

Ref: I-ED Calle San Federico 5_a.def_PL 18-2024 (cld)

Departamento: Planeamiento y Gestión Urbanística/ Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística
Expediente: PL 18/2024 Estudio de Detalle
Interesado: Adendia Reformas y Rehabilitaciones S.L.
Representante: Rocío Álvarez Palazón
Situación: Calle San Federico nº 5
Ref. Catastral: 7956101UF7675N0001J
Junta Mpal. Distrito nº 2 Málaga Este
Asunto: Informe técnico para aprobación definitiva del Estudio de Detalle

1. ANTECEDENTES

Con fecha 15/03/2024 se inicia la tramitación de este expediente con la presentación de documentación relativa al Estudio de Detalle (en adelante ED) en Calle San Federico nº 5, con la solicitud de su tramitación administrativa.

Valorada la documentación y aportándose nuevas documentaciones, el 29/11/2024 se acuerda la aprobación inicial del ED por la Ilma. Junta de Gobierno Local.

El acuerdo requiere que tras la aprobación inicial se deberá solicitar informe a

- La Dirección General de Aviación Civil, en materia de servidumbres aeronáuticas
- La Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural, en materia de Aguas.
- Al Servicio de Parques y Jardines, en relación al contenido del plano 004 de Vegetación existente y propuesta, al objeto de lo previsto en el art. 9.2.3 del PGOU sobre protección de la vegetación y, en su caso, para facilitar el informe que se requiere en la obtención de la preceptiva licencia de obras.

1/3

De acuerdo a los anteriores antecedentes, consta en el expediente los siguientes documentos:

- Informe favorable de fecha 27/03/2025 de la Dirección General de Aviación Civil, en materia de servidumbres aeronáuticas, y en el que se requiere se incluya en la documentación que se lleve a aprobación definitiva incorpore entre sus planos normativos, el plano de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol, dejando constancia expresa de un párrafo que refiere el propio informe. Dicho informe se traslada al promotor, que con fecha 10/04/2025 presenta documentación corregida al efecto de incorporar lo requerido.
- Informe Favorable de fecha 06/05/2025 de la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural, en materia de Aguas.

Consta en el expediente Certificado del Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Málaga que expresa que durante el plazo comprendido entre el 13 de diciembre de 2024 y el 26 de enero de 2025, ambos inclusive, no consta la presentación de ninguna alegación.

En el expediente no consta informe del Servicio de Parques y Jardines; no obstante, esta ausencia no se considera sustancial, ya que dicho informe es un requisito que se solicita formalmente durante el trámite de licencias.

Gerencia Municipal de Urbanismo
Paseo Antonio Machado, 12
29002 Málaga

+34 951 926 010
info@malaga.eu
urbanismo.malaga.eu

| Código Seguro De Verificación | /IDfay3IDOApTsrpNwruEA== | Estado | Fecha y hora |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por | Alberto Jesús Ruiz Carmena | Firmado | 14/05/2025 14:24:34 |
| | José Carlos Lanzat Díaz | Firmado | 14/05/2025 12:36:49 |
| Observaciones | | Página | 1/3 |
| Uri De Verificación | https://valida.malaga.eu/verifirma/code//IDfay3IDOApTsrpNwruEA== | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | | |



2. INFORME

La documentación presentada el 10/04/2025 contiene los mismos archivos que obtuvieron la aprobación inicial (*Memoria y planos del ED y Resumen Ejecutivo*), y por tanto cumple con los requisitos de documentación mínima previstos 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).

Esta nueva documentación, que sustituye la anterior, incorpora el párrafo (pág. 8 de la memoria) y los planos anexos (plano I.02) requeridos en el informe emitido por la Dirección General de Aviación Civil.

RESUMEN DE DETERMINACIONES DEL ED QUE SE LLEVA A RPOBACION DEFINITIVA

Al objeto de comprender la justificación del sometimiento de este expediente a la aprobación definitiva se incluye, al igual que lo contuvo el informe técnico de aprobación inicial, un resumen de las determinaciones y valoración del ED:

- 1ª. El objeto y la delimitación del ámbito del ED cumple los preceptos previstos en el art. 2.3.10 del PGOU y art. 71 de la LISTA estableciendo la ordenación detallada según lo determinado en el PGOU, no modificando el uso, ni la edificabilidad, ni incrementando el aprovechamiento o afectando negativamente a las dotaciones previstas en el PGOU.



Imagen 1. Parcela catastral

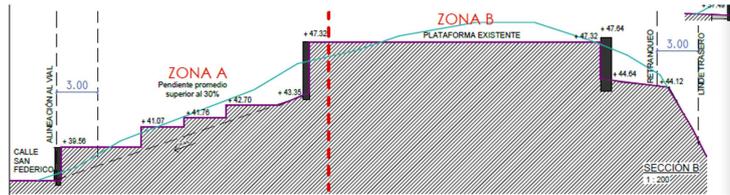


Imagen 2. Sección transversal de parcela indicando Zonas A y B

2/3

- 2ª. El ED cumple con la excepcionalidad prevista en el apartado 4.2 del art. 12.8.3 del PGOU, pues por estar calificada la parcela como UAS-1 y tener una superficie mayor de 2.000 m² de suelo, se habilita mediante ED y a criterio municipal, realizar un "conjunto de viviendas unifamiliares adosadas" siempre que se cumpla con la densidad de viviendas máximas (máximo permitido de 14) y demás limitaciones previstas en la ordenanza.

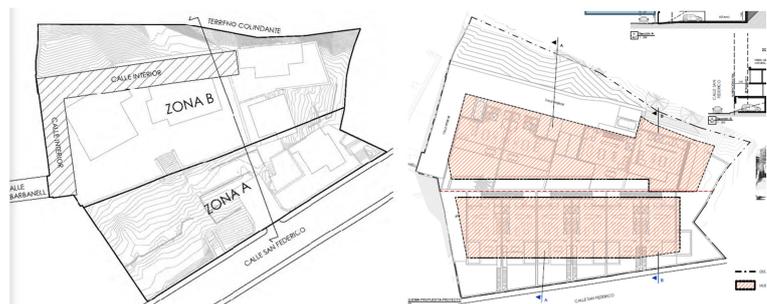


Imagen 3. Diferenciación de zonas topográficas (izquierda) y ocupación máxima edificación del I ED (derecha)

- 3ª. De otra parte, se considera también de aplicación en este ED la excepcionalidad prevista en el apartado 11 del art. 12.2.26 del PGOU de normas de edificación en ladera para edificaciones exentas y unifamiliares adosadas, mediante el cual "podrá autorizarse por el Ayuntamiento, previa tramitación de Estudio de Detalle, otras soluciones distintas cuya resolución responderá a criterios de interpretación y recomposición urbana basados en estas Normas". En base a ello, teniendo en cuenta las singulares

| Código Seguro De Verificación | /IDfay3IDOApTsrpNwruEA== | Estado | Fecha y hora |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por | Alberto Jesús Ruiz Carmena | Firmado | 14/05/2025 14:24:34 |
| Observaciones | José Carlos Lanzat Díaz | Firmado | 14/05/2025 12:36:49 |
| Uri De Verificación | https://valida.malaga.eu/verifirma/code//IDfay3IDOApTsrpNwruEA== | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | | |



características naturales y morfológicas de la parcela objeto de este ED, (topografía, accesos, linderos, edificaciones preexistentes, accesos, linderos, muros preexistentes, parcelas contiguas ya edificadas, etc...), y según lo previsto en el art. 12.2.3 del PGOU sobre consideraciones del terreno natural, tomando en consideración el perfil teórico y actual (la documentación lo define como natural) se considera que se cumple con las excepciones de aplicación de edificación en ladera en la zona A.

Por tanto, la parcela se divide en dos zonas; zona A de 1.119,04 m² y zona B 1.999,16 m². En la Zona A, se permite un 15% más de ocupación de sótano por aplicación de ordenación en ladera de 167,86 m² (15% de 1.119,04). La reserva mínima de aparcamientos en el interior de la parcela es de 1,5 plazas por vivienda

4ª. La ordenación detallada del ED contempla los siguientes parámetros:

| | |
|-------------------------------------|--|
| <i>Superficie de parcela /ED</i> | 2.818,20 m ² |
| <i>Índice de edificabilidad</i> | 0,60 m ² t/ m ² s. |
| <i>Techo máx. edificable</i> | 1.960,92 m ² t |
| <i>Parcela Mínima</i> | 2.818,20 m ² (condición no segregable de parcela) |
| <i>Ocupación máx. parcela</i> | 1.409,10 m ² s (50 %) |
| <i>Altura Máxima</i> | B+1 (1)* |
| <i>Fachada mínima</i> | 8 metros |
| <i>Ocupación</i> | 50% |
| <i>Sótano</i> | Si |
| <i>Separación a Lindero Público</i> | 3.00 ml |
| <i>Separación a Lindero Privado</i> | (2)* |
| <i>Número de viviendas máx.</i> | 14 (3)* |

**(1) En la zona B dentro de la altura máxima de cubrera, se permite un ático vividero de cubierta inclinada, En ZONA A no se permitirá superar la altura máxima.*

**(2) Se permiten adosarse en el lindero dos viviendas contiguas. Este criterio se entiende regulado por el propio ED que define, dentro de la misma parcela, los criterios de adosamiento y separación.*

**(3) 2.818 m² parcela /200 m² parcela min/viv.= 14 viviendas, aunque el proyecto contempla 10 viv.*

3/3

5ª. De acuerdo al informe técnico emitido en la propuesta de aprobación inicial se requiere que antes de la expedición de la licencia de obras que se conceda para construir en la finca que nos ocupa, deberá quedar garantizada la obligación del promotor de mejorar el pavimento en el tramo viario de acceso a la plataforma alta de la parcela (43 m. de calle Abarbanell), así como el deber de poner a disposición de la Administración los espacios que de acuerdo con las nuevas alineaciones previstas en el Estudio de Detalle pasan a constituir vía pública en la cota determinada, ello conforme al proyecto de obras de urbanización complementarias a la edificación que deberá aprobarse, como instrumento de ejecución material de dichas obras según lo dispuesto en el artículo 136.3 c) del Reglamento General de la LISTA.

3. PROPUESTA

De acuerdo a manifestado en el presente informe, procede proponer la aprobación definitiva del Estudio de Detalle en calle San Federico nº 5, conforme a la documentación presentada con fecha 10/04/2025, firmada digitalmente en la misma fecha.

El Jefe del Servicio de Planificación
Fdo.: Carlos Lanzat Díaz

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

| | | | | |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación | /IDfay3IDOApTsrpNwruEA== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Alberto Jesús Ruiz Carmena | Firmado | 14/05/2025 14:24:34 | |
| | José Carlos Lanzat Díaz | Firmado | 14/05/2025 12:36:49 | |
| Observaciones | | Página | 3/3 | |
| Uri De Verificación | https://valida.malaga.eu/verifirma/code//IDfay3IDOApTsrpNwruEA== | | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | | | |