

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

Ref: I-L\_ED-Parc.R.31-R.32 y C.1\_SUP-CH.5\_ad\_PL 21-2023 (cld)

**Expediente:** PL 21/2023 Estudio de Detalle  
**Interesado:** Andalucía Este Residencial, SL  
**Representación:** HCP Arquitectos y Urbanistas S.L.P.  
**Situación:** SUP-CH.5 "Pizarrillo"  
**Ref. Catastral:** 4494302UF6549S0001KK y otras  
**Junta Mpal. Distrito** nº 8 Churriana  
**Asunto:** Análisis documentación. Aprobación definitiva

## ANTECEDENTES

- Con fecha 30/10/2003 se aprobó definitivamente el Plan Parcial de Ordenación (en adelante PPO) SUP-CH.5 "Pizarrillo" delimitado por el PGOU-97 de Málaga, hoy PA-CH.5 (97) en el PGOU-2011 vigente.
- Con fecha 21/03/2013 se aprueba la Modificación del PPO con el objeto de modificar la tipología plurifamiliar de algunas parcelas unifamiliares (en concreto las parcelas R19, R20, R21, R23 y R24), incrementándose también el número de viviendas máximo de 341 a 409 viviendas. Esta modificación afectó a las parcelas R-31, R32 y C1, pues al redistribuir el techo de la parcela R-33 (que pasó a ser deportiva privada) modificó la geometría de la parcelación, edificabilidad y número de viviendas máximo en dichas parcelas. El sector cuenta con Proyecto de Reparcelación y de Urbanización aprobados y se encuentra actualmente urbanizado y parcialmente edificado.
- Con fecha 16/05/2023 se presentó documentación de Estudio de Detalle (en adelante ED) relativo a las parcelas R.31, R.32 y C.1. Tras diversos informes y documentaciones reformadas presentadas, con fecha 19/01/2024 (BOP 23/02/2024) se acuerda la aprobación inicial del ED.

Situación del ámbito del ED en el PPO



Parámetros de parcelación y zonificación vigentes (Modificación-PPO 2013)

- Tras el preceptivo periodo de información pública, se emiten los informes sectoriales solicitados. El 13/03/2024 por la Delegación Territorial en Malaga de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, en relación a la afección por carretera A-404 de Coín a Churriana, de titularidad autonómica, y el 10/06/2024 por la Dirección General de Aviación Civil.
- Con fecha 02/07/2024 se presenta nueva documentación completa por el promotor en respuesta al contenido del informe de la Dirección General de Aviación Civil que requiere incorporar un texto y plano específico que se refiere en el propio informe.
- Con fecha 26/07/2024 se reitera al Área de Parques y Jardines la solicitud de informe requerido por este Servicio sobre aspectos relacionados con la planificación de las zonas



Paseo de Antonio Machado, 12 ■ 29002 ■ Málaga ■ TLF. 010 Y 951.928.143 ■ CIF\_P - 7990002 - C ■ www.malaga.eu

Código Seguro De Verificación	7Hgm9r9pMK9RRTs266vJ0Q==	Estado	Firmado	Fecha y hora	28/10/2024 17:16:56
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena		Firmado		28/10/2024 08:19:32
Observaciones	José Carlos Lanzat Díaz				
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/7Hgm9r9pMK9RRTs266vJ0Q==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/7Hgm9r9pMK9RRTs266vJ0Q==</a>				
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 y Ordenación Urbanística

verdes, vegetación, y criterios que deban establecerse para la mejor integración de la vegetación existente en el ámbito del presente Estudio de Detalle.

- Con fecha 26/07/2024 se certifica por la Secretaría General Técnica de la Junta de Gobierno Local que consultado el Libro de Registro General Electrónico del Ayuntamiento de Málaga, se informa que en el plazo entre el 2 de febrero de 2024 y el 25 de marzo de 2024, ambos inclusive, no consta ninguna alegación al referido expediente.

## INFORME

### 1. DOCUMENTACION, OBJETO Y DETERMINACIONES DEL ED

La **documentación** que se informa, presentada el 02/07/2024 (fecha en julio de 2024), se presenta completa y sustituye a todas las anteriores. Incluye los archivos en formato PDF de Memoria, Planos de información (6), planos de proyecto (8), Resumen Ejecutivo y planos, separata de Estudio Económico Financiero, Separata con Informe de Sostenibilidad Económica, Separata de Parques y Jardines, Separata de accesibilidad y Separata de Servidumbre Aeronáutica.

El **ámbito** delimitado por el ED es de 17.099,57 m<sup>2</sup> de superficie, y engloba las parcelas R.31, R.32 y C.1 que tras la modificación del PPO (aprobada el 21/03/2013) le corresponden los siguientes parámetros básicos:

Parcela	superficie	le	edificabilidad	nº viv.	Uso	m <sup>2</sup> /viv
R31	7.136,57	0,78	5.587,22	47	Viv. unifamiliar	118,88
R32	6.890,00	0,33	2.300,54	16	Viv. unifamiliar	143,78
<b>Total Unifamiliar</b>	<b>34.031,41</b>	<b>0,72</b>	<b>24.481,76</b>	<b>203</b>		
<b>Total Residencial</b>	<b>50.422,99</b>	<b>0,81</b>	<b>40.902,91</b>	<b>409</b>		
C1	3.073,00	0,68	2.104,03		Comercial	
<b>Equip. Privado</b>	<b>3.073,00</b>		<b>2.104,03</b>			

Justifica la **necesidad del ED** lo previsto en el artículo 9 "Tratamiento específico de las manzanas 31 y 32" de la ordenanza particular del PPO de 2003, que requiere la previa tramitación de un ED en el que se defina con precisión el trazado del vial Y (en este caso ya ejecutado) y se especifique la disposición de la edificación y ordenación de las edificaciones en relación al entorno y resto de determinaciones del PPO (objeto del ED).

### 2. DE LA EMISION DE INFORMES SOLICITADOS

DE SERVIDUMBRES DE CARRETERAS A-404 DE COIN A CHURIANA  
(Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda)

El informe emitido en sentido favorable, advierte sin embargo de la necesidad de que las obras de urbanización, construcción o edificación incluidas en Zona de Afección de las carreteras sean sometidas a la concesión de autorización por la administración titular de la vía, mediante la presentación del oportuno proyecto que las contemple en su totalidad, firmado por técnico competente, visado y aprobado o con el visto bueno del Ayuntamiento.

DE SERVIDUMBRE AERONÁUTICAS (Dirección General de Aviación Civil)

El informe emitido por la Dirección General de Aviación Civil es favorable, pero advierte de la necesidad de incorporar el plano de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol que se adjunta como Anexo II al su informe.



<b>Código Seguro De Verificación</b>	7Hgm9r9pMK9RRTs266vJ0Q==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	28/10/2024 17:16:56	
<b>Observaciones</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	28/10/2024 08:19:32	
<b>Uri De Verificación</b>	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/7Hgm9r9pMK9RRTs266vJ0Q==		<b>Página</b>	
<b>Normativa</b>	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 y Ordenación Urbanística

Dicho plano se ha incorporado en la documentación aportada el 02/07/2024, incorporando (plano "ED-11.2") y también se completa la Separata de Servidumbre Aeronáutica.

**INFORME DE PARQUES Y JARDINES**

Como se refiere en los antecedentes, con fecha 26/07/2024 se reiteró al Área de Parques y Jardines la solicitud de informe. Sin embargo, hasta el momento de la emisión de este informe, no se tiene constancia del mismo. Se requirió este informe con el propósito de sugerir al proyecto de edificación aspectos normativos relacionados con la planificación de las zonas verdes, vegetación, y criterios que deban establecerse para la mejor integración de la vegetación existente en el ámbito del presente Estudio de Detalle. Al no emitirse dicho informe se delega esta responsabilidad, en su caso, al informe que dicha área deberá emitir preceptivamente en el trámite de la licencia de obras.

**3. OTROS**

**EN RELACION A LA NECESIDAD DE VALIDACION GRAFICA**

Con fecha 21/12/2023 el entonces Negociado de Topografía y Cartografía de este departamento emitió informe en relación al desplazamiento de unos 45 cm (existente entre las parcelas aportadas con respecto a las fincas resultantes registradas en base al informe emitido por el Servicio Técnico de Ejecución de este Departamento de 09/06/2021) y sugiere que se deberá emitir un informe de Identidad Gráfica en caso de cumplir con el margen de tolerancia grafica admitida por la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de Dirección General del Catastro.

**4. VALORACION FINAL DEL ED PARA SU APROBACION DEFINITIVA**

El ED cumple con el contenido documental mínimo previsto en el art. 62 de la LISTA y respecto a aprobada inicialmente es exactamente la misma a excepción del plano requerido por la Dirección General de Aviación Civil y la Separata de Servidumbre Aeronáutica que se completa por la misma razón.

La ordenación propuesta en este ED cumple los preceptos previstos en el art. 2.3.10 del PGOU y art. 71 de la LISTA no modificando el uso, ni la edificabilidad, ni incrementando el aprovechamiento o afectando negativamente a las dotaciones previstas en el PPO .

El objeto del ED cumple con la obligación y determinaciones previstas en el art. 9 del Plan Parcial aprobado de completar la ordenación detallada en las parcelas R-31, R-32 y C-1, teniendo en cuenta la disposición de la edificación en relación al entorno, así como el resto de determinaciones previstas en el propio PPO, ajustándose a los parámetros de la ordenanza establecidos en el PPO aprobado en 2003, que siguen vigentes y en cuanto a la edificabilidad, superficie y cumpliendo la exigencia de que las edificaciones se retranquearán respecto a la carretera de Churriana a Cártama (N-404) un mínimo de 50 m. Asimismo, en relación a las ordenanzas del PPO, el ED incluye un apartado específico de cumplimiento de los parámetros que fija o regula el ED, en relación a las alturas, alineaciones y zonas libres de edificación.

Las cotas de emplazamiento (rasantes) de la edificación son coherentes con la cota de rasante de las calles existentes.

A nivel administrativo el ED incluye como anexo a la Memoria las certificaciones registrales de las parcelas objeto del ED.



<b>Código Seguro De Verificación</b>	7Hgm9r9pMK9RRTs266vJ0Q==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	28/10/2024 17:16:56
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	28/10/2024 08:19:32
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	3/4
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/7Hgm9r9pMK9RRTs266vJ0Q==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/7Hgm9r9pMK9RRTs266vJ0Q==</a>		
<b>Normativa</b>	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 y Ordenación Urbanística

## PROPUESTA

Desde el punto de vista técnico, se propone la aprobación definitiva del Estudio de Detalle en las parcelas R.31, R.32 y C.1 del Plan Parcial de Ordenación SUP-CH.5 "Pizarrillo", que fue delimitado por el PGOU-97 de Málaga (hoy PA-CH.5 (97) en el PGOU-2011 vigente), según documentación presentada el 02/07/2024 (fecha en julio de 2024).

Reiterar al promotor que en relación al desplazamiento de unos 45 cm mencionada en los informes de comprobaciones topográficas, deberá regularizar la situación de validación grafica previo a la formalización de las escrituras de inscripción registral y catastral de las parcelas resultantes.

Significar igualmente al promotor y al Departamento de Licencias y Protección Urbanística que en relación a la parcela comercial, y en coherencia con lo previsto en el art. 8.3.5.2 del PGOU-2011, en caso de incorporar una explanada de aparcamiento exterior, se deberá garantizar en dicha superficie al menos el 50% de sombreado, preferentemente mediante arbolado de sombra de gran porte",

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica.

El jefe de Servicio de Planificación  
Fdo.: Carlos Lanzat Díaz

El Jefe del Departamento de Planeamiento  
Fdo.: Alberto Ruiz Carmena



<b>Código Seguro De Verificación</b>	7Hgm9r9pMK9RRTs266vJ0Q==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	28/10/2024 17:16:56	
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	28/10/2024 08:19:32	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	4/4	
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/7Hgm9r9pMK9RRTs266vJ0Q==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/7Hgm9r9pMK9RRTs266vJ0Q==</a>			
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			