



Ref: I_ED_C/ Muro de las Catalinas_PL4-24

Expediente: PL 4/24
Solicitante: D. Carlos Flórez Cañas
Situación: C/ Muro de las Catalinas PEPRI Centro.
Ref, Catastral: 3052126UF7635S
Junta de Distrito N°: 1, Centro
Asunto: Informe Estudio de Detalle_Subsanación

ANTECEDENTES

Con fecha 19 de enero de 2024 se presenta un Estudio de Detalle sobre las fincas 4 y 6 de la calle Muro de las Catalinas. El ED no está inicialmente previsto en el PEPRI centro, sino que se plantea para resolver las cuestiones que la agrupación de parcelas suscita.

Posteriormente, tras conversaciones con los redactores, se presenta nueva documentación complementaria con fechas 1 y 27 de marzo de 2024 que subsana carencias documentales.

INFORME

Documentación presentada

El documento de Estudio de Detalle aporta, en principio, información suficiente para evaluar la propuesta: se describe suficientemente la ordenación de volúmenes a través de plantas y secciones. La Memoria aporta toda la información necesaria sobre las fincas y el contexto urbano, así como la justificación de la ordenación apoyada en la ordenanza vigente.

Contenido de la propuesta y justificación general

Se propone una operación sobre dos parcelas catastrales, una de ellas un solar vacante (con acceso por un tramo de pasaje que forma parte de la misma calle) y la otra un edificio existente. El conjunto resultante, constituido por un edificio de nueva planta y uno rehabilitado, se plantea como una unidad funcional que comparte acceso y núcleos de escaleras, con uso de apartamentos turísticos.

La propuesta se justifica en la dificultad de desarrollar por separado cada una de las parcelas, por su reducida superficie.



Código Seguro De Verificación	6mnMYN8nfL9hM8U7fixVAg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ignacio Jauregui Real	Firmado	24/07/2024 08:20:18
Observaciones		Página	1/6
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/6mnMYN8nfL9hM8U7fixVAg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Situación urbanística

Las parcelas en cuestión forman parte del ámbito del PEPRI Centro, ambas con calificación residencial y sin protección de ningún tipo.



Imagen 1. Situación en el PEPRI centro

Agregación parcelaria

El art. 12.4.2 del PGOU vigente regula las condiciones de composición y ejecución de la Zona Ciudad Histórica, estableciendo los criterios que habrán de tenerse en cuenta para garantizar la adecuación a las arquitecturas históricas existentes de los procesos de renovación urbana, entre otros, el relativo al mantenimiento de la estructura parcelaria, conforme al apartado 9.3 del artículo, que dice:

En las actuaciones edificatorias se procurará mantener la estructura parcelaria original. No obstante lo anterior, mediante la tramitación de Estudio de Detalle, que deberá ser informado favorablemente por la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico se permitirá la edificación con tratamiento conjunto de varias parcelas contiguas.

La agregación de parcelas es, pues, viable mediante el presente instrumento. Por su escala y posición, se considera además que, en el caso concreto que se nos plantea, resulta aceptable y conveniente la propuesta de agregación, al posibilitar el desarrollo de unas parcelas que difícilmente se podrían desarrollar de manera independiente.



Código Seguro De Verificación	6mnMYN8nfL9hM8U7fixVAg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ignacio Jauregui Real	Firmado	24/07/2024 08:20:18
Observaciones		Página	2/6
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/6mnMYN8nfL9hM8U7fixVAg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Ordenación de volúmenes

La altura del edificio a rehabilitar, B+3, se conserva, mientras que el de nueva planta se configura con la altura de B+2 establecida por la ordenanza, alineándose los forjados con el existente. El núcleo de escaleras se ubica en el edificio existente, por ser el de más altura.

Las cubiertas quedan fragmentadas con sus diferentes alturas: cubierta plana transitable en el edificio de nueva planta, y recuperación de la cubierta inclinada existente, dejando un espacio menor de terrazas en la zona trasera, no visibles desde el exterior y congruentes con la configuración de la cubierta.

No se prevén patios estructurantes ni de ventilación, dado que todas las unidades se iluminan y ventilan directamente a fachada.

La fachada del edificio de nueva planta se resuelve con huecos que, sin tratar de mimetizar la arquitectura del edificio rehabilitado, mantienen la proporción eminentemente vertical que pide la ordenanza.

La ordenación, que se entiende vinculante sólo en las decisiones generales que atañen a la envolvente, se considera congruente con las determinaciones del PEPRI Centro.

Uso

En las ordenanzas se declara como uso pormenorizado el Residencial, permitiéndose el uso residencial público y residencial privado y concretamente el de apartamentos turísticos, si bien en el resto del documento se hacen referencias a la intención primaria de dedicar el edificio en su integridad a apartamentos turísticos.

En el PGOU vigente, los apartamentos turísticos son una variante del residencial, regidos por la ordenanza correspondiente y, en el ámbito autonómico, por la normativa desarrollada en sucesivos decretos de la Consejería de Turismo.

Aceptando como punto de partida la flexibilidad de usos planteada en el documento, se examina la distribución propuesta en aras de prevenir posibles disfunciones en el proyecto que se presente para obtener licencia de obras.



Código Seguro De Verificación	6mnMYN8nfL9hM8U7fixVAg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ignacio Jauregui Real	Firmado	24/07/2024 08:20:18
Observaciones		Página	3/6
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/6mnMYN8nfL9hM8U7fixVAg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Como vemos, la división en unidades propuesta con carácter orientativo, presenta incumplimientos dimensionales sobre los que es necesario advertir.

Para uso de vivienda es necesario atenerse a las normas de densidad establecidas en el art. 12.2.34. Para una superficie construida de 589 m² (una vez restado el local comercial) queda un máximo de 8 viviendas, que la distribución orientativa excede.

Igualmente serían de obligado cumplimiento las determinaciones de los art. 12.2.34, 35 y 36.

Para uso de apartamentos turísticos (edificio/complejo), se aplican las determinaciones del Anexo I del Decreto 194/2010, de 20 de abril, tal como quedan modificadas en el Decreto 31/2024, de 29 de enero, por el que se modifican diversas disposiciones en materia de viviendas de uso turístico, establecimientos de apartamentos turísticos y hoteleros de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Señalamos, de entre las obligaciones, las que tienen incidencia urbanística.

- En este caso el número máximo de unidades vendría dado por la dimensión mínima de cada una de ellas. Para la opción tipo estudio elegida en el ED, el rango de superficies mínimas (en función de la categoría del establecimiento) va de 24 a 20 m², superficie a la que habría que añadir la del baño, 3-4 m². Esto es, regiría un mínimo absoluto de 23 m² por estudio, superficie que no alcanzan algunas de las unidades planteadas en la distribución orientativa.
- La obligación de disponer áreas comunes está vinculada a establecimientos de más de 15 unidades, por lo que no aplica.
- Las condiciones de ventilación se cumplen al tener todas las unidades fachada al exterior.

En conclusión: si bien el cumplimiento detallado de las ordenanzas ha de quedar para el procedimiento de Licencias, hay circunstancias en este caso concreto que aconsejan incidir desde el Estudio de Detalle en la organización interna de la propuesta, ya que se detectan incumplimientos dimensionales tanto para el uso residencial como para el turístico. Se deberá aportar nueva propuesta con una división en unidades que cumpla con los mínimos establecidos.



Código Seguro De Verificación	6mnMYN8nfL9hM8U7fixVAg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Ignacio Jauregui Real	Firmado	24/07/2024 08:20:18	
Observaciones		Página	4/6	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/6mnMYN8nfL9hM8U7fixVAg==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



Ordenanzas

Se reproducen las ordenanzas del PGOU correspondientes a la zona Ciudad Histórica y PEPRI Centro, sin introducir articulado propio.

Aparcamientos

La superficie agregada de las parcelas queda por debajo de la mínima estipulada (300 m²) para obligatoriedad de plazas de aparcamiento. Además, de cara a la posible exigencia legal relacionada con el uso de apartamentos turísticos, se hace constar que por sus características (edificio existente y acceso peatonal a parcela vacante) no resulta posible implantar plazas de aparcamiento, por lo que dicha exigencia, de darse, se tendría que cumplir proporcionando plaza/s en el entorno.

Resumen ejecutivo

Se aporta separata de resumen ejecutivo que incluye los planos y texto necesarios para la comprensión del proyecto.

Documentación económico-financiera

Se presenta Informe de sostenibilidad económica que analiza los impactos sobre la hacienda pública, así como Estudio económico-financiero con Memoria de viabilidad económica.

Informes sectoriales

Cultura

Según dicta el apartado 9.3 del artículo 12.4.2 del PGOU, las agregaciones parcelarias en el ámbito del PEPRI deberán ser informadas por la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte.

Aviación civil

La totalidad del ámbito del Estudio de Detalle se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol, por lo que deberá ser informado.



Código Seguro De Verificación	6mnMYN8nfL9hM8U7fixVAg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ignacio Jauregui Real	Firmado	24/07/2024 08:20:18
Observaciones		Página	5/6
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/6mnMYN8nfL9hM8U7fixVAg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Conclusiones

El Estudio de Detalle se informa favorablemente en lo que atañe a la ordenación de volúmenes y flexibilidad de usos propuesta. Sin embargo, y a pesar de considerarse orientativa, la distribución interior en unidades habitacionales, sean viviendas o apartamentos turísticos, incumple los requerimientos dimensionales tanto del PGOU como de la normativa autonómica, por lo que deberá presentarse nueva documentación que presente una hipótesis, aún no vinculante, que sea acorde con la ordenanza.

PROPUESTA

Dar traslado del presente informe al interesado para que aporte documentación reformada que:

- Ajuste la distribución interior de modo que cumpla con lo requerido.
- Unifique en un solo documento los varios presentados.

Málaga a la fecha de la firma digital

EL ARQUITECTO MUNICIPAL

Fdo.: Ignacio Jáuregui Real



Código Seguro De Verificación	6mnMYN8nfL9hM8U7fixVAg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Ignacio Jauregui Real	Firmado	24/07/2024 08:20:18	
Observaciones		Página	6/6	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/6mnMYN8nfL9hM8U7fixVAg==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			