



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

Ref: I-ED_G.10_ai4_PL 4-18 (cld)

Expediente: PL 4/18. Estudio de Detalle
Interesado: VERA RAMOS S.L.
Representante: Alejandro Spinola Serrano
Situación: Calle Joaquín Vargas esquina Torre del Mar
Ref. Catastral: 6320301UF6662S0001IR
Junta Mpal. Distrito nº 8 Churriana
Asunto: Informe técnico

ESPACIO PARA EL SELLO DE REGISTRO:

ANTECEDENTES.

- Con fecha **12/01/2018** se presentó a trámite el Estudio de Detalle del Suelo Urbano consolidado ED-G.10 “Santa Teresa Sur 3”, cuyo documento técnico fechado el 12/01/ 2018 estaba suscrito por el arquitecto Luis Octavio Frade y el ingeniero Carlos Miró. Posteriormente, con fecha 30/01/2018, se presenta nueva documentación que incorpora “*Estudio de Inundabilidad*” que supone un ajuste de cotas del documento de Estudio de Detalle anteriormente presentado. Tras analizar estos documentos y mantenidas algunas reuniones con sus autores, se presenta nueva documentación con fecha **7/05/2018**.
- Con fecha **15/03/2018** se emite informe técnico del Negociado de Topografía y Cartografía que observa algunas deficiencias en relación al ámbito de la fase 2 propuesta en el ED.
- Tras nuevas reuniones técnicas con fecha **7/05/2018** se vuelve a presentar una **nueva** documentación (3ª) que cumplimenta las observaciones de este Departamento.
- Del análisis de esta última documentación con fecha **28/05/2018** se emite informe técnico por en el que se requiere nuevas subsanaciones, en orden de incorporar compromisos de urbanización; justificar lo observado por el Negociado de Topografía y Cartografía y en relación a las consideraciones sobre la urbanización se solicita informe al Servicio de Urbanización e Infraestructuras de este departamento. Este Servicio emite informe con fecha **2/08/2018** en el que detecta diversas deficiencias en relación a las determinaciones de urbanización que requiere subsanar previo a la aprobación inicial del documento.
- Con fecha **14/09/2018** presenta Carlos Miró Domínguez escrito de alegaciones en relación a los informes técnicos emitidos, considerando que existen contradicciones y en base a diversas argumentaciones, solicita la aprobación inicial del Estudio de Detalle.
- Con fecha **03/12/2018** emite informe del Servicio de Urbanización e Infraestructuras, que se ratifica en su informe anterior de fecha 2/08/2018. Con fecha **31/07/2019** este servicio de Planificación Territorial y Urbanística emite informe considerando que el promotor debe cumplimentar todos los requerimientos exigidos por ambos servicios.
- Con fecha **10/03/2020** y nº 162.915 del registro de entrada, se presenta en esta Gerencia nueva solicitud para la tramitación del Estudio de Detalle, promovido ahora por VERA RAMOS, S.L., cuya documentación técnica corresponde al arquitecto Alejandro Spinola Serrano (fechada en marzo 2020). Sobre esta documentación se emite con fecha **30/03/2020** informe favorable del Negociado de Topografía y, de otra parte, los informes emitidos por este Servicio de Planificación Territorial y Urbanística, de fecha **22/05/2020** y del Servicio de Urbanización e Infraestructuras, de fecha **27/05/2020**, **aunque** consideran muy mejorada la documentación, se exige las correcciones de determinados aspectos previos a la aprobación inicial del documento.

Paseo de Antonio Machado, 12 ■ 29002 ■ Málaga ■ TLF. 010 Y 951.928.143 ■ CIF P-7990002-C ■ www.malaga.eu

Código Seguro De Verificación	f8udwa/7x+RJvyP8cPk5HA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	04/08/2020 15:08:29
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	30/07/2020 11:02:05
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	29/07/2020 10:44:18
Observaciones		Página	1/3
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f8udwa/7x+RJvyP8cPk5HA==		





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

- Con fecha **18/06/2020** se presenta nueva documentación técnica que es el objeto de este nuevo informe.
- Con fecha **27/07/2020** se ha emitido informe del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de este departamento.

INFORME.

La **documentación**, fechada en junio 2020, se presenta completa, y por tanto sustituye a la anterior. Se compone del siguiente contenido y documentos:

- Memoria: Expositiva, Informativa, Justificativa, ordenanzas reguladoras, aprovechamiento, cesiones y gestión urbanística.
- Planos: Información (6) y de Ordenación (11)
- Anejos: 7.1 Ficha PGOU; 7.2 Certificaciones catastrales; 7.3 Notas simples registrales,
- Anejo Técnico: 7.4 Estudio Hidráulico Ampliado (separata)
- Anejo 7.5 Resumen Ejecutivo (separata)
- CD con toda la documentación en formato digital PDF y plano topográfico y ordenación en DWG.

En relación a los requerimientos incluidos en el **informe de técnico de 22/05/2020**, se observa lo siguiente:

- a) Deberá aportar Resumen Ejecutivo, según se indica en el apartado 1 de este informe.
 - *Se incluye como Anexo, y su contenido cumple con los mínimos exigidos en el art. 19.3 de la LOUA.*
- b) Deberá corregir el capítulo 4 de Ordenanzas Reguladoras, contemplando lo indicado en el apartado 3.3 de este informe.
 - *Se ha modificado este apartado cumpliendo los objetivos que se requerían.*
- c) Deberá completar la Memoria Económica en los términos precisados en el apartado 3.4 de este informe.
 - *Se ha modificado este apartado cumpliendo los objetivos que se requerían.*
- d) Deberá completar la documentación incluyendo determinaciones específicas sobre el arbolado en la ordenanza particular, siguiendo las directrices reflejadas en el apartado 3.2 de este informe.
 - *Tanto en las condiciones de ordenación como de ejecución se incorporan nuevas determinaciones cumpliendo con lo que se requirió en este apartado.*
- e) Deberá darse cumplimiento a las observaciones contenidas en el Informe del Servicio de Urbanización e Infraestructuras
 - *Corresponde el análisis de este apartado al Servicio de Urbanización e Infraestructuras, siguiendo los requerimientos incluidos en su informe de fecha 27/05/2020.*

Código Seguro De Verificación	f8udwa/7x+RJvyP8cPk5HA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	04/08/2020 15:08:29
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	30/07/2020 11:02:05
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	29/07/2020 10:44:18
Observaciones		Página	2/3
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f8udwa/7x+RJvyP8cPk5HA==		





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

De la valoración incluida en el **informe del Servicio de Urbanización e Infraestructuras** de fecha 27/07/2020 se deduce que se han subsanado los requerimientos incluidos en su informe anterior, pero condiciona la aprobación definitiva a la inclusión en el documento de las mejoras en la documentación gráfica referidas a las siguientes cuestiones:

- *Deberá incluir en el plano nº 11 “Cargas de urbanización y Arbolado” la representación gráfica los compromisos de urbanización de la Fase 2 referidos a la pavimentación definitiva de la segunda de las isletas previstas en la intersección de las calles Nerja y Torre del Mar. Situada en viario público, pero fuera del sector.*
- *Para facilitar la comprensión de la ordenación viaria, se deberá eliminar del plano nº 8”Red Viaria la trama correspondiente al asfaltado que se realiza fuera de este ámbito y realizar el grafismo completo de la intersección y sus correspondientes isletas.*
- *Se ha de completar el plano nº 15 incluyendo también los elementos complementarios de estas redes (imbornales, pozos de registro, etc..) a nivel de planeamiento , así como un esquema de alumbrado público previsto en el ámbito.*

PROPUESTA

A la vista de las comprobaciones realizadas y considerando que se han cumplimentado satisfactoriamente todos los condicionantes incluidos en informe técnico de fecha 22/05/202, no se encuentra inconveniente en que se proceda a la aprobación inicial del documento fechado en junio 2020 del Estudio de Detalle en el ámbito de Suelo Urbano consolidado ED-G.10 “Santa Teresa Sur 3” del PGOU-2011.

Antes de la aprobación definitiva deberán quedar satisfechas las consideraciones de mejora de documentación gráfica incluidas en el informe del Servicio de Urbanización e Infraestructura de fecha 27/07/2020.

Se recuerda que atendiendo a las afecciones de Servidumbre aeronáutica y de la Inundabilidad, con posterioridad a la aprobación inicial, se deberá requerir informe a los órganos o entidades administrativas gestores de esos intereses públicos afectados

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica.

El arquitecto municipal
Fdo.: Carlos Lanzat Díaz

La jefa de Sección
Fdo.: Dolores Jiménez Ruiz

La jefa del Departamento
Fdo.: Elena Rubio Priego

Paseo de Antonio Machado, 12 ■ 29002 ■ Málaga ■ TLF. 010 Y 951.928.143 ■ CIF P-7990002-C ■ www.malaga.eu

Código Seguro De Verificación	f8udwa/7x+RJvyP8cPk5HA==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego		Firmado	04/08/2020 15:08:29
	Dolores Jiménez Ruiz		Firmado	30/07/2020 11:02:05
	José Carlos Lanzat Díaz		Firmado	29/07/2020 10:44:18
Observaciones			Página	3/3
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f8udwa/7x+RJvyP8cPk5HA==			

