

Ref: I-ED_Parcela 13_PERI-PT.5 El Tomillar_PL 2026-11 (jpb) (jpb)

Departamento: Planeamiento y Gestión Urbanística/ Servicio de planificación y ordenación
Expediente: PL 2025/11 ED Parcela 13_PERI-PT.5 "EL TOMILLAR"
Solicitante: NUICON Y CONSTRUCCIONES Y PROYECTOS S.A.
Situación: Parcela 13 del sector PERI-PT.5 "EL TOMILLAR"
Ref. Catastral: 7962506UF6676S0000FY
Junta de Distrito Nº: 6. Cruz de Humilladero
Asunto: Informe técnico previo a la Aprobación Inicial

0. ANTECEDENTES

Con fecha 13/02/2026, se aporta documentación técnica de Estudio de Detalle (en adelante ED) para la PARCELA 13 (R-5B) DEL PERI PT.5 "EL TOMILLAR".

El informe de este Servicio de Planificación de fecha 05-05-26 requiere al promotor nueva documentación técnica que solvente unas observaciones realizadas a la documentación presentada.

Con fecha 26/05/2026, se aporta nueva documentación técnica del ED fechada en Mayo de 2026 que sustituye a la anteriormente presentada.

1. INFORME

1.1. DOCUMENTACIÓN TÉCNICA PRESENTADA

En cuanto al contenido documental presentado con fecha 26/05/2026, 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 ha justificado el cumplimiento de la legislación de Servidumbres Aeronáuticas según artículo 27º del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, en los términos indicados en el Apartado 1.5.1. Servidumbres aeronáuticas, de este informe.
- 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.
- Se aporta archivos en formato vectorial (dwg) de la documentación gráfica.

1/6

El contenido de la documentación se ha adaptado a lo estipulado en las [Normas Directoras de la documentación electrónica de los instrumentos de ordenación urbanística de Andalucía](#) (NNDDDEIOU), y la [Instrucción 2026/01, de la gerencia municipal de urbanismo, obras e infraestructuras, sobre la documentación a aportar para la tramitación de determinados instrumentos urbanísticos](#), que ha sido publicada el 08/04/2026.

Gerencia Municipal de Urbanismo
Paseo Antonio Machado, 12
29002 Málaga

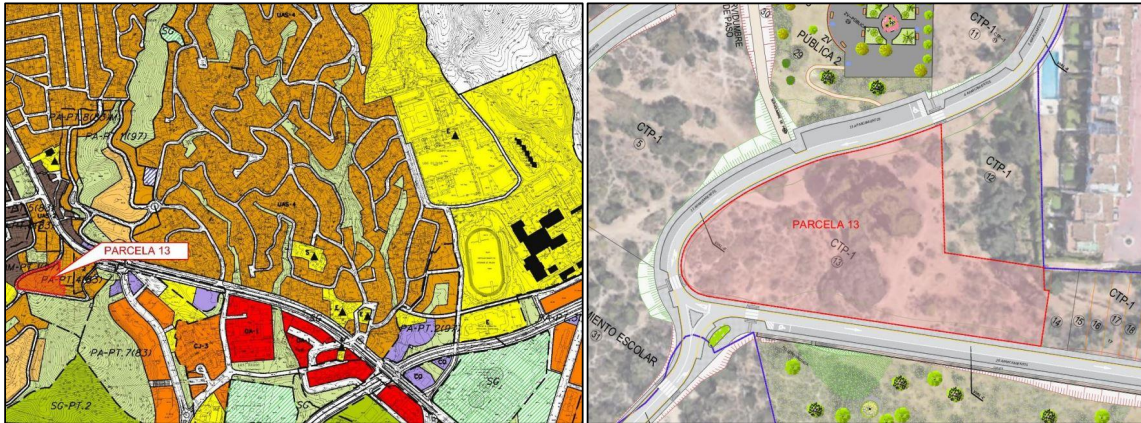
+34 951 926 010
info@malaga.eu
urbanismo.malaga.eu

Código Seguro De Verificación	bEjdkZ2cnWSz25opcsYQZQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	01/07/2026 09:53:08
	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	01/07/2026 07:35:41
Observaciones		Página	1/6
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/bEjdkZ2cnWSz25opcsYQZQ%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

La parcela 13 cuenta con una superficie según catastro de 3.773 m²s. El Proyecto de Reparcelación aprobado correspondiente al PAM-PT.1 (97), (PERI PT-5 "EL TOMILLAR") del 14 de mayo de 2015 establece una superficie de parcela de 3.774,43 m²s.



Situación en el PGOU de Málaga

Emplazamiento sobre Ortofotografía aérea

El informe de la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía de este Departamento fechado el 29/06/2026 concluye: [...] La nueva documentación aportada "2026-05-26 - 223323-26 - Doc. Tec. PL11-26" reúne el detalle y precisión necesaria para la tramitación del expediente.

2/6

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.*

1.4. MARCO URBANISTICO DE REFERENCIA.

Normativa urbanística general:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, que aprueba 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).

Código Seguro De Verificación	bEjdKZ2cnWSz25opcsYQZQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	01/07/2026 09:53:08
	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	01/07/2026 07:35:41
Observaciones		Página	2/6
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/bEjdKZ2cnWSz25opcsYQZQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



1.5. AFECCIONES SECTORIALES

1.5.1. Servidumbres aeronáuticas.

La Dirección General de Aviación Civil (No la Agencia Estatal de Seguridad aérea, que es competente en los trámites para obtener licencias de obra), considera todo el municipio de Málaga como zona de maniobra de aproximación de aviones, por lo que hay que remitir todos los instrumentos de planeamiento para su informe, siendo de aplicación el Real Decreto 369/2023, de 26 de abril.

Para ello en el documento técnico el interesado ha incluido el plano de Servidumbres aeronáuticas de aeródromo y radioeléctricas que corresponde del Plan Director del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol que puede consultarse en la Web del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible:

<https://www.transportes.gob.es/areas-de-actividad/aviacion-civil/politicas-aeroportuarias/integracion-territorial-aeroportuaria/planes-directores/plan-director-del-aeropuerto-de-malaga>

Además, ha incluido una memoria justificativa que asegura que ningún elemento del edificio (incluyendo casetones, instalaciones, antenas y elementos auxiliares de cubierta) sobrepasa la altura máxima permitida según plano de Servidumbres aeronáuticas de aeródromo y radioeléctricas.

1.5.2. Servidumbres arqueológicas.

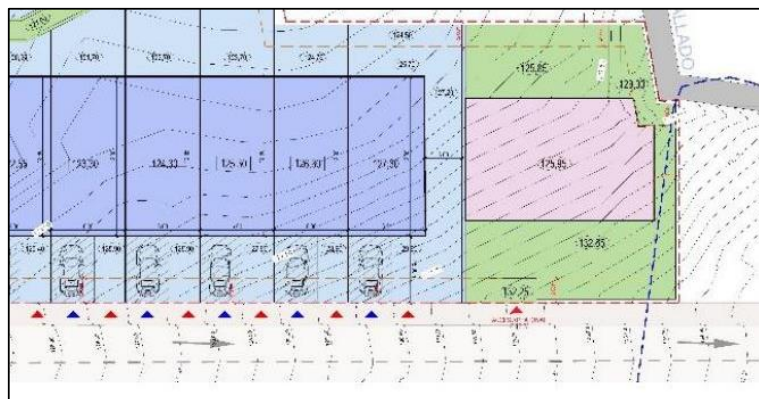
El sector PERI PT.5 está condicionado por la Afección Arqueológica del yacimiento nº 83 *Torre de Atabal*. Tras consulta de esta GMU sobre las actuaciones a efectuar en la Zona Verde Pública ZV-1, coincidente con la Afección Arqueológica, la Consejería de Educación, Cultura y Deporte de la Junta de Andalucía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

Este nuevo límite afecta a la Zona Verde Pública ZV-1, al vial C, y a las parcelas R-5B, R-5C, R-6A y R-6B tal y como se aprecia en el plano ED-5 incluido en los planos de información del ED, que reproduce el plano 01. *Estudios de visuales BIC 083 Torre Atabal* del proyecto de urbanización del sector.

3/6

Se comprueba que este nuevo límite de protección del BIC afecta mínimamente a la parcela 13, en concreto a la esquina inferior derecha de la parcela, la cual se proyecta exenta de edificación y de construcción alguna. Por este motivo, cualquier condicionante a la parcela que pudiera establecerse como consecuencia del control de movimientos de tierra que obligatoriamente se efectuará durante la ejecución de las obras, no afectaría a la ordenación de volúmenes establecida por este ED.

Es por esto que no se considera necesario que la Consejería competente en materia de servidumbres arqueológicas informe este ED, sin perjuicio de los informes y actuaciones que se realicen en el procedimiento de licencia de obra posterior.



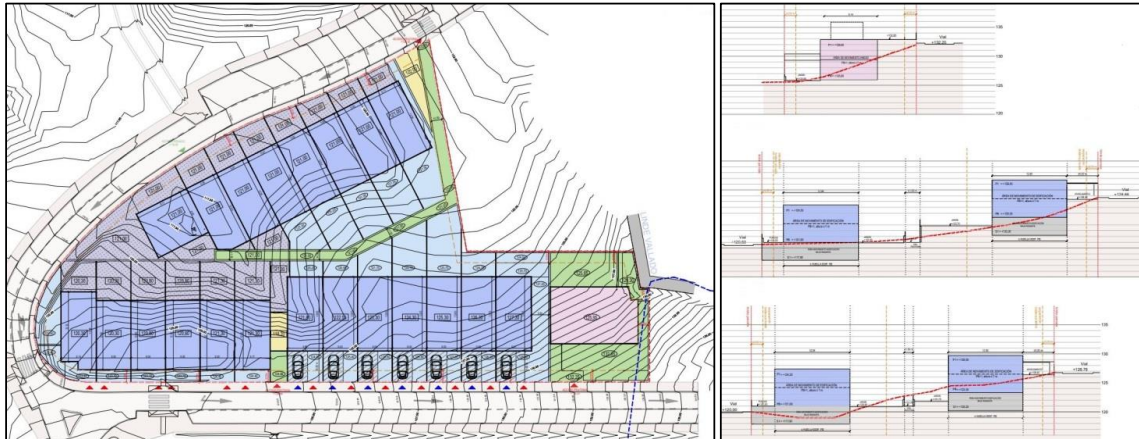
(—) Límite de protección de del yacimiento nº 83 *Torre de Atabal*.

Código Seguro De Verificación	bEjdKZ2cnWSz25opcsYQZQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	01/07/2026 09:53:08
	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	01/07/2026 07:35:41
Observaciones		Página	3/6
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/bEjdKZ2cnWSz25opcsYQZQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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.



Alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes del ED

Secciones transversales del ED

Se establece un área de movimiento de los volúmenes de las viviendas, 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. Las áreas de movimiento que se fijan en el ED permiten holgura respecto de la normativa de aplicación para admitir pequeñas variaciones del proyecto sin necesidad de modificar el ED.

4/6

La ordenación del ED se ajusta a la topografía existente y a las necesidades programáticas de manera coherente y funcional, modificando algunos aspectos necesarios de la normativa de aplicación del PERI PT.5 según se refleja en el siguiente cuadro comparativo:

	PERI PT.5 "El Tomillar"	Estudio de Detalle
Parcela mínima	70 m ² s	3.774,43 m ² s (*)
Fachada mínima	4 m	4 m
Nº máximo de viviendas	41	21
Techo máximo edificable	2.854,60 m ² t	2.854,60 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 ED (superior a 2 m)

Código Seguro De Verificación	bEjdKZ2cnWSz25opcsYQZQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	01/07/2026 09:53:08
	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	01/07/2026 07:35:41
Observaciones		Página	4/6
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/bEjdKZ2cnWSz25opcsYQZQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Separación a lindero privado	Medianera o superior a 2 m	Medianera o superior a 2 m
Profundidad máxima edificable	15 m	Según ED (superior a 15 m)
Uso característico	Residencial	Residencial
Usos compatibles	Según PERI PT.5	Según PERI PT.5
Plazas mínimas de aparcamientos	43 plazas (1,5 plazas/100 m²t)	43 plazas (1,5 plazas/100 m²t)

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

Como se observa en el cuadro comparativo, las diferencias entre la normativa aprobada en el PERI y la ordenación de volúmenes planteada en este ED, consisten en:

- En 16 de las 21 viviendas, el PERI PT.5 fija una alineación de fachada a 2 m del vial y una profundidad máxima edificable de 15 m respecto el vial. El plano de ordenación del ED define una distancia vial superior a 2 m y una profundidad edificable superior a 15 m. Esto permite situar aparcamientos obligatorios en el frente de las parcelas y adaptar la edificación de manera racional a la topografía.
- La hilera de viviendas que da fachada al vial C se ve condicionada porque este vial presenta una vaguada que altera la rasante del viario con gran rapidez. La solución ha sido establecer en su punto más bajo el acceso al sótano común de aparcamientos, lo que supone elevar la cota de planta baja de las viviendas unos 3 metros respecto la rasante del vial, en una solución similar a la planteada en la normativa de edificación en ladera del PGOU 2011 vigente.
- En algunos puntos, la ordenación no se ha acogido con exactitud a las condiciones 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 respecto los máximos teóricos según las secciones aportadas.

5/6

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.

2. CONCLUSIONES

1. Se ha aportado la documentación exigible según artículo 94.4 de RGLISTA, incluyendo Resumen Ejecutivo independiente de la memoria.
2. El contenido de la documentación se ha adaptado a lo estipulado en las [Normas Directoras de la documentación electrónica de los instrumentos de ordenación urbanística de Andalucía \(NNDDDEIOU\)](#), y la [Instrucción 2026/01, de la gerencia municipal de urbanismo, obras e infraestructuras, sobre la documentación a aportar para la tramitación de determinados instrumentos urbanísticos](#), que ha sido publicada el 08/04/2026.
3. 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.
4. Se ha justificado el cumplimiento de la legislación de Servidumbres Aeronáuticas según artículo 27º del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, en los términos indicados en el Apartado 1.5.1. Servidumbres aeronáuticas, de este informe.
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.
6. El informe de la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía de este Departamento fechado el 29/06/2026 concluye: [...] *La nueva documentación aportada "2026-05-26 - 223323-26 - Doc. Tec. PL11-26" reúne el detalle y precisión necesaria para la tramitación del expediente.*

Código Seguro De Verificación	bEjdKZ2cnWSz25opcsYQZQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	01/07/2026 09:53:08
	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	01/07/2026 07:35:41
Observaciones		Página	5/6
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/bEjdKZ2cnWSz25opcsYQZQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



3. PROPUESTA

Someter a consideración la **Aprobación Inicial del ED** conforme nueva documentación presentada con fecha 26/05/2026.

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 de Planificación y Ordenación Urbanística
Fdo.: Carlos Lanzat Díaz

6/6

Código Seguro De Verificación	bEjdkZ2cnWSz25opcsYQZQ==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz			Firmado	01/07/2026 09:53:08
	Joaquín Pedraza Bueno			Firmado	01/07/2026 07:35:41
Observaciones				Página	6/6
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/bEjdkZ2cnWSz25opcsYQZQ%3D%3D				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				

