

Departamento: Planeamiento y Gestión Urbanística / Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística
 Expediente: Estudio de Detalle – PL9-2025.
 Solicitante: Asentia Project S.A.
 Representante: Antonio Lobato Vázquez
 Situación: Parcela Comercial del PA-G.11(97) SUNP-G.2 “Sánchez Blanca”
 Referencia Catastral: 7434501UF6673S0001UW
 Junta Municipal del Distrito: nº 6 – Cruz de Humilladero
 Asunto: Aprobación Inicial

En relación al **Estudio de Detalle** (en adelante ED) para **parcela COMERCIAL** del PA-G.11(97) que corresponde al Plan de Sectorización del sector **SUNP-G.2 “Sánchez-Blanca” (PS)**, ubicado en el distrito de *Cruz de Humilladero* se informa que:

1. ANTECEDENTES

- El 03/04/2025 se recibe por Registro General (SIR), documento técnico de ED con nº de entrada 149097/25.
- El 03/10/2025 se emite informe técnico de este Servicio de Planificación solicitando subsanar la documentación aportada al objeto de que el documento incluyese todos los aspectos documentales requeridos por la legislación vigente y así poder valorar convenientemente la propuesta presentada.
- Con fecha 29/10/2025 se solicita informe de topografía a la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía, que se emite favorable el 10/12/2025 con algunas indicaciones tal y como se expondrá en los puntos sucesivos de este informe (ver 2.7).
- El 12/11/2025 se presenta por parte del representante nuevo documento técnico subsanado por Registro General (SIR), con nº de entrada 448305/25, que es el que se informa a continuación.

1/9

2. INFORME

2.1 DOCUMENTACIÓN TÉCNICA PRESENTADA

En cumplimiento de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA) la documentación aportada deberá remitirse y acogerse a los requisitos del artículo 62º de la misma relativo al *Contenido Documental*, así como a lo previsto en los artículos 85º y 94º de su Reglamento General aprobado mediante el *Decreto 550/2022, de 29 de noviembre* (en adelante RGLISTA)

- El documento presentado el 12/11/2025, denominado “ESTUDIO DE DETALLE EN LA PARCELA CO DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN SUNP-G.2. SÁNCHEZ BLANCA (MÁLAGA)” y está fechado como Noviembre 2025, es explicativo y responde al objeto específico de este instrumento de planeamiento según lo previsto en los mencionados artículos y consta de los siguientes documentos y apartados:

Documento 1. MEMORIA

1. Promotor / 2. Objeto del Estudio de Detalle/ 3. Planeamiento Territorial y Urbanístico Vigente / 4. Ámbito Territorial y Estructura de la Propiedad / 5. Parámetros Urbanísticos Actuales / 6. Parámetros Urbanísticos Modificados por el presente E.D. / 7. Justificación de la Solución Adoptada / 8. Estudio Económico- Financiero/ 9. Informe de Viabilidad Económica / 10. Memoria de Viabilidad Económica / 11. Cumplimiento Normativa de Accesibilidad / 12. Cumplimiento de Servidumbres Aeronáuticas.

Gerencia Municipal de Urbanismo
 Paseo Antonio Machado, 12
 29002 Málaga

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

Código Seguro De Verificación	Estado	Fecha y hora
RoQR/Et8pR1vFKoQGQfdEA==	Firmado	11/12/2025 14:03:31
Firmado Por	Firmado	11/12/2025 13:55:26
Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	11/12/2025 12:57:16
José Carlos Lanzat Díaz		
Paula Cerezo Aizpun		
Observaciones	Página	1/9
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/RoQR%2FEt8pR1vFKoQGQfdEA%3D%3D	
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	



Anexo 1: Nota Simple Registral / Anexo 2: Información Catastral

Documento 2. PLANOS

- PLANO 1.- SITUACIÓN EN PGOU. - CALIFICACIÓN USOS Y SISTEMAS / PLANO 2.- SITUACIÓN EN PGOU - ZONIFICACIÓN ACÚSTICA
- PLANO 3.- SITUACIÓN EN PGOU. - ZONAS INUNDABLES / PLANO 4. SITUACIÓN PGOU - SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
- PLANO 5. SITUACIÓN EN EL PLAN DE SECTORIZACIÓN SUNP-G.2 ZONIFICACIÓN
- PLANO 6. PARCELA ACTUAL CO. TOPOGRÁFICO GEOREFERENCIADO.
- PLANO 7. PARCELAS RESULTANTES CO-A Y CO-B. TOPOGRÁFICO GEOREFERENCIADO.
- PLANO 8. PLANO NORMATIVO DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES
- PLANO 9. PLANO NORMATIVO DE ALZADOS, SECCIONES Y RASANTES.
- PLANO 10. ORIENTATIVO DE POSIBLE SOLUCIÓN (NO VINCULANTE).
- PLANO 11. INFOGRAFÍAS ORIENTATIVAS DE POSIBLE SOLUCIÓN (NO VINCULANTE).

Documento 3. RESUMEN EJECUTIVO (Incluye Memoria y dos planos.)

Esta documentación ya completa es la que se propone mediante el presente informe para su aprobación inicial.

2.2 ÁMBITO y SITUACIÓN ACTUAL

La parcela Comercial queda definida como CO por el Plan de Sectorización según el cual tiene una superficie de 17.029,98 m²s, sin embargo, la superficie registral es 17.069,99 m²s y la superficie Catastral es 17.070 m²s. Tras levantamiento topográfico actual una vez realizados los viales, resulta una superficie de 16.662 m²s. Dicho plano topográfico georreferenciado figura entre la documentación gráfica de este instrumento complementario que adopta esta superficie como la superficie de la parcela que nos ocupa. En el Estudio de Detalle se divide en 2 subparcelas: la CO-A y la CO-B. La superficie total edificable de la parcela CO que según el PS asciende a 7.907,19 m²t se distribuye proporcionalmente entre las superficies de las Parcelas CO-A y la CO-B.

2/9

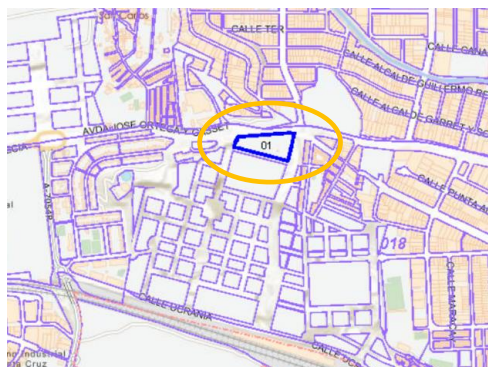


Fig 1. Ámbito sobre Cartografía de Catastro



Fig 2. Ámbito sobre Ortofoto

2.3 MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA

- 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 (TRLRU).

Código Seguro De Verificación	RoQR/Et8pRlvFKoQGQfdEA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	11/12/2025 14:03:31
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	11/12/2025 13:55:26
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	11/12/2025 12:57:16
Observaciones		Página	2/9
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/RoQR%2FEt8pRlvFKoQGQfdEA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).
- 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 (PGOU) 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).

DETERMINACIONES DEL PGOU VIGENTE

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

El Sector cuenta con Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente con fecha 28/09/2020 (encontrándose las obras de urbanización en ejecución), 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.



Fig 3. Situación sobre plano P.2.1 "Calificaciones, Usos y Sistemas" del vigente PGOU 2011, traslada la ordenación del Plano P.2.4 del Plan de Sectorización

3/9

El Plan de Sectorización recoge en su normativa particular las determinaciones, entre otras, de las parcelas de uso Comercial, y en concreto, en el apartado 4.4 de la Memoria, establece las Condiciones de *Ordenación y Edificación* para estas parcelas según el artículo 13.12.2 del PGOU de 1997: "Los parámetros reguladores de la edificación serán los mismos que los de las ordenanzas de las parcelas colindantes en la zona donde estuviera enclavada. En caso de estar la parcela rodeada por parcelas de ordenanzas diferentes, las condiciones concretas de la edificación, quedarán determinadas, en cada caso por el Ayuntamiento, previa redacción de un Estudio de Detalle, cuya resolución responderá a criterios de interpretación pasado en el objetivo del logro de una adecuada recomposición urbana, teniendo presente las características y condiciones tipológicas dominantes del entorno. En cualquier caso se adoptarán los parámetros de las ordenanzas de las zonas colindantes (...) cuyo índice de edificabilidad sea menor a 1 m²/m²s, podrá adoptarse este índice para el uso comercial":

Código Seguro De Verificación	RoQR/Et8pR1vFKoQGQfdeA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	11/12/2025 14:03:31
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	11/12/2025 13:55:26
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	11/12/2025 12:57:16
Observaciones		Página	3/9
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/RoQR%2FEt8pR1vFKoQGQfdeA%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 OBJETO

El objeto del presente Estudio de Detalle es doble, por un lado la definición de los parámetros de ordenación y edificación dando respuesta al artículo 13.12.2 de las ordenanzas particulares del PS. Por otro la división de la parcela comercial existente, definida como CO, en 2 subparcelas que se denominan como CO-A y CO-B.

Vinculado al primer objetivo se establecen las alineaciones y rasantes de las edificaciones, así como la definición de espacios ajardinados y de aparcamientos en superficie con el propósito de crear las condiciones adecuadas para la construcción de 2 supermercados de alimentación, uno en cada una de las parcelas resultantes.

Se cumple a su vez con las determinaciones previstas para los Estudios de Detalle por el artículo 71º de la LISTA, así como con lo previsto en el artículo 94º de su Reglamento General.

2.5 AFECCIONES SECTORIALES

La única afección sectorial en este expediente sería la de Servidumbres Aeronáuticas:

2.5.1 Servidumbres Aeronáuticas

En cumplimiento de la legislación de Servidumbres Aeronáuticas son de aplicación los artículos 27º, 31º y 33º del *Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea*, pues la parcela queda dentro del ámbito afectado por las Servidumbres Aeronáuticas previstas en el Plan Director del Aeropuerto de Málaga tras la aprobación del *Real Decreto 1842/2009 de 27 de noviembre, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Málaga*.

Por ello, la documentación presentada cuenta con un plano P.4 denominado *Situación en el PGOU. Servidumbres Aeronáuticas*, así como un apartado específico, el punto 12 de la Memoria, que incluye párrafo que la Dirección General de Aviación Civil exige que conste entre la documentación del instrumento de planeamiento. Tras la aprobación inicial se recabará informe de la mencionada Dirección General.

4/9

2.6 ORDENACIÓN PROPUESTA

Tal y como se ha expuesto anteriormente, el primer objetivo de este Estudio de Detalle consiste en definir las determinaciones de aplicación para la parcela que nos ocupa. Teniendo en consideración que el segundo objetivo consiste a su vez en habilitar la creación de dos subparcelas denominadas CO-A y CO-B, las determinaciones propuestas para cada una de ellas se definen en la fig 4 de la página siguiente.

La ordenación viene condicionada por la diferencia de cotas entre los viales que rodean y delimitan la parcela, definiéndose mediante el presente instrumento complementario las cotas de implantación, la huella máxima prevista, las conexiones peatonales obligatorias con los viales colindantes, así como las condiciones para los espacios previstos para las plazas de aparcamiento.

Los planos 8 y 9 definen las determinaciones de obligado cumplimiento (ver Fig.5) y el plano 10 es un plano orientativo con una definición concreta de los volúmenes y espacios que daría cumplimiento a las determinaciones de aplicación.

Indicar también que la propuesta cumple con la Línea Máxima de la Edificación con respecto a la Avenida Jose Ortega y Gasset.

Código Seguro De Verificación	RoQR/Et8pR1vFKoQGQfdEA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	11/12/2025 14:03:31
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	11/12/2025 13:55:26
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	11/12/2025 12:57:16
Observaciones		Página	4/9
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/RoQR%2FEt8pR1vFKoQGQfdEA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Los parámetros urbanísticos de la Parcela CO-A		Los parámetros urbanísticos de la Parcela CO-B	
Superficie:	7.592,00 m2s	Superficie:	9.070,00 m2s
Edificabilidad:	3.602,89 m2t	Edificabilidad:	4.304,30 m2t
Uso:	Comercial	Uso:	Comercial
Ocupación:	Maxima 35% Definida en el plano de ordenación	Ocupación:	Definida en el plano de ordenación
N.º de plantas:	1 (Altura máxima 8 m)	N.º de plantas:	1 (Altura máxima 8 m)
Super mínima de zonas ajardinadas y de accesos:	10% m2 de la parcela	Super mínima de zonas ajardinadas y de accesos:	10% m2 de la parcela
Nº mínimo de plazas de aparcamiento:	1 plaza por cada 50 m2 de comercial si el establecimiento es menor de 2500 m2 1 plaza por cada 25 m2 de comercial si el establecimiento es mayor de 2500 m2	Nº mínimo de plazas de aparcamiento:	1 plaza por cada 50 m2 de comercial si el establecimiento es menor de 2500 m2 1 plaza por cada 25 m2 de comercial si el establecimiento es mayor de 2500 m2
Los aparcamientos resueltos en el exterior podrán cubrirse con parasoles. Dichos parasoles al ser abiertos por todas sus caras no computarán a efectos de edificabilidad. Además, los que se resuelvan con placas fotovoltaicas no computarán a efectos de ocupación atendiendo al Artículo 6.4 de la LISTA.		Los aparcamientos resueltos en el exterior podrán cubrirse con parasoles. Dichos parasoles al ser abiertos por todas sus caras no computarán a efectos de edificabilidad. Además, los que se resuelvan con placas fotovoltaicas no computarán a efectos de ocupación atendiendo al Artículo 6.4 de la LISTA.	

Fig 4. Determinaciones propuestas para cada una de las subparcelas CO-A y CO-B.

Con respecto a éstas significar únicamente que se admite, en aplicación directa del artículo 6.4 de la LISTA (*Normas de Aplicación Directa*), la implantación de placas fotovoltaicas para paliar el efecto isla de calor y mejorar el sombreadamiento de las parcelas, sin que se entienda que computa su superficie a efectos de ocupación.

5/9

2.7 VALORACIÓN

Sobre la documentación presentada:

En el anterior informe emitido el 03/10/2025 se solicitaban una serie de subsanaciones que son las siguientes:

- *La documentación no incluye Resumen Ejecutivo que debe aportarse como documento independiente e incluir documentación gráfica explicativa.*
 - ✓ Se aporta el correspondiente Resumen Ejecutivo en cumplimiento de los artículos 85º y 94º del RGLISTA y según los aspectos indicados.
- *Se deberá presentar Plano Topográfico en formato editable .DWG para su comprobación por la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía de este departamento. A falta de la correspondiente comprobación, las cotas recogidas en los planos 6 y 7 del ED parecen adecuarse al Plano de Cotas 3.3 definidas en el Proyecto de Urbanización aprobado.*
 - ✓ Con fecha 28/10/2025 se presenta por el interesado vía mail el plano topográfico en formato editable, que ha sido remitido a la correspondiente sección para su análisis e informe. Con fecha 10/12/2025 se emite informe favorable en el que se indica que la documentación gráfica se encuentra correctamente representada, que el ámbito o delimitación de la parcela es coincidente con lo

Código Seguro De Verificación	RoQR/Et8pRlvFKoQGfdEA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	11/12/2025 14:03:31
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	11/12/2025 13:55:26
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	11/12/2025 12:57:16
Observaciones		Página	5/9
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/RoQR%2FEt8pRlvFKoQGfdEA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



reflejado en el proyecto de Reparcelación y Urbanización y que las superficies grafiadas de las parcelas resultantes propuestas son correctas.

Se indica sin embargo que:

- *Las cotas de terminación grafiadas en planta son insuficientes y no son coincidentes con el terreno grafiado en las secciones y alzados aportados (9.- Plano Normativo de Alzados, Secciones y Rasantes).
Para la tramitación del expediente, se requiere una mayor definición sobre la topografía modificada y sus cotas de terminación, siendo necesario aportar plano de planta resultante y un mayor número de secciones o perfiles transversales que reflejen tanto el terreno actual como el resultante. Dicha documentación podrá ser aportada en su correspondiente separata de urbanización.*

Será por tanto en el contexto de la correspondiente separata de urbanización cuando se completen las cotas de terminación según el proyecto que finalmente se ejecute y que defina los espacios libres de los aparcamientos.

Se deberá dar traslado de esta cuestión al Departamento de Arquitectura e Infraestructuras para su conocimiento y efectos.

Finalmente el informe advierte al interesado para facilitar los trámites posteriores: *“Por concluir, es preciso informar que para la regularización de las parcelas resultantes, la documentación que obra actualmente en la Sede Electrónica de Catastro adolece de un desplazamiento en dirección oeste de 40 cms aproximadamente, a consecuencia del propio error de Catastro al trasladar las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación aprobado.”*

6/9

Esta cuestión deberá trasladarse al interesado para su conocimiento.

- *Indicar también que en el plano 5 aparecen los cuadros de determinaciones urbanísticas pixelados por lo que se deberá corregir para permitir su correcta visualización.*
 - ✓ Los cuadros se han insertado con una resolución adecuada que permite su consulta junto con las determinaciones incluidas en los mismos.
- *Con respecto a las servidumbres acústicas el documento incluye como plano 3 el Plano de Servidumbres Acústicas, en cumplimiento del Real Decreto 1367/2007 de 19 de octubre. Dicho plano es la hoja correspondiente del Plano P.2.12 “Zonificación Acústica” del PGOU vigente 2011 en el que se recoge como Zonificación Acústica Residencial.*
 - ✓ Este aspecto ya había quedado subsanado, incluyéndose dicho plano en la nueva documentación como Plano 2 del ED.
- *En cumplimiento de la legislación de Servidumbres Aeronáuticas son de aplicación los artículos 27º, 31º y 33º del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo. Por ello, la documentación presentada incluye el plano 4 relativo a dichas Servidumbres.*
 - ✓ Este aspecto ya había quedado subsanado (ver punto 2.5.1 de este informe).

Código Seguro De Verificación	RoQR/Et8pRlvFKoQGQfdEA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	11/12/2025 14:03:31
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	11/12/2025 13:55:26
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	11/12/2025 12:57:16
Observaciones		Página	6/9
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/RoQR%2FEt8pRlvFKoQGQfdEA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- El documento incluye los epígrafes relativos a la justificación económica de la propuesta en cumplimiento del artículo 62º de la LISTA y del 22º del TRLSRU sin embargo la Memoria de Viabilidad Económica deberá completarse al objeto de justificar efectivamente su viabilidad.
 - ✓ Este aspecto ha quedado subsanado, completándose adecuadamente cada uno de los apartados relativos a la justificación económica y, en concreto, la memoria de viabilidad económica.
- El Apartado 7 relativo a la “Justificación de la Solución Aportada” deberá también completarse de modo que se explique la ordenación que se propone, sus determinaciones generales, los aspectos que se entienden como vinculantes, la integración con el entorno a nivel de cotas del terreno, etc..
 - ✓ Este aspecto también ha quedado subsanado, completándose adecuadamente según lo solicitado en el informe anterior.
- El documento incluye unas vistas axonométricas no vinculantes de la ordenación propuesta, que se consideran oportunas para entender la valoración de las determinaciones objeto del ED.
 - ✓ Este aspecto también había quedado ya subsanado, incluyéndose en la nueva documentación un plano 11 que recoge cuatro vistas axonométricas orientativas de las determinaciones que fija este ED.

En conclusión y tras los ajustes realizados, la documentación presentada se considera completa, explicativa y que define con detalle la actuación que se pretende, respondiendo a las determinaciones del artículo 94º del RGLISTA. Con respecto a la presentada anteriormente se mejorado notablemente la definición de los apartados de la memoria, así como las determinaciones en la documentación gráfica.

Sobre la propuesta presentada:

En el anterior informe emitido por este departamento se solicitaban una serie de subsanaciones para mejorar la ordenación propuesta, así como su integración en el ámbito del Plan de Sectorización. Entre ellas se encontraba la necesidad de incluir como obligatorio un mínimo del 10% de la superficie de la parcela de ajardinamiento, así como la indicación de dónde se producen los accesos peatonales. Estos aspectos se han cumplido si bien se sigue sugiriendo que los pasos de cebra de la zona sur se adecuen a estos accesos propuestos. Cuestión que se podrá analizar durante la ejecución de las obras.

Las zonas de juegos infantiles no figuran como vinculantes si bien se sigue recomendando su incorporación para mejorar la funcionalidad del espacio libre que circunda a los futuros edificios comerciales. De la misma manera, si bien se prevé la posibilidad de implantar medidas de protección solar mediante pérgolas se sugiere optar también por elementos vegetales de hoja caduca que se considera una solución más adecuada o al menos complementaria. A este respecto se recuerda que se deberá dar cumplimiento al apartado 2º art. 8.3.5 del PGOU relativo al *Arbolado como regulador higrotérmico en playas de aparcamiento* que establece que la necesidad de garantizar el 50 % de sombreado de estas áreas en época estival, preferentemente con arbolado. Este aspecto deberá ser tenido en cuenta tanto en la concesión de la correspondiente Licencia de Obras como en el Proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización.

7/9

3. CONCLUSIONES

El Estudio de Detalle realiza una ordenación que permite dar cabida al uso comercial, estableciendo una huella máxima y una superficie mínima de ajardinamiento, asegurando unas condiciones de habitabilidad del espacio exterior mediante unas conexiones peatonales y soluciones de sombreado para las plazas

Código Seguro De Verificación	RoQR/Et8pR1vFKoQGQfdEA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	11/12/2025 14:03:31
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	11/12/2025 13:55:26
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	11/12/2025 12:57:16
Observaciones		Página	7/9
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/RoQR%2FEt8pR1vFKoQGQfdEA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



de aparcamiento. La división en dos subparcelas permite dar mayor actividad al espacio comercial por lo que, en definitiva, se entiende favorable el Estudio de Detalle presentado.

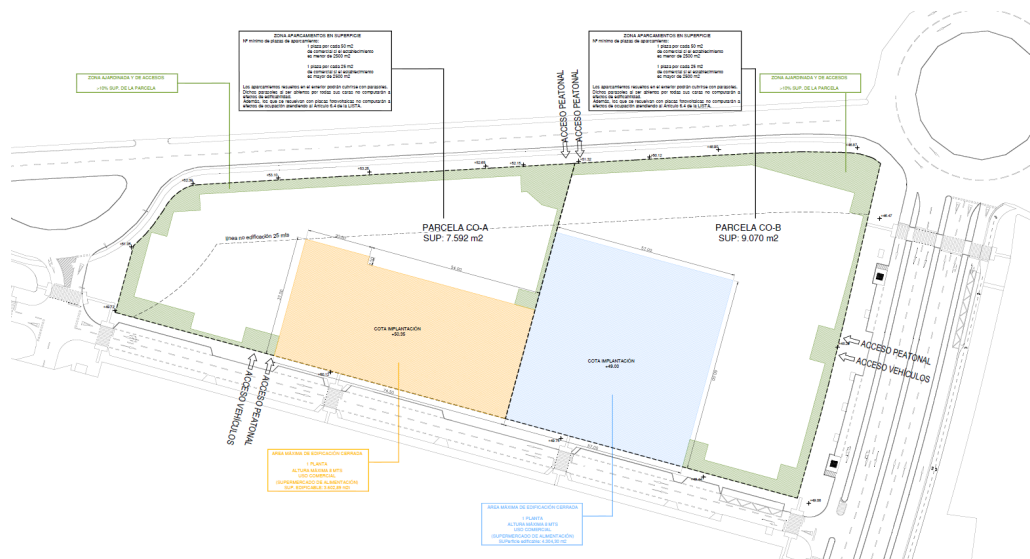


Fig 5.: Plano 8. Plano Normativo de Ordenación de Volúmenes.

4. PROPUESTA

Analizada la documentación presentada y en base a lo recogido en el presente informe, se propone:

Aprobar inicialmente el Estudio de Detalle correspondiente a la **parcela CO** del PA-G.11(97) del Plan de Sectorización del sector **SUNP-G.2 "Sánchez-Blanca"** y cuyo objeto es doble:

- Por un lado la definición de los Condiciones de Ordenación y Edificación dando respuesta al artículo 13.12.2 de las ordenanzas particulares del PS.
- Por otro la división de la parcela comercial existente, definida como CO, en 2 subparcelas que se denominan como CO-A y CO-B.

Vinculado al primer objetivo se establecen las alineaciones y rasantes de las edificaciones, así como la definición de espacios ajardinados y de aparcamientos en superficie con el propósito de crear las condiciones adecuadas para la construcción de 2 supermercados de alimentación, uno en cada una de las parcelas resultantes.

La documentación cuya aprobación se propone es la aportada el 12/11/2025 y fechada como Noviembre 2025.

Código Seguro De Verificación	RoQR/Et8pRlvFKoQGQfdEA==	Estado	Firmado <th>Fecha y hora</th> <td>11/12/2025 14:03:31</td>	Fecha y hora	11/12/2025 14:03:31
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado		11/12/2025 13:55:26	
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado		11/12/2025 12:57:16	
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado			
Observaciones		Página	8/9		
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/RoQR%2FEt8pRlvFKoQGQfdEA%3D%3D				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				



Será necesario recabar informe de la Dirección General de Aviación Civil en cumplimiento de las Servidumbres Aeronáuticas que le son de aplicación. Previo a la aprobación definitiva se deberá aportar documento actualizado que incorpore lo solicitado en el informe sectorial de la Dirección General de Aviación Civil.

Deberá constar en el Acuerdo de aprobación inicial, recordatorio de la obligatoriedad de cumplir para este proyecto con el apartado 2º del art. 8.3.5 del PGOU relativo a garantizar el 50 % de sombreado de las playas de aparcamiento, preferentemente con arbolado, de cara a la tramitación de la correspondiente Licencia de Obras y el futuro Proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica.

LA ARQUITECTO MUNICIPAL
Fdo: Paula Cerezo Aizpún

EL JEFE DE SERVICIO
Fdo: Carlos Lanzat Díaz

EL JEFE DEL DEPARTAMENTO
Fdo: Alberto Ruiz Carmena

Código Seguro De Verificación	RoQR/Et8pRlvFKoQGQfdEA==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena		Firmado	11/12/2025 14:03:31
	José Carlos Lanzat Díaz		Firmado	11/12/2025 13:55:26
	Paula Cerezo Aizpun		Firmado	11/12/2025 12:57:16
Observaciones			Página	9/9
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/RoQR%2FEt8pRlvFKoQGQfdEA%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

