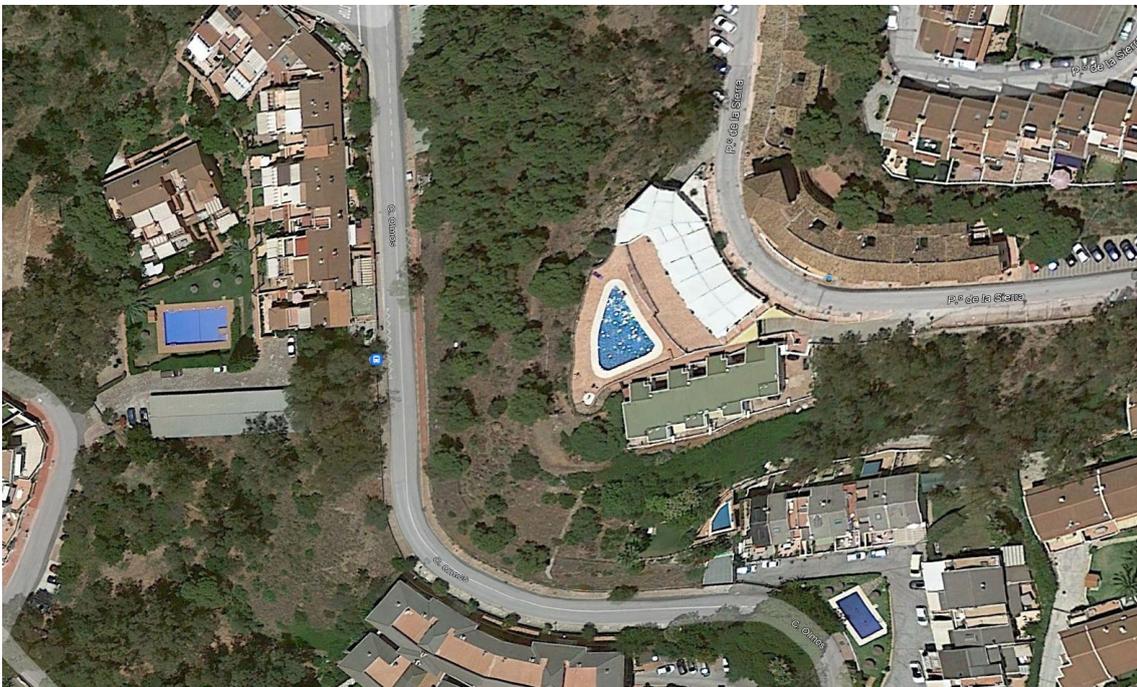


RESUMEN EJECUTIVO
DEL
ESTUDIO DE DETALLE
Paseo de la Sierra nº 51-53/Calle Olmos s/n,
Urbanización Cerrado de Calderón,
29018 Málaga



INDICE

Pág.

MEMORIA DE RESUMEN EJECUTIVO

1.- DATOS IDENTIFICATIVOS	
1.1. Agentes intervinientes.....	3
1.2. Ámbito de Actuación	3
1.3. Situación Urbanística.....	4
2.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	4
3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ACTUACIÓN	
3.1. Antecedentes.....	5
3.2. Problemas topográficos y ambientales que justifican la intervención.....	6,7,8
3.3. Cumplimiento de los parámetros urbanísticos en la parcela Residencial resultante.....	8,9,10
3.4. Superficies construidas a efectos de edificabilidad.....	10
4.- MEMORIA DE ORDENACIÓN	
4.1. Descripción de la actuación propuesta.....	11
4.2. Descripción gráfica de la actuación	12
4.3. Condiciones particulares de ordenación resultante	13
4.4. Ordenación de la parcela resultante.....	13,14
5. ACTUACIONES CONCRETAS EN LA NUEVA “ZONA A” PROPUESTA.....	14,15

PLANOS DEL RESUMEN EJECUTIVO

ÍNDICE DE PLANOS

1. Situación en el PGOU
2. Calificación PERI
3. Zonificación del Suelo Urbano
4. Coordenadas Georreferenciadas del ámbito del ED en la parcela.
5. Topográfico original. Delimitación del ámbito del ED.
5. Delimitación del Entorno en la parcela.
6. Topográfico vegetación y construcciones más significativas Delimitación del ámbito del ED.
7. Zonificación dentro del ámbito del ED. Esquema zonas del ámbito del ED.
8. Parcela residencial resultante en el ámbito del ED.

9. Planta baja de la construcción. Acotado. Escala 1/100
10. Planta Primera de la construcción. Acotado. Escala 1/100
11. Planta Cubierta de la construcción. Acotado. Escala 1/100
12. Plantas con la Superficie construida computable según PGOU. Escala 1/200
13. Sección 1-2. Escala 1/100
14. Sección 3-4. Escala 1/100
15. Sección 7 y Alzados Sur, Norte y Oeste. Escala 1/100
16. Localización de la actuación en plan Director de Aeropuerto

1. DATOS IDENTIFICATIVOS

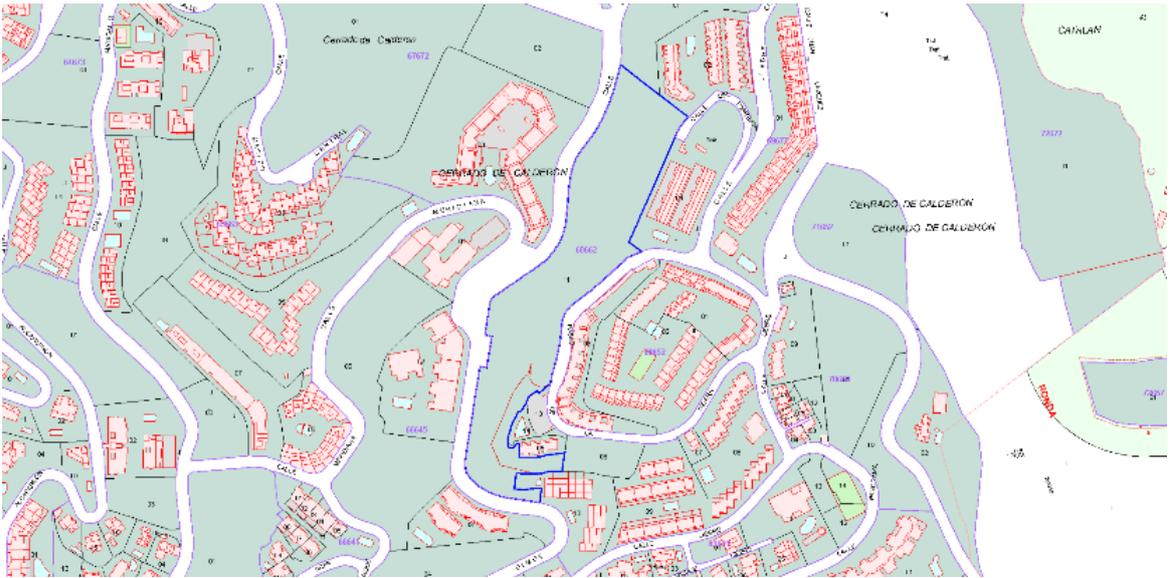
1.1. AGENTES INTERVINIENTES

Propietario/Promotor	HENK BUITENHUIS con NIE Y7697865D, con domicilio en Huisakkers 7, CN Wenum Wiesel, 7345, Países Bajos
Arquitecto Redactor	D. IGNACIO MERINO RIVERO. Colegiado nº 1687 del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga. Domicilio profesional: Paseo Cerrado Calderón nº 18, 1º Planta, oficina K2. Edificio Mercurio. Urbanización Cerrado Calderón. Málaga.

1.2. ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito de actuación se localiza en Paseo de la Sierra nº 51-53/Calle Olmos s/n, Urbanización "Cerrado de Calderón", 29018 Málaga.

Referencia Catastral: 6866211UF7666N0001DU



Datos identificativos de la parcela

El ámbito de actuación se localiza en el PAM-LE3 (83), PERI "Cerrado de Calderón", del vigente PGOUM 2011.



1.3. SITUACIÓN URBANÍSTICA

La parcela cuenta con 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



Delimitación del ámbito del ED dentro del conjunto de la parcela

OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto del presente Estudio de Detalle es completar las determinaciones del PAM-LE.3 “PERI Cerrado de Calderón” incorporado al vigente PGOU como PAM-LE.3 (83) Ordenanzas PERI Cerrado de Calderón, en cuanto a la localización y definición del suelo dotacional (privado).

Se pretende cambiar, dentro de una misma parcela en el ámbito de suelo urbano consolidado, perteneciente a un único propietario, una zona calificado de “Verde Privada” por otra, de la misma superficie, calificada de UAD-C2, debido, principalmente, a las importantes dificultades topográficas que presenta la parcela. Con ello, se quiere dar solución a la realidad topográfica del terreno, añadiendo mayor calidad ambiental no solo a la parcela sino a su entorno.

Con este cambio que se propone, no se modifica ningún parámetro urbanístico: no se incrementa el aprovechamiento urbanístico; no se altera ninguna de las condiciones de ordenación del terreno fijadas por el PERI; no se modifica el uso urbanístico del suelo; no se afecta a la localización de los suelos dotacionales públicos reservados por el Plan General: no se altera la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes, sino que se les proporciona un mayor y mejor entorno ambiental.

Los cambios en la calificación del suelo que se producen al completar la localización del dotacional privado, no puede considerarse una modificación de los usos urbanísticos asignados, ya que sigue existiendo el uso residencia y el uso dotacional, con mayor superficie.



Totalidad de la Parcela Objeto del Estudio de Detalle.

3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ACTUACIÓN

3.1. ANTECEDENTES

Por Resolución de 23/02/2018, por la GMU del 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.

Por Resolución de 20/06/2023, por la GMU del Ayuntamiento de Málaga, se aprobó la documentación técnica reformada aportada, consistente en Proyecto Básico Modificado.

Por diferentes problemas que se presentaron, una vez iniciadas las obras (oposición de propietarios colindantes, dificultad á preservación de vegetación existente) se hizo necesario

dar soluciones que pasaban por cambiar la localización de una zona calificada de verde privada por otra calificada de UAD, dentro de la misma parcela.

3.2. JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN: PROBLEMAS TOPOGRÁFICOS Y AMBIENTALES.

La actuación que se plantea se circunscribe a dos zonas muy concretas de la parcela:

- **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+ mas piscina y aparcamiento; al Este, con zona verde pública; y al Oeste, con la construcción de la edificación de la propia parcela.

Los problemas que plantea esta zona son:

1) Topografía con pendiente muy pronunciada, con un desnivel de 18 m entre las edificaciones linderas existentes, y una pendiente media del 75%, con muro de contención de piedra en el límite de la parcela y otro muro de contención por debajo de éste, de 7 metros de altura; y una gran complejidad constructiva debido a las construcciones existentes y al desnivel de la parcela, que provocará que cualquier actuación que se realice, genere inestabilidad en las edificaciones existentes con riesgos estructurales.

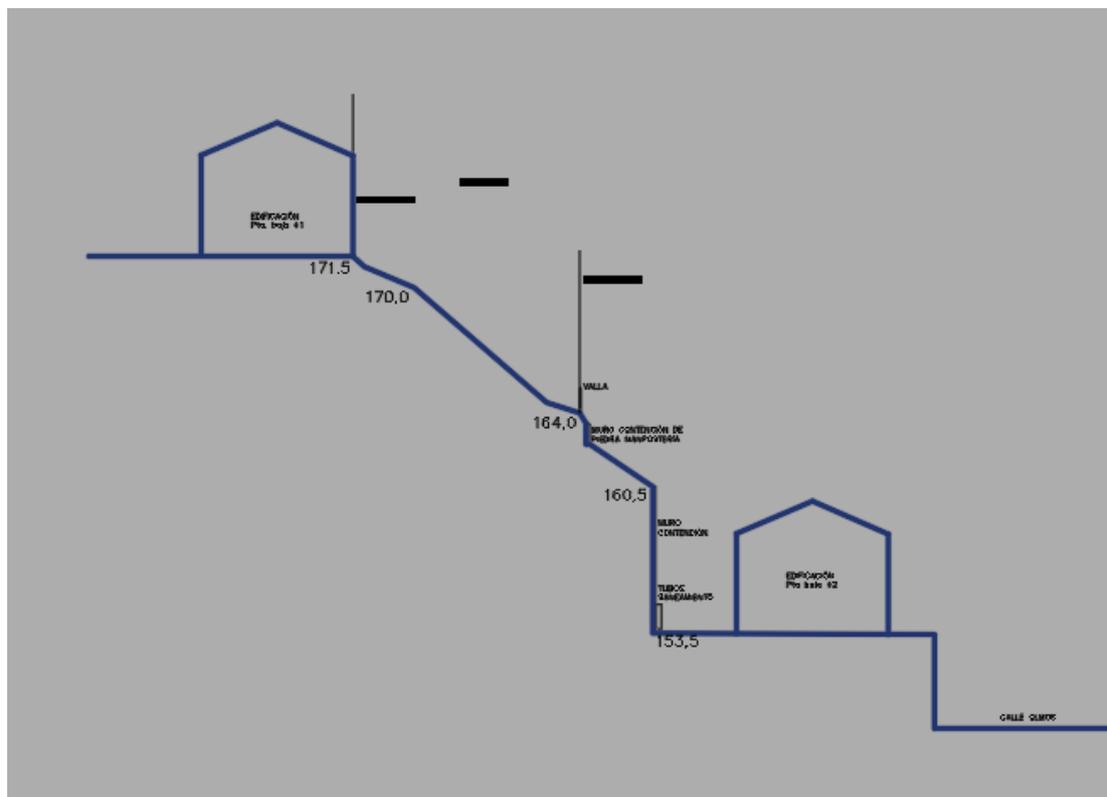


Imagen 1.- Sección con indicación de los niveles de las distintas construcciones

En conclusión, debido a las circunstancias existentes en las parcelas, las construcciones colindantes, el desnivel de la parcela, y los actuales muros de contención, se 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.
- c)



Imagen 2.- Visión de la pendiente y de las construcciones existentes linderas a la zona A

2) Oposición de los propietarios de construcciones colindantes existentes, con los que se han llegado a acuerdos puntuales.

3) Nula presencia de vegetación, que rompe con la riqueza ambiental del resto.

- **ZONA B: Zona Verde,** 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.

Mediante el presente Estudio de Detalle se pretende completar la localización de este suelo dotacional (Zona B), cambiándolo por la zona calificada de UAD (Zona A). Y de este modo se ajustaría el suelo a la realidad topográfica, en beneficio también de los edificios colindantes y en aras de enriquecer el entorno con un valor ambiental añadido, sin modificar ningún otro parámetro urbanístico y sin que se esté ante una modificación de uso urbanístico toda vez que sigue existiendo el uso residencial y el dotacional, que se ve aumentado en su superficie.



Imagen 3.- Inexistencia de vegetación en Zona B

3.3- 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 m ²		18.594 m ²
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			

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.

3.4- SUPERFICIES COMPUTABLES A EFECTOS DE EDIFICABILIDAD Y OCUPACIÓN SEGÚN PGOU

SUPERFICIE DE PARCELA	854,42M2
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.- MEMORIA DE ORDENACIÓN

4.1.- Descripción de la actuación propuesta

El objeto del presente Estudio de Detalle es completar las determinaciones del PERI “Cerrado de Calderón” en cuanto a la localización de un suelo dotacional privado, cambiándolo por una zona calificada de UAD, para dar solución a los problemas topográficos, constructivos y ambientales que la parcela presenta, asegurándose en dicha propuesta el cumplimiento de las ordenanzas urbanísticas que le son de aplicación.

La Zona Residencial (Zona A) tiene una superficie de 329,60 m2) y la Zona Verde Privada (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

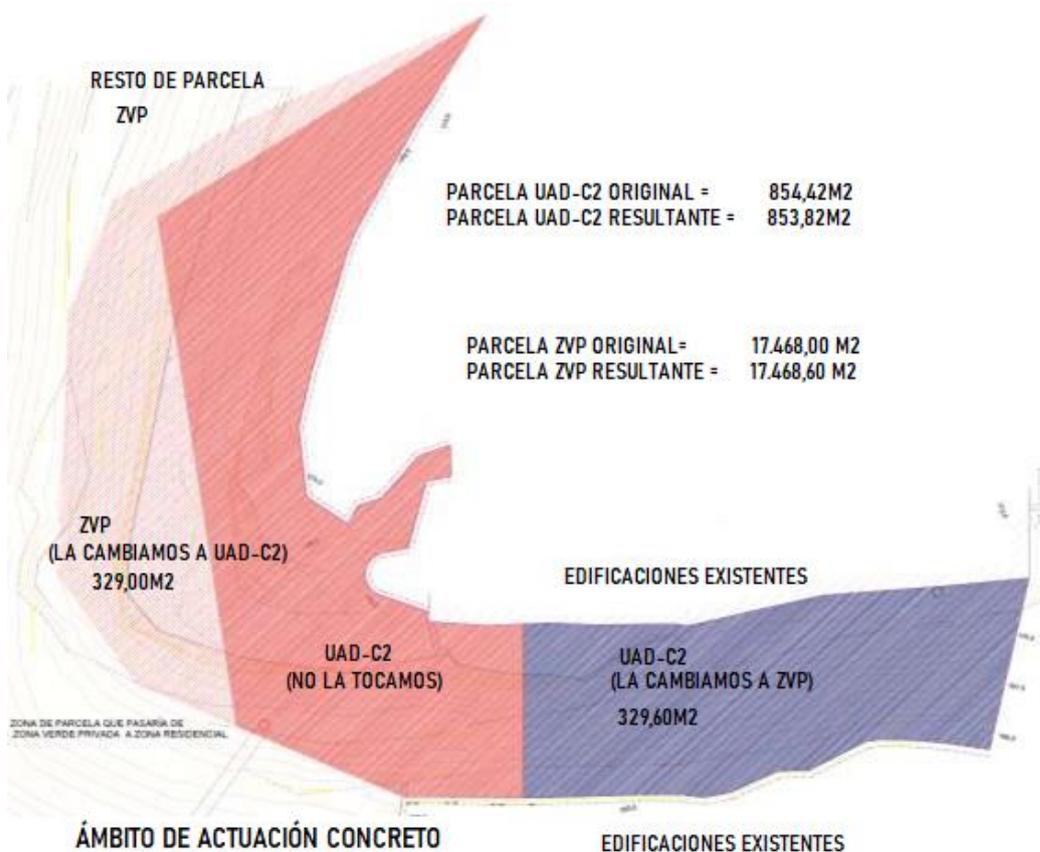
La parcela de uso residencial resultante tiene 853,82 m²

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.



4.2.- 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 de cada zona.

4.3.- 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

4.4.- 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, dentro del ámbito del ED, 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, mediante el concepto de "Isla de Biodiversidad Alboránica", consistente en un ajardinamiento con vegetación endémica.

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.



Parcela Resid. Resultante **UAD-C2 853,82m2**

Zona A pasa a ser Zona verde Privada

El resto de la parcela seguiría siendo Zona Verde Privada junto con la zona A, en total hay 17.468,60 m2 de zona verde privada y 853,82m2 de Residencial UAD-C2.

5.- 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 rompe 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, aumentado 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 de traslado al Servicio de Parques y Jardines del Excmo. Ayuntamiento de Malaga, 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 €.