

ACUERDO ADOPTADO POR LA ILMA. JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 11 DE NOVIEMBRE DE 2025 EN RELACIÓN CON EL PUNTO SIGUIENTE:

PUNTO Nº 8.- PROPUESTA DE APROBACIÓN INICIAL DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA R-4 DEL SECTOR SUNP-G.2 “SÁNCHEZ BLANCA” (EXPEDIENTE Nº PL 32/2025).

La Junta de Gobierno Local conoció la Propuesta de la Concejala Delegada de Urbanismo de fecha 5 de noviembre de 2025, cuyo texto a la letra es el siguiente:

“Resulta que con fecha 4 de noviembre de 2025 se ha emitido informe-propuesta por el Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento del Departamento de Planeamiento y Gestión, del siguiente tenor literal:

“En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 172, 173 y 175 del Real Decreto núm. 2568/1986 de 28 de noviembre aprobatorio del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales y con respecto al expediente de referencia, se emite el siguiente informe jurídico sobre propuesta de aprobación inicial de Estudio de Detalle conforme a los antecedentes de hecho y fundamentos jurídicos siguientes:

Objeto

El objeto del Estudio de Detalle es desarrollar las previsiones de la parcela R-4 del Sector.

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.*

Ante esta problemática, el Estudio de detalle presentado propone:

Definir unas nuevas áreas de movimiento de la edificación que evite las fachadas curvas.

Ayuntamiento de Málaga
Edificio Consistorial. Av. Cervantes, 4.
29016 Málaga (Edificio Consistorial)

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

Código Seguro De Verificación	z3a/iaP+72qhtnP9PbXTkg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Teresa Porras Teruel	Firmado	11/11/2025 14:44:25
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	11/11/2025 13:24:24
Observaciones		Página	1/14
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/z3a%2FiaP%2B72qhtnP9PbXTkg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- 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.

Ámbito

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.

La parcela lida con viario público en todo su perímetro: al norte con Vial 25 de la Urbanización, al sur con Vial 33 y Glorieta 35, al este con Vial 2 y Glorieta 36 y al oeste con Vial 1 y Glorieta 35 de la urbanización.

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.

Antecedentes de hecho

1º.- Con fecha 6 de junio de 2025 tiene entrada por Registro Electrónico el Estudio de Detalle en la Parcela R-4 del Sector SUNP-G.2 “Sánchez Blanca” para su tramitación.

2º.- Con fecha 8 de julio de 2025 se solicita por parte del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística comprobación de la base topográfica a la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía.

3º.- Con fecha 21 de julio de 2025 se solicita por parte de la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía que se aporte documentación gráfica corregida.

4º.- Con fecha 2 de septiembre de 2025 se emite informe por parte del Servicio de Ordenación y Planificación urbanística solicitando documentación técnica complementaria.

4º.- Con fecha 1 de octubre de 2025 se presenta documentación técnica complementaria por parte del promotor del expediente.

5º.- Con fecha 6 de octubre de 2025 se presenta Certificación Registral por parte del promotor del expediente.

6º.- Con fecha 23 de octubre de 2025 se emite informe favorable por parte de la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía.

7º.- Con fecha 29 de octubre de 2025 se emite informe por parte del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística, proponiendo la Aprobación Inicial del Estudio de Detalle.

Fundamentos jurídicos

Requisitos sustanciales o de fondo:

1º.- Normativa urbanística de aplicación:

La entrada en vigor de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca

2/14

Código Seguro De Verificación	z3a/iaP+72qhtnP9PbXTkg==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Teresa Porras Teruel			Firmado	11/11/2025 14:44:25
	Francisco Alejandro Merino Cuenca			Firmado	11/11/2025 13:24:24
Observaciones				Página	2/14
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/z3a%2FiaP%2B72qhtnP9PbXTkg%3D%3D				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				



Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante LISTA) el 23 de diciembre de 2021, así como la entrada en vigor, el 23 de diciembre de 2022, del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA (en adelante RG), determinan la aplicación íntegra, inmediata y directa de sus determinaciones al presente instrumento en los términos de la Disposición Transitoria Primera de esta Ley; si bien, el punto 1 de su Disposición Transitoria Segunda establece que:

*“1. Sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición transitoria primera, todos los instrumentos de planificación territorial y de planeamiento general, así como los restantes instrumentos aprobados para su desarrollo y ejecución que estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en el momento de entrada en vigor de esta ley, **conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su total cumplimiento o ejecución o su sustitución por algunos de los instrumentos de ordenación de esta ley.**”*

Esto implica el reconocimiento de la vigencia del PGOU-2011, aprobado definitivamente de manera parcial por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de enero de 2011 (BOJA nº 170 de 30 de agosto de 2011) y de sus instrumentos de desarrollo. De esta forma, el ámbito que nos ocupa se encuentra clasificado como suelo urbanizable ordenado, incluido en el ámbito del Plan de Sectorización del SUNP G-2 “Sánchez Blanca”, ordenando pormenorizadamente el nuevo sector urbanizable, incorporado al PGOU-2011 como PA-G.11 y calificado con la ordenanza OA- 2 (Ordenación Abierta), previéndose que la ordenación del ámbito se efectué a través del presente instrumento complementario de la ordenación urbanística, si se pretende modificar la prevista en el Plan de Sectorización.

2º.- La idoneidad de que sea un Estudio de Detalle el instrumento que ordene la Parcela R-4 SUNP- G.2 “Sánchez Blanca”.

3/14

La Disposición Transitoria segunda del RG establece una regla con relación a las actuaciones previstas en los planeamientos vigentes a la entrada en vigor de las LISTA, de esta forma dice:

“Disposición transitoria segunda. Actuaciones de transformación urbanística en ámbitos de suelo urbano y suelo urbanizable previstos en los instrumentos de planeamiento general.

- 1. Conforme a la disposición transitoria primera de la Ley, los ámbitos de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable sectorizado previstos en los instrumentos de planeamiento general vigentes tendrán el régimen de la promoción de las actuaciones de transformación urbanística o, en su caso, el de las actuaciones urbanísticas. Cuando estos ámbitos no cuenten con ordenación pormenorizada aprobada, su ordenación corresponderá al instrumento de ordenación urbanística detallada de la actuación de transformación urbanística correspondiente, sin necesidad de tramitar una propuesta de delimitación previa, conforme a las siguientes reglas:*

...”

Tal como se ha mencionado con anterioridad, el Plan de Sectorización (Ordenanzas) establece que la ordenación de volúmenes se realizará por Estudio de Detalle cuando se pretenda introducir cambios en la ordenación prevista, así el apartado 1 del artículo 2.3.10 del PGOU-2011 establece que:

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca

Código Seguro De Verificación	z3a/iaP+72qhtnP9PbXTkg==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Teresa Porras Teruel			Firmado	11/11/2025 14:44:25
	Francisco Alejandro Merino Cuenca			Firmado	11/11/2025 13:24:24
Observaciones				Página	3/14
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/z3a%2FiaP%2B72qhtnP9PbXTkg%3D%3D				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				



1. **Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en el presente Plan o en los instrumentos de planeamiento y desarrollo del Plan General, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta del interesado, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados para el mejor logro de los objetivos y fines del planeamiento.**

Por otra parte, los cambios que se proponen introducir con relación a la definición de nuevas áreas de movimiento, la altura de las edificaciones para evitar que se supere la cota máxima por Servidumbre Aeronáutica y la definición de la ocupación parcial bajo rasante de la zona verde comunitaria para cumplir la tasa obligatoria de aparcamientos, son susceptibles de ser asumidos por este instrumento complementario de la ordenación de acuerdo con lo expuesto en el informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística **29 de octubre de 2025**, que los considera oportunos, al seguir la ordenación de volúmenes las mismas premisas que el Plan de sectorización previo, resolviendo la solución propuesta los problemas de composición de la parcela.

Por lo tanto, el objeto del Estudio de Detalle se ajusta al definido en el artículo 71 LISTA, con el desarrollo contenido en el art. 94 de su Reglamento, en el que se indica que:

"Artículo 94: Los Estudios de Detalle

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada en ámbitos de suelo urbano o en ámbitos de suelo rústico sometido a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.

4/14

2. En ningún caso pueden modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito. Dentro de su ámbito los Estudios de Detalle podrán:

a) Completar las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas a la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional.

b) Fijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, sin que de ello pueda derivarse la reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos.

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. (...)."

3º.- La adecuación del documento a la normativa urbanística:

A) La documentación presentada por el promotor el 6 de junio de 2025 fue informada por el **Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión el 2 de septiembre de 2025. En este informe se concluye y propone lo siguiente:**

"(...)...

Código Seguro De Verificación	z3a/iaP+72qhtnP9PbXTkg==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Teresa Porras Teruel		Firmado	11/11/2025 14:44:25
	Francisco Alejandro Merino Cuenca		Firmado	11/11/2025 13:24:24
Observaciones			Página	4/14
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/z3a%2FiaP%2B72qhtnP9PbXTkg%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



CONCLUSIONES

1. El ED tiene un grado de definición suficiente y ordena el volumen edificatorio resultante de forma coherente y racional, conforme a las previsiones del PPO y las exigencias y necesidades funcionales de los residentes, sin embargo se solicita se aclaren los aspectos señalados en el Apartado 2.6 de este informe.
2. El informe de la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía de este Departamento fechado el 04/08/2025 considera que la base topográfica empleada reúne los requisitos necesarios para continuar la tramitación del expediente.
3. El ED presenta deficiencias de carácter documental descritos en el Apartado 2.1, 2.5 y 2.6 de este informe.

PROPUESTA

Traslado de este informe al interesado para que aporte nueva documentación técnica que solvante las observaciones descritas en el apartado CONCLUSIONES de este informe.

Tras la aprobación inicial, se debe requerir informe a la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana.”

B) En fecha 23 de octubre de 2025, se recibe nueva documentación gráfica, que se informa favorablemente por la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía en fecha 23 de octubre de 2025, indicándose lo siguiente:

*ANTECEDENTES

Con fecha 8 de julio de 2025, se solicita a la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía de este Departamento la comprobación de la base topográfica empleada en la documentación técnica aportada con fecha 06/06/2025.

Examinada y analizada la documentación gráfica presentada, se realizan las siguientes observaciones:

● La representación gráfica no se encuentra correctamente referida al sistema oficial ETRS89 ni al sistema de coordenadas UTM, Huso 30N.

● La representación gráfica no incorpora la cuadrícula de coordenadas.

● El área gráfica de la parcela R4 es de 7.265,61 m², coincidiendo con el plano de zonificación aprobado para dicha parcela residencial.

Por tanto, se requirió 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.

NUEVA DOCUMENTACIÓN

Con fecha 23 de octubre de 2025, se recibe nueva documentación vectorial, en la que se comprueba que la representación gráfica, correspondiente a los planos ED.04 y ED.08, se encuentra correctamente georreferenciada en el sistema oficial ETRS89 y en el sistema de coordenadas UTM, Huso 30N, incorporando además la cuadrícula de coordenadas en los mismos.

CONCLUSIÓN

5/14

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca

Código Seguro De Verificación	z3a/iaP+72qhtnP9PbXTkg==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Teresa Porras Teruel			Firmado	11/11/2025 14:44:25
	Francisco Alejandro Merino Cuenca			Firmado	11/11/2025 13:24:24
Observaciones				Página	5/14
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/z3a%2FiaP%2B72qhtnP9PbXTkg%3D%3D				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				



Se 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.”

*C) El nuevo documento presentado por el interesado el 1 de octubre de 2025, fue informado por **Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística** el 29 de octubre de 2025, del siguiente tenor literal:*

(.)

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).

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.*

6/14

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.

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.

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca

Código Seguro De Verificación	z3a/iaP+72qhtnP9PbXTkg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Teresa Porras Teruel	Firmado	11/11/2025 14:44:25
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	11/11/2025 13:24:24
Observaciones		Página	6/14
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/z3a%2FiaP%2B72qhtnP9PbXTkg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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

2.3. 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.

7/14

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.*

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.*

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca

Código Seguro De Verificación	z3a/iaP+72qhtnP9PbXTkg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Teresa Porras Teruel	Firmado	11/11/2025 14:44:25
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	11/11/2025 13:24:24
Observaciones		Página	7/14
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/z3a%2FiaP%2B72qhtnP9PbXTkg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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.

8/14

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.

2.6. VALORACIÓN DE LA PROPUESTA PRESENTADA

La ordenación de volúmenes propuesta en el ED sigue las mismas premisas que la

Código Seguro De Verificación	z3a/iaP+72qhtnP9PbXTkg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Teresa Porras Teruel	Firmado	11/11/2025 14:44:25
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	11/11/2025 13:24:24
Observaciones		Página	8/14
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/z3a%2FiaP%2B72qhtnP9PbXTkg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



ordenación de volúmenes propuesta por el Plan de Sectorización, las cuales son:

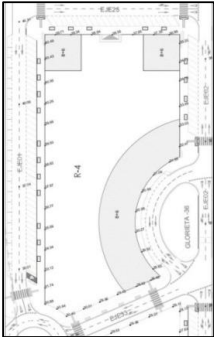
1. Dar continuidad a los volúmenes edificatorios de las parcelas colindantes, manteniendo dos volúmenes con alineación a vial e igual fondo edificable (17,50 m). El ED propone los mismos volúmenes pero con más dimensión longitudinal.
2. Crear un hito que remate la visual del eje central del sector con un volumen más centrado en el final del bulevar. 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).

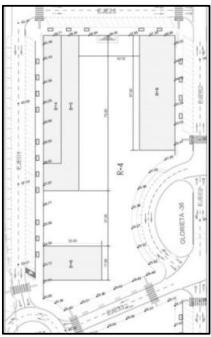
La solución propuesta resuelve adecuadamente los problemas de composición de la parcela manteniendo las premisas de ordenación del plan de Sectorización. Respecto las aclaraciones solicitadas en informe previo de este Servicio de fecha 02/09/2025 se observa que:

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.

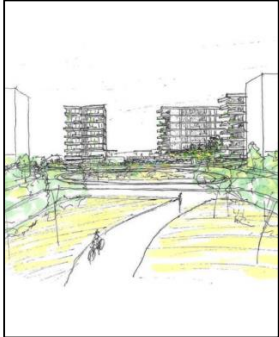
9/14



Alineaciones y alturas según PPO



Alineaciones y alturas según ED



Visual desde el boulevard central

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

Código Seguro De Verificación	z3a/iaP+72qhtnP9PbXTkg==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Teresa Porras Teruel		Firmado	11/11/2025 14:44:25
	Francisco Alejandro Merino Cuenca		Firmado	11/11/2025 13:24:24
Observaciones			Página	9/14
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/z3a%2FiaP%2B72qhtnP9PbXTkg%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			





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

10/14

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."

Requisitos materiales o formales:

1º.- En relación a los sujetos intervinientes:

Código Seguro De Verificación	z3a/iaP+72qhtnP9PbXTkg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Teresa Porras Teruel	Firmado	11/11/2025 14:44:25	
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	11/11/2025 13:24:24	
Observaciones		Página	10/14	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/z3a%2FiaP%2B72qhtnP9PbXTkg%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

a) Iniciativa para proponer la ordenación:

En relación a la iniciativa para proponer la ordenación, establece el artículo 8 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU) que ésta podrá partir de las Administraciones Públicas, las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas y, en las condiciones dispuestas en la ley aplicable, de los propietarios. En consonancia con esta norma indica el artículo 80 de la LISTA, que aquellas personas que, de conformidad con la normativa básica estatal, puedan redactar y presentar a tramitación un instrumento de ordenación de actuaciones de transformación urbanística, podrá impulsar la aprobación de los mismos. En esta línea, el artículo 112 del Reglamento General, al que remite el 81 de la LISTA señala que los Estudios de Detalle podrán iniciarse a solicitud de los particulares acompañada del correspondiente instrumento completo en su contenido sustantivo y documental.

De esta forma, el procedimiento que nos ocupa ha sido promovido por la entidad Aedas Homes Opco SLU, representada por Roque Ballesteros Madueño, que es la propietaria de la parcela, según consta acreditado en la Certificación Registral aportada por el promotor en fecha 6 de octubre de 2025 y en la Certificación Catastral obtenida por esta Administración. Quedando acreditado en el expediente los requisitos exigidos por los artículos 3, 4 y 5 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, relativos a la capacidad de obrar, legitimación para instar el procedimiento y representación para actuar.

b) Órganos competentes para resolver:

Conforme el artículo 127.1 d) de la Ley 7/1985 de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, en relación con lo dispuesto en el artículo 75 de LISTA y art. 98.1 de su Reglamento, la competencia para la aprobación inicial del presente instrumento complementario de la ordenación urbanística corresponde a la Junta de Gobierno Local.

11/14

2º.- En relación al procedimiento:

a) Sobre los trámites que deben seguirse:

Conforme a lo dispuesto en el art. 112 del Reglamento General -a los que se remiten los arts. 86 y 81 LISTA-, tras el acuerdo de aprobación inicial, el instrumento deberá someterse a información pública por plazo no inferior a 20 días, con publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal de la Administración urbanística con el contenido mínimo que establece el art. 8 del Reglamento; con llamamiento personal a los propietarios que resultan de las Certificaciones Registrales y Catastrales que constan en el expediente a los efectos de lo dispuesto en el art. 78.5 c) de la LISTA y 104.4 c) del Reglamento General.

b) En relación al resto de Administraciones Públicas que han de intervenir por razón de la materia:

De acuerdo con lo dispuesto en el art. 78.4 LISTA y 105 y 112.1 b) del Reglamento, durante la información pública deberán recabarse los siguientes informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos y vinculantes:

- Informe de la Dirección General de Aviación Civil, de acuerdo con la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 y con el art. 27 del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo que Regula las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4-12-1998, sobre la ordenación de los aeropuertos de

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca

Código Seguro De Verificación	z3a/iaP+72qhtnP9PbXTkg==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Teresa Porras Teruel		Firmado	11/11/2025 14:44:25
	Francisco Alejandro Merino Cuenca		Firmado	11/11/2025 13:24:24
Observaciones			Página	11/14
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/z3a%2FiaP%2B72qhtnP9PbXTkg%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30-12-1996, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; informe que deberá evacuarse en el plazo de seis meses, entendiéndose éste desfavorable si no se emite en dicho plazo de conformidad con su normativa específica.

- Informe de la Delegación territorial de la Consejería de Cultura y Deportes, en virtud de haberse constatado en la ficha del ámbito PA-G.11 (97) del PGOU 2011, que la Parcela R.4 SUNP-G.2 "Sánchez Blanca" está incluida en la zona de protección arqueológica de la Zona 5 "Yacimiento Arqueológico Los Cañahones" del yacimiento 043 "Enclaves alfareros dispersos romanos y tardíos jalonando las vías de salida de la ciudad" del Catálogo de Protección Arqueológica del PGOU. Dicho extremo queda acreditado en el informe realizado por la Sección de Conservación y Arqueología del Departamento de Licencias, realizado en virtud de consulta con propuesta de actividades arqueológicas en este sector, de fecha 13 de abril de 2020, y que se incorpora al expediente. Procediendo en consecuencia la solicitud de dictamen de la Administración competente en esta materia de conformidad con lo estipulado en el artículo 29.4 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía; significando que transcurridos tres meses sin que aquél se hubiera evacuado, se entenderá éste como favorable y se seguirán las actuaciones por sus trámites reglamentarios, todo ello en base a lo establecido en el mencionado artículo 29.4 en concordancia con en los artículos en concordancia con el artículo 78.4 LISTA Y 106.4 del Reglamento General.

3º.- Contenido formal del Estudio de Detalle:

En cuanto al contenido documental del instrumento, se infiere del informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 29 de octubre de 2025 que, el documento técnico presentado el 1 de octubre de 2025 consistente en ED Parcela R-4 Sector SUNP-G.2 "SÁNCHEZ BLANCA" de fecha 25 de septiembre 2025, cumple en lo sustantivo con lo dispuesto en el artículo 62 de la LISTA y arts. 85 y 94.4 de Decreto 550/2022, de 29 de noviembre que aprueba el Reglamento General de la LISTA y disposiciones concordantes del vigente PGOU-11, por lo que se propone la aprobación inicial del mismo."

12/14

A la vista de cuanto antecede se propone a la Junta de Gobierno Local que, en uso de las competencias que tiene asignadas, adopte los siguientes:

ACUERDOS:

Primero.- Aprobar inicialmente el Estudio de Detalle de la parcela R-4 del sector SUNP-G.2 "Sánchez Blanca", promovido por la entidad Aedas Homes Opco SLU, de acuerdo con la documentación técnica presentada con fecha de 1 de octubre de 2025. Todo ello, de conformidad con los informes técnicos del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de fechas 2 de septiembre y 29 de octubre de 2025, y con lo dispuesto en los artículos 75, 78 y 81 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), puestos en relación con los artículos 94 y 102 y ss del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre que aprueba el Reglamento General de la LISTA.

Segundo.- Someter el expediente al trámite de información pública durante 20 días hábiles mediante inserción de anuncios en el BOP de la provincia; en el tablón de anuncios de la Gerencia de Urbanismo así como publicación en página web de este organismo, con llamamiento al trámite de información pública a los titulares registrales y catastrales de las fincas incluidas en el ámbito; todo ello en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 78.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, y art. 112.1 b) y 104 del Reglamento de

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca

Código Seguro De Verificación	z3a/iaP+72qhtnP9PbXTkg==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Teresa Porras Teruel			Firmado	11/11/2025 14:44:25
	Francisco Alejandro Merino Cuenca			Firmado	11/11/2025 13:24:24
Observaciones				Página	12/14
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/z3a%2FiaP%2B72qhtnP9PbXTkg%3D%3D				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				





LISTA, significando que el expediente estará a disposición del público durante el citado plazo, en el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de esta Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, de lunes a viernes en horario de 9:30 a 13:30 horas, sito en Paseo Antonio Machado, nº 12 y podrá consultarse el acuerdo de aprobación inicial y documentación técnica en la página web de esta Gerencia.

Tercero.- Advertir a la entidad promotora que el anuncio para poder proceder a la publicación de la apertura del trámite de información pública en el BOP se pondrá a su disposición por el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística a los efectos de que realice dicha publicación, por correr este trámite de su cuenta a tenor de lo previsto en el artículo 95 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre en relación con el art. 189.1 b) y c) del Reglamento de LISTA; haciendo advertencia expresa de que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 95 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, transcurrido tres meses desde la retirada del anuncio sin que éste se haya publicado, se habrá producido la caducidad del procedimiento administrativo al haberse paralizado éste por causa imputable al interesado, todo ello, sin perjuicio de la Resolución que deba dictarse declarando la caducidad y el archivo de las actuaciones.

Cuarto.- Igualmente tras la aprobación inicial y de conformidad con el apartado 4 del artículo 78 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y arts. 105.1 y 112.1 b) del Reglamento; requerir informe preceptivo y vinculante a:

-La Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transporte y Movilidad Sostenible, en relación a las servidumbres aeronáuticas; informe que deberá evacuarse en el plazo de seis meses, transcurrido el cual, sin que éste sea evacuado, se entenderá negativo de conformidad con lo previsto en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 y con el art. 27 del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo que Regula las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4-12-1998, sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30-12-1996, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.

- La Delegación Territorial de Cultura y Deporte, de conformidad con lo estipulado en el artículo 29.4 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, en concordancia con el artículo 78.4 LISTA y 106.4 del Reglamento General; significando que transcurridos tres meses sin que aquél se hubiera evacuado, se entenderá éste como favorable y se seguirán las actuaciones por sus trámites reglamentarios, todo ello en base a lo establecido en el mencionado artículo 29.4 en concordancia con en los artículos en concordancia con el artículo 78.4 LISTA Y 106.4 del Reglamento General.

Quinto.- Significar que aquellos aspectos contenidos en el Estudio de Detalle que trasciendan de su finalidad propiamente dicha, no son vinculantes ni objeto de esta aprobación y deberán ser comprobados por el Departamento de Licencias y Protección Urbanística de esta Gerencia en materia de sus competencias.

Sexto.- Dar traslado del presente acuerdo:

- Al Servicio Jurídico-Administrativo de Licencias y Declaraciones Responsables del Departamento de Licencias y Protección Urbanística.

-Al Departamento de Arquitectura e Infraestructuras.

13/14

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca

Código Seguro De Verificación	z3a/iaP+72qhtnP9PbXTkg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Teresa Porras Teruel	Firmado	11/11/2025 14:44:25
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	11/11/2025 13:24:24
Observaciones		Página	13/14
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/z3a%2FiaP%2B72qhtnP9PbXTkg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- *Al Servicio de Conservación y Arqueología de esta GMU.*
- *A la entidad promotora del Estudio de Detalle.*
- *A la Junta Mpal. Distrito nº 6. Cruz de Humilladero”*

La Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los miembros asistentes, dio su aprobación a la Propuesta que antecede y, consecuentemente, adoptó los acuerdos en la misma propuestos.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica.
LA CONCEJALA-SECRETARIA SUPLENTE DE
LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL,
María Teresa Porras Teruel.

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca

Código Seguro De Verificación	z3a/iaP+72qhtnP9PbXTkg==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Teresa Porras Teruel			Firmado	11/11/2025 14:44:25
	Francisco Alejandro Merino Cuenca			Firmado	11/11/2025 13:24:24
Observaciones				Página	14/14
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/z3a%2FiaP%2B72qhtnP9PbXTkg%3D%3D				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				

