

## ACUERDO ADOPTADO POR LA ILMA. JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 9 DE DICIEMBRE DE 2025, EN RELACIÓN CON EL PUNTO SIGUIENTE:

**PUNTO N° 10.- PROPUESTA DE APROBACIÓN INICIAL DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA R-21.2 DEL SECTOR SUNP-G.2 "SÁNCHEZ BLANCA" (EXPEDIENTE N° PL 34/2025).**

La Junta de Gobierno Local conoció la Propuesta de la Concejala Delegada de Urbanismo de fecha 1 de diciembre de 2025, cuyo texto a la letra es el siguiente:

*"Resulta que, con fecha 27 de noviembre de 2025, ha sido emitido por el Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento del Departamento de Planeamiento y Gestión informe jurídico-propuesta sobre aprobación inicial de Estudio de Detalle en la parcela R.21.2 del SUNP-G.2 "Sánchez Blanca, en base a los siguientes antecedentes y fundamentos jurídicos:*

*"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:*

### Ambito

1/9

*El ámbito del Estudio de Detalle lo conforma la parcela residencial con destino a vivienda protegida R-21.2 del Sector SUNP-G.2 "Sánchez Blanca", la cual tiene forma rectangular y una superficie total 3.705,00 m<sup>2</sup> según ficha catastral.*

### Objeto

*El instrumento complementario de la ordenación urbanística que nos ocupa persigue dos objetivos:*

*1º.- Adaptar las condiciones particulares de Ordenación y Edificación de la Subzona OA-2 del Plan de Sectorización, a las previsiones del Decreto Ley 1/2025, de 24 de febrero, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda, que permite un incremento de la edificabilidad (10%) y de la densidad de viviendas (20%) en parcelas sin edificar destinadas a viviendas protegidas.*

*2º.- 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:*

*1º.- Un aumento de las alturas de la edificación para poder dar cabida al incremento de edificabilidad del 10% sobre el máximo permitido en el Plan de Sectorización.*

*2º.- Una reordenación de la huella bajo rasante de la edificación de manera que no sea necesaria la ejecución de dos niveles de sótano.*

| Código Seguro De Verificación | 5ctEs+FvVVL2ESrv1Nw3+A==  | Estado             | Fecha y hora                               |
|-------------------------------|---|--------------------|--|
| Firmado Por                   | Elisa Pérez de Siles Calvo<br>Francisco Alejandro Merino Cuenca   | Firmado<br>Firmado | 09/12/2025 15:10:13<br>09/12/2025 15:02:59 |
| Observaciones                 |   |                    | Página                                     |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5ctEs%2BFvVVL2ESrv1Nw3%2BA%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5ctEs%2BFvVVL2ESrv1Nw3%2BA%3D%3D</a> |                    |  |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                             |                    |  |



### Antecedentes de hecho

**1º.- Con fecha 20 de junio de 2025 tiene entrada por Registro Electrónico el Estudio de Detalle en la Parcela R-21.2 del Sector SUNP-G.2 "Sánchez Blanca" para su tramitación, presentado por la mercantil Residencial Pecsa,S.L.**

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

**3º.- Con fecha 22 de julio de 2025 se emite informe favorable por parte de la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía del citado Departamento.**

**4º.- Con fecha 2 de septiembre de 2025 se emite informe urbanístico por parte del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística, requiriendo la aportación de documentación técnica que solvente las observaciones recogidas en el informe. Ese mismo día se da traslado al promotor del expediente del requerimiento realizado en el informe técnico, solicitando también la aportación de certificaciones registrales de la parcela objeto de Estudio de Detalle.**

**5º.- Con fecha 18 de septiembre de 2025 se aporta documentación técnica por parte del promotor del expediente, conforme al requerimiento realizado.**

**6º.- Con fecha 7 de octubre de 2025 se emite informe urbanístico por parte del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística, requiriendo la aportación de documentación técnica que solvente las observaciones recogidas en el informe.**

**7º.- Con fecha 28 de octubre de 2025 se aporta documentación técnica por parte del promotor del expediente, conforme al requerimiento realizado.**

2/9

**8º.- Con fecha 17 de noviembre de 2025 se emite informe urbanístico por parte del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística, proponiendo la aprobación inicial del Estudio de Detalle.**

**9º.- Con fecha 18 de noviembre de 2025 se presenta por el promotor del expediente Certificación Registral de la parcela objeto del expediente, de fecha 20 de mayo de 2025. En la misma fecha, se obtiene por parte de esta Gerencia Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica de finca en cuestión.**

**10º.- Por otra parte, el 27 de noviembre de 2025 se incorporó al expediente de referencia la documentación facilitada por el Instituto Municipal de la Vivienda, consistente en Copia de Escritura de Constitución de la sociedad mercantil de responsabilidad limitada unipersonal denominada Residencial Pecsa, SL., otorgada el 4 de marzo de 2024 ante la notaría del Ilustre Colegio de Madrid Dª Aurora Ruiz Alonso, al número 933 de su protocolo; así como informe del letrado municipal de este Ayuntamiento, de 20 de noviembre de 2024, en el que se indica que el citado documento es bastante para que D. Ignacio Juan Aracil Elejabeitia actúe como administrador único de la citada mercantil.**

### 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*

| Código Seguro De Verificación | 5ctEs+FvVVL2ESrv1Nw3+A==  | Estado             | Fecha y hora                               |
|-------------------------------|---|--------------------|--|
| Firmado Por                   | Elisa Pérez de Siles Calvo<br>Francisco Alejandro Merino Cuenca   | Firmado<br>Firmado | 09/12/2025 15:10:13<br>09/12/2025 15:02:59 |
| Observaciones                 |   | Página             | 2/9  |
| URL De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5ctEs%2BFvVVL2ESrv1Nw3%2BA%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5ctEs%2BFvVVL2ESrv1Nw3%2BA%3D%3D</a> |                    |  |
| 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. En concreto el vigente Plan General incorporó como planeamiento aprobado el PA-G.11 (97) que se corresponde al Plan de Sectorización del Sector SUNP-G.2 "Sánchez Blanca", 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, además, con Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente con fecha 28 de Septiembre de 2020, 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-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.*

*Por otro lado, en el presente expediente también debe de ser tenido en cuenta el Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de viviendas, y más concretamente lo dispuesto en su artículo 2, apartado 4.*

**2º.- *La idoneidad de que sea un Estudio de Detalle el instrumento que ordene la Parcela R-21.2 SUNP- G.2 "Sánchez Blanca".***

*El apartado 1 del artículo 2.3.10 del PGOU-2011 establece que:*

- 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.*

*En este sentido, el Plan de Sectorización (Título 4 punto 4.1 Ordenación Abierta (OA), Apartado 7) 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 Estudio de Detalle de cada una de las parcelas, o grupos de parcelas.*

| Código Seguro De Verificación | 5ctEs+FvVVL2ESrv1Nw3+A==  | Estado             | Fecha y hora                               |
|-------------------------------|---|--------------------|--|
| Firmado Por                   | Elisa Pérez de Siles Calvo<br>Francisco Alejandro Merino Cuenca   | Firmado<br>Firmado | 09/12/2025 15:10:13<br>09/12/2025 15:02:59 |
| Observaciones                 |   |                    | Página                                     |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5ctEs%2BFvVVL2ESrv1Nw3%2BA%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5ctEs%2BFvVVL2ESrv1Nw3%2BA%3D%3D</a> |                    |  |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                             |                    |  |



A mayor abundamiento, el artículo 2.4 del citado Decreto-ley 1/2025, permite que en parcelas sin edificar destinadas a vivienda protegida se pueda incrementar la densidad de vivienda en un 20% y la edificabilidad en un 10%; indicándose en el apartado c), relativo a las condiciones de edificación, que cuando sea necesario modificar las condiciones de ocupación, posición o altura de la edificación para materializar el incremento de densidad y edificabilidad, deberá tramitarse un Estudio de Detalle conforme a la normativa urbanística, en el que se establezca una distribución de del volumen edificable que garantice la integración del proyecto en el entorno urbano.

De esta forma, los cambios que se proponen introducir con relación a la modificación del número de plantas, pasando de BJ+3 a BJ+5, la altura de las edificaciones para evitar que se supere la cota máxima por Servidumbre Aeronáutica y la definición de la ocupación bajo rasante de la edificación, 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 17 de noviembre 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.

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

Tras todas las subsanaciones de la documentación presentada por el promotor, con fecha 28 de octubre de 2025 se presenta un último documento que ha sido informado por el Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión con fecha 17 de noviembre de 2025. En este informe se valora la propuesta, y se concluye y propone como sigue:

“...

### **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.

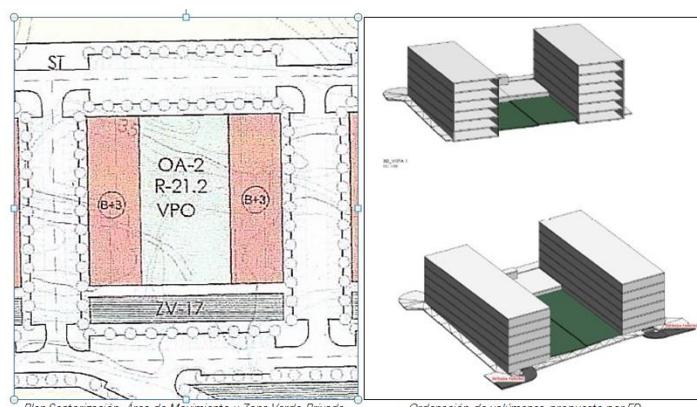
La solución propuesta resuelve adecuadamente los problemas de composición de la parcela manteniendo las premisas de ordenación del plan de Sectorización. Respecto las aclaraciones solicitadas en informe fechado el 02/09/2025, se informa:

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 m<sup>2</sup>t) es superior al total de la superficie edificable que puede materializarse en el inmueble (7.461,30 m<sup>2</sup>t), de manera que se permite libertad compositiva al proyecto de edificación.

| Código Seguro De Verificación | 5ctEs+FvVVL2ESrv1Nw3+A==  | Estado             | Fecha y hora                               |
|-------------------------------|---|--------------------|--|
| Firmado Por                   | Elisa Pérez de Siles Calvo<br>Francisco Alejandro Merino Cuenca   | Firmado<br>Firmado | 09/12/2025 15:10:13<br>09/12/2025 15:02:59 |
| Observaciones                 |   |                    | Página                                     |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5ctEs%2BFvVVL2ESrv1Nw3%2BA%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5ctEs%2BFvVVL2ESrv1Nw3%2BA%3D%3D</a> |                    |  |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                             |                    |  |



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.



5/9

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 <sup>2</sup> t  | 7.461,30 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> s (**) | Área de movimiento s/planimetría del ED de 1.995 m <sup>2</sup> s (**) |
| Ocupación máx. de parcela bajo rasante             | Área de movimiento s/planimetría del Plan de Sectorización (**)                           | Área de movimiento s/planimetría del ED (**)                           |

| Código Seguro De Verificación | 5ctEs+FvVVL2ESrv1Nw3+A==  | Estado             | Fecha y hora                               |
|-------------------------------|---|--------------------|--|
| Firmado Por                   | Elisa Pérez de Siles Calvo<br>Francisco Alejandro Merino Cuenca   | Firmado<br>Firmado | 09/12/2025 15:10:13<br>09/12/2025 15:02:59 |
| Observaciones                 |   | Página             | 5/9  |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5ctEs%2BFvVVL2ESrv1Nw3%2BA%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5ctEs%2BFvVVL2ESrv1Nw3%2BA%3D%3D</a> |                    |  |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                             |                    |  |



|                                 |  |  |
|---------------------------------|--|--|
| Vuelos                          | No se permiten vuelos que sobrepongan las alineaciones interiores o exteriores.                                  | No se permiten vuelos que sobrepongan 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

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."

6/9

| Código Seguro De Verificación | 5ctEs+FvVVL2ESrv1Nw3+A==  | Estado             | Fecha y hora                               |
|-------------------------------|---|--------------------|--|
| Firmado Por                   | Elisa Pérez de Siles Calvo<br>Francisco Alejandro Merino Cuenca   | Firmado<br>Firmado | 09/12/2025 15:10:13<br>09/12/2025 15:02:59 |
| Observaciones                 |   | Página             | 6/9  |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5ctEs%2BFvVVL2ESrv1Nw3%2BA%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5ctEs%2BFvVVL2ESrv1Nw3%2BA%3D%3D</a> |                    |  |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                             |                    |  |



Requisitos materiales o formales:

**1º.- En relación a los sujetos intervenientes:**

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 Residencial Pecsa S.L., representada según consta en el expediente por D. Ignacio Juan Aracil Elejabeitia; siendo dicha sociedad la propietaria de la parcela, conforme a la Certificación Registral aportada por el promotor con fecha 18 de noviembre de 2025 y 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 y legitimación para instar el procedimiento, así como a la representación.

7/9

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.

**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; resultando ser la entidad promotora Residencial Pecsa S.L., la única propietaria del suelo.

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 el siguiente informe sectorial previsto legalmente como preceptivo y vinculante:

| Código Seguro De Verificación | 5ctEs+FvVVL2ESrv1Nw3+A==  | Estado             | Fecha y hora                               |
|-------------------------------|---|--------------------|--|
| Firmado Por                   | Elisa Pérez de Siles Calvo<br>Francisco Alejandro Merino Cuenca   | Firmado<br>Firmado | 09/12/2025 15:10:13<br>09/12/2025 15:02:59 |
| Observaciones                 |   | Página             | 7/9  |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5ctEs%2BFvVVL2ESrv1Nw3%2BA%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5ctEs%2BFvVVL2ESrv1Nw3%2BA%3D%3D</a> |                    |  |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                             |                    |  |



- 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 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 evaucarse en el plazo de seis meses, entendiéndose éste desfavorable si no se emite en dicho plazo de conformidad con su normativa específica.

**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 17 de noviembre de 2025 que, el documento técnico presentado el 28 de octubre de 2025 consistente en ED Parcela R-21.2 Sector SUNP-G.2 "SÁNCHEZ BLANCA" fechado en octubre de 2025, cumple en lo sustancial 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."

A la vista de quanto 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-21.2 del sector SUNP-G.2 "Sánchez Blanca", destinada a vivienda protegida, promovido por la entidad Residencial Pecsa S.L. de acuerdo con la documentación técnica presentada con fecha de 28 de octubre de 2025. Todo ello, de conformidad con el informe técnicos del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión de fecha 17 de noviembre 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.**

8/9

**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 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

| Código Seguro De Verificación | 5ctEs+FvVVL2ESrv1Nw3+A==  | Estado  | Fecha y hora                               |
|-------------------------------|---|---------|--|
| Firmado Por                   | Elisa Pérez de Siles Calvo<br>Francisco Alejandro Merino Cuenca   | Firmado | 09/12/2025 15:10:13<br>09/12/2025 15:02:59 |
| Observaciones                 |   |         | Página                                     |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5ctEs%2BFvVVL2ESrv1Nw3%2BA%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5ctEs%2BFvVVL2ESrv1Nw3%2BA%3D%3D</a> |         |  |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                             |         |  |



*del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Pùblicas, 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.

**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. 9/9

- Al Departamento de Arquitectura e Infraestructuras.
- Al Servicio de Conservación y Arqueología de esta GMU.
- Al Servicio de Unidad Aceleradora de Proyectos.
- Al Instituto Municipal de la Vivienda.
- 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 DE LA  
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL,

Elisa Pérez de Siles Calvo

| Código Seguro De Verificación | 5ctEs+FvVVL2ESrv1Nw3+A==  | Estado             | Fecha y hora                               |
|-------------------------------|---|--------------------|--|
| Firmado Por                   | Elisa Pérez de Siles Calvo<br>Francisco Alejandro Merino Cuenca   | Firmado<br>Firmado | 09/12/2025 15:10:13<br>09/12/2025 15:02:59 |
| Observaciones                 |   | Página             | 9/9  |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5ctEs%2BFvVVL2ESrv1Nw3%2BA%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5ctEs%2BFvVVL2ESrv1Nw3%2BA%3D%3D</a> |                    |  |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                             |                    |  |

