



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

Ref: I-LED-Marina San Andrés \_PAM-P.3\_ai\_PL 25-2024 (cld)

Expediente: PL 25/2024 Estudio de Detalle  
Interesado: Estudio Seguí, Arquitectura y Planeamiento S.L.  
Situación: PAM- P.3 Sector 12 Marina San Andrés  
Ref. Catastral: 4494302UF6549S0001KK y otras  
Junta Mpal. Distrito nº 1 Malaga Centro  
Asunto: Propuesta técnica de aprobación inicial del ED

## INFORME

### 1. ANTECEDENTES

El **03/05/2024** se solicita la tramitación del “Estudio de Detalle de la Parcela K Puerto Deportivo San Andrés en el ámbito de uso general Ciudadano-Portuario del Plan Especial vigente (Texto Refundido 2010) del Puerto de Málaga, y en el Sector 12 Plataforma de San Andrés”.

A solicitud de este Servicio, el **25/07/2024** se emite informe del Servicio de Urbanización e Infraestructuras y, con la misma fecha, de la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía, que emite un informe posterior el **07/08/2024** referido éste exclusivamente al ámbito del Estudio de Detalle (en adelante ED), pues el anterior estaba también referido al ámbito de la concesión del puerto deportivo.

Tras los anteriores informes, el **08/08/2024** se emite informe por este Servicio de Planificación en el que, de la valoración de la propuesta y documentación aportada, se requiere modificar el ED sugiriendo mejoras y subsanaciones necesarias para poder proceder a la aprobación inicial del mismo. Tras conversaciones y aclaraciones sobre los informes emitidos al equipo redactor, el **29/08/2024** se presenta nueva documentación que, por ser incompleta, es sustituida por otra presentada el **12/09/2024**, siendo ésta el objeto de este nuevo informe, en el que se pretende comprobar la idoneidad de los cambios y mejoras propuestas previas a someter el ED a la aprobación inicial.

### 2. DEL CONTENIDO DOCUMENTAL

La documentación aportada el **12/09/2024** incluye los mismos archivos en PDF que la presentada el **03/05/2024** (Instancia de presentación, Memoria Planos, Resumen ejecutivo y Separata de Servidumbres Aeronáuticas, y plano topográfico y de ordenación en formato DWG). Como ya se puso de manifiesto en el apartado 3º del anterior informe, conforme a lo dispuesto en el artículo 94.4 del Reglamento General de la Ley 7/2021 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante RGLISTA), el ED cumple con los requisitos mínimos de documentación previstos (Memoria, Cartografía y Resumen Ejecutivo). Además, por su naturaleza y objeto, incluye otros contenidos reseñables:

- Memoria de participación e Información Pública, conforme a lo dispuesto en el art. 85 del RGLISTA.
- Justificación del Estudio Económico Financiero (apartado 3.4.1), justificación de la viabilidad económica (apartado 3.4.2) e informe sostenibilidad económica (apartado 3.4.3, todos ellos en relación a la construcción del puerto deportivo en base al documento que obtuvo la concesión de este Puerto Deportivo de San Andrés.
- Justificación del cumplimiento del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, todo ello en relación a los viarios y espacios públicos propuestos. (Anexo I)
- Justificación de las Servidumbres Aeronáuticas, tanto en memoria como en planos.
- Justificación del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, sobre zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.



Código Seguro De Verificación	zCGr03KnJly9NCyDJqqPLA==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz		Firmado	30/09/2024 10:51:25
Observaciones			Página	1/5
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/zCGr03KnJly9NCyDJqqPLA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/zCGr03KnJly9NCyDJqqPLA==</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

También se señaló en el anterior informe técnico que la documentación gráfica aporta un extenso conjunto de planos, diferenciado éstos en bloques de contenido: planos de información, planos de propuesta del ED y justificación de volúmenes de la Concesión del Puerto deportivo, constatándose que los planos incluyen toda la información necesaria para la comprensión del objeto y justificaciones incluidas en este ED en el ámbito de la concesión, que no es el objeto esencial del ED pero necesaria en todo caso para garantizar el cumplimiento de las determinaciones edificatorias del Plan Especial en el ámbito del Sector 12.

### 3. DE LA SUBSANACIONES Y JUSTIFICACIONES REQUERIDAS

De lo requerido en el informe de este Servicio de 08/08/2024, se realizan las siguientes consideraciones:

- Se ha corregido el **error** relativo a la dotación mínima de aparcamientos en la parcela del Auditorio, indicándose 400 plazas de aparcamiento según dispone la Modificación de Parámetros del Muelle 2 y de la dotación mínima de Aparcamientos en la Plataforma del Auditorio aprobada por Pleno Municipal de fecha 22/12/2011.
- Respecto al **vial secundario** propuesto al sur del futuro Auditorio, como se sugirió, se elimina toda referencia en la documentación de ED al considerar que se trata de un acceso general no previsto y que no inciden en el objeto del presente Estudio de Detalle, y cuya definición, determinaciones y competencia corresponde, en su caso, a la Autoridad Portuaria y Gerencia Municipal de Urbanismo, no a la entidad concesionaria del Puerto de San Andrés ni está dentro del ambito del ED.
- Respecto a las **discrepancias** de superficies del ámbito del Estudio de Detalle indicadas en el informe emitido el 07/08/2024 por la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía, se han corregido tanto en memoria como en la documentación gráfica, clarificando sus límites y superficies en base a la delimitación oficial de la Concesión aportada por la Autoridad Portuaria. Se ha sustituido el plano I07 por un nuevo plano donde se aclaran las superficies indicadas que corresponden al proyecto del Puerto Deportivo.
- Se ha justificado convenientemente las observaciones señaladas como recomendaciones en el Informe del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de 25/07/2024, todas ellas relacionadas con el **vial trasero** de las edificaciones, las dimensiones de la **rotonda** y el giro de la **salida de rampa** del aparcamiento subterráneo en su conexión con la rotonda.

Vistas las consideraciones expresadas anteriormente, respecto a las observaciones y modificaciones requeridas se consideran subsanadas satisfactoriamente.

### 4. RESUMEN DE LAS DETERMINACIONES DEL ED

Del análisis detallado de las determinaciones y valoraciones, se incluye la siguiente **síntesis** al objeto de comprender la justificación del sometimiento de este expediente a la aprobación inicial del mismo:

- a) El **ámbito** del ED es la zona de intersección de dos ámbitos definidos en el sector 12 de la Modificación del Plan Especial del Puerto de Málaga aprobada en septiembre de 2010 (en adelante MPEP-2010), y son:
  - El descrito en la Ordenanza Particular (Imagen 1 y 2 anterior): Incluye la parcela "I" del Auditorio y parte de la parcela "K", destinada a implantación de usos comerciales, que discurre paralela y colindante con la parcela "I" del auditorio (imagen 3).
  - El de la Dársena Náutico-Deportiva (ámbito 12.4 del sector 12), que incluye toda la parcela "K", la parcela "L" (Marina Seca y Varadero) y la zona de agua, que ha fue concesionada por la Autoridad Portuaria. (imagen 4 y 5).



Código Seguro De Verificación	zCGr03KnJly9NCyDJqqPLA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	30/09/2024 10:51:25
Observaciones		Página	2/5
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/zCGr03KnJly9NCyDJqqPLA==		
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

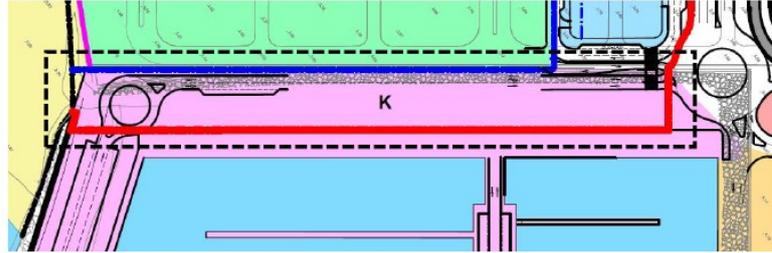


Imagen 1. Delimitación del ámbito del ED con la delimitación de usos globales (línea discontinua negra)

En este ámbito de intersección concurren los tres usos globales previstos en el plan especial; el límite del uso ciudadano (I) ( parcela del Auditorio), el uso ciudadano-portuario (parcela "J" de uso cultural y parte de la parcela "K" que contiene locales comerciales que dan frente a la parcela del Auditorio), y el uso portuario (II) , referido a la dársena deportiva y restos de zona portuaria del sector 12. El ámbito de este ED es en todo caso uso ciudadano-portuario (III) y pertenece a la parcela K, objeto de la concesión de la Marina Deportiva.

- b) El **objeto** específico del ED es modificar las alineaciones, alturas y rasantes fijadas por la ordenanza particular en ese ámbito compartido de la parcela "K" definido en el párrafo anterior (ver imagen 2, en rojo) de uso portuario-ciudadano (III), definiendo nuevas alineaciones, alturas y los volúmenes de uso comercial contemplados en este ámbito y perteneciente al proyecto de concesión de la Dársena Náutico-Deportiva en curso. En este ámbito se ha de justificar la conexión peatonal y continuidad visual de las cubiertas planas de los edificios comerciales ubicados colindantes con la futura plaza ubicada en la parcela "I" del Auditorio y definida en el Proyecto que se describe en la ordenanza particular.

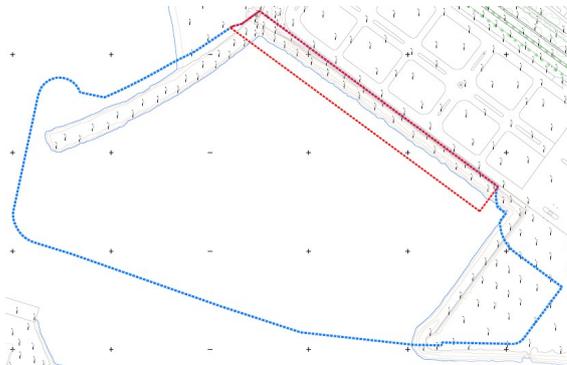


Imagen 2. Ámbito del ED (rojo) y ámbito de la concesión (azul)



Imagen 3. Ámbito de la concesión, superficies y ocupación máxima de las edificaciones

- c) En relación al **ámbito de la concesión** de la Dársena Náutico-Deportiva (imagen 3), la documentación incluye un apartado específico de justificación del cumplimiento de los parámetros de alturas máximas, ocupación, edificabilidad y transparencia visual definidos en el art.15. "Edificaciones en zona portuaria" de la MPEP-2010. Significar que la documentación aclara convenientemente que "Todas las distribuciones interiores de las edificaciones reflejadas en la documentación gráfica son meramente orientativas y tienen como objetivo informar y reflejar una posible imagen final de esta actuación". En dicha justificación se describen todas las edificaciones proyectadas, viales secundarios, atraques, espacios libres, aparcamientos, etc... planos meramente informativos y, a su vez, justificativos del cumplimiento de los parámetros definidos en el art 15 del MPEP-2010, pero que no forman parte de las determinaciones del ED, excepcionando los cuatro bloques de edificación comercial aislados, que incluidos en la parcela "K" y colindantes con la parcela del Auditorio, si son objeto del ED.

Código Seguro De Verificación	zCGr03KnJly9NCyDJqqPLA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	30/09/2024 10:51:25
Observaciones		Página	3/5
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/zCGr03KnJly9NCyDJqqPLA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/zCGr03KnJly9NCyDJqqPLA==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



5. VALORACIONES Y CONCLUSIONES

- a) Se considera adecuado el **objeto, necesidad, justificación** y **ámbito** del ED debido a la necesidad del concesionario del puerto deportivo, que redacta el proyecto de ejecución, de ajustar las alineaciones, alturas y rasantes definidas como vinculantes incluidas en la Ordenanza Particular para la Integración del Auditorio de la MPEP-2010, siendo coherente con el fin previsto.
- b) La **documentación** de ED cumple con los mínimos previsto en el artículo 94.4 del RGLISTA.
- c) Se define el **coste estimado** (PEM) de la urbanización y se justifica que se asegura la viabilidad económica, en términos de rentabilidad, (equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma) y que se cuenta con los medios económicos para desarrollarla, sin suponer coste alguno para la hacienda pública.
- d) La **cartografía** desarrolla toda la información necesaria (planos "I"), la descripción de las determinaciones propias del objeto del ED (Planos "O"), así como la Justificación y Ordenación de Volúmenes de la Concesión (planos "J"), siendo comprensible y coherente con la Memoria.
- e) Respecto al **ámbito estricto del ED** (el uso global ciudadano-portuario (III) de la parcela K), se estima que cumple con las condiciones de rasantes, transparencia visual y perspectivas urbanas que se establecen en el Plan Especial por ser colindantes a la parcela del Auditorio.
- f) El documento justifica la viabilidad de la **continuidad de la plataforma-plaza** del futuro Auditorio con las cubiertas de los edificios comerciales (imagen 4), y describe las fases que corresponde ejecutar en función de las edificaciones en el ámbito de la concesión, y las que corresponden en el marco del proyecto del Auditorio.



Imagen 4. Ambito espacial del ED. Sección definida en la ordenanza particular (izquierda) y en el ED (derecha)



Imagen 5. Estudio de Detalle. Continuidad de las cubiertas a cota de plaza del Auditorio



- g) En el ámbito del ED se representa adecuadamente el **acotado de alineaciones** de la edificación, separaciones entre edificaciones, ancho viario del vial de servicio, rasantes principales, altura interiores básicas, etc.
- h) Incluye la justificación grafica del número **plazas de aparcamiento** para el conjunto de la concesión, en un plano específico (plano J.5.2) describiendo el número, ubicación y distribución de plazas en superficie como bajo rasante, incluyendo las plazas de discapacitados.

Código Seguro De Verificación	zCGr03KnJly9NCyDJqqPLA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	30/09/2024 10:51:25
Observaciones		Página	4/5
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/zCGr03KnJly9NCyDJqqPLA==		
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

- i) Se aportan **infografías** que permiten analizar la integración del proyecto del Puerto deportivo con el Auditorio, información útil que facilita la participación ciudadana del ED.
- j) En cuanto a la justificación de la **ordenación de volúmenes dentro del ámbito de la concesión**, queda claro que se trata meramente de la justificación del art.15. "Edificaciones en zona portuaria" de la MPEP-2010, constatándose en dicha justificación lo siguiente:
- Sup. total de concesión: 114.236,83 m<sup>2</sup> (48.650,16 m<sup>2</sup> de tierra y 65.586,67 m<sup>2</sup> de agua). Ocupación de volúmenes edificados sobre rasante: 13,31 % (menor al 25%) art. 15.4 de la MPEP-2010.
  - Edificabilidades máximas por zonas:
    - De uso comercial: cumple los 3.000 m<sup>2</sup> en PB (con remates cuya ocupación no supere el 10%) y separados del muelle de ribera una distancia mínima de entre 19,90 m y 20,20m, superior a los 10 m previstos en la MPEP-2010.
    - De complejo náutico: cumple los 2.200 m<sup>2</sup> y PB+1 (8 mts) y torreón (sin superar estos los 100 m<sup>2</sup>), destinando a escuela de vela 380 m<sup>2</sup> (superior al 10% de la edificabilidad total asignada prevista en la MPEP-2010).
    - De zona de varada: cumple con los 5.000 m<sup>2</sup> de techo máximo y alturas PB+1 y excepcionalmente 13,50 m. para marina seca.
    - De capitanía y torre control: con 425 m<sup>2</sup> de techo y PB+3 y control, todo ello admisible por establecerse en la MPEP-2010 que deben ser adecuadas a las funciones propias y singulares de esta edificación que se propongan en el proyecto del puerto deportivo..
    - De edificaciones auxiliares de control de accesos 25 m<sup>2</sup> en zona portuaria
    - 451 plazas de aparcamientos (146 bajo rasante y 305 en superficie) que cumple con el mínimo de 300 plazas previstas en la MPEP-2010.
- En relación a esta justificación relativa al ámbito de la concesión y su adecuación a los parámetros urbanísticos requeridos en la MPEP-2010 (edificabilidad, altura y ocupación máxima, número mínimo de aparcamientos, y permeabilidad visual) se consideran adecuados y que cumplen con lo previsto en el Plan Especial.
- k) Como se ha puesto de manifiesto en el apartado 3º del presente informe, se consideran subsanados todos los requerimientos indicados en informes anteriores emitidos por este Departamento.
- l) Según lo dispuesto en la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, este instrumento urbanístico no se encuentra sometido a evaluación ambiental estratégica.

## PROPUESTA

De acuerdo a las valoraciones y conclusiones del presente informe, procede proponer la **aprobación inicial** del "Estudio de Detalle de la Parcela K Puerto Deportivo San Andrés en el ámbito de uso general Ciudadano-Portuario del Plan Especial vigente (Texto Refundido 2010) del Puerto de Málaga, y en el Sector 12 Plataforma de San Andrés".

Tras la aprobación inicial se deberá solicitar informe al órgano competente en materia de servidumbres aeronáuticas y de costas.

También procede dar traslado de este informe a la Autoridad Portuaria de Málaga para su conocimiento y efectos oportunos.

Dado que el equipo redactor del proyecto del Auditorio se encuentra actualmente actualizando el Proyecto de Ejecución, se solicita que, durante el período de información pública, se les notifique para que puedan presentar alegaciones sobre cualquier aspecto que sea de su consideración.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica.

El jefe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística  
Fdo.: **Carlos Lanzat Díaz**



Código Seguro De Verificación	zCGr03KnJly9NCyDJqqPLA==		
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Estado	Firmado
Observaciones		Página	5/5
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/zCGr03KnJly9NCyDJqqPLA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/zCGr03KnJly9NCyDJqqPLA==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

