

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

Departamento: Planeamiento y Gestión Urbanística/ Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística
 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 definitiva del ED

Con fecha 11/04/2025 se ha presentado por registro electrónico nueva documentación del Estudio de Detalle (en adelante ED) en el ámbito delimitado en la modificación del Plan especial del Puerto aprobado en 2010 (PAM- P.3) como Sector 12, denominado Marina San Andrés

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”.

El 08/11/2024 se aprueba inicialmente el ED por acuerdo adoptado por la ILMA. Junta de Gobierno Local, sometiendo el expediente a Información pública. Se solicita requerir informe preceptivo y vinculante a las siguientes entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados:

- A la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana, en relación a las servidumbres aeronáuticas.
- A la Demarcación de Costas de Andalucía Mediterráneo del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.

1/4

En el informe técnico emitido para la aprobación inicial se propone dar traslado al equipo redactor del proyecto del Auditorio, que se encuentra actualmente actualizando el Proyecto de Ejecución, para que durante el período de información pública puedan presentar, en su caso, alegaciones sobre cualquier aspecto que sea de su consideración.”

Con fecha 07/03/2025 se emite informe por la Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea de la Dirección General de Aviación Civil en cuyas conclusiones expresa informa *“favorablemente el Estudio de Detalle de Ordenación de volúmenes de la parcela K “Puerto Deportivo” Plan Especial del Sistema General del Puerto de Málaga (Texto Refundido junio 2010) Zona de uso general Portuario Ciudadano (III). Sector 12 Plataforma de San Andrés Actuación 12.4.- Dársena Náutica – Deportiva (Expediente N° PL 25/2024)», en el término municipal de Málaga (Málaga), en lo que a servidumbres aeronáuticas se refiere, siempre y cuando las construcciones, instalaciones o plantaciones propuestas u objetos fijos o móviles (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de las infraestructuras viarias no vulneren las servidumbres aeronáuticas”.*

En el contenido del anterior informe se solicita sin embargo que *“el planeamiento urbanístico incorpore entre sus planos normativos, el plano de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol, dejando constancia expresa del párrafo anterior en su documentación”.*

Con fecha 27/03/2025, el titular del órgano de apoyo a la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Málaga certifica que en el periodo comprendido entre el 15 de noviembre al 30 de diciembre de 2024, ambos inclusive, no consta presentación de alegación alguna.

Gerencia Municipal de Urbanismo
 Paseo Antonio Machado, 12
 29002 Málaga

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

Código Seguro De Verificación	aAtu0SxiGsq8sNejAy39uA==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	23/05/2025 13:01:30
Observaciones			Firmado	22/05/2025 08:56:27
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aAtu0SxiGsq8sNejAy39uA==		Página	1/4
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



Consta igualmente en el expediente certificado del titular del órgano de apoyo a la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Málaga que indica que en el periodo comprendido entre el 20 de noviembre de 2024 al 20 de enero de 2025, ambos inclusive, no consta presentación de ningún escrito por parte de la Demarcación de Costas de Andalucía Mediterráneo del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, al expediente PL 25/2024.

2. INFORME

2.1 DOCUMENTACIÓN TÉCNICA PRESENTADA.

La documentación presentada, fechada en abril 2025, es exactamente igual a la aprobada inicialmente a excepción de la incorporación de los asuntos requeridos por el informe de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana en relación a las servidumbres aeronáuticas, siendo estos cambios los siguientes:

- El documento de Memoria (páginas 41 a 45) incluye la justificación de las servidumbres aeronáuticas y en la Separata para AESA (páginas 15 y 16) el párrafo al que hace mención el informe mencionado.
- Se incluyen al final del documento de la "SEPARATA DEL ESTUDIO DE DETALLE PARA AESA JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN DE SERVIDUMBRE AERONÁUTICA" los planos anexados al citado informe: I. Afecciones Acústicas y II. Servidumbres Aeronáuticas.

2.2 VALORACIÓN, OBJETO Y DETERMINACIONES DEL ED QUE SE LLEVA A APROBACION

- a) El **objeto, necesidad, justificación y ámbito** del ED es 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.

2/4

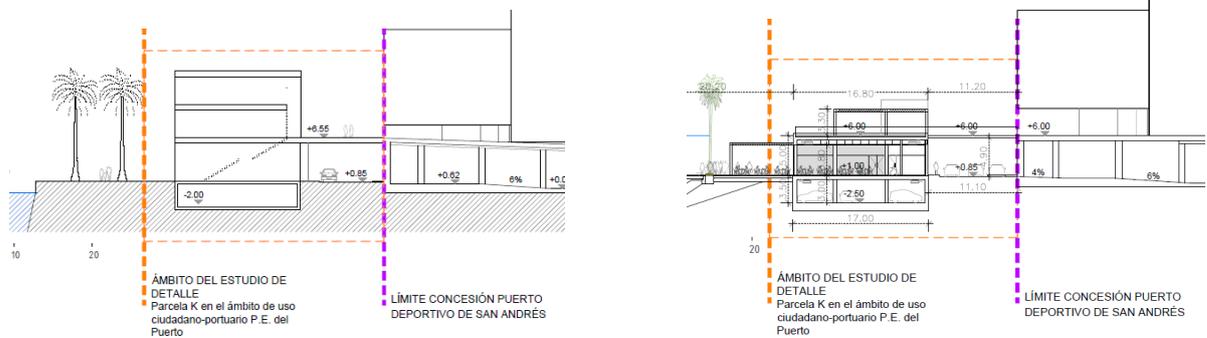


Imagen 4. Ámbito espacial del ED. Sección definida en la ordenanza particular (izquierda) y en el ED (derecha)

Código Seguro De Verificación	aAtu0SxiGsq8sNejAy39uA==	Estado	Fecha y hora		
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	23/05/2025 13:01:30		
Observaciones	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	22/05/2025 08:56:27		
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aAtu0SxiGsq8sNejAy39uA==		Página		2/4
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				



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.
- 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 m² (48.650,16 m² de tierra y 65.586,67 m² 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 m² 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 m² y PB+1 (8 mts) y torreón (sin superar estos los 100 m²) , destinando a escuela de vela 380 m² (superior al 10% de la edificabilidad total asignada prevista en la MPEP-2010).
 - De **zona de varada**: cumple con los 5.000 m² de techo máximo y alturas PB+1 y excepcionalmente 13,50 m. para marina seca.
 - De **capitanía y torre control**: con 425 m² 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 m² 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.

3/4

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) Según lo dispuesto en la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, este instrumento urbanístico no se encuentra sometido a evaluación ambiental estratégica.
- l) Respecto al informe sectorial emitido con carácter favorable por la Dirección General de Aviación Civil se incorpora al documento de abril 2025 los aspectos requeridos (párrafo y anexos gráficos) a la documentación del ED que se propone para la aprobación definitiva.
- m) Respecto al informe sectorial que se solicitó a la Demarcación de Costas de Andalucía Mediterráneo del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico consta certificado que constata la inexistencia de recepción de informe alguno en el periodo habilitado para su presentación (art. 227 del Reglamento de Costas).

Código Seguro De Verificación	aAtu0SxiGsq8sNejAy39uA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	23/05/2025 13:01:30	
Observaciones	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	22/05/2025 08:56:27	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aAtu0SxiGsq8sNejAy39uA==		Página	
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

3. PROPUESTA

De acuerdo a las valoraciones y conclusiones del presente informe, procede proponer la aprobación definitiva 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”, según documentación aportada en abril 2025.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica

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

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

4/4

Código Seguro De Verificación	aAtu0SxiGsq8sNejAy39uA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	23/05/2025 13:01:30	
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	22/05/2025 08:56:27	
Observaciones		Página	4/4	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aAtu0SxiGsq8sNejAy39uA==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			