

42/15

**DOCUMENTO C**

**RESUMEN EJECUTIVO**

**MODIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LA  
ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PGOU Nº 10 EN  
CALLE GARCIA SARMIENTO Nº2**

**ALINEACION Y ORDENACION DE VOLUMENES**

**NOVIEMBRE 2015**

**DILIGENCIA:** Para acreditar que el instrumento de planeamiento al que corresponde la presente documentación, foliado del 1 al 8, ha sido aprobado inicialmente por el Excmo. Ayto. Pleno en sesión ordinaria celebrada el 31 de marzo de 2016.

Málaga, 18 de abril de 2016  
La Vicesecretaria Delegada de la G.M.U.

Fdo.: Victoria E. del Río Florido.

*Victoria E. del Río Florido*

## RESUMEN EJECUTIVO

(DOCUMENTO SÍNTESIS DEL ESTUDIO DE DETALLE)

*Art. 19.3 de la LOUA (incorporado por la Ley 2/12 de 30 de enero de Modificación de la LOUA)*

*" Los instrumentos de planeamiento deberán incluir un resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.1"*

## Objeto

Se pretende el cambio de alineaciones del Plan General (que integra el DOC A) en la calle García Sarmiento nº 2, afectando la misma únicamente a la edificación de esta parcela catastral. Considerando la solicitud aportada por el interesado se realiza asimismo la ordenación pormenorizada (DOC B) , integrada en la propia modificación del PGOU, con la finalidad de ordenar el volumen adaptando el mismo a la situación actual de la construcción existente y de sus medianeras .

## Descripción

Se trata de una pequeña parcela de suelo urbano consolidado y edificada, que esta afectada por las alineaciones propuestas en el Plan General de 1997. La calle García Sarmiento se localiza en la zona norte de la ciudad, en el distrito de Ciudad Jardín. La geometría actual es claramente irregular. Tiene una longitud de unos 40 metros de longitud y une peatonalmente las calles Emilio Thuiller (a la altura del nº46) y Serrano Fernández.



Imagen 1. Situación de la edificación

Calificada con la ordenanza CTP-2, la calle prevalece dando acceso a algunas viviendas y estableciendo cierta continuidad peatonal a la calle Avicebrón, que une perpendicularmente la avenida Ramón y Cajal y la

calle Emilio Thuiller, paralelas entre sí, y que probablemente sea la justificación de su existencia.

### **Antecedentes**

En el año 2002 se presentó solicitud en este Departamento por D<sup>a</sup> María Pérez Muñoz alertando sobre el posible error de alineaciones producido en su parcela por cuanto las nuevas alineaciones del PGOU-97 dejaba parte de su vivienda fuera de ordenación. Se contestó a esta petición que no habría inconveniente a modificar las alineaciones, dado la poca trascendencia y características de la calle, instando a presentar un Estudio de Detalle. En base a las conclusiones de este informe, trece años después se recibe el 13 de mayo de 2015 solicitud de tramite del Estudio de Detalle, pero debido a las determinaciones de la vigente Ley del Suelo en Andalucía, cuya aprobación se produjo en fecha posterior a este informe, el Estudio de Detalle, en este caso que se reduce el suelo dotacional publico, no tiene competencias para ello y, por tanto, se procede a realizar de oficio esta modificación del PGOU acompañada de la ordenación pormenorizada de la parcela que fija la alineación y ordena el volumen propuesto por el interesado y que se ha considerado adecuado a las condiciones actuales de la edificación existente y a la ampliación de la vivienda que se propone realizar.

### **Documentación del Plan General afectada por la modificación**

La modificación afecta específicamente a los planos P.2.1 Calificación, Usos y Sistemas vigente (hoja 24/35) y P.2.9 Alineaciones, alturas y Rasantes vigente, (hoja 12.H).

### **Justificación de la solución adoptada**

El solar afectado por las alineaciones y del que se ordena su volumen edificable tiene forma de L, como puede apreciarse en la imagen adjunta. La superficie según mediciones in situ es de 101,30 m<sup>2</sup>. El Solar se encuentra edificado con una vivienda unifamiliar adosada que ocupa PB+1. El programa existente es un Taller Cochera en Planta Baja al que se accede a través de un portón en calle García Sarmiento, y una vivienda

en dos plantas con patio central, a la que se accede igualmente desde esta calle. Existe un cuerpo volado de la finca colindante sobre la Planta Baja del Taller.



calificación vigente



calificación modificada

Esta documentación se realiza de oficio por esta administración y recoge básicamente la propuesta realizada por el interesado. Se propone respetar la edificación actual modificando las alineaciones para no afectar la construcción existente pero a la vez intenta no superar el aprovechamiento que actualmente tiene por el planeamiento vigente.

### Alineaciones

Se adopta la propuesta en esta Modificación de alineaciones del Plan general (Documento A).



Alineación vigente

Alineación modificada

### Rasantes

No hay modificación en el Rasante de la calle a la afecta la alineación, García Sarmiento, manteniéndose la actual.

### Volúmenes

Con la ordenación de volúmenes incorporada a la modificación de la alineación se pretende no incrementar la edificabilidad de la parcela según las condiciones vigentes. Teniendo en cuenta la superficie calificada de la parcela en el PGOU vigente es de 79,30 m<sup>2</sup> y el índice de edificabilidad 2,6 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>t, la superficie de techo máximo antes de la modificación es de 206,18 m<sup>2</sup>t. La parcela neta después de la alineaciones es de 101,30 m<sup>2</sup> y la ordenación de volúmenes hace un reparto lógico de la edificabilidad fijada como máximo esos 206,18 m<sup>2</sup> sobre esta nueva superficie, la cual viene expresada en los planos, y responde al siguiente criterio.

- AREA I: Corresponde al cuerpo edificado en planta baja y cuyo uso actual es de Local, con una superficie de 25,22 m<sup>2</sup>
- AREA II: Corresponde a un saliente en vuelo de la edificación colindante en planta primera y que en planta baja está ocupada por el mismo Local del Área I. Supone una superficie de 9,70 m<sup>2</sup> que multiplicado por 2 plantas tenemos 19,40 m<sup>2</sup> construidos.
- AREA III: Ocupa una superficie en planta de 76,38 m<sup>2</sup> y sobre ella están construidas 2 plantas con uso de vivienda. Es en este Área donde se propone edificar el resto de superficie hasta llegar a los 206,18 m<sup>2</sup>.



Ordenación de volúmenes y alineaciones (vigente y propuesta)

### Cumplimiento de las ordenanzas.

En este punto se justifica las Ordenanzas del PGOU de la propuesta de la Ordenación Pormenorizada para la calificación CTP-2

	PROPUESTA	ORDENANZA
- Parcela mínima edificable	101,30 m <sup>2</sup> >	100 m <sup>2</sup>
- Fachada mínima	19,50 m <sup>2</sup> >	4 m <sup>2</sup>
- Edificabilidad neta	(*1) 2,035 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> <	2,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- Profundidad máxima edificable	13,00 m <sup>2</sup> <	15,00 m <sup>2</sup>
- Alineaciones	Alineación a vial	Alineación a vial
- Ocupación máxima	100% en PB 80% en PA	100% en PB 80% en PA
- Separación a linderos privados	Adosado	Adosado
- Altura máxima	PB+2 (11m)	PB+2 (11m)
- Vuelo en cuerpo saliente	0,40 m (abierto)	0,40 m (abierto)
- Uso pormenorizado	Residencial	Residencial

(\*1) La edificabilidad neta de la propuesta es consecuencia de mantener la misma superficie construida a efectos de edificabilidad sobre la parcela neta resultante de las alineaciones del PGOU.

### Fotografías

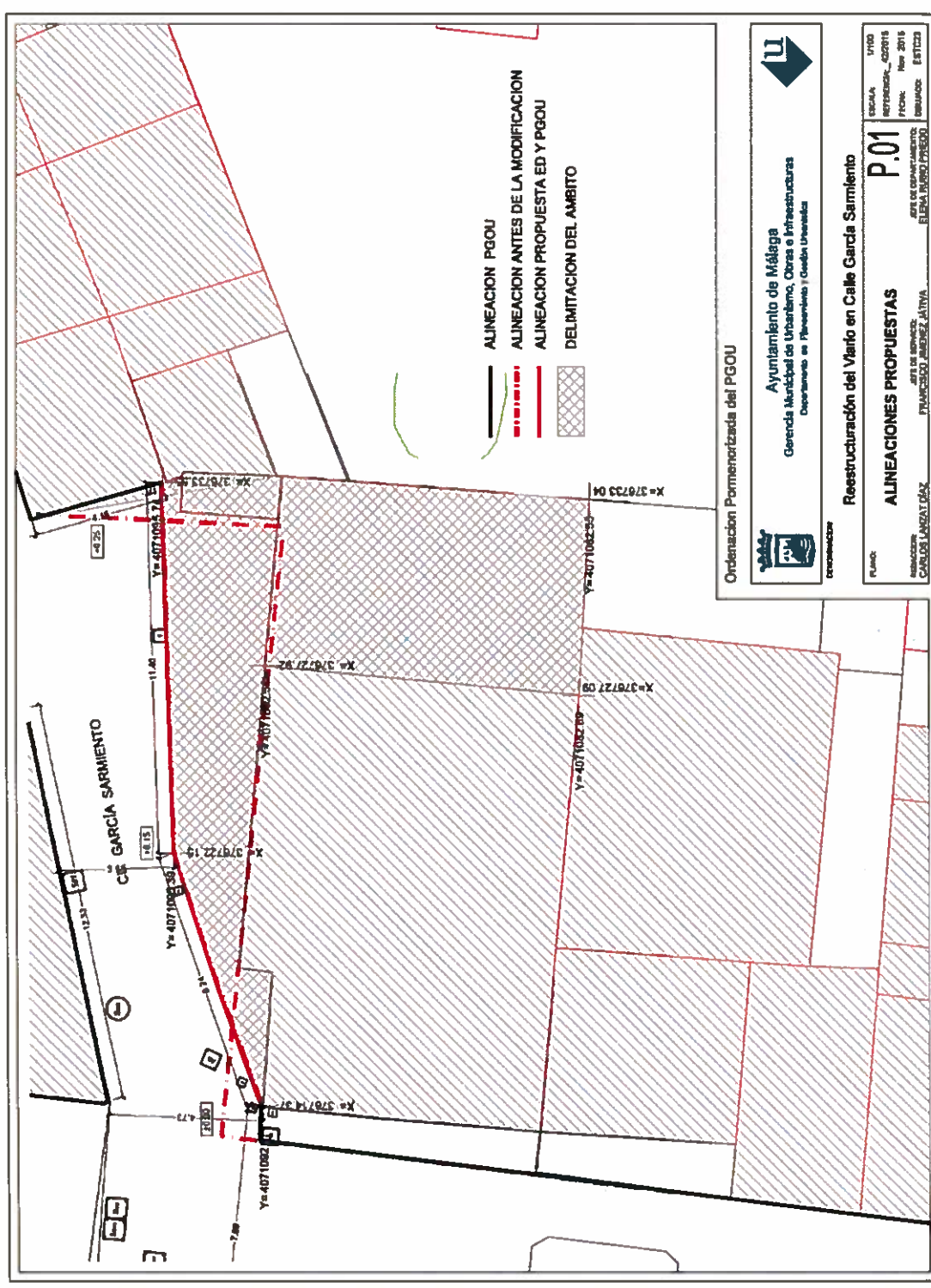


FOTO 1 . Imagen desde Emilio Thuiller



FOTO 2 . Inicio de calle Gª Sarmiento

En Málaga, a 5 de noviembre de 2015



P.01\_ Estudio de Detalle. Plano de ordenación de volúmenes



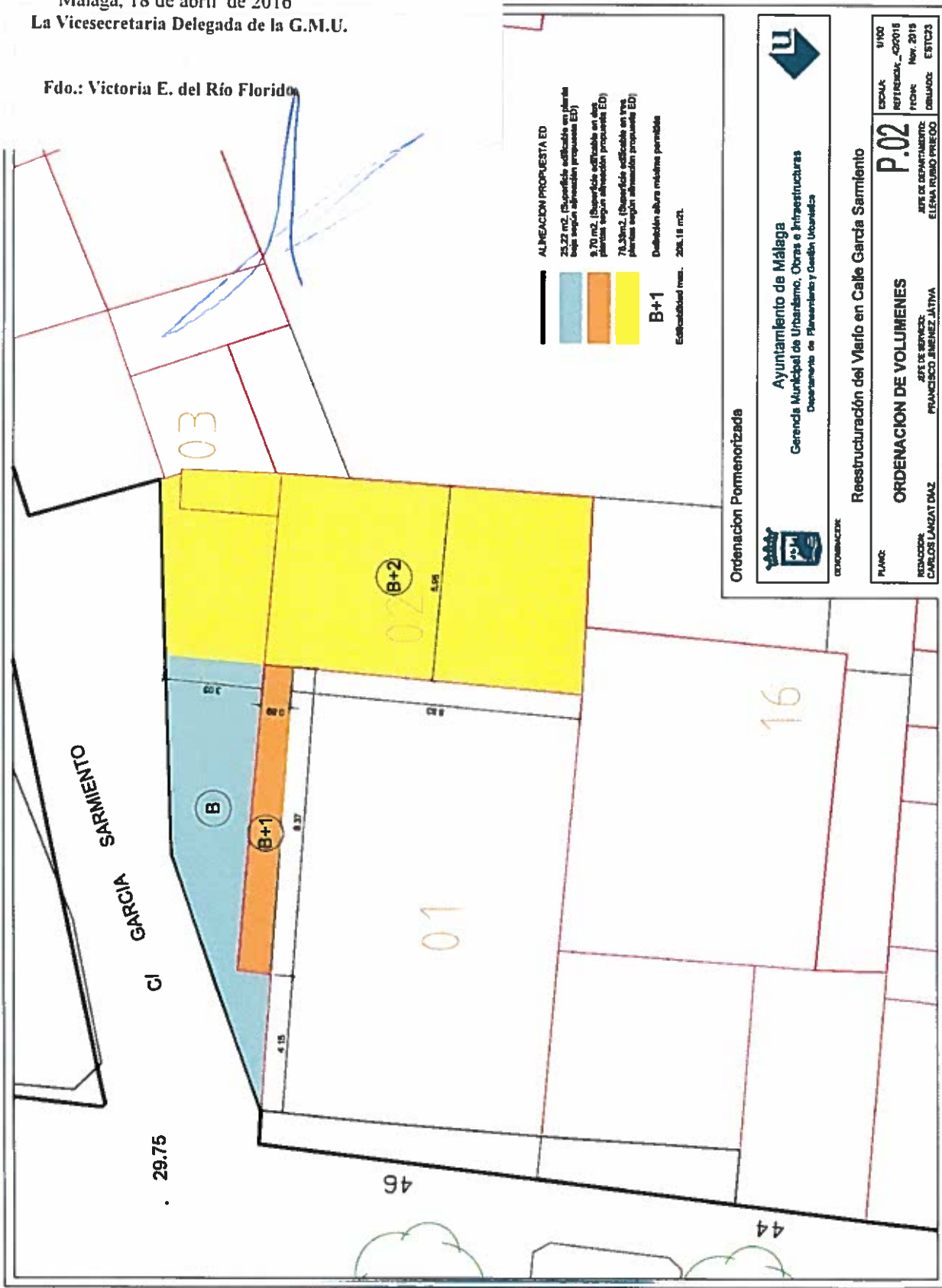
**DILIGENCIA:** Para acreditar que el instrumento de planeamiento al que corresponde la presente documentación, foliado del I al 8, ha sido aprobado inicialmente por el Excmo. Ayto. Pleno en sesión ordinaria celebrada el 31 de marzo de 2016.

CIÓN DEL PGOU EN EL SUELO URBANO "HAZA CARPINTERO"  
DOCUMENTO C. RESUMEN EJECUTIVO

Málaga, 18 de abril de 2016  
La Vicesecretaria Delegada de la G.M.U.

Fdo.: Victoria E. del Río Florida

*temunja*



P 02\_Estudio de Detalle. Plano de ordenación de volúmenes