

Ref: I-ED_Parcela R4_PERI-PT.5_Aprobación Inicial_PL 2025-06 (jpb)

Departamento: Planeamiento y Gestión Urbanística/ Servicio de planificación y ordenación
Expediente: PL 2025/06 ED Parcela R4_PERI-PT.5 "EL TOMILLAR"
Solicitante: NUICON Y CONSTRUCCIONES Y PROYECTOS S.A.
Situación: Parcela R4 del sector PERI-PT.5 "EL TOMILLAR"
Ref. Catastral: 7962506UF6676S0000FY
Junta de Distrito Nº: 6. Cruz de Humilladero
Asunto: Informe técnico para la aprobación inicial

Sustituye el Informe técnico con código Seguro de Verificación: 1wSBcdlqd9vwzVNbFMLyhg== fechado 17/11/2025 y al informe técnico con código Seguro de Verificación: kj7xX+SC/gwYKYVed0BJsw== fechado 26/11/2025.

O. ANTECEDENTES

Con fecha 25/02/2025 se aporta MEMORIA de Estudio de Detalle (en adelante ED) PARCELA R-4 DEL PERI PT.5 "EL TOMILLAR", MÁLAGA y planos 6 a 25. Con fecha 27/02/2025 se aporta RESUMEN EJECUTIVO y planos 1 a 5.

El informe técnico de este servicio fechado el 28/05/2025 solicita al interesado que aporte nueva documentación técnica que solvete una serie de observaciones realizadas a la propuesta.

Con fecha 19/09/2025 se aporta Modificado del Estudio de Detalle (en adelante ED) y Resumen Ejecutivo del ED que sustituye a la documentación anteriormente presentada.

Con fecha 22/09/2025 el interesado presenta documentación en formato vectorial que ha sido objeto de comprobación por parte de la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía de este Departamento, y fue valorada en el informe emitido el 29/10/2025 por la citada Sección.

1/5

1. INFORME

1.1. DOCUMENTACIÓN TÉCNICA PRESENTADA

En cuanto al contenido documental presentado con fecha 19/09/2025, se observa lo siguiente:

- Incluye memoria de información, memoria de ordenación, cartografía y Resumen Ejecutivo, por lo que cumple la documentación mínima exigible según artículo 94.4 del Reglamento General de la Ley 7/2021 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante RGLISTA).
- Se ha aportado Resumen Ejecutivo en archivo independiente de la memoria, para facilitar el trámite de Información Pública y Publicación.
- Se ha aportado justificación de innecesariedad de redactar Estudio Económico Financiero dado que la actuación edificatoria de promoción privada que se prevé llevar a cabo no supone ningún gasto público al contar la parcela con todos los servicios urbanísticos necesarios, e innecesariedad de redactar Informe de Sostenibilidad Económica porque la actuación no tiene incidencia en la Hacienda Local Municipal, ya que se trata de una intervención exclusivamente privada y financiada por el promotor, circunscrita a la parcela.
- Se justifica el cumplimiento de la legislación de Servidumbres Aeronáuticas según artículo 27º del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, exigible porque la propuesta está en el ámbito afectado por las Servidumbres Aeronáuticas previstas en el Plan Director del Aeropuerto de Málaga.
- Se aporta plano P.2.12. *Zonificación Acústica* del PGOU 2011, exigible de conformidad con la justificación exigida en el artículo 13 del RD 1367/2007 sobre zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

Gerencia Municipal de Urbanismo
Paseo Antonio Machado, 12
29002 Málaga

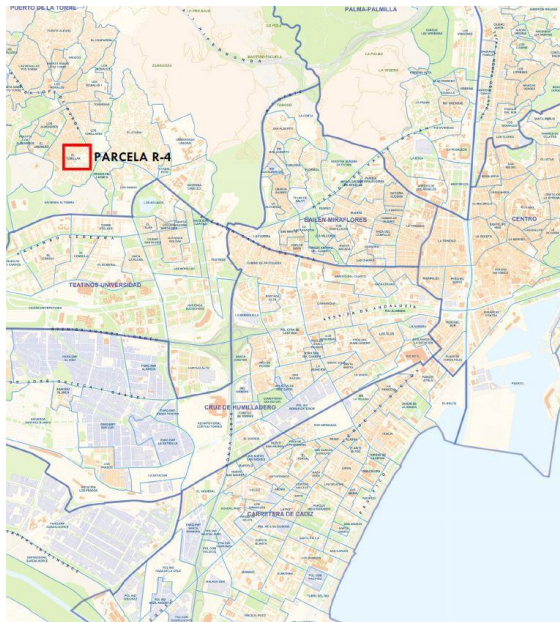
+34 951 926 010
info@malaga.eu
urbanismo.malaga.eu

Código Seguro De Verificación	60Sen0YfvLmuKp/bVeoYiA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	02/12/2025 15:04:52
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/12/2025 10:28:06
	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	02/12/2025 09:00:55
Observaciones		Página	1/5
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/60Sen0YfvLmuKp%2FbVeoYiA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



1.2. ÁMBITO Y SITUACIÓN ACTUAL DE LOS TERRENOS

El ámbito de actuación del ED está formado por la parcela R-4, de uso Residencial Vivienda, delimitada en el PERI PT.5 "El Tomillar", con forma trapezoidal, curvada en sus lados norte y sur, con unas dimensiones aproximadas de unos 50 metros en sentido norte-sur y unos 70 metros en sentido este-oeste, en sus puntos medios, y una superficie de suelo es de 3.422,39 m²s.



Plano de situación



Emplazamiento sobre Ortofotografía aérea

2/5

No se considera necesario informe del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de este departamento porque no se altera la urbanización, las alineaciones a vial, ni las rasantes establecidas.

El informe de la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía de este Departamento fechado el 29/10/2025 concluye: *Examinada la documentación aportada, se constata que reúne los requisitos necesarios para continuar con la tramitación del expediente, al haberse subsanado las deficiencias señaladas en el informe anterior.*

1.3. OBJETO.

El objeto de este ED es dar cumplimiento al PERI PT.5 "El Tomillar" que establece lo siguiente: *Atendiendo al artículo 13.10.3 Condiciones de la ordenación para la zona CTP Colonia Tradicional Popular, y dado que la superficie de algunas de las parcelas destinada a esta ordenanza es superior a 800 m², será necesario, en su caso, la redacción de estudio de detalle...*

Las determinaciones de este ED se encuentran dentro de las competencias asignadas por el artículo 71 de LISTA y artículo 94 de RGLISTA, que son:

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.

Código Seguro De Verificación	60Sen0YfvLmuKp/bVeoYiA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	02/12/2025 15:04:52
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/12/2025 10:28:06
	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	02/12/2025 09:00:55
Observaciones		Página	2/5
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/60Sen0YfvLmuKp%2FbVeoYiA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



1.4. MARCO URBANISTICO DE REFERENCIA.

Normativa urbanística general:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, que 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 (en adelante LISTA).
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, que aprueba RGLISTA.

Normativa urbanística municipal:

- Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Málaga, con aprobación definitiva publicada en BOJA número 29 de 10/02/2011 y normativa publicada en BOJA número 170, de 30/08/2011).

1.5. AFECCIONES SECTORIALES

1.5.1. Servidumbres aeronáuticas.

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

1.5.2. Servidumbres arqueológicas.

El desarrollo del sector PERI PT.5 está condicionado por la Afección Arqueológica del yacimiento nº 83 *Torre de Atabal*. Tras consulta de esta GMU sobre las actuaciones a efectuar en la Zona Verde Pública ZV-1, coincidente con la Afección Arqueológica, la Consejería de Educación, Cultura y Deporte de la Junta de Andalucía remitió informe que implicó un cambio en el límite de protección del BIC contemplado en el PGOU.

3/5

Este nuevo límite y afecta a la Zona Verde Pública ZV-1, al vial C, y a las parcelas R-5B, R-5C, R-6A y R-6B, y no afecta a la parcela R-4 objeto de este expediente tal y como se aprecia en el plano ED-4 incluido en los planos de información del ED, y que reproduce el plano 01. *Estudios de visuales BIC 083 Torre Atabal* del proyecto de urbanización del sector.

1.6. VALORACIÓN DE LA PROPUESTA PRESENTADA

Se diseña un conjunto de viviendas unifamiliares en régimen de propiedad horizontal, disponiendo las viviendas de forma que todas disfruten de las mejores vistas y de la mejor orientación posible, adaptándolas a la acusada topografía y potenciando las zonas verdes comunes que ayuden a preservar el ciclo natural del agua y minimicen el efecto "isla de calor" en entornos urbanos.

Se establece un área de movimiento de los volúmenes de la edificación, se establecen las cotas del terreno natural modificado con tratamiento de los espacios libres para diferenciar las zonas comunes de las privativas y las ajardinadas de las pavimentadas, y se establecen las cotas de referencia de planta baja de las viviendas en conjuntos de dos en dos, de manera que el alzado de las mismas resulte menos fragmentado y de mayor calidad.

La ordenación del ED se ajusta a la normativa de aplicación del PERI PT.5 "*El Tomillar*" aprobado definitivamente, no modificando ningún parámetro de aplicación.

En algunos puntos, la ordenación 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 del terreno resultante del proyecto de urbanización, 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.

Código Seguro De Verificación	60Sen0YfvLmuKp/bVeoYiA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	02/12/2025 15:04:52
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/12/2025 10:28:06
	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	02/12/2025 09:00:55
Observaciones		Página	3/5
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/60Sen0YfvLmuKp%2FbVeoYiA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Las citadas variaciones respecto la normativa general de edificación del PGOU 2011 vigente son autorizables mediante la aprobación de este ED al amparo del apartado 11 del art. 12.2.26 del PGOU 2011.

La ordenación aportada sólo es vinculante en los aspectos regulados por el documento, es decir, cotas y rasantes, cotas de referencia de la planta baja de las viviendas y cotas resultantes de los espacios libres de la edificación, y parámetros urbanísticos del PERI PT.5 "El Tomillar", y es orientativa en lo referente al diseño de las viviendas, así como la distribución de éstas en los distintos niveles.

El área de movimiento se fijan en el ED permite cierta holgura respecto de la normativa de aplicación para admitir pequeñas variaciones del proyecto sin necesidad de modificar el ED.

Aunque las imágenes infográficas incorporadas carecen de carácter normativo, constituyen un recurso representativo útil para ilustrar gráficamente la adecuación volumétrica, la integración paisajística y la coherencia formal de las determinaciones del ED. Su inclusión contribuye a mejorar la comprensión del planeamiento propuesto tanto por parte de los órganos técnicos como de la ciudadanía en el trámite de información pública, facilitando la evaluación de su impacto visual y su percepción urbana desde una perspectiva didáctica y accesible.

Respecto la última documentación presentada se ha reducido la superficie destinada a zonas comunes de manera que se ha aumentado la superficie de terrazas privativas. Esta modificación es autorizable por no estar este aspecto regulado en la normativa del PPO. Como consecuencia, no existe espacio para la instalación de la piscina prevista en la documentación anteriormente presentada, por lo que las 2 referencias a la misma que se observan en la planimetría, y no en la memoria, son errores materiales.

Respecto los parámetros urbanísticos de aplicación determinados por el PPO aprobado, se proponen modificaciones que se reflejan en el siguiente cuadro comparativo entre las ordenanzas del PPO y las propuestas por este ED:

4/5

	PPO Sector PERI PT.5 "El Tomillar"	Estudio de Detalle
Parcela mínima	70 m ² s	3.422,39 m ² s (*)
Nº máximo de viviendas	36	22
Techo máximo edificable	2.552 m ² t	2.552 m ² t
Altura máxima nº plantas	PB + 1	PB + 1
Altura máxima en metros	7 m	7 m
Ocupación máxima de parcela	100% Planta Baja 80% Plantas Altas	< 100% Planta Baja < 80% Plantas Altas
Separación a lindero público	2 m	Según ordenación volúmenes del ED
Separación a lindero privado	Medianera	Según ordenación volúmenes del ED
Profundidad máxima edificable	15 m	Según ordenación volúmenes del ED
Uso característico	Residencial	Residencial
Usos compatibles y alternativos	Industria de primera categoría, terciario, equipamiento comunitario, aparcamiento	-
Plazas mínimas de aparcamientos	38 plazas (1,5 plazas/100 m ² t)-	38 plazas

(*) La parcela resultante no es divisible porque el conjunto de viviendas cuenta con zonas comunes y sótano de aparcamiento común a las viviendas.

Código Seguro De Verificación	60Sen0YfvLmuKp/bVeoYiA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	02/12/2025 15:04:52
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/12/2025 10:28:06
	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	02/12/2025 09:00:55
Observaciones		Página	4/5
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/60Sen0YfvLmuKp%2FbVeoYiA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2. CONCLUSIONES

1. Se ha aportado la documentación exigible según artículo 94.4 de RGLISTA, incluyendo Resumen Ejecutivo independiente de la memoria.
2. El documento tiene un grado de definición suficiente y ordena los volúmenes edificatorios resultantes de forma coherente y racional, conforme a las previsiones del PERI y de las exigencias y necesidades funcionales de los residentes.
3. El informe de la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía de este Departamento fechado el 29/10/2025 concluye: *Examinada la documentación aportada, se constata que reúne los requisitos necesarios para continuar con la tramitación del expediente, al haberse subsanado las deficiencias señaladas en el informe anterior.*

3. PROPUESTA

Someter a consideración la Aprobación inicial del ED en base al documento técnico aportado con fecha 19/09/2025.

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

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

5/5

Código Seguro De Verificación	60Sen0YfvLmuKp/bVeoYiA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	02/12/2025 15:04:52
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/12/2025 10:28:06
	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	02/12/2025 09:00:55
Observaciones		Página	5/5
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/60Sen0YfvLmuKp%2FbVeoYiA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

