



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

Ref: I-ED_SUNC-O-CA.5_ai3_PL 14-2021 (cld)

ESPACIO PARA EL SELLO DE REGISTRO:

Expediente: PL 14/2021 Estudio de Detalle
Interesado: Junta de Compensación SUNC-O-CA.5
Representante: María Adela Quesada Callejón
Situación: SUNC-O-CA.5 (PGOU-2011)
Ref. Catastral: 29900A023000970000PA y otras cuatro
Junta Mpal. Distrito nº 9 Campanillas
Asunto: Informe técnico para aprobación inicial

ANTECEDENTES

- Con fecha **03/05/2021** se solicita la tramitación del Estudio de Detalle (en adelante ED) en el ámbito SUNC-O-CA.5 "Camino de Rojas" del PGOU-2011. Analizada la documentación se emiten informes del Negociado de Topografía y Cartografía (13/07/2021), del Servicio de Patrimonio Municipal (15/11/2021), del Servicio de Urbanización e Infraestructuras (22/12/2021) y de este Servicio de Planificación Territorial y Urbanística (22/12/2021), requiriendo adaptar y completar la documentación del ED.
- Con fecha **31/01/2022** se recibe por Registro electrónico (ORVE) nueva documentación del ED del que se emiten informes del Servicio de Urbanización e Infraestructuras (18/03/2022) y de este Servicio de Planificación (03/08/2022) requiriendo mejorar la documentación del ED.
- Con fecha **28/10/2022** se presenta documentación que es el objeto de este nuevo informe.
- Con fecha **10/02/2023** se emite informe del Servicio de Urbanización e Infraestructuras

INFORME

Con respecto al documento anterior y teniendo en cuenta las observaciones de los informes anteriores, se observa lo siguiente:

- 1. De documentación.-** La documentación aportada en formato PDF incluye Memoria con Anexos (5), Planos de Información (7), Planos de Ordenación (16), Resumen Ejecutivo y archivos editables en DWG de los planos presentados, como se requirió. Los cinco anexos se refieren a la Memoria de Sostenibilidad Económica, Análisis de efectos ambientales y Certificados de Compañías Suministradoras, justificación del Decreto de Accesibilidad y justificación de Servidumbres Aeronáuticas.
- 2. Ámbito.-** Las últimas modificaciones realizadas no afectan a la superficie del ámbito de 5.069 m²s. El informe del Servicio de Patrimonio Municipal (15/11/2021) indicaba que la información grafiada como viario municipal dentro del ámbito en los planos de información es la que consta en sus archivos y es la que debe considerarse. En relación a la información gráfica, el informe emitido por el Negociado de Topografía y Cartografía (13/07/2021) consideraba favorables todas las comprobaciones realizadas. Respecto al error que se detectó, los cuadros del plano de zonificación son coincidentes con los referidos en la memoria.



Código Seguro De Verificación	uzzT+vnw1k3M1uTWfyhCqg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	17/02/2023 14:33:21
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	10/02/2023 13:04:19
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	10/02/2023 10:08:05
Observaciones		Página	1/4
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/uzzT+vnw1k3M1uTWfyhCqg==		





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

3. **Adecuación a las determinaciones del planeamiento.-** La tramitación de este ED está motivada por las determinaciones de ficha urbanística del ámbito de suelo urbano no consolidado SUNC-O-CA-5 cuyos objetivos y criterios son:
- La regularización de las construcciones existentes.
 - Necesidad de prolongar el vial de calle Porcelana hasta su conexión con los nuevos sectores urbanizables (SUS-CA.3), respetando las edificaciones y ordenando su régimen urbanístico.
 - La ordenación y zonificación es vinculante.
 - La tipología edificatoria para albergar las viviendas protegidas es la UAD-1 del PGOU.
 - Cesión y urbanización tanto del nuevo vial como del frente de fachada del Camino de Rojas.
 - De las dotaciones previstas en el art. 17 de la LOUA, se reservan solo las viables (apertura de viario urbano), dadas las características reducidas de su ámbito.

De la memoria descriptiva y planos de ordenación incluida en el ED se deduce el siguiente cuadro comparativo de los parámetros generales de la ordenación con las determinadas del Plan General en su ficha de desarrollo:

	PGOU	ED	
Superficie del Ámbito	5.060,00 m ²	5.069 m ² s	cumple
Índice edificabilidad	0,33 m ² /m ² s	0,33 m ² /m ² s	cumple
Aprovechamiento medio	0,2587 UA/m ² s	0,2587 UA/m ² s	cumple
Densidad de viviendas	28 viv/ha	28 viv/ha	cumple
Techo edificable máxima	1.669,80 m ² t	1.669,80 m ² t	cumple
Techo viv libre	1.168,86 m ² t	1.168,86 m ² t	cumple
Techo vivienda protegida	500,94 m ² t	500,94 m ² t	cumple
Ordenanza	UAD-1 y UAS-1	UAD-1 y UAS-1	cumple
Parcelas UAS-1 (Viv. libre)	3.434,00 m ²	3.080,70 m ² s	cumple
Parcela UAD-1 (Viv. protegida)	455,00 m ²	485,06 m ² s	cumple
Superficie de viales	1.171 m ² s	1.482,06 m ² s	cumple
Número de viviendas	14	14	cumple

Como se observaba en el informe técnico emitido por este Servicio de fecha 03/08/2022 sobre la zonificación, a tenor de lo previsto en la ficha del Plan General, se observa lo siguiente:

- La ordenación respeta las viviendas y construcciones existentes.
- Define la apertura viaria detallando la geometría del vial prolongación de la calle Porcelana.
- Define la geometría y secciones de los viales con una reserva para aparcamiento público en el vial Camino de Rojas correspondiente a 9 plazas, a razón de 0,5 plazas/100 m² o fracción.
- Cuantifica las superficies de cesiones viarias (1.482,06 m²s), el 10% aprovechamiento objeto de cesión, y la reserva de vivienda protegida, ahora coherente con lo previsto en la ficha urbanística.

4. **Adecuación a los requerimientos de informes emitidos por este Departamento.-** Cumple la documentación con las dimensiones de acerado y se establece diferenciación entre las infraestructuras existentes y las propuestas, representándolas en distintos planos y señalando las conexiones. En el apartado 2.18 de la Memoria del ED relativo a la descripción de las Infraestructuras, incluye los criterios generales establecidos en el Título VII "Normas de Urbanización" del PGOU vigente y se incluyen los informes de respuesta de las compañías suministradoras en los anexos.



Código Seguro De Verificación	uzzT+vnw1k3M1uTwfYhCqg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	17/02/2023 14:33:21
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	10/02/2023 13:04:19
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	10/02/2023 10:08:05
Observaciones		Página	2/4
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/uzzT+vnw1k3M1uTwfYhCqg==		





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

- En relación a la alineación de calle Porcelana el PGOU contempla una anchura indicativa de 11 metros y la proyectada en este Estudio de Detalle es de 12,70 m., por lo que dicha sección se considera correcta.
- Propone una parcela calificada de sistema técnico de 21,18 m² para un centro de transformación cumpliendo con lo preceptuado en el artículo 7.4.14. del PGOU.
- Incluye informe de sostenibilidad económica, un estudio económico-financiero y un estudio de viabilidad económica, así como un Anexo de justificación de Servidumbres Aeronáuticas como se requirió.
- Tal como establece en la ficha del PGOU, el sector contribuirá a la urbanización de los Sistemas Generales y a las obras contenidas en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento en la forma e importe que se determine. El apartado 2.17 establece entre los compromisos y cargas complementarias de este ámbito la correspondiente a 35.346 € (30 €/UA).
- Se amplía la información gráfica en relación al viario propuesto con el entorno existente (plano 07) al efecto de comprobar la integración con el entorno más inmediato de las alineaciones viarias, de edificación e instalaciones urbanas propuestas.
- La nueva documentación (octubre de 2022) atiende las cuestiones requeridas en relación a las actuaciones de carácter provisional que es necesario adoptar hasta el total desarrollo del viario previsto, indicándose en memoria y planos (nº21) las fases de urbanización necesarias para permitir el acceso a las viviendas existentes durante las obras, indicando que dicha superficie corresponde al promotor.
- La nueva documentación justifica un número máximo de 14 viviendas, compatibilizando la vivienda unifamiliar con la bifamiliar (existentes y propuestas) de acuerdo a lo previsto en el art. 12.8.5.1 del PGOU y coherente con lo que se requirió.
- El ED establece una excepción en la distancia mínima de lindero en la parcela 7 (2 metros en UAS), que se considera justificado por la nueva ordenación de la vivienda protegida y en coherencia con el criterio de mantenimiento de las viviendas existentes.
- El apartado 2.6.4 se especifican las parcelas que pueden desarrollar la vivienda bifamiliar y las condiciones para su desarrollo de acuerdo a lo indicado en el art. 6.2.1.2.1b del PGOU.
- Se establecen en el ED el plazo temporal para el inicio y terminación de las viviendas protegidas (art. 5.5.3.2 del PGOU).
- La documentación incluye un apartado de justificación del cumplimiento de las medidas ambientales indicadas en el anexo de Análisis Ambientales.
- Se aporta justificación del decreto 293/2009 que regula las normas de accesibilidad en infraestructuras, urbanismo, edificación y transporte en Andalucía.

5. Conclusiones

Del análisis de la nueva documentación se concluye que se han subsanado los últimos requerimientos de mejora de documentación indicados en el último informe de fecha 3/08/2022 de este Servicio, observándose que:

- Se adapta la redacción del ED a los preceptos indicados en la LISTA.
- Se modifica el emplazamiento de las parcelas de viviendas protegidas de tipología UAD reordenando la zonificación en los términos que se requirió y coherente con la ordenación del PGOU.



Código Seguro De Verificación	uzzT+vnw1k3M1uTwfYhCqg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	17/02/2023 14:33:21
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	10/02/2023 13:04:19
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	10/02/2023 10:08:05
Observaciones		Página	3/4
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/uzzT+vnw1k3M1uTwfYhCqg==		





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

- Se amplía la ejecución del viario de la urbanización fuera de los límites del sector, incluyendo la calzada completa de dos carriles y el acerado de la zona urbana. La nueva documentación gráfica incluye un nuevo plano (nº 21) que especifica el ámbito que corresponde urbanizar al promotor de la actuación y las fases de urbanización, siendo estas coherentes con las medidas provisionales que se especifican en la memoria de manera que se pueda acceder a las viviendas existentes y éstas tengan garantizados los servicios de infraestructuras durante la ejecución de las obras.
- Se ha clarificado la redacción de las ordenanzas y se incluye un apartado con la regulación específica para el caso de demolición de las construcciones existentes.
- Se adapta el Resumen Ejecutivo y la Memoria de Sostenibilidad Económica a las correcciones expuestas.
- Se aportan archivos editables en DWG de la documentación gráfica.

Con respecto al informe emitido por el Servicio de urbanización e Infraestructuras con fecha 10/02/2022 indica que puesto que el promotor del Estudio de Detalle ha asumido la urbanización fuera del ámbito del mismo, se debe eliminar el párrafo incluido en el apartado 2.18 de la Memoria que no tiene sentido, debiendo ser prevista la ubicación de los contenedores. Esta cuestión, cuya determinación afecta al futuro proyecto de obras de urbanización, deberá subsanarse antes de la aprobación definitiva del Estudio de Detalle.

PROPUESTA

Desde el punto de vista técnico procede proponer la aprobación inicial del Estudio de Detalle del ámbito SUNC-O-CA.5 "Camino de Rojas presentado con fecha noviembre de 2022.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica.

El arquitecto municipal
Fdo.: Carlos Lanzat Díaz

La jefa de Sección
Fdo.: Dolores Jiménez Ruiz

La jefa del Departamento
Fdo.: Elena Rubio Priego



Código Seguro De Verificación	uzzT+vnw1k3M1uTWfyhCqg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	17/02/2023 14:33:21
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	10/02/2023 13:04:19
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	10/02/2023 10:08:05
Observaciones		Página	4/4
Url De Verificación	https://valida.málaga.eu/verifirma/code/uzzT+vnw1k3M1uTWfyhCqg==		

