

ACUERDO ADOPTADO POR LA ILMA. JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 23 DE MAYO DE 2025 EN RELACIÓN CON EL PUNTO SIGUIENTE:

PUNTO Nº 12.-PROPUESTA DE APROBACIÓN INICIAL DEL ESTUDIO DE DETALLE EN PASEO DE LA SIERRA Nº 51 Y CALLE OLMOS Nº 78 (EXPEDIENTE Nº PL 26/2024_2).

La Junta de Gobierno Local conoció la Propuesta de la Concejala Delegada de Urbanismo de fecha 15 de mayo de 2025, cuyo texto a la letra es el siguiente:

“Resulta que, con fecha 12 de mayo de 2025, se ha emitido por el Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Planeamiento y Gestión, informe jurídico-propuesta en base a los siguientes antecedentes y fundamentos jurídicos:

“En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 172, 173 y 175 del Real Decreto núm. 2568/1986 de 28 de noviembre aprobatorio del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales y con respecto al expediente de referencia, se emite el siguiente informe jurídico sobre propuesta de aprobación inicial de Estudio de Detalle conforme a los antecedentes de hecho y fundamentos jurídicos siguientes:

Objeto

El presente Estudio de Detalle se circunscribe a un ámbito de suelo urbano de 1.183,42 m2s, que forma parte de la parcela catastral 6866211UF7666N0001DU, situada en la calle Paseo de la Sierra, 51, incluida en el PAM-LE.3 “PERI Cerrado de Calderón”; y tiene por objeto completar las determinaciones del planeamiento de desarrollo en cuanto a la localización y definición del suelo dotacional privado (zonas verdes de titularidad privada) incluido en el ámbito.

Se propone el intercambio de la Zona Residencial (Zona A), con una superficie de 329,60 m2s, con la superficie de Zona Verde Privada (Zona B) de 329,00 m2, justificándose una propuesta edificatoria adecuada a la realidad topográfica del terreno, sin modificar la superficie ni el resto de los parámetros urbanísticos de aplicación.

Antecedentes de hecho

1.- Con fecha 3 de mayo de 2024 se presenta en el Registro de Entrada de documentos de esta Gerencia, solicitud de Ignacio Merino Rivero, actuando en representación de Hendrik Buitenhuis, aportando documentación técnica del Estudio de Detalle.

2.- Con fecha 28 de noviembre de 2024, se emite informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística requiriéndose la subsanación de la documentación técnica a los efectos de continuar la tramitación del expediente.

3.- Mediante sucesivas instancias de fechas 27 y 28 de de enero de 2025 el promotor presenta nueva documentación técnica a los efectos de dar cumplimiento al informe anterior. Y con fecha 27 de febrero de 2025 se aporta documentación correspondiente a la titularidad y representación para actuar.

4.- Con fecha 14 de febrero de 2025 se emite informe del Servicio de Planificación y

Ayuntamiento de Málaga
Edificio Consistorial. Av. Cervantes, 4.
29016 Málaga (Edificio Consistorial)

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

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca

1/10

Código Seguro De Verificación	xBkYdM28Rh32KbDeP+MwKg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	23/05/2025 14:30:52
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	23/05/2025 13:42:11
Observaciones		Página	1/10
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xBkYdM28Rh32KbDeP+MwKg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Ordenación Urbanística con propuesta de aprobación inicial del Estudio de Detalle. Y con fecha **12 de mayo de 2025** se emite informe técnico complementario del anterior.

Fundamentos jurídicos

- **Requisitos sustanciales o de fondo:**

1.- En relación a la norma urbanística de aplicación, la entrada en vigor de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante LISTA) el 24 de diciembre de 2021, así como la entrada en vigor, el 23 de diciembre de 2022, del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA, determinan la aplicación íntegra, inmediata y directa de sus determinaciones al presente instrumento en los términos de la Disposición Transitoria Primera de la Ley.

De acuerdo con lo expuesto, el presente instrumento se ajusta al art. 71 LISTA, con el desarrollo contenido en el art. 94 de su Reglamento:

Artículo 94: Los Estudios de Detalle

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada en ámbitos de suelo urbano o en ámbitos de suelo rústico sometido a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.

2. En ningún caso pueden modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito. Dentro de su ámbito los Estudios de Detalle 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**.

b) Fijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, sin que de ello pueda derivarse la reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos.

c) Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.

Los cambios en la calificación del suelo que sean consecuencia de las operaciones descritas en las letras a) y b) no serán considerados modificación del uso urbanístico del suelo a efectos de lo establecido en este apartado. (...)

2.- También resultan de aplicación las normas contenidas en los instrumentos de planeamiento general y restantes instrumentos aprobados para su desarrollo, que estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en el momento de entrada en vigor de la LISTA, habida cuenta de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda de la misma. Esto implica el reconocimiento de la vigencia del PGOU 2011, aprobado definitivamente de manera parcial por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de enero de 2011 (BOJA nº 170 de 30 de agosto de 2011) que incorpora las determinaciones del planeamiento aprobado modificado PAM-LE.3, asumiendo las determinaciones del planeamiento de desarrollo aprobado con anterioridad a su entrada en vigor:

2/10

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca

Código Seguro De Verificación	xBkYdM28Rh32KbDeP+MwKg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	23/05/2025 14:30:52
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	23/05/2025 13:42:11
Observaciones		Página	2/10
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xBkYdM28Rh32KbDeP+MwKg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



“PERI Cerrado de Calderón”, con aprobación definitiva el 30 de abril de 2003 (BOP 2-7-03) que califica 17.468,63 m2s de la parcela catastral como Zona Verde de uso privativo y 854,42 m2s como Residencial con ordenanza Unifamiliar Adosada (UAD) encontrándose reguladas las condiciones de ordenación y edificación en en el Capítulo Noveno Zona de Vivienda Unifamiliar Adosada (UAD-C2).

3.- *Tal y como se establece en los informes técnicos del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística que más abajo se transcriben, la tramitación del presente instrumento complementario es necesaria para ofrecer una solución adecuada a la realidad topográfica del terreno, completando las determinaciones del instrumento de ordenación urbanística detallada en cuanto a la localización del suelo dotacional privado en el marco de lo dispuesto en los arts. 71 LISTA y 94 del RG. Además, dicha tramitación es consecuencia de lo dispuesto en el apartado 11 del art. 12.2.26 del PGOU de “Normas de Edificación en ladera para Edificaciones exentas y Unifamiliares Adosadas”: En aquellos casos en los que, bien por las singulares características naturales del terreno, o bien por encontrarse las parcelas contiguas ya edificadas de forma sensiblemente diferente a la que resultaría de estas Normas, podrán autorizarse por el Ayuntamiento, previa tramitación de Estudio de Detalle, otras soluciones distintas cuya resolución responderá a criterios de interpretación y recomposición urbana basados en estas Normas.*

En efecto, estamos ante una parcela con una pendiente natural superior al 50%, por lo que, conforme a lo establecido en las ordenanzas de edificación contenidas en el art. 12.9.4.2.3 del PGOU y art. 3.4 c) de las Ordenanzas particulares del PERI Cerrado de Calderón, en principio resultan de aplicación las “Normas de edificación en ladera” del art. 12.5.26. No obstante, como se ha analizado por los servicios técnicos municipales, debido a las circunstancias singulares de la parcela, se estima la propuesta edificatoria contenida en el presente instrumento como la solución óptima para la disposición de la edificación en el ámbito.

3/10

En consecuencia, la tramitación del presente Estudio de Detalle se configura como un presupuesto previo a la ejecución del planeamiento, conforme a los términos del artículo 2.3.10 del PGOU-2011.:

“Artículo 2.3.10 El Estudio de Detalle

1. Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en el presente Plan o en los instrumentos de planeamiento y desarrollo del Plan General, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta del interesado, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados para el mejor logro de los objetivos y fines del planeamiento.

2. En aquellos supuestos en que se imponga como necesaria la formulación de un Estudio de Detalle, la aprobación de éste constituye un presupuesto a la ejecución del planeamiento.” (...)

4.- *La adecuación del Estudio de Detalle a la normativa urbanística de aplicación ha sido analizada en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de **14 de febrero de 2025**, e informe complementario de fecha **12 de mayo de 2025** en los que queda justificada la ordenación propuesta:*

- Informe técnico de 14 de febrero de 2025:

“6. VALORACIÓN DE LA PROPUESTA PRESENTADA

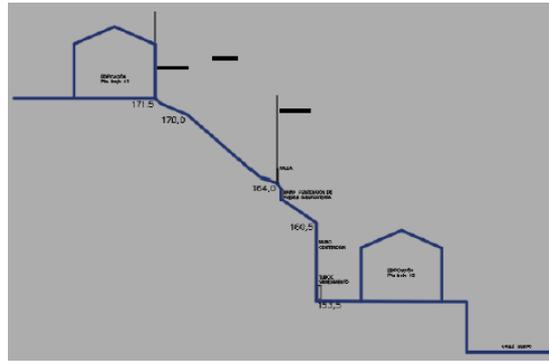
CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
 El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local
 Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca

Código Seguro De Verificación	xBkYdM28Rh32KbDeP+MwKg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	23/05/2025 14:30:52
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	23/05/2025 13:42:11
Observaciones		Página	3/10
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xBkYdM28Rh32KbDeP+MwKg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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.



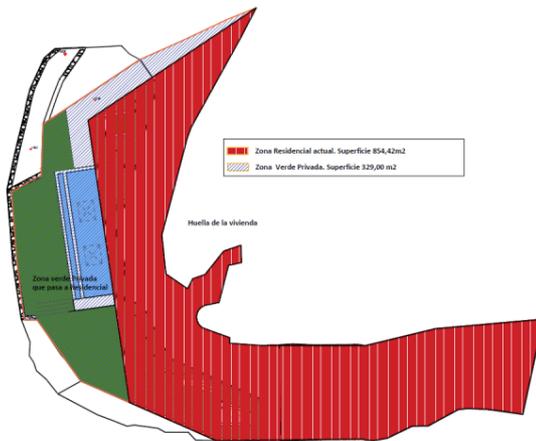
Perfil topográfico zona edificable según zonificación del PAM-LE.3 "PERI Cerrado de Calderón"

6.2 VALORACION Y CONSIDERACIONES SOBRE LA PROPUESTA DE ED

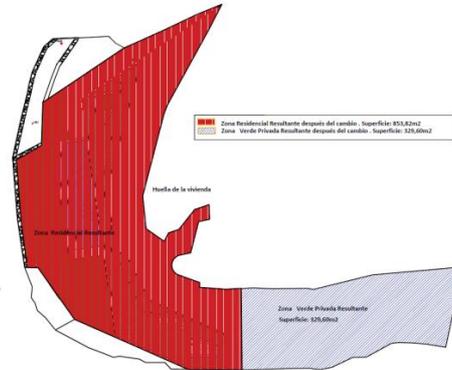
La reubicación en el interior de la parcela de 329 m²s de superficie de terreno calificado de "Verde Privada", no modifica la superficie ni los parámetros urbanísticos de aplicación de la calificación urbanística, resultando:

4/10

ZONIFICACIÓN DE ÁREAS ACTUAL



ZONIFICACIÓN DE ÁREAS RESULTANTE



Situación actual de la calificación UAS (rojo)

Propuesta en ED de la calificación UAS (rojo)

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

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca

Código Seguro De Verificación	xBkYdM28Rh32KbDeP+MwKg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	23/05/2025 14:30:52
Observaciones	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	23/05/2025 13:42:11
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xBkYdM28Rh32KbDeP+MwKg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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:

- El inmueble se ajusta a la normativa específica de la ordenanza UAD-C2 del PAM-LE.3.
- 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.
- 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.

5/10

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:

Se han revisado las cotas de terminación del aparcamiento de acceso y de la plataforma de PB.

1. 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

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca

Código Seguro De Verificación	xBkYdM28Rh32KbDeP+MwKg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	23/05/2025 14:30:52
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	23/05/2025 13:42:11
Observaciones		Página	5/10
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xBkYdM28Rh32KbDeP+MwKg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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.”

- Informe técnico aclaratorio de 12 de mayo de 2025:

“(…) La propuesta edificatoria constituye la solución óptima para la disposición de la edificación en la parcela, y respecto la valoración de la propuesta contenida en el citado informe se aclara:

- d. El inmueble no se ha acogido a las condiciones de composición determinadas por el Artículo 12.2.26. Normas de Edificación en ladera para Edificaciones exentas y Unifamiliares Adosadas del PGOU 2011 vigente, debido a la especial topografía de la parcela, a la preexistencia de especies arbóreas, y a la disposición de las edificaciones del entorno, que tampoco se acogen al citado Artículo 12.2.26. En caso que la propuesta se hubiera acogido a las normas de edificación en ladera, hubiera dado como resultado un muro de hormigón alineado al vial, lo que distorsionaría el carácter natural del terreno, no se ajustaría al carácter unifamiliar de las edificaciones del entorno, y supondría la tala de arbolado.
- e. La propuesta no se ha acogido a las condiciones de composición determinadas por el Artículo 12.2.4. Movimientos de Tierra del PGOU 2011 vigente, es decir, se ha alterado la cota del terreno en más de 1,50 m respecto la cota natural del terreno, debido a la especial topografía de la parcela. Estas variaciones respecto la cota teóricamente ejecutable son de escasa entidad porque no superan en ningún caso los 0,50 m de altura según las secciones aportadas. En caso que la propuesta se hubiera acogido a las normas de movimiento de tierra, daría como resultado un mayor escalonamiento del terreno, con la consiguiente ejecución de más plataformas y muros de contención, lo que distorsionaría el carácter natural del terreno, y supondría la tala de arbolado.

6/10

Las citadas variaciones respecto la normativa general de edificación del PGOU 2011 vigente son autorizables mediante la aprobación de este Estudio de Detalle al amparo del apartado 11 del art. 12.2.26 del PGOU, que establece lo siguiente: 11. En aquellos casos en los que, bien por las singulares características naturales del terreno, o bien por encontrarse las parcelas contiguas ya edificadas de forma sensiblemente diferente a la que resultaría de estas Normas, podrán autorizarse por el Ayuntamiento, previa tramitación de Estudio de Detalle, otras soluciones distintas cuya resolución responderá a criterios de interpretación y recomposición urbana basados en estas Normas.”

● **Requisitos materiales o formales:**

1.- En relación a la iniciativa para proponer la ordenación, establece el artículo 8 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRUR) que ésta podrá partir de las Administraciones Públicas, las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas y, en las condiciones dispuestas en la ley aplicable, de los propietarios. En consonancia con esta norma indica el artículo 80 de la LISTA, que aquellas personas que, de conformidad con la normativa básica estatal, puedan redactar y presentar a tramitación un instrumento de ordenación de actuaciones de transformación urbanística, podrán impulsar la aprobación de los instrumentos de ordenación. Y en el mismo sentido el art. 112 del Reglamento General, al que remite el 81 de la LISTA señala que

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca

Código Seguro De Verificación	xBkYdM28Rh32KbDeP+MwKg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	23/05/2025 14:30:52
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	23/05/2025 13:42:11
Observaciones		Página	6/10
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xBkYdM28Rh32KbDeP+MwKg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



los Estudios de Detalle podrán iniciarse a solicitud de los particulares acompañada del correspondiente instrumento completo en su contenido sustantivo y documental.

De esta forma, el procedimiento para la aprobación de Estudio de Detalle que nos ocupa ha sido promovido por el titular, Hendrik Joan Buitenhuis, representado a los efectos de la tramitación del presente expediente, por Ignacio Merino Rivero; lo que queda acreditado en el expediente. Por lo tanto, se dan los requisitos exigidos por los artículos 4 y 5 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas para actuar como interesado y como representante en un procedimiento, respectivamente.

2.- En relación al procedimiento de tramitación, señalar que conforme al art. 112 del Reglamento –al que se remite el art. 81 LISTA-, tras el acuerdo de aprobación inicial, el instrumento deberá someterse a información pública por plazo no inferior a 20 días, con publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal de la Administración urbanística con el contenido mínimo que establece el art. 8 del Reglamento; con llamamiento personal a los propietarios que resultan de las Certificaciones Registrales y Catastrales que constan en el expediente a los efectos de lo dispuesto en el art. 78.5 c) de la LISTA y 104.4 c) del Reglamento General:

- Certificación registral del Registro de la Propiedad nº 2 de Málaga FR 28792/R1: Inscripción a nombre de Hendrik Joan Buitenhuis.

- Certificación Catastral descriptiva gráfica: Finca UTM 6866211UF7666N0001DU, titularidad a nombre de Hendrik Joan Buitenhuis.

- En el mismo trámite deberá notificarse personalmente a los titulares de las parcelas colindantes de acuerdo con los datos obrantes en la Relación catastral de parcelas colindantes de la Finca UTM 6866211UF7666N0001DU reconociéndose su condición de interesados en el procedimiento por ser titulares de derechos que pudieran resultar afectados de conformidad con lo dispuesto en el art. 4 Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Las notificaciones a las Comunidades de Propietarios se realizará en la persona que ostente la presidencia, en los términos del art. 13.3 de la Ley 49/1960, de 21 de julio de la Ley de Propiedad Horizontal.

7/10

Relación de colindantes:

- Comunidad de Propietarios de c/ Liebre 93
- Comunidad de Propietarios de c/ Liebre 101
- Comunidad de Propietarios El Campanario, de Paseo de la Sierra 35 C
- Comunidad de Propietarios Paseo de la Sierra 35 A
- Comunidad de Propietarios Paseo de la Sierra 35 B
- Comunidad de Propietarios C/ Olmos 52.
- Servicio de Patrimonio Municipal, en relación a las parcelas de titularidad del Ayuntamiento de Málaga.
- Así mismo en los términos del art. 78.4 LISTA y 105 y 112.1b) del Reglamento, durante la información pública deberán recabarse los siguientes informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos:

Informe de la Dirección General de Aviación Civil, de acuerdo con la Disposición

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca

Código Seguro De Verificación	xBkYdM28Rh32KbDeP+MwKg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	23/05/2025 14:30:52
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	23/05/2025 13:42:11
Observaciones		Página	7/10
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xBkYdM28Rh32KbDeP+MwKg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 y con el art. 27 del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo que Regula las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4-12-1998, sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30-12-1996, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; informe que deberá evacuarse en el plazo de seis meses, entendiéndose éste desfavorable si no se emite en dicho plazo de conformidad con su normativa específica.

Por otra parte, dado que la ordenación que se plantea en el presente Estudio de Detalle implica la afección de una Zona Verde Privada, se estima necesario para la resolución del presente procedimiento, recabar informe del Servicio de Parques y Jardines del Área de Medio Ambiente del Ayuntamiento de Málaga en relación al Anexo II. Propuesta para Restauración y Valorización de Servicios Ecosistémicos, presentado con fecha 03/05/2024. Todo ello en los términos recogidos en el informe técnico antes transcrito y de conformidad con los arts. 79 y 80 de la Ley 39/15, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Ello sin perjuicio de la comprobación de las especies vegetales afectadas, que será objeto del trámite de Licencia de obras en los términos exigidos en el art. 10 y concordantes de la Ordenanza de Promoción y Conservación de Zonas Verdes del Ayuntamiento de Málaga.

3.- En cuanto al contenido documental del presente instrumento, se hace constar en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de **14 de febrero de 2025**, que el documento que se somete a aprobación inicial cumple en lo sustantivo con lo dispuesto en el artículo 62 de la LISTA y arts. 85 y 94.4 de Decreto 550/2022, de 29 de noviembre que aprueba el Reglamento General de la LISTA y disposiciones concordantes del vigente PGOU-11. (Apartado 1. Documentación técnica presentada). Así mismo se recoge el cumplimiento y justificación de las observaciones planteadas en informe técnico de 28-11-24.

4.- Respecto del órgano competente para la aprobación inicial, conforme el artículo 127.1 d) de la Ley 7/1985 de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, en relación con lo dispuesto en el artículo 75 de LISTA y art. 98.1 de su Reglamento, la competencia para la aprobación inicial del presente instrumento complementario de la ordenación urbanística corresponde a la Junta de Gobierno Local.

A la vista de cuanto antecede se propone a la Junta de Gobierno Local que, en uso de las competencias que tiene asignadas, adopte los siguientes

ACUERDOS:

PRIMERO.- Aprobar inicialmente el Estudio de Detalle en Paseo de la Sierra 51 y calle Olmos, 78, promovido por Hendrik Joan Buitenhuis, según documentación técnica consistente en Memoria y Memoria de Resumen Ejecutivo aportada con fecha 28 de enero de 2025; planos y planos de Resumen Ejecutivo aportados con fecha 27 de enero de 2025 y Anexo II. Propuesta para Restauración y Valorización de Servicios Ecosistémicos aportado con fecha 3 de mayo de 2024. Todo ello de conformidad con el informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 14 de febrero de 2025 e informe complementario de fecha 12 de mayo de 2025. Así como lo dispuesto en los artículos 75, 78 y 81 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, puestos en relación con los artículos 94, 102, 112 y cc. del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre que aprueba el Reglamento General de la LISTA.

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca

Código Seguro De Verificación	xBkYdM28Rh32KbDeP+MwKg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	23/05/2025 14:30:52
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	23/05/2025 13:42:11
Observaciones		Página	8/10
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xBkYdM28Rh32KbDeP+MwKg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



SEGUNDO.- Someter el expediente al trámite de información pública durante 20 días hábiles mediante inserción de anuncios en el BOP de la provincia; en el tablón de anuncios de la Gerencia de Urbanismo así como publicación en página web de este organismo; con llamamiento personal a los propietarios que constan en las certificaciones registrales y catastrales. Todo ello en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 78.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, y art. 112.1 b) y 104 del Reglamento de LISTA, significando que el expediente estará a disposición del público durante el citado plazo, en el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de esta Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, de lunes a viernes en horario de 9:30 a 13:30 horas, sito en Paseo Antonio Machado, nº 12 y podrá consultarse el acuerdo de aprobación inicial y documentación técnica en la página web de esta Gerencia.

TERCERO.- Señalar a la entidad promotora que el anuncio para poder proceder a la publicación de la apertura del trámite de información pública en el BOP se pondrá a su disposición por el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística a los efectos de que realice dicha publicación, por correr este trámite de su cuenta a tenor de lo previsto en el artículo 95 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre en relación con el art. 189.1 b) y c) del Reglamento de LISTA; haciendo advertencia expresa de que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 95 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, transcurrido tres meses desde la retirada del anuncio sin que éste se haya publicado, se habrá producido la caducidad del procedimiento administrativo al haberse paralizado éste por causa imputable al interesado, todo ello, sin perjuicio de la Resolución que deba dictarse declarando la caducidad y el archivo de las actuaciones.

CUARTO.- Tras la aprobación inicial y de conformidad con el apartado 4 del artículo 78 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y arts. 105.1 y 112 del Reglamento; requerir informe preceptivo y vinculante a:

9/10

- La Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana, en relación a las servidumbres aeronáuticas; de conformidad con lo previsto en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 y con el art. 27 del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo que Regula las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4-12-1998, sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30-12-1996, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.

QUINTO.- Igualmente tras la aprobación inicial del expediente, deberá requerirse informe al Servicio de Parques y Jardines del Área de Gobierno de Sostenibilidad Medioambiental en relación al contenido del Anexo II. "Propuesta para Restauración y Valorización de Servicios Ecosistémicos" presentado con fecha 03/05/2024, en los términos del informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 14 de febrero de 2025 y lo dispuesto en el los arts. 79 y 80 de la Ley 39/15, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

SEXTO.- Significar que aquellos aspectos contenidos en el Estudio de Detalle que trasciendan de su finalidad propiamente dicha, no son vinculantes ni objeto de esta aprobación y deberán ser comprobados por el Departamento de Licencias y Protección Urbanística de esta Gerencia en materia de sus competencias.

SÉPTIMO.- Dar traslado del presente acuerdo:

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca

Código Seguro De Verificación	xBkYdM28Rh32KbDeP+MwKg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	23/05/2025 14:30:52
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	23/05/2025 13:42:11
Observaciones		Página	9/10
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xBkYdM28Rh32KbDeP+MwKg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- *Al Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Licencias y Protección Urbanística.*
- *Al Servicio de Patrimonio Municipal del Departamento de Gestión Económica y Recursos Humanos.*
- *Al Servicio de Infracciones del Departamento de Licencias y Protección Urbanística.*
- *A la Junta Mpal. Distrito N°: 2 – Málaga Este.*
- *Al promotor del Estudio de Detalle.*
- *A los titulares de las parcelas colindantes que constan en el presente informe, dada su condición de interesados en el procedimiento.”*

La Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los miembros asistentes, dio su aprobación a la Propuesta que antecede y, consecuentemente, adoptó los acuerdos en la misma propuestos.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica.

LA CONCEJALA-SECRETARIA DE LA
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL,
Elisa Pérez de Siles Calvo.

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
 El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local
 Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca

Código Seguro De Verificación	xBkYdM28Rh32KbDeP+MwKg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	23/05/2025 14:30:52	
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	23/05/2025 13:42:11	
Observaciones		Página	10/10	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xBkYdM28Rh32KbDeP+MwKg==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			