

Ref: LED_PARC. R-4 SUNP-G.2 "SANCHEZ BLANCA"_Aprobación Inicial_PL 32-2025 (jpb)

Departamento: Planeamiento y Gestión Urbanística/Servicio de Planificación y Ord. Urbanística
Expediente: PL 32/2025 Estudio de Detalle
Interesado: AEDAS HOMES OPCO SLU
Situación: PARC. R-4 SUNP-G.2 "SANCHEZ BLANCA"
Ref. Catastral: 6931601UF6663S0001SZ
Junta M. Distrito: 6. *Cruz de Humilladero*
Asunto: Informe técnico de Aprobación Inicial

O. ANTECEDENTES

Mediante informe técnico de fecha 02/09/2025 se solicita al interesado aporte documentación técnica que solvente las observaciones realizadas al Estudio de Detalle (en adelante ED) aportado por registro con fecha 06/06/2025.

Con fecha 01/10/2025 se aporta ED y resumen ejecutivo que sustituye a la documentación anteriormente presentada.

1. INFORME

2.1. DOCUMENTACIÓN TÉCNICA PRESENTADA.

En cuanto al contenido documental presentado el 01/10/2025 contiene Memoria de información, Memoria de ordenación, Cartografía y Resumen Ejecutivo, por lo que incluye 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).

1/5

Al margen de considerarse completa se significa lo siguientes aspectos particulares:

- Se aporta Resumen Ejecutivo en archivo independiente del ED, incluyendo definición gráfica del ámbito de actuación y plano de situación, para facilitar el trámite de Información Pública y Publicación exigible según Art. 62 LISTA y Art. 85 RGLISTA.
- El ANEXO I presentado con fecha 06/06/2025 justifica el cumplimiento de la legislación de Servidumbres Aeronáuticas según Art. 27º del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, por encontrarse la propuesta en el ámbito afectado por las Servidumbres Aeronáuticas previstas en el Plan Director del Aeropuerto de Málaga.
- Se aporta plano de Afecciones Acústicas del Plan Director del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol.
- Se aporta plano P.2.12. *Zonificación Acústica* del PGOU 2011, exigible de conformidad con el artículo 13 del RD 1367/2007 sobre zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- Incluye un apartado de memoria económica.

2.2. ÁMBITO Y SITUACIÓN ACTUAL DE LOS TERRENOS.

El ámbito del ED es la parcela edificable R-4 del Sector SUNP-G.2 "*Sánchez Blanca*", la cual tiene forma poligonal con uno de sus lados curvo y una superficie total 7.266 m² según ficha catastral, 7.265,61 m² según plan de Sectorización.

Gerencia Municipal de Urbanismo
Paseo Antonio Machado, 12
29002 Málaga

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

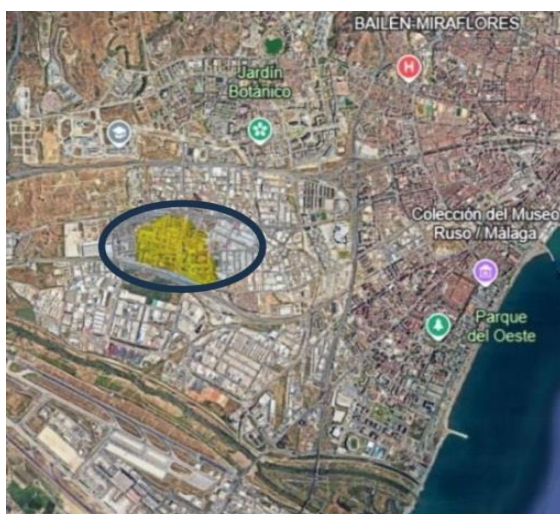
Código Seguro De Verificación	r fATfwBwdSy1HYEST4QxSA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	29/10/2025 09:50:22
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	28/10/2025 18:52:53
	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	28/10/2025 07:42:11
Observaciones		Página	1/5
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/rfATfwBwdSy1HYEST4QxSA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



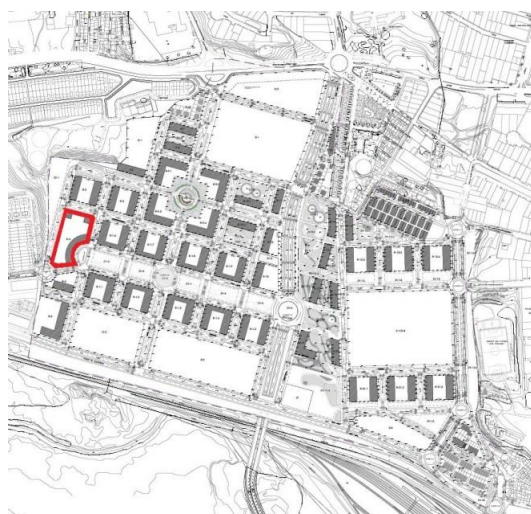
Con fecha 21/07/2025 la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía de este Departamento emite informe que requiere aportar la documentación gráfica en formato vectorial, georreferenciada en el sistema oficial ETRS89 y en el sistema de coordenadas UTM, Huso 30N, incluyendo la cuadrícula de coordenadas grafiada.

Aportada dicha documentación, con fecha 23/10/2025 la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía de este Departamento emite informe que considera subsanada la documentación gráfica presentada, al encontrarse ahora correctamente georreferenciada en el sistema oficial ETRS89, UTM Huso 30N, e incorporar la cuadrícula de coordenadas correspondiente.

Dada la naturaleza del ED, no se considera necesario informe del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de este departamento porque no se altera la urbanización y se mantienen las alineaciones a vial y las rasantes establecidas.



Situación del Sector SUNP-G.2 "Sánchez Blanca"



Situación de parcela R4 en el Sector

2/5

2.3. OBJETO.

En el Título 4 del Plan de Sectorización (Ordenanzas), punto 4.1 *Ordenación Abierta (OA)*, Apartado 7 "*Ordenanzas, Condiciones Particulares de Ordenación y Edificación de las subzona OA-2'*", se establece que la Ordenación de Volúmenes que refleja el Plano 2.4 "*Ordenación, Condiciones de Usos y Edificación*", podrá ser modificada mediante la tramitación del correspondiente ED de cada una de las parcelas o grupos de parcelas.

La Ordenación de Volúmenes propuesta por el Plan de Sectorización aprobado para la parcela R.4 presenta tres problemas:

- No es posible establecer una ordenación que agote el techo máximo edificable como resultado de aplicar los siguientes parámetros de cumplimiento obligatorio: La altura de edificación (Baja+6), el límite de altura establecido en el Plan director del Aeropuerto de Málaga (+57,00), y la diferencia entre rasantes dentro de la parcela, con un desnivel superior a 11,00 metros.
- La forma curva de los volúmenes propuestos por el PPO dificulta su construcción, la disposición del garaje, y la ordenación del espacio verde comunitario.
- La disposición de los volúmenes propuestos por el PPO obliga a construir tres plantas de garaje.

Código Seguro De Verificación	r fATfwBwdSy1HYEST4QxSA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	29/10/2025 09:50:22
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	28/10/2025 18:52:53
	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	28/10/2025 07:42:11
Observaciones		Página	2/5
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/rfATfwBwdSy1HYEST4QxSA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Por todo ello el ED propone:

- Definir unas nuevas áreas de movimiento de la edificación que evite las fachadas curvas.
- Definir la altura de edificación de manera que no superen la cota máxima por Servidumbre Aeronáutica (+57,00).
- Definir la ocupación parcial bajo rasante de la zona verde comunitaria para cumplir el número mínimo de plazas de aparcamiento exigible con el objeto de evitar tres plantas de sótano.

2.4. MARCO URBANISTICO DE REFERENCIA.

2.4.1. Marco Legislativo.

Normativa urbanística general:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se 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.
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (RGLISTA).

Normativa urbanística municipal:

- Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística (en adelante PGOU-2011) de Málaga, aprobado definitivamente de manera parcial, mediante Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda en fecha 21 de enero de 2011 (aprobación definitiva publicada en BOJA número 29 de 10/02/2011 y normativa publicada en BOJA número 170, de 30/08/2011).

2.4.2. Determinaciones del PGOU vigente.

La parcela R-4 pertenece al PA-G.11 (97) que corresponde al Plan de Sectorización del Sector SUNP-G.2 "Sánchez Blanca" del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga Vigente (2011), aprobado definitivamente mediante acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga en sesión celebrada el 2 de abril de 2008.

El Sector cuenta con Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente con fecha 28 de Septiembre de 2020 (encontrándose las obras de urbanización en ejecución), y con el instrumento de gestión finalizado, aprobándose el Proyecto de Reparcelación con fecha 31 de Mayo de 2021, e inscrito en el Registro de la Propiedad el 29 de marzo de 2022.

El Plan de Sectorización establece en su normativa particular las condiciones de ordenación de la edificación para la totalidad de las parcelas de ámbito. En concreto, las ordenanzas aplicables a la parcela R-4 se corresponden con las establecidas por el PGOU de 1997 para la Ordenación Abierta, subzona OA-2, con las matizaciones descritas en las ordenanzas particulares, apartado 4.1 de las Ordenanzas del Plan de Sectorización.

2.5. AFECCIONES SECTORIALES

Con respecto al cumplimiento de la legislación de Servidumbres Aeronáuticas es de aplicación el artículo 17º del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo pues queda dentro del ámbito afectado por las Servidumbres Aeronáuticas previstas en el Plan Director del Aeropuerto de Málaga. Por tanto, tras la aprobación inicial se recabará informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil en base al ANEXO I y la Ficha de cumplimiento de Servidumbres Aeronáuticas aportadas con fecha 06/06/2025.

3/5

Código Seguro De Verificación	r fATfwBwdSy1HYEST4QxSA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	29/10/2025 09:50:22
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	28/10/2025 18:52:53
	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	28/10/2025 07:42:11
Observaciones		Página	3/5
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/rfATfwBwdSy1HYEST4QxSA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2.6. VALORACIÓN DE LA PROPUESTA PRESENTADA

La ordenación de volúmenes propuesta en el ED sigue las mismas premisas que la ordenación de volúmenes propuesta por el Plan de Sectorización, las cuales son:

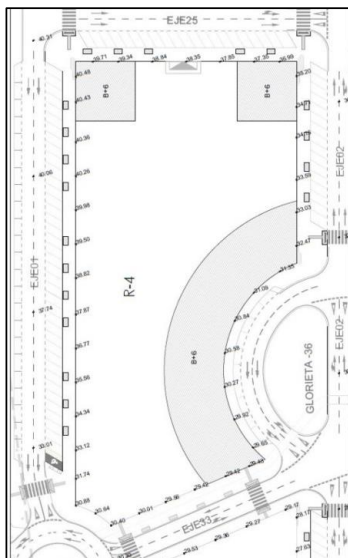
1. Dar continuidad a los volúmenes edificatorios de las parcelas colindantes, manteniendo dos volúmenes con alineación a vial e igual fondo edificable (17,50 m). El ED propone los mismos volúmenes pero con más dimensión longitudinal.
2. Crear un hito que remate la visual del eje central del sector con un volumen más centrado en el final del boulevard. El ED modifica la disposición curva y alineada a la rotonda de este volumen y mantiene una altura de PB+6.

La zona de trasteros del nivel 2 del Edificio 2 no computa a efectos de techo edificable por estar ligados a las viviendas plurifamiliares (en consonancia con lo dispuesto en el apartado 5 del Artículo 12.2.28. Planta Sótano del PGOU vigente).

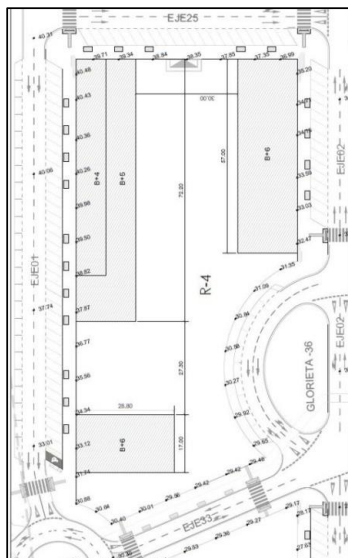
La solución propuesta resuelve adecuadamente los problemas de composición de la parcela manteniendo las premisas de ordenación del plan de Sectorización. Respecto las aclaraciones solicitadas en informe previo de este Servicio de fecha 02/09/2025 se observa que:

1. La planimetría ha definido las cotas de rasante de calle, las cotas de cada uno de los niveles y la altura libre de planta, de manera que se ha podido comprobar que el volumen edificado se ajusta a la topografía de la parcela.
2. Se ha aportado planimetría de distribución interior no vinculante que demuestra la viabilidad de la propuesta.
3. Se ha acotado el fondo edificable de todos los volúmenes resultantes, de manera que se puede comprobar las superficies propuestas para cada nivel.
4. Se ha especificado en el Apartado 6 del ED la superficie máxima edificable que puede agotar el proyecto de edificación en cada uno de los niveles de la edificación.

4/5



Alineaciones y alturas según PPO



Alineaciones y alturas según ED



Visual desde el boulevard central

Código Seguro De Verificación	r fATfwBwdSy1HYEST4QxSA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	29/10/2025 09:50:22
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	28/10/2025 18:52:53
	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	28/10/2025 07:42:11
Observaciones		Página	4/5
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/rfATfwBwdSy1HYEST4QxSA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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

	Ordenanza Abierta de PA-G.11 (97)	Estudio de Detalle
Uso característico	Residencial plurifamiliar libre	Residencial plurifamiliar libre
Nº máx. viviendas	139	139
Techo máx. edificable	12.768,40 m ² t	12.768,40 m ² t
Altura máxima	PB + 6	PB + 6
Ocupación máx. de parcela	Área de movimiento s/planimetría del Plan de Sectorización	Se modifica el Área de movimiento s/planimetría del ED
Ocupación máx. de parcela bajo rasante	Huella de la edificación +25% más de ocupación	Huella de la edificación +35% más de ocupación
Separación a linderos y entre edificios.	Área de movimiento s/planimetría del Plan de Sectorización (*)	Se modifica el Área de movimiento s/planimetría del ED (*)
Plazas mínimas de aparcamientos	172	172
Usos compatibles y alternativos	Según ordenanzas de zona y subzona de usos definidos en las Normas Urbanísticas Particulares del PGOU de Málaga.	Según ordenanzas de zona y subzona de usos definidos en las Normas Urbanísticas Particulares del PGOU de Málaga.

(*) Alineaciones definidas en la documentación gráfica del ED con las siguientes condiciones:

- Las alineaciones exteriores e interiores son obligatorias. No podrán sobrepasarse en ningún caso, ni podrán existir vuelos sobre ellas.
- Los retranqueos máximos de la edificación respecto a las mismas serán de cinco metros, debiendo en cualquier caso mantener la alineación en una longitud mínima equivalente al 50 % de su perímetro.

3. CONCLUSIONES

5/5

- 1ª. Con fecha 23/10/2025 la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía de este Departamento emite informe que considera subsanada la documentación gráfica presentada.
- 2ª. La documentación aportada se considera completa y cumple con documentación mínima exigible según artículo 94.4 del RGLISTA.
- 3ª. El ED dispone de un nivel de detalle adecuado y conforme a su objeto, configura el volumen edificatorio, como alternativa a la solución prevista en el PPO, satisfaciendo de manera equilibrada las exigencias funcionales justificadas en la documentación, considerándose coherentes respecto a los criterios de ordenación e integración volumétrica del conjunto.

4. PROPUESTA

Someter a consideración la Aprobación Inicial del ED con sujeción al documento técnico aportado el 01/10/2025

Tras la aprobación inicial, se debe requerir informe a la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana en base al ANEXO I y la Ficha de cumplimiento de Servidumbres Aeronáuticas aportadas con fecha 06/06/2025.

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

Código Seguro De Verificación	r fATfwBwdSy1HYEST4QxSA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	29/10/2025 09:50:22
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	28/10/2025 18:52:53
	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	28/10/2025 07:42:11
Observaciones		Página	5/5
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/rfATfwBwdSy1HYEST4QxSA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

