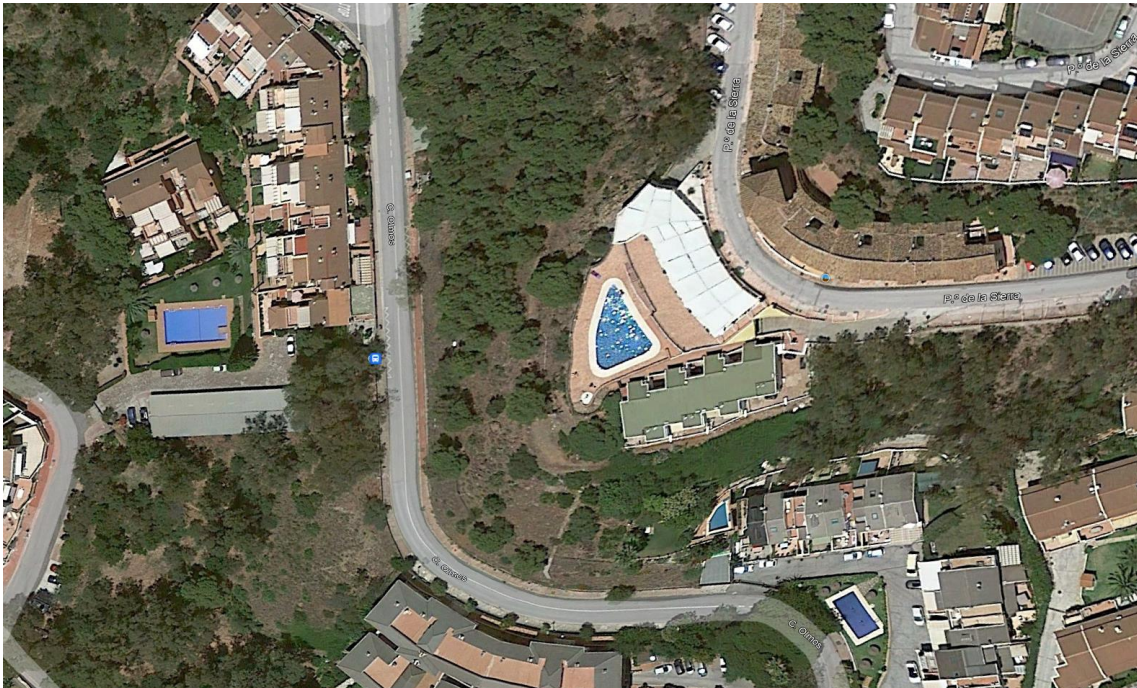


ESTUDIO DE DETALLE

Para reordenación de volúmenes en parcela sita en Paseo de la Sierra nº 51-53/
Calle Olmos s/n, Urbanización Cerrado de Calderón,
29018 Málaga



INDICE

1.	Memoria informativa.....	3
	1.1. Agentes	3
	1.2. Situación	3
	1.3. Situación urbanística	3
	1.4. Objeto	4
2.	Memoria justificativa de la actuación	5
	2.1. Antecedentes	5
	2.2. Problemas topográficos y ambientales que justifican la intervención.....	6
	2.2.1. “Zona A” Residencial (UAD)	6
	A.- Topografía con pendiente muy pronunciada	6
	B.- Oposición de los propietarios colindantes	9
	C.- Nula presencia de vegetación	9
	2.2.2. “Zona B” Zona Verde Privada	10
3.-	Memoria de ordenación	11
	3.1. Descripción de la actuación propuesta	11
	3.2. Descripción gráfica de la actuación propuesta	12
	3.3. Condiciones particulares de ordenación resultante	12
	3.4. Ordenación de la parcela resultante	13
	3.5. Cumplimiento de los parámetros urbanísticos en la parcela Residencial resultante	13-14-15
	3.6. Superficies construidas a efectos de edificabilidad y ocupación.....	15
4.-	Actuaciones concretas sobre la nueva “Zona A” propuesta	15-16
5.-	Normativa urbanística de aplicación y Ordenanzas particulares	17
6.-	Memoria Económica	18
7.-	Planos	
8.-	Anexo I Propuesta para Restauración y Valorización de Servicios Ecosistémicos de la “Zona A”	

1.- MEMORIA INFORMATIVA

1.1 AGENTES

Redactor:

D. IGNACIO MERINO RIVERO. NIF. 72076354N, Colegiado nº 1687. Perteneciente al Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga, con domicilio en Paseo Cerrado Calderón nº 18, 1º Planta, oficina K2. Edificio Mercurio. Urbanización Cerrado Calderón. Málaga.

Promotor:

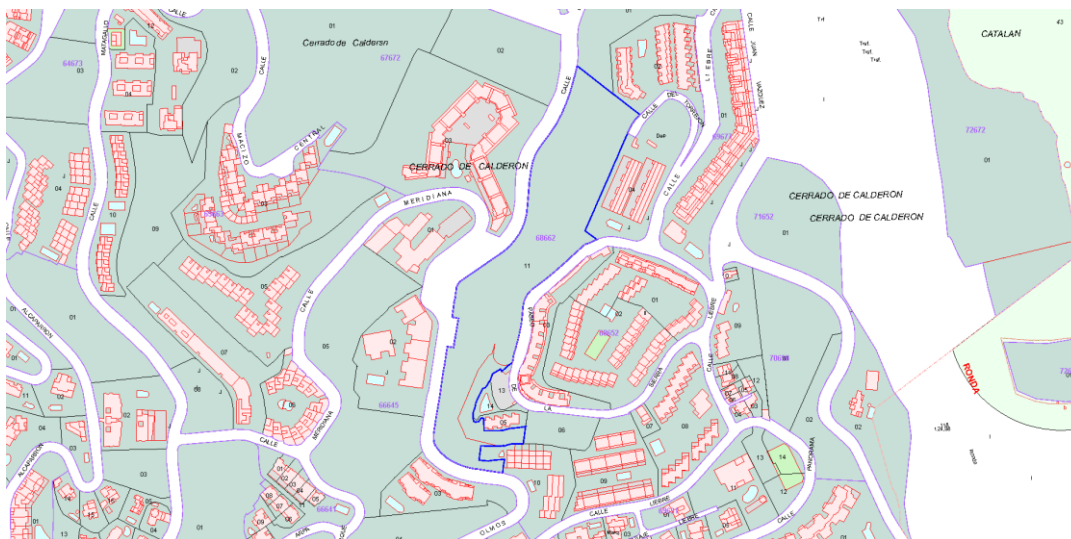
HENK BUITENHUIS con NIE Y7697865D, con domicilio en Huisakkers 7, CN Wenum Wiesel, 7345, Países Bajos

1.2 SITUACIÓN

El presente Estudio de Detalle se redacta para la Parcela nº 51-53 del Paseo de la Sierra, Urbanización “Cerrado de Calderón”, 29018 Málaga, incluida en el PAM-LE3 (PERI Cerrado de Calderón), del PGOU de Málaga vigente.

Superficie total de la parcela: 18.594 m²

Referencia Catastral: 6866211UF7666N0001DU



1.3. SITUACIÓN URBANÍSTICA

La parcela está incluida en el PAM-LE3 (P.E.R.I. Cerrado de Calderón), I PGOU de Málaga vigente.

Tiene una superficie total de 18.594 m², de los cuales, 17.468,63 m² está calificada como Zona Verde Libre de edificación (zona verde de uso privativo) y 854,42 m² está calificada como Residencial (Unifamiliar Adosado- UAD-C2).

Estas dos “subparcelas” (residencial y zona verde) tienen la misma unidad catastral por lo que, a pesar de que la parcela calificada como UAD no tiene lindero con ningún vial, la zona verde privada linda con Calle Olmos, lo que le da la condición de solar.



SITUACION DE LA PARCELA



1.4.OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto del presente Estudio de Detalle, dada la singularidad de la parcela, es la **redistribución de los volúmenes edificatorios y su integración con el entorno.**

Se pretende trasladar, dentro de una parcela en el ámbito de suelo urbano consolidado, perteneciente a un único propietario, una parte del volumen edificatorio que no se puede materializar en la zona calificada de UAD, a zona verde privada, pasando dicha zona residencial a tener la condición de espacio libre privado.

El Estudio de Detalle lo que pretende es reajustar la zona residencial y la zona verde privada a la realidad topográfica y calidad ambiental de la parcela, sin modificar ningún otro parámetro urbanístico que la delimite. Así:

- no se pretende un cambio de usos, sino un cambio de ubicación de dichos usos, con un aumento del suelo destinado a zona verde privada.
- no incrementa el aprovechamiento urbanístico.
- no altera ninguna de las condiciones de ordenación del terreno fijadas por el PERI, sino que, haciendo uso de las atribuciones contempladas en la normativa de aplicación, ordena volúmenes.

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ACTUACIÓN

2.1. ANTECEDENTES

Por Resolución de 23 de febrero de 2018, por la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, se concedió Licencia de Obras (**OM 2016/130**) para vivienda unifamiliar adosada, tres aparcamientos y piscina, en la parcela de 854,42 m2, con referencia catastral 6866211UF7666N9991DU. Con fecha 13 de julio de 2020,

Don Hendrik Johan Buitenhuis comunicó a la GMU que, tras la compra de la parcela, también se había transmitido el Proyecto Básico, siendo él quien debería aparecer como el nuevo titular de la OM 2016/130. Con fecha 02 de julio de 2021 se extiende documento expeditivo de licencia de obras con el nº 427.

El nuevo propietario/promotor se plantea reducir el proyecto constructivo y dar más valor a la zona verde privada, por lo que con fecha 20 de octubre de 2021 se presenta Proyecto Básico modificado, en el que se ve reducida la edificación en 327,91 m².

Por Resolución de 20 de junio de 2023, por la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, se aprobó la documentación técnica reformada aportada, consistente en Proyecto Básico Modificado y que venía a modificar la documentación técnica que obtuvo licencia por resolución de 23 de febrero de 2018.

Todo ello, una vez se resolvieron las acciones de nulidad interpuestas contra la resolución de concesión de la licencia por la Comunidad de Propietarios El Puntal y por Dña. Antonia Martín Martín y Don Pedro José Reyes Sotorrío, colindantes con la parcela objeto de la licencia.

Iniciadas las obras de construcción, según proyecto básico modificado, se fueron encontrando problemas técnicos que hacían imposible materializar los volúmenes en las zonas delimitadas por el PGOU y PERI, y cuyas soluciones pasaban por presentar una redistribución de los volúmenes edificatorios en zonas técnicamente posibles, que solucionase, además, la oposición que la edificación planteada provocaba entre los propietarios colindantes, y sobre todo, que se preservase la rica vegetación existente, aumentando incluso su masa arbórea en zonas áridas.

2.2. PROBLEMAS TOPOGRÁFICOS Y AMBIENTALES QUE JUSTIFICAN LA INTERVENCIÓN.

Para una mejor comprensión de los objetivos del ED, y de las propuestas contenidas en el mismo, es necesario plantear la siguiente subdivisión de la parcela, en base a las dos calificaciones zonales que comparte la misma, y donde se han concretado los problemas edificatorios y de colindante.

2.2.1.- ZONA A Residencial (UAD)

Situada al sureste de la parcela, con una superficie de 329,60 m², sus linderos son:

- al Norte, con la Urbanización “El Puntal”, edificación de PB+1
- al Sur, con la Urbanización “Los Gaviones”, con edificación de PB+2 y el inmueble de Doña Antonia Martín y Don Pedro Reyes, de PB+2 más piscina y aparcamiento
- al Este, con zona verde pública
- al Oeste, con la construcción de la edificación de la propia parcela.

Los problemas que plantea esta zona son:

A.- Topografía con pendiente muy pronunciada

A partir de Informe emitido por técnico competente, como se aprecia en el Imagen 2, entre las edificaciones linderas existe un desnivel de 18 m, quedando una **pendiente media del 75%** en esta zona calificada como edificable, un muro de contención de piedra en el límite de la parcela y un muro de contención por debajo de éste, de 7 metros de altura.

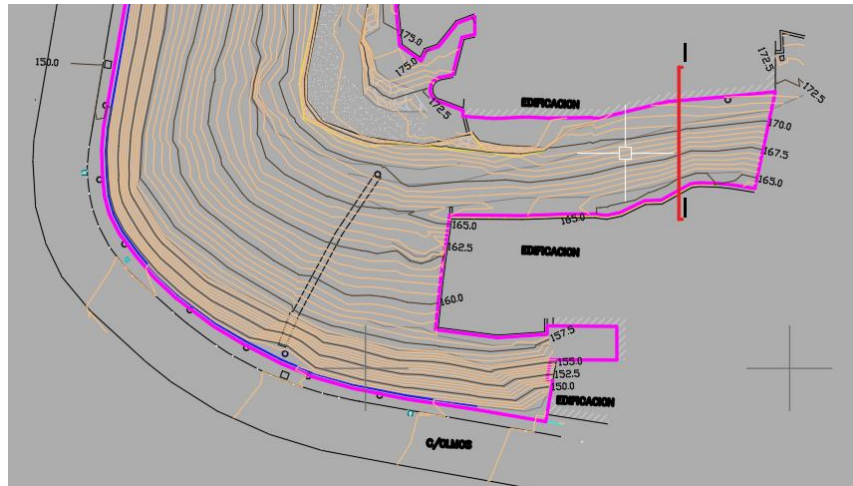


Imagen 1.- Plano topográfico de la zona A

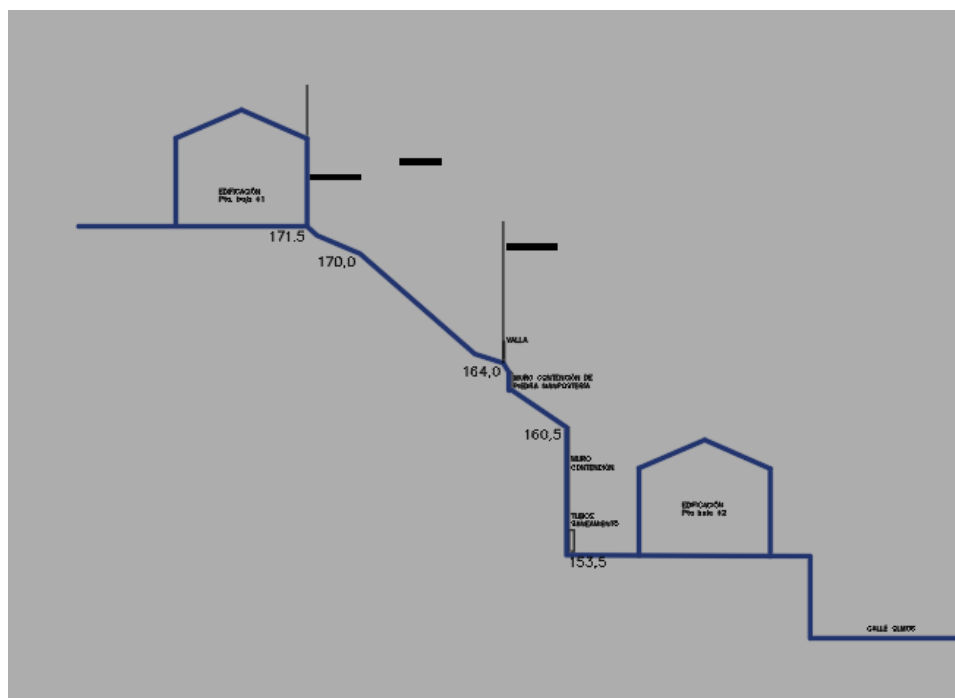


Imagen 2.- Sección con indicación de los niveles de las distintas construcciones

La zona edificable comprende la franja entre la edificación superior y la valla anexa al muro de contención de piedra, ejecutado de piedra de mampostería, con espesor y cimentación no accesible para su comprobación.



Imagen 3.- Visión del doble muro de contención, de piedra y pantalla

La zona edificable 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 con los riesgos estructurales que ello acarrea.

Para la ejecución de cualquier tipo de construcción se debería prever la ejecución de una contención previa que garantice la estabilidad de la edificación superior, lo cual plantea las siguientes complicaciones:

- 1- Debido a la pendiente existen en la zona (75%) y la existencia de contenciones, vemos poco viable la ejecución de dicha contención previa por la inestabilidad que ocasionaría la maquinaria necesaria sobre las contenciones existentes en la parte inferior.
- 2- Debido a las características del terreno (roca), durante la ejecución de la contención se pueden ocasionar vibraciones que pueden generar potenciales daños tanto a las edificaciones anexas como a las contenciones existentes.

Además de lo anterior la cimentación para la nueva edificación se deberá realizar mediante cimentación profunda para evitar que el bulbo de presiones de ésta influya sobre la estabilidad de las contenciones, pudiendo generar al igual que en el caso anterior, vibraciones que puedan dañar las edificaciones y contenciones anexas.

En conclusión, debido a las circunstancias existentes en las parcelas, las construcciones colindantes, el desnivel de la parcela, y los actuales muros de contención, el informe emitido por Técnico competente, desaconseja la ejecución de edificación en esta Zona A por los siguientes motivos:

- a) Peligro de desestabilización de la cimentación de las construcciones colindantes que pueden acarrear potenciales problemas tanto durante la realización de las obras como durante la vida útil de la construcción una vez ejecutada.
- b) El tipo de contención y cimentación requerida podría acarrear debido al complicado acceso de maquinaria y manipulación de materiales importantes riesgos de seguridad y salud para los trabajadores.



Imagen 4.- Visión de la pendiente y de las construcciones existentes linderas a la zona A
B.- Oposición de los propietarios de construcciones colindantes existentes.

En relación con lo anterior, el promotor se ha encontrado desde el inicio de la ejecución de las obras, con la oposición de los propietarios de las edificaciones colindantes existentes, que han manifestado su preocupación por los daños que pudieran ocasionar a sus viviendas, de la materialización de la edificación en esa Zona A.

De todo este malestar y oposición es conocedora la Gerencia de Urbanismo, donde se han presentado por parte de la Comunidad de Propietarios de “El Puntal” y por Doña. Antonia Martín y Don Pedro Reyes, en sus propios nombres y en representación de la Comunidad de Propietarios de “Los Gaviones”, sendos recursos contra la Licencia concedida al promotor, y que fueron desestimadas por esa Administración.

No obstante, el Promotor ha ido consensuando distintos acuerdos con los colindantes para evitar problemas, llegando incluso a reducir la edificabilidad que la licencia municipal le concedía, en aras a conseguir un consenso con los colindantes.

Pero tras el informe emitido por técnico competente en el que se hace inviable la construcción de parte del edificio proyectado modificado, debido a las negativas consecuencias que pudieran ocasionar a terceros, se plantea la necesidad de trasladar esa edificabilidad de la zona A a otra parte de la parcela donde sea posible compatibilizar los derechos de todos los implicados.

C.- Nula presencia de vegetación

Según informe ambiental que se adjunta, la totalidad de la parcela presenta un gran valor ambiental, por la edad del bosque y del sotobosque, existiendo una zona (que coincide con la que hemos denominado Zona A), sin ningún valor ambiental, que rompe con la uniformidad vegetal del resto de la parcela



Imagen 5.- Estado actual de la vegetación en la Zona A

2.2.2.- ZONA B: Zona Verde Privada

La totalidad de la parcela de referencia catastral 6866211UF7666N0001DU, de 18.594 m², según informe ambiental, posee un gran valor ambiental, por la edad del bosque y del sotobosque.

En cuanto a la zona que hemos denominado “Zona B”, está situada al suroeste de la parcela, presentando los siguientes linderos:

- al Norte, Sur y Este, con parcela residencial, UAD, en la que se está ejecutando las obras según modificado de la OM 130/2016.
- al Este, con resto de la zona verde privada, de la que es parte, de la que se separa por muro de contención existente.

La superficie de esta zona es de 329,00 m²

Esta Zona B, con un desnivel moderado, carece por completo de valor ambiental, no existiendo ningún tipo de vegetación digno de reseñar, conservar o replantar.

Como ya se ha indicado, mediante el presente Estudio de Detalle se pretende reordenar los volúmenes, mediante el traslado del volumen que no se puede materializar de la Zona A a la Zona B, delimitando esta última como zona verde privada. Todo ello para ajustar el suelo a la realidad topográfica, en beneficio también de los edificios colindante y en aras de enriquecer el entorno con un valor ambiental añadido.



Imagen 6.- Inexistencia de vegetación en Zona B

3.- MEMORIA DE ORDENACIÓN

3.1.- Descripción de la actuación propuesta

El objeto del presente Estudio de Detalle es trasladar, dentro de una parcela en el ámbito de suelo urbano consolidado, perteneciente a un único propietario, una parte del volumen edificatorio que no se puede materializar en la zona calificada de UAD, por motivos topográficos de gran pendiente, a zona verde privada, pasando dicha zona residencial a tener la condición de espacio libre privado, asegurándose en dicha propuesta el cumplimiento de las ordenanzas urbanísticas que le son de aplicación.

La Zona Residencial (que hemos denominado como Zona A) tiene una superficie de 329,60 m²) y la Zona Verde Privada (que hemos denominado (Zona B) tiene una superficie de 329,00 m². Luego:

Zona A: antes de la actuación: Zona Residencial de 329,60 m²
después de la actuación: Zona Verde Privada de 329,60 m²

Zona B: antes de la actuación: Zona Verde Privada de 329,00 m²
después de la actuación: Zona Residencial de 329,00 m²

La parcela de uso residencial original tiene 854,42 m²

La parcela de uso residencial resultante tiene 853,82 m²

La zona verde privada de la parcela original tiene: 17.468,00 m²

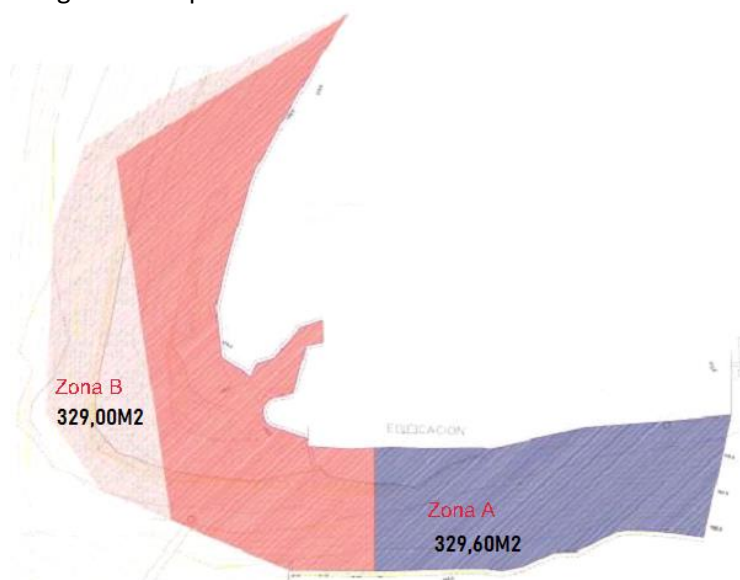
La zona verde privada de la parcela resultante tiene: 17.468,60 m².

	Proy. Básico Original	Proy. Modificado	Estudio de Detalle
- Superficie total de parcela	18.594,00 m ²	18.594,00 m ²	18.594,00 m ²
- Superficie Zona Verde Privada	17.468,00 m ²	17.468,00 m ²	17.468,60 m ²
- Superficie parcela residencial	854,42 m ²	854,42 m ²	853,82 m ²

Todos los demás parámetros urbanísticos de aplicación se respetan, entre ellos, la edificabilidad, que se vio reducida en 327,91 m² en el Proyecto Modificado en relación con el Proyecto original, como ya hemos dejado reseñado.

3.2.- Descripción gráfica de la actuación propuesta

El siguiente esquema describe visualmente las características del estudio planteado



En la figura se aprecia la actuación propuesta, con las superficies correspondientes a cada una de ellas.

3.3.- Condiciones particulares de ordenación resultante

Las Ordenanzas de Aplicación según el PGOU vigente son las establecidas a continuación.

CALIFICACIÓN	PGOU PERI “Cerrado de Calderón”
CLASIFICACION	SUELO URBANO PAM-LE-3
ORDENANZAS DE LA EDIFICACION	VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA UAD-C2
TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACION	RESIDENCIAL
PARCELA MINIMA EDIFICABLE	210 M2
EDIFICABILIDAD	0,52 M2t/M2s
OCUPACION	45%
ALTURA MÁXIMA	8,00 m/PB+1
SEPARACIÓN A LINDEROS PÚBLICOS	5 metros
SEPARACIÓN A LINDEROS PRIVADOS	5 metros
APARCAMIENTOS	1/100 m2tc o 1/viv

3.4.- Ordenación de la parcela resultante

La parcela resultante seguiría teniendo la misma configuración.

Seguirá contando con una parte de uso residencial y el resto verde privado. Simplemente se intercambian algunos metros para mejor aprovechamiento de la misma, no dejar una parte de zona residencial tan ajustada entre vecinos con una acentuada pendiente y con unos muros de contención existentes de los que se desconoce su estado.

En la parcela (Zona A) se procederá a su puesta en valor ambiental, con vegetación que beneficiará también a las fincas colindantes y a la Urbanización en su conjunto

En la parcela (Zona B) se desarrollará la edificación que proceda cumpliendo sobre ésta con los parámetros de ocupación, edificabilidad y número de plantas permitido; según las normas urbanísticas.

3.5- Cumplimiento de los parámetros urbanísticos

La siguiente tabla justifica el cumplimiento de la normativa urbanística de aplicación en la parcela residencial resultante donde se ha realizado la construcción.

INFORMACIÓN SOBRE CIRCUNSTANCIAS Y NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

SEGÚN PLANEAMIENTO	VIGENTE	EN TRAMITACION	OBSERVACIONES
Instrumento de ordenación preciso	PGOU PERI "Cerrado de Calderón"		
Calificación urbanística detallada	URBANO		
Ordenanza de aplicación	UAD-2		

ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

CONCEPTO	NORMATIVA VIGENTE	NORMATIVA EN TRÁMITE	PROYECTADO
Estudios previos requeridos			
Parcela mínima	210 m2		18.594 m2
Parcela máxima			
Longitud mínima de fachada	7 m		>7 m
Diámetro mínimo inscrito			
Nº máx. viviendas			
Nº mínimo viviendas protegidas			
Tipología edificatoria	Adosada		Adosada
Altura máxima, nº de plantas	PB+1		PB+1
Altura máxima, metros	7 M		7 M
Altura mínima			
Edificabilidad neta	0,52M2T/M2S Máx. Permitida 444,30 m2		325,26 m2 0,38 M2T/M2S
Ocupación	45 % Max Permitida 384,49 m2		384,00 45%
Separación a lindero público	5 M		>5 M
Separación a lindero privado	5 M		>5 M
Separación entre edificios			

Profundidad máxima edificable			
Retranqueos de alineaciones			
Condiciones de patio mínimo			
Cuerpos salientes			
Elementos salientes			
Usos predominantes	RESIDENCIAL		RESIDENCIAL
Usos compatibles			
Usos prohibidos			
Plazas mínimas de aparcamiento	1/100 m2tc o 1/viv		cumple
Nivel protección edificio existente			

OBSERVACIONES:

En Málaga a Enero 2025

Fdo. Ignacio Merino Rivero /

NOTA: La cumplimentación de este modelo de ficha es de carácter voluntario si bien, en virtud de lo dispuesto por el Artículo 14.1 RDU (modificado por el Decreto 327/2012 de 10 de Julio), los proyectos técnicos que tengan por finalidad la solicitud de licencia urbanística (edificación, parcelación urbanística y obras ordinarias de urbanización) deben incorporar la correspondiente información sobre las circunstancias establecidas por la legislación y el planeamiento urbanístico relativas al suelo objeto de la actuación.

3.6- Superficies computables a efectos de edificabilidad y ocupación según PGOU

SUPERFICIE DE PARCELA854,42m2

EDIFICABILIDAD TOTAL PERMITIDA (0,52M2/M2)444,30 m2

OCUPACIÓN MÁX. PERMITIDA (45%)384,49 m2

P.SÓTANO

COMPUTA 100%.....157,09m2

COMPUTA 50% (SEGÚN ART. 12.2.22)9,81m2

P.PRIMERA

COMPUTA 100%.....147,14m2

COMPUTA 50% (SEGÚN ART. 12.2.22)11,23m2

EDIFICABILIDAD TOTAL PROYECTO (0,38M2/M2)325,26m2

***TOTAL OCUPACIÓN PROYECTADO(0,45M2/M2)**384,00m2

*Según el Artículo 12.2.26. Normas de Edificación en ladera para Edificaciones exentas y Unifamiliares Adosadas. Conforme al punto 8: no computamos a efectos de ocupación la sala de instalaciones y lavandería por encontrarse debajo de la plataforma permitida de nivelación de planta baja.

4.- ACTUACIONES CONCRETAS SOBRE LA NUEVA “ZONA A” PROPUESTA

4.1.- En cuanto a la nueva Zona A, cuya propuesta pasa por convertirla en Zona Verde Privada, con una superficie de 329,60 m², se plantea darle un valor medioambiental del que en la actualidad carece, obteniendo así una mayor riqueza arbórea, que conforme un todo con el resto de la Zona Verde Privada existente, y con un impacto positivo sobre las edificaciones colindantes.

Se propone una intervención en esta zona deteriorada, que rompa con la uniformidad del bosque y sotobosque que se da en el resto de la parcela zona verde.

Con la intervención que planteamos sobre esta zona sin ningún valor ambiental, rodeada de viviendas, los servicios ecosistémicos aportarán un mayor grado de confort ambiental a las zonas adyacentes, aumentando también la biodiversidad y el valor ambiental de toda la Urbanización.

Se adjunta, como **ANEXO I**, Propuesta para restaurar y valorizar esta Zona A, con una repoblación con especies alboránicas y mediterráneas mediante el concepto de “Isla de Biodiversidad Alboránica”, consistente en un ajardinamiento con vegetación endémica.

Al verse afectada en la propuesta que se plantea, una Zona Verde Privada (Zona B) que dejaría de serlo, y una nueva zona verde (Zona A), consideramos necesario se le dé traslado al Servicio de Parques y Jardines del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, para que emita el Informe correspondiente, que ha de ser favorable, toda vez que no se plantea eliminar espacio verde sino todo lo contrario, enriquecer una zona deteriorada y dar uniformidad y mayor valor ambiental a la existente.

4.2.- En cuanto a la Zona Verde existente (Zona B), dejamos constancia que con fecha 13 de diciembre de 2017, el Servicio de Parques y Jardines emitió Informe en relación con la OM 130/ 2016, recogiendo todos los ejemplares existentes en la parcela y los que se iban a ver afectados por las obras de construcción, habiendo presentado la propiedad aval por valor de 92.514,33 €.

5.- NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN Y ORDENANZAS PARTICULARES EN QUE SE BASA LA ACTUACIÓN

La normativa urbanística de aplicación para el caso que nos ocupa, teniendo en cuenta que el objeto de la actuación es reordenar o trasladar el volumen edificatorio a otra zona de la misma parcela, por la pendiente tan pronunciada que existe, para mejorar el entorno vegetal y aportar soluciones a las problemáticas planteadas por los edificios colindantes, sin modificar ningún parámetro urbanístico, es la siguiente:

5.1.- En cuanto a la base formal del Estudio de Detalle

- **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. **Art. 22**

- **LEY 7/2021**, de 1 de octubre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA). **Art. 62 y 71.**

- **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. **Art. 85 y 94.2 c).**

5.2.- En cuanto al fondo del Estudio de Detalle

- **PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE MALAGA (2011).**

-- **Art. 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...

4.- Los Estudios de Detalle tienen por objeto en áreas de suelo urbano de ámbitos reducidos...

4.3. Establecer la ordenación concreta dentro de cada ámbito territorial objeto de Estudio de Detalle, en desarrollo de las determinaciones y especificaciones del presente Plan o de los Planes Parciales o Especiales que desarrollen aquél de:

a) Los volúmenes arquitectónicos...

4.4.- Reajustar y adaptar la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos...

9.- En todos los casos, los Estudios de Detalle deberán mantener las determinaciones estructurales y preceptivas vinculantes del Plan y ajustarse a las siguientes condiciones, además de las establecidas en los números 4 y 5 de este artículo.

9.1. Distribuir la entera edificabilidad asignada

9.2. No disminuir el porcentaje asignado a las superficies totales destinadas a espacios libres o dotaciones de equipamiento comunitario que vienen indicadas, si bien podrá aumentarse el mismo o modificarse su diseño, forma o distribución, siempre que se justifique para obtener superficies útiles públicas más compactas y de mejor aprovechamiento conjunto, según los fines colectivos a que se destinen.

-- **Art. 12.2.26.** Normas de Edificación en Ladera para Edificaciones exentas y unifamiliares adosadas. “En las parcelas de suelo urbano con edificaciones exentas cuya pendiente natural media medida en cualquier sección vertical entre la alineación del vial y el fondo de parcela sea superior al 50% serán de aplicación las normas contenidas en este artículo.

Se podrá admitir igualmente la aplicación de este artículo, cuando alguna de las parcelas colindantes se encuentren edificadas con muro alineado a vial y la pendiente natural media medida en cualquier sección vertical entre la alineación a vial y el fondo de parcela sea superior al 30%....

Serán de aplicación los siguientes preceptos:

.... 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.”

-- **Art. 12.9..** Ordenanza de Zona de vivienda unifamiliar adosada (UAD) “....12.9.4.2.3 En las parcelas de pendiente mayor del 50%, los edificios proyectados con la Ordenanza UAD podrán disponerse conforme a las “Normas de Edificación en ladera” de las presentes Normas”.

- PERI “CERRADO DE CALDERON”

PAM-LE.3 “PERI Cerrado de Calderón” incorporado al vigente PGOU como PAM-LE.3 (83) Ordenanzas PERI Cerrado de Calderón

Capítulo Tercero. Zona de vivienda unifamiliar adosada (UAD) “....Artículo 3.4... En las parcelas de pendiente mayor al 50% los edificios proyectados con la ordenanza UAD podrán disponerse conforme a las “Normas de edificación en ladera” de las presentes normas”.

5.3.- En cuanto a la existencia de zona verde

- PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE MALAGA (2011).

-- **Art. 9.2.3.** Protección de la vegetación. “1. Se consideran masas forestales sometidas a las determinaciones de este Plan, a todas las localizadas en el término municipal de Málaga, con independencia del régimen de propiedad del suelo. Estarán sometidas en general al régimen previsto en la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía

2. La tala de árboles situados en masas arbóreas quedarán sometidas al requisito de previa licencia municipal salvo en la gestión del Parque Natural de los Montes de Málaga. Sin perjuicio de las restantes autorizaciones administrativas que fuesen precisas.

3. Cualquier cambio de uso que suponga la desaparición de parte de una masa arbolada, sólo podrá ser autorizado si se garantiza:

3.1 El mantenimiento de una cobertura arbolada equivalente al ochenta por ciento (80 por 100) de la original.

3.2 El cumplimiento de la obligación de reponer igual número de árboles que los eliminados, de especies y porte adecuados.”

- ORDENANZA MUNICIPAL DE PROMOCION Y CONSERVACION DE ZONAS VERDES

-- **Art. 10:** “1. En los proyectos de edificaciones particulares, será requisito previo para obtener la licencia de obras, la constancia, si las hubiese, de las especies vegetales afectadas por la obra, debiendo ser trasladadas por cuenta del interesado al lugar que le señale al efecto el Ayuntamiento, en caso de no poderlas trasplantar o reponer dentro del propio solar. En estos Proyectos deberá figurar un plano del estado natural del solar o la parcela en el que figuren los árboles y plantas existentes, afectados y su especie.

2. Cuando sea inevitable la supresión de algún árbol o planta, siempre que no se encuentre calificada en especie protegida, los interesados deberán invertir en concepto de reposición, el equivalente al valor asignado a las plantaciones afectadas, bien en la propia parcela edificable, bien en el propio Vivero Municipal.

3. Esta reposición podrá ser sustituida por el depósito en la caja municipal del importe de la misma y con destino específico a replantación, según valoración motivada efectuada por el Servicio de Parques y Jardines del Excmo. Ayuntamiento y sin perjuicio de la aplicación de las normas correspondientes de la vigente ley de Expropiación Forzosa....”

Artículo 15: “En cualquier caso, la tala de árboles o supresión de jardines privados, queda sujeto a la previa autorización del Servicio de Parques y Jardines”.

6.- MEMORIA ECONÓMICA

Tanto el art. 22 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, como el art. 62 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), requieren que todo instrumento de ordenación territorial y urbanística ha de contener un Estudio económico-financiero (mera evaluación de los costes de implantación de los servicios y ejecución de obras de urbanización en el ámbito del planeamiento), un informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica (evaluación de cómo incide el coste de dichas obras en la Hacienda municipal, tal y como se recoge en el art. 3.1 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo).

Al tratarse el instrumento de ordenación urbanística que se presenta de un Estudio de Detalle de escasa entidad e incidencia, que se limita a una actuación en el interior de una única parcela (residencial y zona verde), para la reordenación de volúmenes, y definición de cuerpo edificatorio y zona verde, sin afectar a infraestructuras ni a servicios, entendemos que es innecesaria la presentación de la documental que requiere la normativa referenciada, teniendo en cuenta que se trata de una intervención exclusivamente privada y financiada por promotor privado.

7.- PLANOS

1. Situación en el PGOU
2. Calificación en el PGOU
3. Coordenadas Georreferenciadas de la parcela
4. Topográfico original
5. Topográfico del entorno del límite del ED
6. Topográfico, vegetación y construcciones más características
7. Zonificación. Esquema de zonas
8. Parcela residencial resultante.
9. Localización de la actuación.
10. Planta baja de la construcción. Acotado
11. Planta primera de la construcción. Acotado
12. Planta cubierta de la construcción. Acotado.
13. Plantas para superficies construidas computables a efectos de edificabilidad.
14. Sección 1-2
15. Sección 3-4
16. Sección 7 y Alzado Este, Oeste y Sur. Acotado
17. Desarrollo previsible de servidumbres operacionales
18. PGOU Servidumbres aeronáuticas. Plano 1.5.6.1
19. PGOU Servidumbres aeronáuticas. Término Municipal. Plano 1.5.6.2
20. Servidumbre de operación de aeronaves 2009
21. Servidumbre de operación de aeronaves 2009. Detalle
22. Servidumbre de operación de aeronaves Plano 2006
23. Planta baja para Servidumbre aeronáutica
24. Planta primera para Servidumbre aeronáutica
25. Planta cubierta para Servidumbre aeronáutica

- 26. Alzado para Servidumbre aeronáutica
- 27. Sección para Servidumbre aeronáutica
- 28. Zonificación acústica

Anexo I- Cumplimiento de la normativa de servidumbre aeronáutica
Planos.

Anexo II- Propuesta para Restauración y Valorización de servicios ecosistémicos de la “Zona A”

Anexo III- Presolicitud tramitación Servidumbres aeronáuticas AESA

Anexo IV- Resumen Ejecutivo

Málaga 30 de Enero de 2025

Ignacio Merino Rivero