

Ref: I_ED_PARC. R-21.2 SUNP-G.2 SANCHEZ BLANCA_Aprobacion Inicial_PL 34-2025 (jpb)

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 Inicial del Estudio de Detalle

0. ANTECEDENTES

El informe técnico de este Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística fechado el 07/10/2025, solicita al interesado aporte nueva documentación técnica que solvente las observaciones realizadas a la documentación técnica presentada con fechas 20/06/2025 y 18/09/2025.

El 28/10/2025 tiene entrada por registro documentación técnica que sustituye a la anteriormente presentada y está compuesta por: Estudio de Detalle y Resumen ejecutivo.

1. INFORME

2.1. DOCUMENTACIÓN TÉCNICA PRESENTADA.

En cuanto al conjunto del contenido documental presentado con fechas 28/10/2025 se informa:

- 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).
- 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.
- Con fecha 18/09/2025 se ha aportado ANEXO que 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 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.

1/5

2.2. ÁMBITO Y SITUACIÓN ACTUAL DE LOS TERRENOS.

El ámbito del ED es la parcela edificable R-21.2 del Sector SUNP-G.2 "Sánchez Blanca", la cual tiene forma rectangular y una superficie total de 3.705 m².

El informe de la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía de este Departamento fechado el 22/07/2025 considera que la base topográfica empleada reúne los requisitos necesarios para continuar la tramitación del expediente.

Código Seguro De Verificación	761ewzPLoSwr+V5S8TEHQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena José Carlos Lanzat Díaz Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	17/11/2025 13:36:54 17/11/2025 13:03:36 17/11/2025 08:47:49
Observaciones		Página	1/5
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/761ewzPLoSwr%2BV5S8TEHQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2.3. OBJETO.

La redacción del ED tiene dos objetivos:

1. 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.
2. 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.

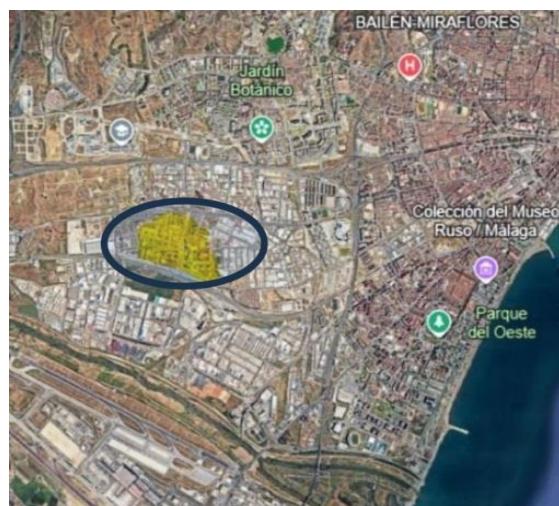
Por todo ello el ED propone:

1. Un aumento de las alturas de edificación para poder dar cabida al incremento de edificabilidad máxima del 10% sobre el definido por el Plan de Sectorización,
2. Una reordenación de la huella bajo rasante de la edificación de manera que no sea necesaria la ejecución de dos niveles de sótano.

La modificación de la ordenación de volúmenes propuesta por el Plan de Sectorización es autorizable en virtud de lo estipulado en el Título 4 del Plan de Sectorización, punto 4.1 Ordenación Abierta (OA), Apartado 7, el cual establece que la ordenación de volúmenes propuesta por 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.

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.

2/5



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



Situación de parcela R 21.2 en el Sector

Código Seguro De Verificación	761ewzPLoSwr+V5S8TEHQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena José Carlos Lanzat Díaz Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	17/11/2025 13:36:54 17/11/2025 13:03:36 17/11/2025 08:47:49
Observaciones		Página	2/5
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/761ewzPLoSwr%2BV5S8TEHQ%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).
- 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

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-21.2 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 02/04/2008.

El Sector cuenta con Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente con fecha 28/09/2020, y con el instrumento de gestión finalizado, aprobándose el Proyecto de Reparcelación con fecha 31/05/2021, e inscrito en el Registro de la Propiedad el 29/03/2022.

3/5

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-21.2 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. Tras la aprobación inicial se recabará por tanto informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil. Para ello el ED incluye un ANEXO de cumplimiento de Servidumbres Aeronáuticas.

2.6. VALORACIÓN DE LA PROPUESTA PRESENTADA

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.

Las modificaciones consisten en **aumentar el número de plantas de PB+3 a PB+5** para dar cabida al aumento de edificabilidad, y ordenar la huella bajo rasante de la edificación.

Código Seguro De Verificación	761ewzPLoSwr+V5S8TEHQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena José Carlos Lanzat Díaz Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	17/11/2025 13:36:54 17/11/2025 13:03:36 17/11/2025 08:47:49
Observaciones		Página	3/5
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/761ewzPLoSwr%2BV5S8TEHQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

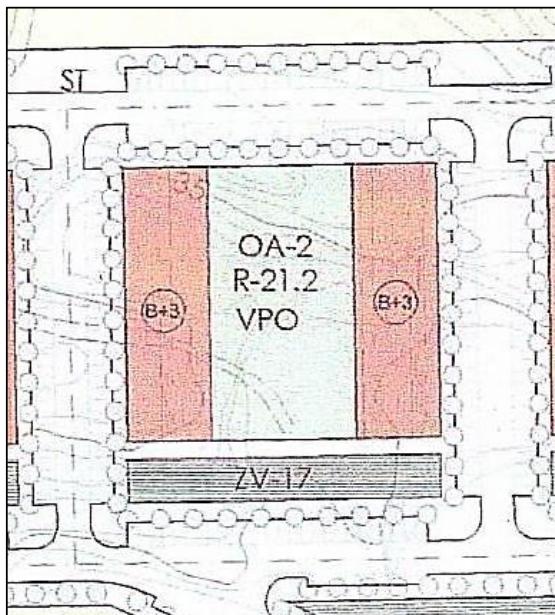




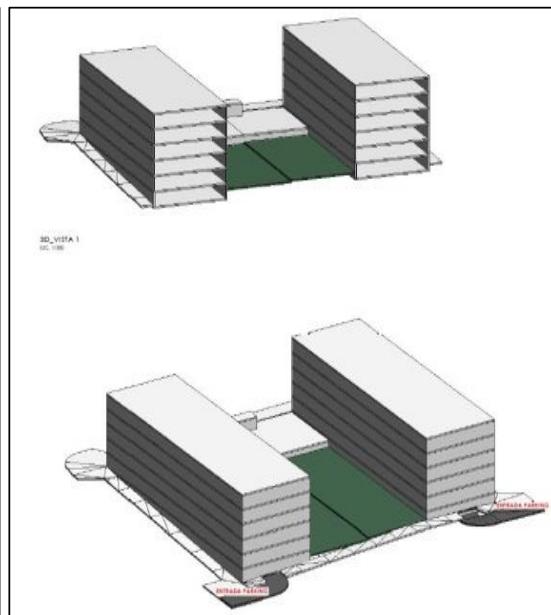
La solución propuesta resuelve adecuadamente los problemas de composición de la parcela manteniendo las premisas de ordenación del plan de Sectorización. Respecto las aclaraciones solicitadas en informe fechado el fechado el 02/09/2025, se informa:

1. Se ha especificado en el Plano denominado *ED Plantas Edificabilidad*, la superficie máxima edificable de cada uno de los niveles en cada uno de los volúmenes propuestos, y cuál de estas superficies computan para el techo edificable, de manera que se aclara que niveles computan total o parcialmente a efectos de edificabilidad. Según este esquema, la suma de la superficie edificable en cada nivel ($1.795,50+1.795,50+1.795,50+1.795,50+922,49 = 8.104,49 \text{ m}^2$) es superior al total de la superficie edificable que puede materializarse en el inmueble ($7.461,30 \text{ m}^2$), de manera que se permite libertad compositiva al proyecto de edificación.
2. El Plano denominado *ED Plantas Edificabilidad* representa coherentemente las superficies que computan para la edificabilidad de la parcela en función de las cotas de planta.
3. Se aporta plano denominado *Acceso y Recorrido de garaje* que representa una ordenación interior no vinculante que demuestra la viabilidad de la propuesta. Se plantea la vía interior del aparcamiento con una pendiente aproximada del 1% para salvar la diferencia existente en el interior del aparcamiento entre la cota +23 y la cota +24,20, lo que se ajusta a las secciones.
4. El plano denominado *Acceso y recorrido de garaje* plantea la entrada y la salida a la planta de aparcamiento desde la vía pública mediante un acceso a nivel de rasante del acerado a cota +23, de manera que no existe rampa en la vía pública. Este acceso/salida rodado al edificio es necesario que se produzca en la fachada Sur para que se realice a nivel de acerado y para no invadir plazas de garaje (exteriores e interiores), pasos de cebra, ni recorridos peatonales. Es por esto que se plantea adosado a la fachada de la edificación, con señalamiento blando del recorrido, y un ancho total de 3,46 m para no invadir la zona verde ZV-17, lo que resulta suficiente para permitir la maniobra. Este acceso recupera el ancho de 6 m una vez sobrepasada la zona verde y hasta la calzada, de manera que se posibilita un espacio de espera para coches.

4/5



Plan Sectorización: Área de Movimiento y Zona Verde Privada.



Ordenación de volúmenes propuesta por ED

Código Seguro De Verificación	761ewzPloKSwr+V5S8TEHQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena José Carlos Lanzat Díaz Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	17/11/2025 13:36:54 17/11/2025 13:03:36 17/11/2025 08:47:49
Observaciones		Página	4/5
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/761ewzPloKSwr%2BV5S8TEHQ%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, se proponen modificaciones que se reflejan en el siguiente cuadro comparativo entre las ordenanzas del Plan de Sectorización y las propuestas por este ED:

	Ordenanza Abierta de PA-G.11 (97)	Estudio de Detalle
Uso característico	Residencial plurifamiliar VPO	Residencial plurifamiliar VPO
Nº máx. viviendas	74	90 (*)
Techo máx. edificable	6.783 m ² t	7.461,30 m ² t (*)
Altura máxima	PB + 3	PB + 5 (*)
Ocupación máxima de parcela, alineaciones y patios	Área de movimiento s/planimetría del Plan de Sectorización de 1.995 m ² s (**)	Área de movimiento s/planimetría del ED de 1.995 m ² s (**)
Ocupación máx. de parcela bajo rasante	Área de movimiento s/planimetría del Plan de Sectorización (**)	Área de movimiento s/planimetría del ED (**)
Vuelos	No se permiten vuelos que sobrepasen las alineaciones interiores o exteriores.	No se permiten vuelos que sobrepasen las alineaciones interiores o exteriores.
Plazas mínimas de aparcamientos	90	90
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.

(*) Cumple con el criterio de 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

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

- Las alineaciones exteriores e interiores son obligatorias. No podrán sobreponerse en ningún caso, ni podrán existir vuelos sobre ellas.
- Los retranqueos máximos de la edificación respecto a las mismas serán de 5 metros, debiendo en cualquier caso mantener la alineación en una longitud mínima equivalente al 50 % de su perímetro.

3. CONCLUSIONES

5/5

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.
2. Las disposiciones del Decreto Ley 1/2025, de 24 de febrero, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda permiten, en parcelas para viviendas de interés social, incrementar la edificabilidad (10%) y la densidad de viviendas (20%), respecto las definidas por la normativa de aplicación. Este ED aumenta el techo máximo edificable y la altura máxima edificable definidos por las condiciones particulares de Ordenación y Edificación de la subzona OA-2, para poder materializar dicho aumento.
3. 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.
4. El ED no presenta deficiencias de carácter documental que derive de la documentación mínima exigida en el art. 94 del RGLISTA.

4. PROPUESTA

Someter a consideración la **Aprobación Inicial del ED** en base a la documentación técnica aportada con fecha 28/10/2025.

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 aportado con fecha 18/09/2025.

El Arquitecto municipal Fdo.: Joaquín Pedraza Bueno	El Jefe del Servicio Fdo.: Carlos Lanzat Díaz	En Málaga, a la fecha de la firma electrónica El Jefe del Departamento Fdo.: Alberto Ruiz Carmena
--	--	---

Código Seguro De Verificación	761ewzPloKSwr+V5S8TEHQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena José Carlos Lanzat Díaz Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	17/11/2025 13:36:54 17/11/2025 13:03:36 17/11/2025 08:47:49
Observaciones		Página	5/5
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/761ewzPloKSwr%2BV5S8TEHQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

