

Ref: I_LED_Paseo de la Sierra 51_PL 26-2024

Departamento: Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio: Servicio de Planificación y Ord. Urbanística
Expediente: PL 26/2024 Estudio de Detalle
Interesado: HENK BUITENHUIS
Representante: Ignacio Merino Rivero
Situación: Paseo de la Sierra 51 y calle Olmos, 78 (Cerrado de Calderón)
Ref. Catastral: 686621UF7666N0001DU
Junta Mpal. Distrito: Nº2 Málaga Este
Asunto: Informe Técnico

La última documentación presentada, que sustituye a la anterior, está compuesta por: Memorias aportadas con fecha 28/01/2025 y planos aportados con fecha 27/01/2025.

ANTECEDENTES

Por Resolución de fecha 23/02/2018 se concedió licencia de obras para la construcción de vivienda unifamiliar adosada y piscina en calle *Olmos 78* y *Paseo de la Sierra* nº 51-53.

Con fecha 03/05/2024 se presenta por registro electrónico (REG) documentación relativa al Estudio de Detalle (en adelante ED) en Calle *Paseo de la Sierra* 51, solicitando su tramitación administrativa.

Mediante informe de este Servicio de Planificación fechado el 28/11/2024 se solicita al interesado que aporte nuevo documento completo de ED que subsane varias observaciones realizadas a la propuesta presentada.

1/5

INFORME

1. DOCUMENTACIÓN TÉCNICA PRESENTADA

Respecto la última documentación presentada, que sustituye a la anterior, compuesta por planos aportados con fecha 27/01/2025 y memorias aportadas con fecha 28/01/2025, se informa:

- Conforme a lo dispuesto 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), el ED cumple con los requisitos mínimos de documentación previstos: Memoria de información y de ordenación, Cartografía y Resumen Ejecutivo.
- El Resumen Ejecutivo se aporta en archivo independiente de la memoria, con el contenido exigido, para facilitar el trámite de Información Pública.
- Se justifica la innecesaridad de aportar memoria económica exigible por el art. 62 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA).
- Se justifica el cumplimiento de las afecciones Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga, que se complementa con 6 planos justificativos de dichas servidumbres, con el objeto de recabar informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil.
- Se aporta plano de Zonificación Acústica, correspondiente al plano P.2.12 del PGOU2011 vigente, de conformidad con lo exigido en el artículo 13 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, sobre zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- Con fecha 03/05/2024 se aporta Anexo II. *Propuesta para Restauración y Valorización de Servicios Ecosistémicos*, para su valoración por el Servicio de Parques y Jardines.

Gerencia Municipal de Urbanismo
Paseo Antonio Machado, 12
29002 Málaga

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

Código Seguro De Verificación	hynjUdDrBFslqMgCmnxQBQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	14/02/2025 09:28:29
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	12/02/2025 15:26:41
	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	12/02/2025 12:59:27
Observaciones		Página	1/5
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/hynjUdDrBFslqMgCmnxQBQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

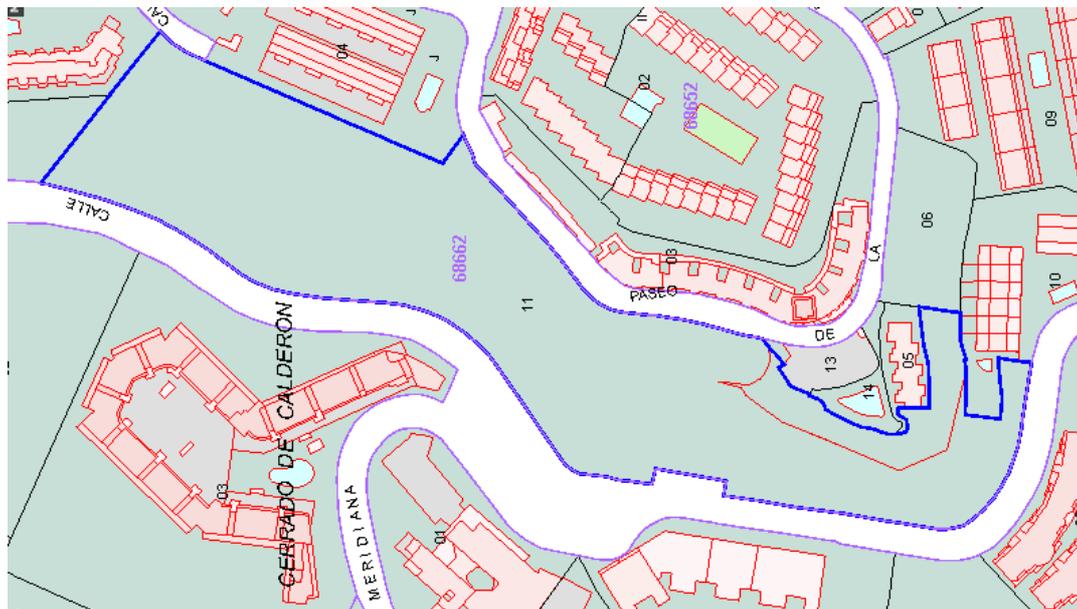


2. ÁMBITO Y SITUACIÓN ACTUAL DE LOS TERRENOS

La parcela objeto del ED es la de referencia Catastral 6866211UF7666N0001DU, situada en la calle *Paseo de la Sierra*, 51, siendo la superficie catastrada 18.594 m²s, de los cuales 17.468,63 m²s está calificada como Zona Verde de uso privativo y 854,42 m²s, está calificado como Residencial

El ámbito del ED no coincide con la superficie catastral porque se ha decidido remitir el ámbito a una parte de la misma para poder definir con exactitud las determinaciones del ED.

El ámbito del ED tiene una superficie de 1.183,42 m²s, que es la suma de la Zona Residencial Unifamiliar Adosado (UAD-C2) con 853,82 m²s de superficie y de la Zona Verde de intercambio con 329,60m²s de superficie.



Cartografía catastral

2/5

Dada la naturaleza del ED, no se considera necesario informe del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de este departamento porque no se altera la urbanización y se mantienen las alineaciones a vial y las rasantes establecidas.

Al estar relacionado el objeto de este ED con un expediente de licencia y la edificación prácticamente terminada, la documentación incorpora entre sus planos la definición de grafica de la construcción siendo esta información relevante para las determinaciones fijadas en este ED.

3. OBJETO.

El ED pretende completar las determinaciones del PAM-LE.3 "PERI Cerrado de Calderón" en cuanto a la localización y definición del suelo dotacional privado (zonas verdes de titularidad privada) existente en la parcela.

Se propone modificar la situación, en el interior de una misma parcela de propietario único, de 329 m²s de superficie de terreno calificado de "Zona Verde Privada". Con ello, el ED viene a dar una solución

Código Seguro De Verificación	hynjUdDrBFslqMgCmnxQBQ==	Estado	Firmado	Fecha y hora	14/02/2025 09:28:29
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	12/02/2025 15:26:41		
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	12/02/2025 12:59:27		
	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado			
Observaciones		Página	2/5		
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/hynjUdDrBFslqMgCmnxQBQ==				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				



acorde a la realidad topográfica del terreno y no modifica las condiciones de ordenación que determina la ordenanza de aplicación UAD-C2.

En el Art. 94.2.a) de RGLISTA, en el que se fundamenta el trámite de este ED, se expresa: (...) *dentro de su ámbito los ED podrán: a) Completar las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas a la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional.*

A continuación se fundamenta que, como determina el mismo artículo, no se modifica el uso urbanístico del suelo, sino que complementa lo determinado en el instrumento de ordenación, aumentando, incluso, el suelo destinado a espacio libre privado.

4. MARCO URBANISTICO DE REFERENCIA.

Normativa urbanística general:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (RGLISTA).

Normativa urbanística municipal:

- Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Málaga, aprobado definitivamente de manera parcial, mediante Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda en fecha 21 de enero de 2011 (aprobación definitiva publicada en BOJA número 29 de 10/02/2011 y normativa publicada en BOJA número 170, de 30/08/2011).

5. AFECCIONES SECTORIALES

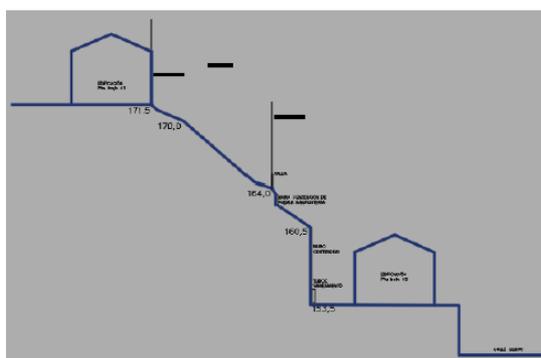
3/5

Tras la aprobación inicial se deberá solicitar informe al órgano competente en materia de servidumbres aeronáuticas.

6. VALORACIÓN DE LA PROPUESTA PRESENTADA

6.1 JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN: PROBLEMAS TOPOGRÁFICOS Y AMBIENTALES.

La zona edificable que resulta de la zonificación determinada por el del PAM-LE.3 "PERI Cerrado de Calderón" presenta una enorme complejidad constructiva debido a las construcciones existentes y al desnivel de la parcela, lo que conlleva que cualquier actuación que se realice, generará una gran inestabilidad de las edificaciones existentes.



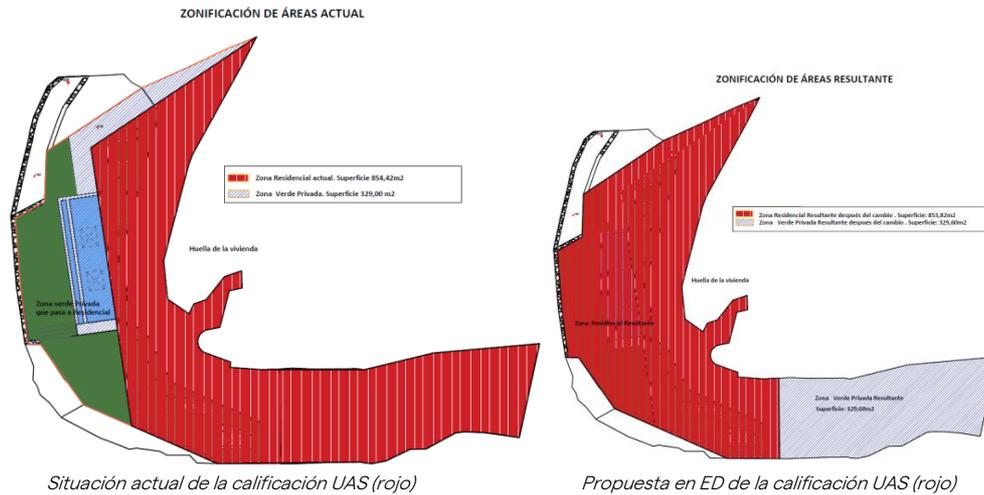
Perfil topográfico zona edificable según zonificación del PAM-LE.3 "PERI Cerrado de Calderón"

Código Seguro De Verificación	hynjUdDrBFslqMgCmnxQBQ==	Estado	Firmado <th>Fecha y hora</th> <td>14/02/2025 09:28:29</td>	Fecha y hora	14/02/2025 09:28:29
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado		14/02/2025 09:28:29	
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado		12/02/2025 15:26:41	
	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado		12/02/2025 12:59:27	
Observaciones		Página		3/5	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/hynjUdDrBFslqMgCmnxQBQ==				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				



6.2 VALORACION Y CONSIDERACIONES SOBRE LA PROPUESTA DE ED

La reubicación en el interior de la parcela de 329 m²s de superficie de terreno calificado de “Verde Privada”, no modifica la superficie ni los parámetros urbanísticos de aplicación de la calificación urbanística, resultando:



Situación actual de la calificación UAS (rojo)

Propuesta en ED de la calificación UAS (rojo)

4/5

Teniendo en cuenta que se trata de una edificación parcialmente construida, es fundamental definir con exactitud los volúmenes de la edificación para poder cotejar el cumplimiento de la normativa urbanística de aplicación del PPO aprobado y del PGOU vigente. Por este motivo se ha aportado planos de planta acotados, planos de secciones y alzados acotados con el suficiente nivel de detalle, y cuadro de parámetros urbanísticos en la memoria que justifica el cumplimiento de los parámetros urbanísticos determinados por la ordenanza de aplicación UAD-C2 (Edificabilidad, ocupación máxima de parcela, altura máxima de edificación, separación mínima a lindero público y privado), y que justifica la aplicación de la normativa del PGOU vigente, en especial la de los artículos 12.2.25 a 12.2.28 en lo referente a las cotas resultantes de la edificación y movimientos de tierra ejecutados.

Igualmente se detallan los espacios ejecutados bajo la cota de la piscina y la topografía resultante de la ejecución de piedra artificial que reproduce la existente en el terreno.

De las justificaciones aportadas se desprende que se ha adoptado por una solución adecuada por los siguientes motivos:

- a. El inmueble se ajusta a la normativa específica de la ordenanza UAD-C2 del PAM-LE.3.
- b. El inmueble tiene las condiciones topográficas para aplicar el Artículo 12.2.26. *Normas de Edificación en ladera para Edificaciones exentas y Unifamiliares Adosadas* del PGOU vigente, pero no se acoge a esta norma debido a la especial topografía de la parcela, a la preexistencia de especies arbóreas, y a la disposición de las edificaciones del entorno, que no son alineadas a vial.
- c. En algunos puntos se altera el terreno natural es más de 1,50 m, lo que no se ajusta a la norma aplicable del Artículo 12.2.4. *Movimientos de Tierra* del PGOU vigente. Esta circunstancia es permisible en base a la peculiar topografía del terreno, a que el cumplimiento no es excesivo, y a que se da en zonas no próximas a linderos, por lo que no supone un perjuicio apreciable desde la vía pública ni un perjuicio a colindantes.

Código Seguro De Verificación	hynjUdDrBFslqMgCmnnxBQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	14/02/2025 09:28:29
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	12/02/2025 15:26:41
	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	12/02/2025 12:59:27
Observaciones		Página	4/5
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/hynjUdDrBFslqMgCmnnxBQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



6.3 VALORACION DE DOCUMENTACIÓN TOPOGRÁFICA APORTADA.

Se han solventado las observaciones realizadas con fecha 13/08/2024 por el Negociado de Topografía y Cartografía, de la siguiente manera:

1. Se han revisado las cotas de terminación del aparcamiento de acceso y de la plataforma de PB.
2. Se ha actualizado la obra ejecutada real correspondiente a los muros y a la "roca artificial" que camufla llaves de paso y otros servicios de mantenimiento.

CONCLUSIONES

Se han solventado los requerimientos efectuados dando una solución adecuada a la disposición de la edificación sobre el terreno.

PROPUESTA

Desde el punto de vista técnico procede proponer la aprobación inicial de la propuesta contenida en el ED compuesto por memoria y memoria de resumen ejecutivo aportada con fecha 28/01/2025, planos y planos de resumen ejecutivo aportados con fecha 27/01/2025 y Anexo II. *Propuesta para Restauración y Valorización de Servicios Ecosistémicos* aportado con fecha 03/05/2024.

Tras la aprobación inicial se deberá solicitar informe al órgano competente en materia de servidumbres aeronáuticas y solicitar informe al Servicio de Parques y Jardines al respecto del Anexo II. *Propuesta para Restauración y Valorización de Servicios Ecosistémicos*, presentado con fecha 03/05/2024.

5/5

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica

El Arquitecto municipal
Fdo.: Joaquín Pedraza Bueno

El Jefe del Servicio
Fdo.: Carlos Lanzat Díaz

El Jefe del Departamento
Fdo.: Alberto Ruiz Carmena

Código Seguro De Verificación	hynjUdDrBFslqMgCmnxQBQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	14/02/2025 09:28:29
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	12/02/2025 15:26:41
	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	12/02/2025 12:59:27
Observaciones		Página	5/5
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/hynjUdDrBFslqMgCmnxQBQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

