



I-ED SUNP-G.2 Sanchez Blanca_Parc R-25-26_PA-G.11(97)_AD(6)_PL34-2021

Expediente: Estudio de Detalle PL 34/ 21
Interesado: Junta de Compensación SUNP-G.2 "Sanchez Blanca"
Representante: Alfonso Haro Villalta
Situación: Parcelas 25 y 26 del PA-G.11 (97) SUNP-G.2 "Sanchez Blanca"
Ref. Catastral: En ejecución Proyecto Urbanización
Junta Mpal. Distrito nº: 6 – Cruz de Humilladero
Asunto: Aprobación Definitiva

INFORME

1. ÁMBITO y OBJETO

Con fecha **22/03/2024** se adopta Acuerdo por la Junta de Gobierno Local de aprobación inicial del Estudio de Detalle (en adelante ED) que se redacta para dar cumplimiento al punto quinto del acuerdo de aprobación del Proyecto de Reparcelación del Sector SUNP-G.2 "Sánchez-Blanca" de fecha 31 de Mayo de 2.021, que establece lo siguiente:

"QUINTO.- Requerir a la Junta de Compensación del PA-G.11 (97) SUNP-G.2 "Sánchez-Blanca", que presente en el plazo de seis meses, un Estudio de Detalle, que afectando a las parcelas R-25 y R-26, permita incrementar la superficie de zona verde resultante del Proyecto de Reparcelación en 485 m²."

Dicho incremento de 485 m²s compensa los metros de Zona Verde que se han visto reducidos debido a un ajuste de la superficie del sector que se ha tenido que realizar en el contexto del Proyecto de Reparcelación.

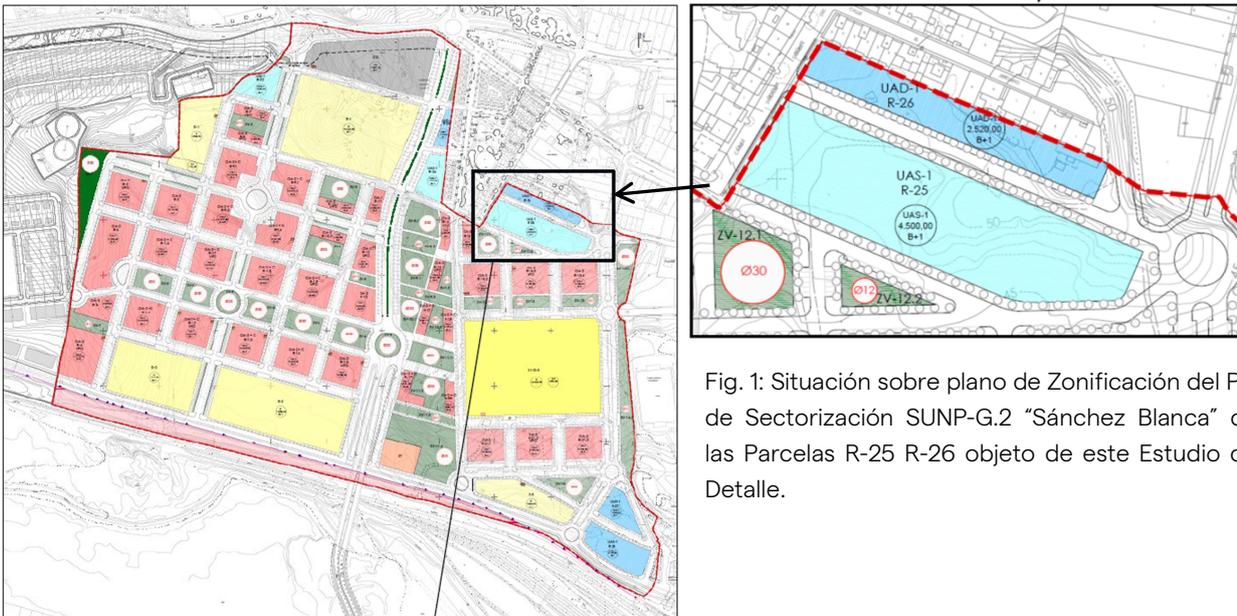


Fig. 1: Situación sobre plano de Zonificación del Pla de Sectorización SUNP-G.2 "Sánchez Blanca" de las Parcelas R-25 R-26 objeto de este Estudio de Detalle.



Código Seguro De Verificación	Inyi6fVMrtglw0p+qB/8YQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	26/09/2024 11:15:47
Observaciones		Página	1/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Inyi6fVMrtglw0p+qB/8YQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





El presente Estudio de Detalle se redacta por tanto con el objeto de ordenar las parcelas R-25 y R-26, aplicando los parámetros urbanísticos de su ordenanza particular correspondiente, unifamiliar aislada para la parcela R-25 y unifamiliar adosada para la parcela R-26, pasando a calificar 485 m²s como zona verde pública, en compensación por la superficie de zona verde que ha sido excluida del Sector en el Proyecto de Reparcelación.

Con respecto al **ámbito**, las parcelas R-25 y R-26 quedan definidas por el Plan de Sectorización para su destino a Residencial con una superficie de 8.098,34 m²s y 2.647,89 m²s respectivamente y las siguientes características:

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS											
CALIFICACIÓN	ZONA	SZONA	ORD	SUPERFICIE	le	EDIFICABILIDAD	H. MÁX	EDIF. COM. INCLUIDA	Nº MAX. VIV.	PARKING	
RESIDENCIAL	1	1.1	OA-2	3.705,00	3,757	13.918,50	B+7	650,00	144	178	
	25	25	UAS-1	8.098,34	0,556	4.500,00	B+1		36	36	
	26	26	UAD-1	2.647,89	0,930	2.463,30	B+1		21	21	

2. DOCUMENTACIÓN

El nuevo documento de Estudio de Detalle se aporta para someterlo a aprobación definitiva en formato digital el 17 de septiembre de 2024 y fechado como FEBRERO 2024.

El documento coincide con el aprobado inicialmente (también denominado Febrero 2024), habiéndole incorporado únicamente los aspectos solicitados en el informe sectorial emitido por la Dirección General de Aviación Civil.

El Estudio de Detalle sólo difiere del aprobado inicialmente en que se incorpora la planimetría solicitada relativa a las servidumbres de Aviación Civil (como plano ED04) e incluye en la Memoria las determinaciones expresamente indicadas en el apartado de *Conclusiones* del informe emitido por la Dirección General de Aviación Civil el 08-09-2024. Dicho documento es el que se informa mediante el presente informe y consta de:

- I. MEMORIA (Antecedentes /Objeto del documento/Promotor/Equipo Redactor/Parámetros del Plan de Sectorización - Ordenanza UAS-1 del Aplicación a la Parcela R-25 - Ordenanza UAD-1 del Aplicación a la Parcela R-26 / Ajustes del Proyecto de Reparcelación / Ordenación de Volúmenes de las Parcelas R-25 y R-26 /Relación de Planos)
- II. PLANOS (ED-01.- SITUACIÓN EN PGOU. CALIFICACION USOS Y SISTEMAS / ED-02.- SITUACION EN PGOU. ZONIFICACION ACÚSTICA / ED-03.- SITUACION EN PGOU. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS / ED-04.- SITUACION EN PGOU. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS / ED-05.- SITUACION EN EL PLAN DE SECTORIZACIÓN: ZONIFICACION / ED-06.- ORDENACION VIGENTE. / ED-07.- SITUACION EN EL PLAN DE SECTORIZACIÓN / ED-08.- ORDENACIÓN, USOS Y EDIFICACIÓN / ED-09.-CESIÓN Y GESTIÓN / ED-10.- ORDENACIÓN PROPUESTA / ED-11.-SECCIONES / ED-12.-VEGETACIÓN Y ARBOLADO
- III. RESUMEN EJECUTIVO
- IV. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO
- V. ANEXO JUSTIFICACIÓN DE ACCESIBILIDAD



Código Seguro De Verificación	Inyi6fVMrtglw0p+qB/8YQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	26/09/2024 11:15:47
Observaciones		Página	2/7
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Inyi6fVMrtglw0p+qB/8YQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Nota: Al incorporar un nuevo plano ED04 relativo a las Servidumbres Aeronáuticas se modifica la numeración de los planos siguientes que sin embargo no modifican su contenido.

3. INFORMES SECTORIALES Y TRÁMITE DE INFORMACIÓN AL PÚBLICO

Tras la aprobación inicial se solicitó informe de la Dirección General de Aviación Civil competente en materia de Servidumbres Aeronáuticas emitiéndose el **08/09/2024** en sentido favorable requiriendo incorporar a la documentación tanto el plano anexo a dicho informe y el texto que se expresa en las conclusiones del mismo, cuestiones que se han incorporado tal y como se ha expuesto en el punto 2 anterior.

Durante el periodo de información pública el 18/07/2024 se publicó en el BOP el acuerdo de Aprobación Inicial por la Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento que tuvo lugar el **22/03/2024**. También ha estado expuesto en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento habiéndose emitido Certificado de Alegaciones que indica que ha estado expuesto al público en el tablón de anuncios de este Excmo. Ayuntamiento desde el 17 de abril de 2024 al 15 de mayo de 2024.

4. RESUMEN DE LA PROPUESTA Y SUS DETERMINACIONES

El ED analiza los parámetros que son de aplicación, así como las rasantes del terreno para encontrar la mejor ubicación para la nueva Zona Verde que permita a su vez la materialización del número de viviendas que corresponden a las parcelas y cumpliendo con los parámetros de aplicación: UAS-1 para la R-25 y UAD-1 para la R-26. En un primer análisis y tras el estudio de la primera documentación aportada se comprobó que las parcelas residenciales tenían pendientes acusadas así como la Zona Verde resultante, solicitándose varias secciones del terreno así como la definición de las cotas de implantación. A raíz de dicho análisis resulta una nueva ordenación con respecto a la del PS que reubica acertadamente la Zona Verde más próxima a la rotonda de acceso y adecua la parcelación y las rasantes de las parcelas a la topografía existente (Fig. 2):



Fig. 2: Ordenación Propuesta en el plano ED-10 del Estudio de Detalle



Código Seguro De Verificación	Inyi6fVMrtglw0p+qB/8YQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	26/09/2024 11:15:47
Observaciones		Página	3/7
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Inyi6fVMrtglw0p+qB/8YQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Los parámetros propuestos por la documentación presentada, en relación con los parámetros previstos en el Plan de Sectorización y el posterior Proyecto de Reparcelación, son los siguientes:

Los parámetros previstos por el Plan de Sectorización:

PARCELA	ORDENANZA	SUPERFICIE	Ie	EDIFICABILIDAD	H MAX	Nº MAX.	Nº APARC.
						VIV.	
R-25	UAS-1	8.098,34	0,556	4.500,00	B+1	36	36
R-26	UAD-1	2.647,89	0,930	2.463,30	B+1	21	21

Puesto que el Sector sufre una merma de superficie de 485 m²s, que pertenece al ámbito contiguo ya reparcelado del P.I. San Luis, se ha ajustado proporcionalmente el techo edificable total del Sector, reduciéndose en 252,20 m²t. El proyecto de Reparcelación traslada la merma de techo edificable del Sector 252,20 m²t, a las parcelas R-25 y R-26, reduciendo ambas de forma proporcional su edificabilidad. Asimismo, la parcela R-26 mide realmente 219,20 m²s menos según su representación gráfica, respecto a lo indicado en los cuadros del Plan de Sectorización. Traslándose este ajuste al Proyecto de Reparcelación, que ha recogido la superficie real de la parcela **2.428,69 m²**.

Los parámetros previstos por el Proyecto de Reparcelación eran los siguientes:

PARCELA	ORDENANZA	SUPERFICIE	Ie	EDIFICABILIDAD	H MAX	Nº MAX.	Nº APARC.
						VIV.	
R-25	UAS-1	8.098,34	0,538	4.357,97	B+1	36	36
R-26	UAD-1	2.428,69	0,969	2.353,68	B+1	21	21

La ordenación propuesta por el ED genera una nueva parcela verde de superficie 1.401,79 m², que proceden de una superficie de 500.45m²s (>485m² mínimos) de origen en la parcela R-25 y una superficie de 901.34m²s de origen viario en el Proyecto de Reparcelación.

$$\text{Nueva Zona Verde} = 1.401,79 \text{ m}^2\text{s} = 500.45\text{m}^2\text{s} (\text{parcela R-25}) + 901.34\text{m}^2\text{s} (\text{viario})$$

Del mismo modo, una superficie de 490.97m²s de origen parcela R-25 pasa ser viario según ordenación propuesta.

$$\text{Parcela R- 25 resultante} = 8.098,34 \text{ m}^2\text{s} - 500.45\text{m}^2\text{s} (\text{pasan a ZV}) - 490.97\text{m}^2\text{s} (\text{pasan a V}) = \text{Parcela R- 25 resultante} = 7.106,92 \text{ m}^2\text{s}$$

Los parámetros propuestos por el ED:

PARCELA	ORDENANZA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	ALTURA MAX	VIV. MAX	APARCAMIENTOS
R-25	UAS-1	7.106,92	4.357,97	B+1	36 VIV.	36 PLAZAS
R-26	UAD-1	2.428,69	2.353,68	B+1	21 VIV.	21 PLAZAS

El ED analiza pormenorizadamente las rasantes de las calles y establece para cada vivienda la cota de referencia de planta baja. Para ello incluye una parcelación determinando que sea el proyecto edificatorio quien la defina de modo definitivo. También define una huella máxima para cada una de



Código Seguro De Verificación	Inyi6fVMrtglw0p+qB/8YQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	26/09/2024 11:15:47
Observaciones		Página	4/7
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Inyi6fVMrtglw0p+qB/8YQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





las parcelas teniendo como objetivo que las viviendas de la R-25 sean pareadas dos a dos como se aprecia en el plano de Propuesta, siendo el proyecto que se presente para solicitar licencia de obras el que diseñe libremente la edificación dentro de la huella definida.

El ED aprobado inicialmente incluía los siguientes aspectos y correcciones:

- En el Plano ED-09 "Ordenación Propuesta" se indica dónde se produjo la alteración de los límites del sector según lo solicitado, de modo que quede constancia de dónde se produce la merma en la superficie del sector y de la Zona Verde que se reubica.
- Se solicitaba que se incorporasen las determinaciones gráficas del ED a los siguientes planos del Plan de Sectorización aprobado definitivamente el 02 de abril de 2008 al objeto de contar con una documentación actualizada de los cambios que supone este ED al Plan de Sectorización de Sánchez Blanca:
 - Plano 2.2 "Zonificación"
 - Plano 2.4 "Ordenación, Usos y Edificación"
 - Plano 2.5 "Gestión y Cesión"
 - Plano 3.16 "Anexo Plano Vegetación"

Estos planos actualizados se han incluido entre la documentación del ED según lo solicitado correspondiéndose con los siguientes:

- ED-07.- Situación en el Plan de Sectorización
- ED-08.- Ordenación, Usos y Sistemas
- ED-09.-Cesión y Gestión
- ED-11.-Vegetación y Arbolado.

Dichos planos, salvo mejor criterio jurídico, podrán incluirse a título informativo en el expediente del citado Plan de Sectorización y también del Proyecto de Reparcelación, en cumplimiento del Acuerdo Quinto de Aprobación Definitiva de dicho Proyecto de Reparcelación.

- El ED ha incluido determinaciones acerca de la regulación del espacio libre que se cede para su uso como zona verde de 1.401,79 m²s para dar cumplimiento tanto al artículo 6.6.4 del PGOU como a la LISTA en su artº 61.2 así como al artículo 80º del RGLISTA que contiene un apartado específico sobre Criterios de ordenación del espacio público urbano y el espacio verde urbano.
- El ED contiene un plano denominado ED-11 Vegetación y Arbolado que incluye tanto una sección en la que se comprueba la habitabilidad de la zona verde que se propone en relación con la inclinación del terreno, así como la inclusión y definición de todas las especies arbóreas que se proponen para el espacio verde mediante una leyenda descriptiva de las mismas:
- El plano ED-11 analiza a su vez la ordenación propuesta generando una red de recorridos peatonales asociada a los elementos arbóreos, incluyendo la nueva zona verde, permeable y utilizando arbolado como generador de sombra para mitigar el efecto del cambio climático y reduciendo la posible isla de calor.



Código Seguro De Verificación	Inyi6fVMrtglw0p+qB/8YQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	26/09/2024 11:15:47
Observaciones		Página	5/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Inyi6fVMrtglw0p+qB/8YQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



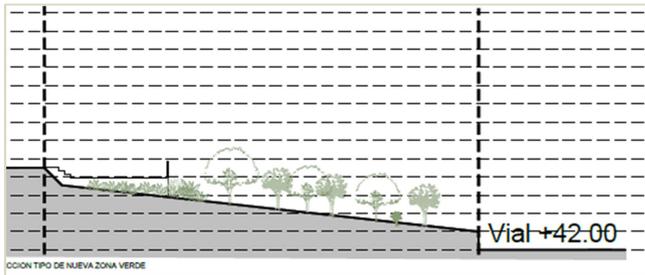


Fig. 3: Ordenación de los espacios verdes definida en el plano ED-12 Vegetación y Arbolado del ED

- El ED incorpora arbolado en los viarios principales y específicamente en los ejes 20 y 21 solicitados. El plano ED-11 incluye arbolado en los espacios que quedan libres tras la eliminación de plazas tanto en el Eje 20 como en el Eje 21.
- El documento aportado ya no elimina ninguna de las plazas fuera del sector. Como reserva de aparcamiento el Plan de Sectorización prevé 1 plaza por vivienda, parámetro que se incorpora al cuadro de determinaciones de aplicación a cada una de las parcelas.
- Con respecto a las instalaciones de producción de energías renovables, éstas se podrían permitir sobre las cubiertas de los castilletes de acceso a cubierta, en atención al artículo 6º Normas de aplicación directa, de la LISTA, considerándose importante su inclusión debido a la cada vez más necesaria y habitual implantación de energías renovables en los edificios. El ED lo ha recogido entre sus determinaciones: "Estas instalaciones se deberán ubicar de modo integrado y/o coplanario con el forjado del castillete, es decir, directamente sobre el mismo de modo que no sobresalga en ningún punto ni genere impacto sobre el entorno formando parte unitaria con el propio castillete."
- El ED define para cada vivienda la cota de referencia de planta baja y una delimitación de la huella máxima edificable o área de movimiento.



Código Seguro De Verificación	Inyi6fVMrtglw0p+qB/8YQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	26/09/2024 11:15:47
Observaciones		Página	6/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Inyi6fVMrtglw0p+qB/8YQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





- La huella máxima se fija en el ED permitiendo que el proyecto de edificación plantee las viviendas dentro de esa huella máxima definida.

5. CONCLUSIONES

El Estudio de Detalle se redacta con el objeto de ordenar las parcelas R-25 y R-26, aplicando los parámetros urbanísticos de su ordenanza particular correspondiente, unifamiliar aislada para la parcela R-25 y unifamiliar adosada para la parcela R-26, disminuyendo en 485 m² la superficie edificable, y pasando a calificar esos 485 m²s como zona verde pública, en compensación por la superficie de zona verde que ha sido excluida del Sector en el Proyecto de Reparcelación

El ED se ha aprobado inicialmente y durante el periodo de Información Pública, donde no se ha recibido alegación alguna, se ha recibido el 08/09/2024 informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil, competente en materia de Servidumbres Aeronáuticas. Conforme a sus conclusiones se ha incorporado a la documentación el párrafo y plano demandado por este, siendo el resto del documento igual al aprobado inicialmente.

PROPUESTA

Procede proponer la aprobación definitiva el Estudio de Detalle para las parcelas R-25 y R-26 del PA-G.11.(97) del Plan de Sectorización del sector SUNP-G.2 "Sánchez-Blanca", según la documentación aportada el 17/09/2024 y fechada a Febrero 2024.

Debe darse traslado de este informe al Servicio de Control de Obras de Iniciativa Privada del Dpto. de Arquitectura e Infraestructuras, dado que la ordenación de este Estudio de Detalle supone un trazado viario alternativo al recogido en el Plan de Sectorización.

También se dará traslado al Servicio Técnico de Ejecución del Planeamiento de este Departamento a los efectos oportunos.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica.

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



Código Seguro De Verificación	Inyi6fVMrtglw0p+qB/8YQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	26/09/2024 11:15:47
Observaciones		Página	7/7
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Inyi6fVMrtglw0p+qB/8YQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

