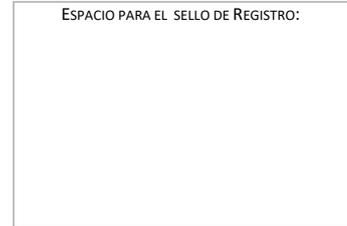


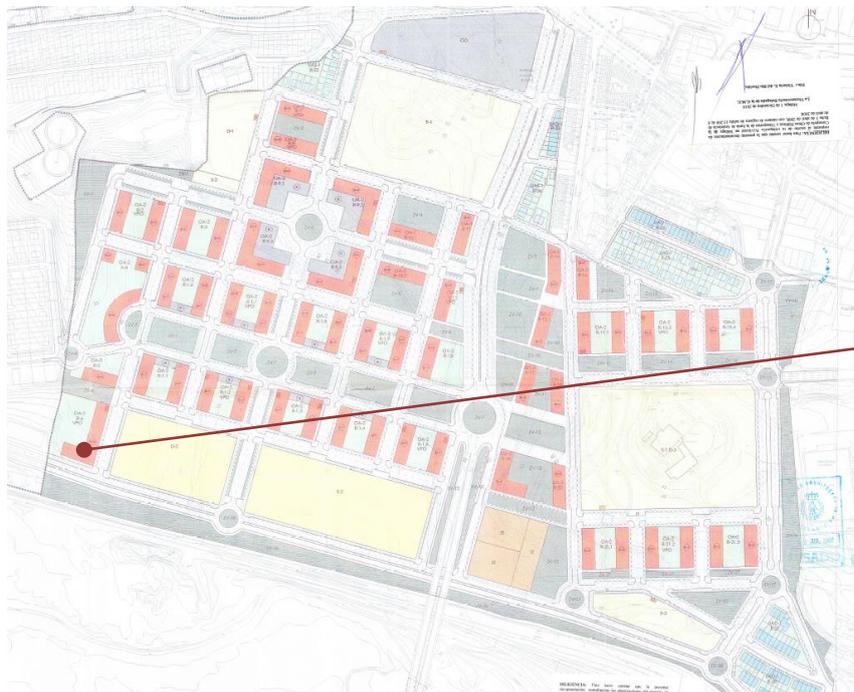


**Expediente:** Estudio de Detalle PL 31 / 2023  
**Interesado:** Fundación VIMPYCA,  
Entidad Benéfica de Construcción.  
**Representante:** H.C.P. Arquitectos y Urbanistas S.L.P.  
**Situación:** Parcela R-6 del PA-G.11(97)  
SUNP-G.2 "Sánchez Blanca"  
**Ref. Catastral:** 6929901UF6662N0001YL  
**Junta Mpal. Distrito nº:** 6 – Cruz de Humilladero  
**Asunto:** Aprobación Definitiva



## INFORME

En sesión ordinaria de fecha **5 de julio de 2023** se aprueba por la Junta de Gobierno Local Estudio de Detalle para la **parcela R-6 del PA-G.11(97)** que corresponde al **Plan de Sectorización del sector SUNP-G.2 "Sánchez-Blanca" (PS)** ubicado en el distrito de Cruz de Humilladero.



**Parcela R-6**  
Objeto de este Estudio de Detalle

PLANO DE ORDENACIÓN,  
CONDICIONES DE USO Y  
EDIFICACIÓN DEL PLAN DE  
SECTORIZACIÓN SUNP-G.2  
"Sánchez-Blanca"

Tras la aprobación inicial correspondía **recabar informe sectorial de la Dirección General de Aviación Civil** en relación a las servidumbres en cumplimiento del artículo 27º del *Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea (...)* pues queda dentro del ámbito afectado por las Servidumbres Aeronáuticas previstas en el *Real Decreto 1842/2009, de 27 de noviembre, por el que se actualizan las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga.*

<b>Código Seguro De Verificación</b>	Antonio Machado, 12 29002 Málaga TLF. 010 Y 902.210. 24b6ZgYrrOMiyyXDwWYR5w==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Elena Rubio Priego	Firmado	30/01/2024 14:24:14	
<b>Observaciones</b>	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	30/01/2024 14:15:52	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/24b6ZgYrrOMiyyXDwWYR5w==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/24b6ZgYrrOMiyyXDwWYR5w==</a>			
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



El **18 de enero de 2024** se recibe el mencionado informe sectorial que se emite **favorable y sin condicionantes**.

Mencionar que el ED incluye un apartado 8 específico de cumplimiento de Servidumbres Aeronáuticas en el que se indica que en el contexto de la licencia de obras ya se ha sometido el proyecto al informe de AESA y que ha resultado favorable, incluyéndolo como anexo entre la documentación.

**Visto que el informe sectorial emitido no requiere de ningún cambio en el documento que fue objeto de aprobación inicial**, presentado el 4 de agosto de 2023 y fechado como JULIO 2023, corresponde por tanto continuar con la tramitación del expediente.

**Recordar que:**

- El Estudio de Detalle **se presenta por** la *Fundación VIMPYCA, Entidad Benéfica de Construcción* para la ejecución de 111 Viviendas de Protección Oficial, aparcamientos y trasteros para lo cual se había solicitado el 9 de diciembre de 2021 una licencia de obras que cuenta con nº de expediente LOBRAS\_2021/3681. La necesidad de ubicar 165 plazas de aparcamiento obliga a realizar tres sótanos si se cumple con la actual ocupación o huella prevista para la parcela, lo que eleva los costes de repercusión por plaza y los costes de ejecución en general. Tratándose de una promoción de VPO se tramita el presente ED para aumentar la ocupación permitida para el subsuelo y así ubicar todas las plazas en 2 sótanos, solución que por otro lado se adecua más a la normativa del Plan General como se verá en los puntos sucesivos.

- El **objeto** del Estudio de Detalle que se presenta consiste en:

*(..) dar cumplimiento al apartado primero del mencionado Informe técnico de expediente LOBRAS\_2021/3681 donde se establece la necesidad de tramitar un Estudio de Detalle (...) Por tanto, el presente Estudio de Detalle se redacta para ordenar la parcela R-6, aplicando los parámetros urbanísticos de su ordenanza particular correspondiente en el Plan de Sectorización aprobado definitivamente, y completando la ordenación propuesta definiéndose un área de movimiento bajo rasante y estableciéndose los posibles usos a establecer entorno a la huella edificable y sobre el sótano de aparcamiento.*

En definitiva el ED pretende:

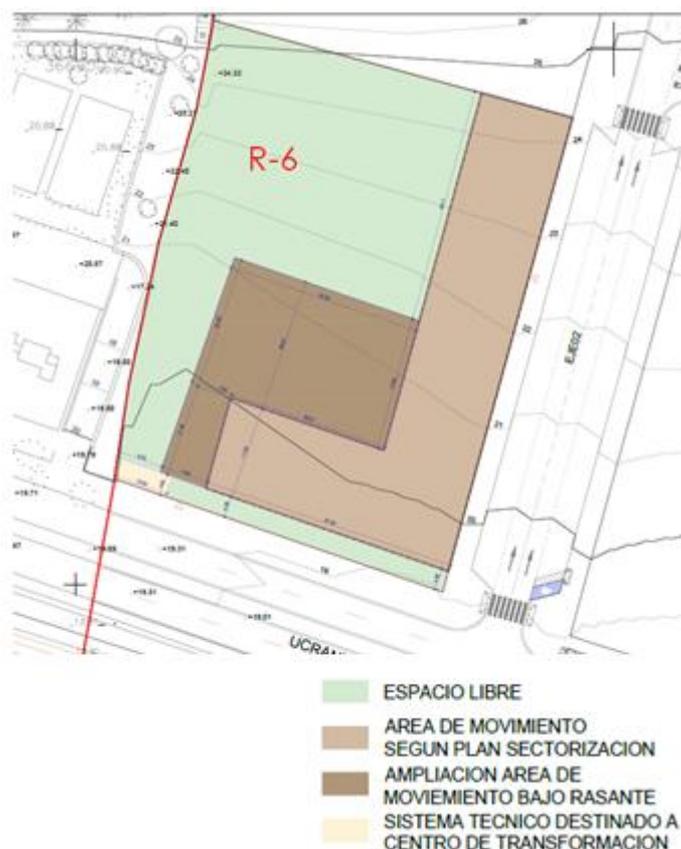
- Definir la ocupación del subsuelo para aumentarlo con respecto a las alineaciones interiores previstas en el *Plano de Ordenación, Condiciones de Uso y Edificación*, ubicando en dos sótanos las plazas necesarias según el Plan de Sectorización sin tener que abordar un tercer sótano.
- Definir posibles usos de la planta baja en torno a la huella edificable y sobre el sótano de aparcamientos.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	o Antonio Machado, 12 29002 Málaga TLF. 010 Y 902.210. 24b6ZgYrrOMiyyXDwWYR5w==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Elena Rubio Priego	Firmado	30/01/2024 14:24:14	
<b>Observaciones</b>	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	30/01/2024 14:15:52	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/24b6ZgYrrOMiyyXDwWYR5w==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/24b6ZgYrrOMiyyXDwWYR5w==</a>			
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística

- Con respecto a la **documentación** que se propone para aprobación definitiva recordar que no ha sufrido cambio alguno con respecto a la aprobada inicialmente. Dicha documentación se acogía a los requisitos del artículo 62º de la LISTA relativo al *Contenido Documental* así como a lo previsto en los artículos 85º y 94º de su Reglamento General. En este sentido el Estudio de Detalle aportado el **4 de agosto de 2023**, fechado como **JULIO 2023**, es **explicativo y responde al objeto específico de este instrumento de planeamiento** según lo previsto en los mencionados artículos.
- En relación a la **ordenación propuesta** cabe mencionar que el arbolado y la generación de espacios verdes es una constante entre los objetivos del Plan de Sectorización. En varios apartados se hace alusión a la intención de generar espacios verdes públicos así como espacios interiores de manzana privados *con elementos naturales*, ajardinados y que *constituya una de sus características tipológicas más singulares*.

De hecho, los espacios comunes se recogen en el **Plano 2.4 de Ordenación, Condiciones de Uso y Edificación** del Plan de Sectorización como **Zona Verde Privada**. Por ello resulta primordial que el *espacio verde privado* alcance efectivamente esa condición de espacio verde, alejándose del concepto de plaza interior de manzana que sería más adecuado en caso de haberse calificado como *espacio libre*.



3

En este sentido **en el último informe previo a la AI se solicitaba** un plano que justificase el porcentaje de Zona Verde Privada que se mantiene como mancomunado y que, aun incorporando el espacio de la piscina, se mantiene el carácter de zona verde amplia con la opción de incluir arbolado que proporcione sombra a los espacios comunes.

Código Seguro De Verificación	o Antonio Machado, 12 29002 Málaga TLF. 010 Y 902.210. 24b6ZgYrrOMiyyXDwWYR5w==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	30/01/2024 14:24:14	
Observaciones	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	30/01/2024 14:15:52	
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/24b6ZgYrrOMiyyXDwWYR5w==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/24b6ZgYrrOMiyyXDwWYR5w==</a>			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



La documentación aprobada de fecha 4 de agosto de 2023 incluye en el Plano ED-05 de **Ordenación Propuesta Sobrerasante un cuadro explicativo** de la superficie que se mantiene como **Espacios Verdes Comunitarios** alcanzando éstos el 50% del total de la parcela tal y como se comprueba en las imágenes adjuntas:

	SUPERFICIE	PORCENTAJE
ESPACIO VERDE COMUNITARIO	2405,69	39,90%
ESPACIO AJARDINADO SOBRE SOTANO	611,32	10,14%
<b>SUMA ESPACIOS VERDES COMUNITARIOS</b>	<b>3017,01</b>	<b>50,04%</b>
PARCELA	6029,35	



Plano ED-05 Ordenación Propuesta Sobre rasante modificado.

Código Seguro De Verificación	o Antonio Machado, 12 29002 Málaga TLF. 010 Y 902.210. 24b6ZgYrrOMiyyXDwWYR5w==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	30/01/2024 14:24:14	
Observaciones	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	30/01/2024 14:15:52	
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/24b6ZgYrrOMiyyXDwWYR5w==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/24b6ZgYrrOMiyyXDwWYR5w==</a>			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



- Recordar también que, si bien no se ha incluido la ocupación de la piscina ni por tanto la afección que esta tendrá sobre la zona verde, pues su ordenación depende del proyecto arquitectónico que se proponga, uno de los objetivos de este espacio es la posibilidad de ubicar una piscina incluso una zona de juegos infantiles o un espacio para realizar actividades comunitarias. Por ello, todos estos usos tendrán cabida en la zona verde comunitaria debiendo evitarse sin embargo el solado excesivo de los alrededores de la piscina y de los demás ámbitos mencionados que no deberán perder su carácter de zona verde amplia con la opción de incluir arbolado que proporcione sombra a los espacios comunes.
- En relación a la ampliación de las plantas bajas con los espacios de circulación y terrazas descubiertas privativas, tal y como se mencionó en anteriores informes se considera que estos espacios pueden permitir una mejor habitabilidad de las viviendas en planta baja sin embargo también suponen una merma del espacio verde libre cuyo destino como se ha expuesto se entiende de carácter mancomunado. Para la parcela que nos ocupa, la documentación aprobada justifica que se mantiene como mancomunado el 50% de la parcela.

## PROPUESTA

5

En base a lo expuesto en el presente informe y, habiéndose emitido informe sectorial favorable relativo a las servidumbres aeronáuticas, se propone someter a aprobación definitiva el documento de Estudio de Detalle redactado para la **parcela R-6 del PA-G.11 (97) del Plan de Sectorización del sector SUNP-G.2 "Sánchez-Blanca"**.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica

LA JEFA DEL DEPARTAMENTO DE  
PLANEAMIENTO y GESTIÓN  
Fdo.: Elena Rubio Priego

LA ARQUITECTA MUNICIPAL  
Fdo.: Paula Cerezo Aizpún

<b>Código Seguro De Verificación</b>	o Antonio Machado, 12 29002 Málaga TLF. 010 Y 902.210. 24b6ZgYrrOMiyyXDwWYR5w==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Elena Rubio Priego	Firmado	30/01/2024 14:24:14	
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	30/01/2024 14:15:52	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	5/5	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/24b6ZgYrrOMiyyXDwWYR5w==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/24b6ZgYrrOMiyyXDwWYR5w==</a>			
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			