

Ref: LED_PARC. R-21.2 SUNP-G.2 SANCHEZ BLANCA_AD_PL 2025-34 (jpb).docx

Departamento: Planeamiento y Gestión Urbanística/Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística
Expediente: PL 2025/34 Estudio de Detalle
Interesado: RESIDENCIAL PECSA S.L.
Situación: Parcela R-21.2 SUNP-G.2 "SANCHEZ BLANCA"
Ref. Catastral: 7727401UF6672N0001TM
Junta M. Distrito: 6. *Cruz de Humilladero*
Asunto: Informe técnico para la Aprobación Definitiva

O. ANTECEDENTES

Con fecha 20/06/2025 se inicia la tramitación de este expediente con la presentación en el Registro de Entrada, solicitud de la entidad Residencial PECSA, S.L., aportando documentación técnica del Estudio de Detalle (en adelante ED).

Valorada la documentación, y aportándose nuevas documentaciones, el 09/12/2025 se acuerda la aprobación inicial del ED por la Ilma. Junta de Gobierno Local según documentación técnica presentada con fecha 28/10/2025. El Acuerdo requiere que tras la aprobación inicial, se deberá solicitar informe a:

- La Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes y Movilidad en materia de servidumbres aeronáuticas.

De acuerdo a los anteriores antecedentes, consta en el expediente los siguientes documentos:

- Certificado del Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Málaga fechado el 30/03/2026, que expresa que durante el plazo de información pública computado entre el 15 de diciembre de 2025 y el 6 de marzo de 2026, ambos inclusive, no consta la presentación de ninguna alegación.
- El informe de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes y Movilidad sostenible fechado el 01/04/2026 es favorable al ED presentado, si bien solicita que el ED incorpore entre sus planos normativos, los planos de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol, y deje constancia expresa de un párrafo explicativo en su documentación. 1/2

Con fecha 21/04/2026 el interesado aporta documento denominado *Separata de Servidumbres Aeronáuticas* con firma electrónica de 14/04/2026.

Tras petición verbal donde se requiere que las modificaciones propuestas por la Dirección General de Aviación Civil se incorporen al ED y no en una separata anexa, con fecha 11/05/2026 el interesado documentación técnica del ED que sustituye a la anteriormente presentada compuesta por dos archivos:

- Archivo adicional 1. DOCUMENTO REFUNDIDO DEL ESTUDIO DETALLE.
- Archivo adicional 2. RESUMEN EJECUTIVO ESTUDIO DE DETALLE.

1. INFORME

La documentación técnica del ED aportada el 11/05/2026 incluye las observaciones formuladas por la Dirección General de Aviación Civil, incorporando expresamente:

- Planos de servidumbres aeronáuticas del *Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol* como documentos normativos.
- Párrafo haciendo constancia expresa que ninguna construcción ni instalación sobrepasan las alturas máximas autorizables por los citados planos.

A excepción de estas modificaciones requeridas por la legislación sectorial, dicha documentación es sustancialmente idéntica a la que recibió aprobación inicial por la Junta de Gobierno Local.

Gerencia Municipal de Urbanismo
Paseo Antonio Machado, 12
29002 Málaga

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

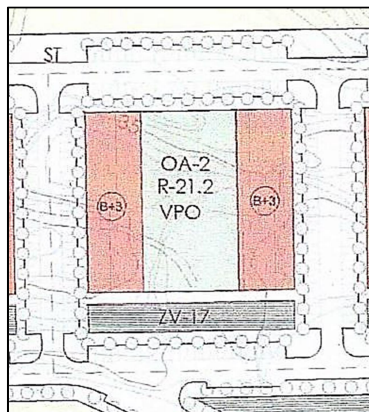
Código Seguro De Verificación	QpqqzPT8T9MrRC36jCU2L/g==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	15/05/2026 13:42:13
Observaciones			Firmado	15/05/2026 13:08:24
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/QpqqzPT8T9MrRC36jCU2L%2Fg%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



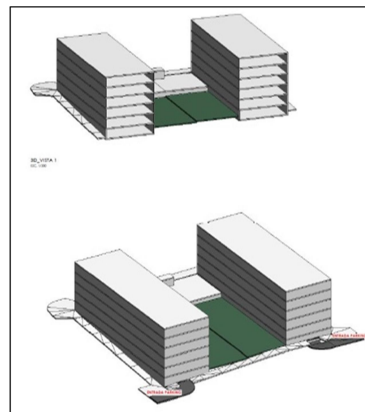
La conveniencia de la redacción de este ED se ampara en dos objetivos:

- Adaptar las condiciones particulares de Ordenación y Edificación de la subzona OA-2 del Plan de Sectorización, a las disposiciones definidas por el Decreto Ley 1/2025, de 24 de febrero, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda, respecto al incremento de la edificabilidad (10%) y densidad de viviendas (20%) que materialicen dicho incremento, definido en parcelas de viviendas de interés social.
- Solucionar los problemas de composición de los volúmenes derivados de la topografía del terreno, y de la necesidad de dotar a la parcela de plazas de aparcamiento bajo rasante.

La ordenación de volúmenes propuesta por el ED sigue las mismas premisas que la ordenación de volúmenes propuesta por el Plan de Sectorización, de manera que mantiene una ordenación en dos volúmenes paralelos y una zona verde privada en el interior de la parcela, bajo la cual se sitúa parte del aparcamiento en sótano. **La única modificación consiste en aumentar el número de plantas de PB+3 a PB+5 para dar cabida al aumento de edificabilidad, y proponer la huella bajo rasante de la edificación.**



Plan Sectorización: Área de Movimiento y Zona Verde.



Ordenación de volúmenes propuesta por ED

2/2

2. PROPUESTA

De acuerdo a lo manifestado en el presente informe, procede proponer la aprobación definitiva del ED, conforme a la documentación técnica del ED aportada el 11/05/2026.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica

El Jefe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística
Fdo.: Carlos Lanzat Díaz
El Jefe del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Fdo.: Alberto Ruiz Carmena

Código Seguro De Verificación	QpqqzPT8T9MrRC36jCU2L/g==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	15/05/2026 13:42:13	
Observaciones	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	15/05/2026 13:08:24	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/QpqqzPT8T9MrRC36jCU2L%2Fg%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			