del suelo como as infraestructuras necesarias de las redes de saneamiento, telefonía, energía eléctrica, alumbrado público y abastecimiento de agua no supondrán coste para la administración, que recibirá las parcelas titularidad pública urbanizadas y libres de cargas de urbanización.

6

5.2.3 VOLUMETRÍA

La propuesta volumétrica se ajusta a la ordenanza de Manzana Cerrada (MC) del vigente PGOU 2011 de Málaga y al número de plantas previstas en la ficha correspondiente al SUNC-O-LE.9 "Plaza Niño de las Moras".

La misma se encuentra detallada en el plano 08. *Propuesta volumétrica del ED* y está compuesta por una edificación con dos zonas tratando con ello de dar una solución de continuidad volumétrica entre la nueva edificación y las edificaciones del entorno:

- Zona 1: un volumen de PB+5 + Ático paralelo a la Avd. Salvador Allende que se adosa a la medianería de la parcela adyacente
- Zona 2: un volumen de PB+3 + Ático paralelo al vial de nueva creación

Dicha volumetría cumple con lo establecido en el art. 12.2.25 b). ya que el volumen de PB+5 propuesto paralelo a la Avd. Salvador Allende una vez salvado el chaflán/esquina prolonga su altura reguladora 12m hasta una distancia no superior a una vez y media el ancho de la calle más estrecha (15,75m) y no sobrepasa en ningún caso la distancia de 20 metros. A partir de este punto, ortogonalmente en toda la profundidad se toma la altura de PB+3 correspondiente a la calle más estrecha.

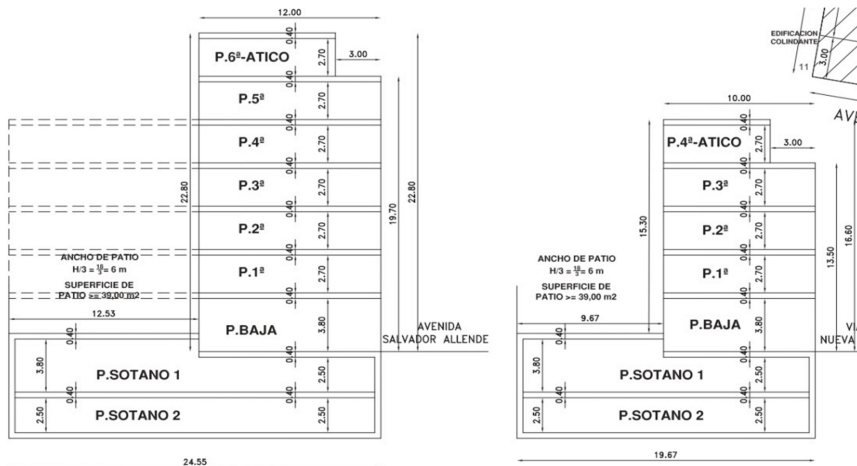
Código Seguro De Verificación	SrZo/W/ITtm9Bn3kczn+Dw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	07/02/2020 16:25:39
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	07/02/2020 09:30:36
	Marta González Coca	Firmado	03/02/2020 14:01:20
Observaciones		Página	6/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/		





5.2.4 ALTURAS MÁXIMAS PROPUESTAS

En cuanto a las alturas máximas de la edificación, el PGOU establece en su art. 12.5.3. Condiciones de la edificación que para el número de plantas PB+5 + Ático (PB+6) la altura será de 25,40m y para PB+3 + Ático (PB+4) la altura máxima será de 18,20m. En este caso la altura de la edificación planteada en el presente ED cumple con lo establecido en el mencionado artículo, ya que no supera los 22,80m en su volumen más alto y 16,60m en el más bajo. La planta ático proyectada se retranquea de los bordes de las cornisas de todas las fachadas con una distancia mínima de 3m desde la alineación de Planta Baja.



7

ATICO: La planta ático planteada se ajusta a lo establecido art.12.5.3. de la ordenanza de Manzana cerrada (MC) del PGOU 2011 de Málaga tratando el mismo mediante le retranqueo de los bordes de las cornisas de todas las fachadas con una distancia de 3m desde la alineación de PB formando una terraza.

5.2.5 OCUPACIÓN

Con respecto al parámetro de ocupación máxima de la parcela, la edificación del ED no supera la ocupación máxima establecida por el art.12.5.2. Condiciones de ordenación de la Ordenanza Manzana Cerrada (MC), siendo ésta de un porcentaje de la superficie del solar neto del 100% en Planta Baja y del 75% en Plantas Altas. Para ello se propone un patio de manzana de una superficie 118,62m² que cumple con las dimensiones establecidas para el mismo en el artículo 12.2.37. Iluminación y ventilación del vigente PGOU 2011 y es mayor al 25% de la superficie de la parcela residencial neta.

6. PROPUESTA:

I. A la vista del presente informe se propone la **Aprobación Inicial el Estudio de Detalle** en base a la documentación con fecha de entrada en este Departamento el 27 de noviembre de 2019 cuyo objeto es el desarrollo del sector SUNC-O-LE.9 "Plaza de las Moras".

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica

La arquitecta municipal
Fdo.: Marta González Coca

La Jefa de Sección
Fdo.: Dolores Jiménez Ruiz

La Jefa del Departamento
Fdo.: Elena Rubio Priego

Código Seguro De Verificación	SrZo/W/ITtm9Bn3kczn+Dw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	07/02/2020 16:25:39
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	07/02/2020 09:30:36
	Marta González Coca	Firmado	03/02/2020 14:01:20
Observaciones		Página	7/7
Url De Verificación	https://valida.málaga.eu/verifirma/		

