



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

Ref: I-ED_NP_ParcelaP6_PA-CH3 El Cuartón_AI-nov23_PL9-23.docx

Expediente: Estudio de Detalle PL 9/23
Solicitante: IBERDROLA INMOBILIARIA S.A.U.
Representación: Eugenio Arregui García.
Situación: Camino Caliche 6, Parcela P6, PA-CH.3, SUP-CH.3 "El Cuartón"
UTM: 5292701UF6559S0000BZ
Junta de Distrito N.º: 8 Churriana
Asunto: Informe técnico propuesta de aprobación inicial.

ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS

- Con fecha **16 de julio de 2007**, el Excmo. Ayto. Pleno **aprueba definitivamente** el Plan **Parcial de Ordenación SUP-CH-3 "El Cuartón"**, según Texto Refundido mayo 2007. El 29 de septiembre de 2023 se aporta el Avance de la Modificación Puntual del Plan Parcial El Cuartón iniciándose su tramitación, pero que en ningún caso afecta a la parcela P6 objeto del presente Estudio de Detalle.
- El Promotor **aporta** con fecha **9 de febrero de 2023** el **Estudio de Detalle de la Parcela P6 del Sector SUP CH-3 "El Cuartón" del PGOU 2011 de Málaga**. Posteriormente el **15 de febrero de 2023** se aporta nueva documentación del ED junto con el Plano Topográfico en formato editable.
- El **Negociado de Cartografía y Topografía** emite **informe** el **27 de julio de 2023** requiriendo que se complete la información con objeto de poder comprobar entre otros aspectos la superficie de la parcela ámbito del Estudio de Detalle.
- El **Promotor** presenta por registro digital (ORVE) el **11 de mayo de 2023** nueva documentación del **Estudio de Detalle de la Parcela P6 del SUP-CH-3 "El Cuartón" del PGOU 2011 de Málaga, abril 2023**, tras las recomendaciones de completar la documentación realizadas por el Servicio de Planificación Territorial y Urbanística.
- Este **Servicio de Planificación Territorial y Urbanística** emite **informe técnico** el **22 de agosto de 2023** en el que se requería **subsana la ordenación propuesta bajo rasante** destinada a aparcamiento, así como **revisar la dotación** destinada igualmente a **aparcamientos** del Estudio de Detalle.
- El **Promotor** aporta por registro digital (SIR) el **21 de septiembre de 2023** nueva documentación del **Estudio de Detalles, septiembre 2023**, en la que se incorporan los requerimientos realizados relativos a la ocupación bajo rasante, dotación de aparcamientos, así como el plano Topográfico completado.
- Con fecha **12 de diciembre de 2023** el **Negociado de Cartografía y Topografía** emite informe en el que se comprueba la idoneidad del plano topográfico aportado y se confirma la superficie de referencia para este Estudio de Detalle de la parcela P6.

1

INFORME



Los **cambios incorporados** en esta documentación respecto a la informada con anterioridad, se ciñen a la inclusión de la distribución de la planta de ocupación bajo rasante destinada a

Código Seguro De Verificación	OSXyEToxIKMxg6HLRimfIQ==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	24/01/2024 15:44:25
Observaciones			Firmado	24/01/2024 14:45:02
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/OSXyEToxIKMxg6HLRimfIQ==		Página	1/5
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			





aparcamiento que respeta la separación a linderos públicos de 3m y según la cual queda justificado el cumplimiento de la dotación mínima exigida de 146 plazas de aparcamiento.

Así, de acuerdo a los requerimientos de subsanación y mejora indicados en el **informe** emitido por este **Servicio el 22 de agosto de 2023**, y revisada la documentación aportada en septiembre se realizan las siguientes consideraciones sobre los cambios introducidos:

1.- Superficie del ámbito del ED:

Tras el segundo informe emitido el **12 de diciembre de 2023** por el **Negociado de Cartografía y Topografía** se confirma que la superficie de la parcela se corresponde con la grafiada en el plano Topográfico aportado, que además incorpora la subsanación de otras deficiencias señaladas en el primer informe, por lo que puede darse por válida la superficie del levantamiento topográfico para la parcela P6 de **7.169 m²s**.

2.- Sobre la documentación del Estudio de Detalle:

La documentación de **21 de septiembre de 2023** del Estudio de Detalle incluye **Memoria, Planos, y Resumen Ejecutivo**, cumpliendo con el contenido mínimo recogido en el **art. 94.4 del D-550/2022 Reglamento General de la LISTA**.

Se complementa a su vez con la **ficha de cumplimiento de la normativa reguladora de accesibilidad**, Decreto 293/2009, Normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía. Ordenanza reguladora de accesibilidad del Municipio de Málaga, que se aportó el 11 de mayo de 2023. Del mismo modo el **Anexo de Servidumbres Aeronáuticas aportado el 11 de mayo de 2023** se adjuntará a la documentación de 21 de septiembre de 2023.

2

3.- Ocupación bajo rasante. Planta Aparcamientos.

La normativa del plan parcial no regulaba la ocupación máxima bajo rasante destinada a albergar los aparcamientos, pero si imponía una separación de 3 metros a linderos públicos. De este modo, como se observa en la planta de distribución del aparcamiento bajo rasante, el Estudio de Detalle delimita la ocupación bajo rasante para permitir un mayor ajardinamiento en superficie, respetando la separación a lindero público. Se incorpora también una superficie libre adicional en el interior de la parcela con objeto de potenciar las zonas comunes destinadas al arbolado dentro de la manzana privada, lo que hoy resulta tan necesario a efectos climáticos.

Queda de este modo **justificado el cumplimiento de la ocupación sobre y bajo rasante permitida por el Plan Parcial**. Añadir por último que el plano de distribución de la planta de aparcamientos es meramente informativo, solo vincula en los límites de su ocupación, ya que se incorpora con el objeto de demostrar el cumplimiento efectivo de las 146 plazas de

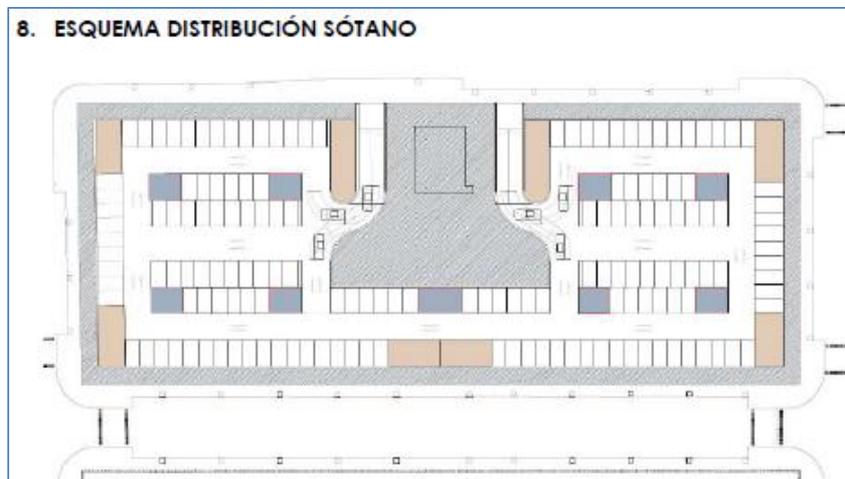


Código Seguro De Verificación	OSXyEToxIKMxg6HLRimfIQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	24/01/2024 15:44:25
	María Marta Werner Rivera	Firmado	24/01/2024 14:45:02
Observaciones		Página	2/5
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/OSXyEToxIKMxg6HLRimfIQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





aparcamiento de la dotación mínima obligatoria. Por ello puede modificar su distribución en el proyecto que se presente para la obtención de la Licencia de Obras.



OCUPACION BAJO RASANTE PROPUESTA POR EL ED

CONCLUSIONES

3

1. El **Objeto** del ED es la **modificación de la ordenación de volúmenes** prevista en el **Plan Parcial para la parcela P6**, tratando con ello de mejorar la eficiencia energética las futuras edificaciones.
2. **Superficie** de la parcela **P6** según plano Topográfico informado favorablemente el 12 de diciembre por el Negociado de Topografía y Cartografía es de **7.168,70 m²s**.
3. El **contenido y ordenación** de este **ED** cumple con los objetivos y determinaciones de la ficha urbanística y los preceptos previstos en el art. 2.3.10 del **PGOU** y art. 62 de la **LISTA** y 94 del **Reglamento**.
4. De la memoria del Estudio de Detalle se obtiene el siguiente cuadro donde se señalan los parámetros del Plan Parcial y el cumplimiento de los propuestos por el Estudio de Detalle:

CONCEPTO	PARÁMETROS
Clase de suelo Categoría	Suelo Urbano Zona Residencial R
Denominación ámbito	Parcela P6 del PA-CH.3 "El Cuartón"
Denominación del expediente	Estudio de Detalle Parcela P6 SUP CH-3 "El Cuartón". Objeto: Cambio en la Ordenación de los volúmenes.
Uso pormenorizado	Residencial
Ordenanzas	CTP-2



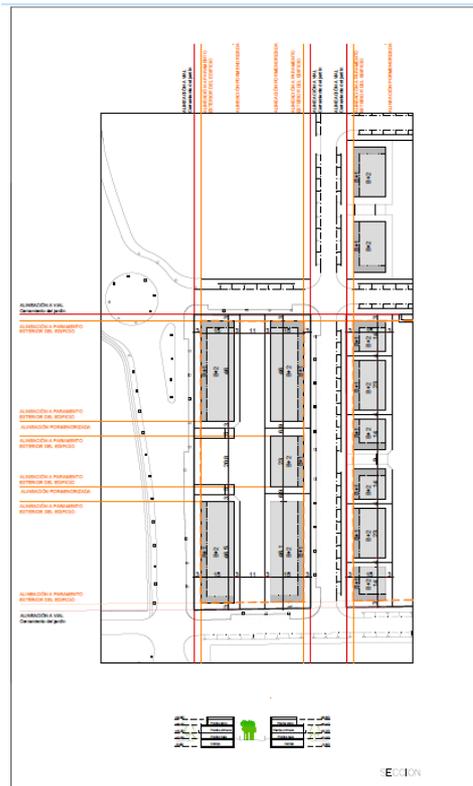
Código Seguro De Verificación	OSXyEToxIKMxg6HLRimfIQ==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	24/01/2024 15:44:25
Observaciones			Firmado	24/01/2024 14:45:02
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/OSXyEToxIKMxg6HLRimfIQ==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			





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

Superficie del ámbito	7.168,70 m² (según informe favorable NCT)
Techo Edificable	P6:7.300 m ² t sobre rasante/ ED: 7.300 m²t sobre rasante
Número de viviendas	73 viviendas
Altura máx./nº plantas	PB+2: 10m/ ED: PB+2: 10m
Ocupación máxima	-50% sobre rasante(fijada por alineaciones PPO)/ ED< 50% -Libre bajo rasante (entre alineaciones)/ según planta aparcamientos.
Iniciativa y Propiedad	Privada
Aparcamientos	146 plazas / ED: 146 plazas.



PARCELA P6 SEGÚN PROPUESTA ESTUDIO DE DETALLE.
Alineaciones a vial, Alineación de paramentos de edificación
y Alineación paramenitizada en interior de parcela.
Altura de edificaciones y dimensiones de las mismas.

5. La ordenación propuesta por el Estudio de Detalle trata de mejorar dos aspectos: la envolvente térmica de los edificios a través de volúmenes edificatorios que **optimicen las condiciones de orientación**, con terrazas orientadas a sureste y suroeste, y por otro lado la **disminución de la superficie de fachada**, que a su vez mejora la eficiencia de la edificación.

En el plano adjunto de **alineaciones y volúmenes propuestos** con la nueva ordenación (que además incluye las secciones propuestas sobre y bajo rasante), se incorpora la ordenación aprobada del Plan Parcial en la parcela P8 colindante (izquierda), pudiéndose de este modo apreciar mejor los cambios propuestos para esta parcela P6. La ocupación bajo rasante ya se ha incorporado al principio de este informe por ser parte de las modificaciones que se incorporan en el Estudio de Detalle.

4

6. Respecto a las afecciones de la parcela P6 está principalmente sometida una **afección sectorial** importante derivada de **las Servidumbres Aeronáuticas** originadas por la cercana presencia del Aeropuerto de Málaga. Así se incluye el **Anexo I de Servidumbres Aeronáuticas**, los planos de Afecciones del PGOU 2011 que se están utilizando en la



Código Seguro De Verificación	OSXyEToxIKMxg6HLRimfIQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	24/01/2024 15:44:25
Observaciones	María Marta Werner Rivera	Firmado	24/01/2024 14:45:02
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/OSXyEToxIKMxg6HLRimfIQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





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

consecución de las licencias de obras y están siendo informados por AESA. No obstante debido a que estamos tramitando un Estudio de Detalle y en cumplimiento de la normativa aeronáutica tras la **aprobación inicial se recabará el informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil.**

7. El ED justifica a través de la **ficha de cumplimiento** de la **normativa reguladora de accesibilidad**, Decreto 293/2009, Normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía. Ordenanza reguladora de accesibilidad del Municipio de Málaga, que se aportó el 11 de mayo de 2023.

PROPUESTA

1. De acuerdo con las exposiciones previas, y tras la emisión del correspondiente informe jurídico, se propone someter a consideración la procedencia de **aprobar inicialmente El Estudio de Detalle de la Parcela P6 del Sector SUP CH-3 "El Cuartón" del PGOU 2011 de Málaga**, según documentación consistente en **Memoria, Planos, Resumen Ejecutivo, septiembre 2023**, junto a **Ficha justificativa de cumplimiento de Accesibilidad, y Anexo-Servidumbres Aeronáuticas** fechadas el **11 de mayo de 2023**.
2. En cumplimiento del art. 112 del Reglamento General de la LISTA se procederá posteriormente al preceptivo periodo de **Información Pública por un plazo no inferior a 20 días**.
3. Conforme al artículo 78.4 de la LISTA en relación con la solicitud de los informes sectoriales se remitirá el **ED completo**, incluyendo el Anexo de Servidumbres Aeronáuticas, a la **Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento**, para la emisión del informe sectorial preceptivo y favorable, relativo a las Servidumbres aeronáuticas, antes de la Aprobación Definitiva.

5

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica

LA ARQUITECTA MUNICIPAL

Fdo.: Marta Werner Rivera

LA JEFA DEL DEPARTAMENTO

Fdo.: Elena Rubio Priego



Código Seguro De Verificación	OSXyEToxIKMxg6HLRimfIQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	24/01/2024 15:44:25
Observaciones	María Marta Werner Rivera	Firmado	24/01/2024 14:45:02
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/OSXyEToxIKMxg6HLRimfIQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

