

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

### PUNTO Nº 10.- PROPUESTA DE APROBACIÓN INICIAL DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA R-17 DEL PA-G.11 (97) DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL SECTOR SUNP-G.2 "SÁNCHEZ-BLANCA" (EXPEDIENTE Nº PL 33/2023).

La Junta de Gobierno Local conoció la Propuesta de la Concejala Delegada de Urbanismo de fecha 7 de abril de 2025, cuyo texto a la letra es el siguiente:

*"Resulta que, con fecha 3 de abril de 2025, se ha emitido por el Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Planeamiento y Gestión, informe jurídico-propuesta 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:*

#### Ámbito

*El ámbito del presente Estudio de Detalle se circunscribe a la parcela residencial R-17 del PA-G.11 (97) "Plan de Sectorización del sector SUNP-G.2 "Sánchez-Blanca", que para la finca incluida en el presente instrumento establece los siguientes parámetros:*

1/13

#### CUADRO DE CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS

CALIFICACIÓN	ZONA	SZONA	ORD	SUPERFICIE	le	EDIFICABILIDAD	H. MÁX	EDIF. COM. INCLUIDA	Nº MAX. VIV.	PARKING
RESIDENCIAL	1	1.1	OA-2	3.705,00	3,757	13.918,50	B+7	650,00	144	178
		15.4	OA-2	3.705,00	1,831	6.783,00	B+3			
	16	16	OA-2	990,85	3,400	3.368,89	B+3			
	17	17	OA-2	1.005,70	6,604	6.641,17	B+4	804,56		
	18	18	OA-2	1.049,30	3,550	3.725,02	B+3	839,44		
	19	19	OA-2	1.517,17	4,400	6.675,55	B+4	1.213,74		
	20	20	OA-2	1.032,00	3,552	3.666,16	B+3	832,80		

#### Objeto

*El Estudio de Detalle tiene por objeto la ordenación de volúmenes de la parcela R-17, mediante un aumento de las alturas hasta lograr un volumen que permita materializar los 6.641 m<sup>2</sup> de techo de edificabilidad otorgada por el Plan de Sectorización con la ordenanza OA-2 que le es de aplicación.*

*Por otra parte, a los efectos de dar cumplimiento a la previsión de las plazas de aparcamiento mínimas obligatorias del Plan de Sectorización se propone y define la ocupación parcial bajo rasante de la Zona Verde ZV-10.1 que habrá de formalizarse mediante la constitución de un complejo inmobiliario conforme el art. 6.8.3 PGOU.*

*Así mismo se aclara la alineación obligatoria del 50% exigida por el Plan de*

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	TEBIM5H6VVBS3fxGgtFH6w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos María Conde O'Donnell	Firmado	11/04/2025 14:40:02
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	11/04/2025 12:35:19
Observaciones		Página	1/13
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/TEBIM5H6VVBS3fxGgtFH6w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



*Sectorización proponiendo distintas alternativas de ordenación no vinculantes, definiéndose los planos topográficos del Proyecto de Urbanización en los términos expuestos en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 7 de marzo de 2025.*

#### **Antecedentes de hecho**

*1.- Con fecha **25 de julio de 2023** se presenta en el Registro de Entrada de documentos de esta Gerencia, solicitud de la entidad Urbanía Lamatra II SL, representada por HCP Arquitectos y Urbanistas SLP, aportando documentación técnica del Estudio de Detalle.*

*2.- Con fecha **2 de noviembre de 2023**, se emite informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística requiriéndose la subsanación de la documentación técnica a los efectos de continuar la tramitación del expediente.*

*3.- Mediante sucesivas instancias de **20 de diciembre de 2023** y **6 de marzo de 2025** la entidad promotora presenta nueva documentación técnica que tiene por objeto dar cumplimiento al informe técnico anterior.*

*4.- Con fecha **7 de marzo de 2025** se emite informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística con propuesta de aprobación inicial del Estudio de Detalle.*

*5.- Con fecha **19 de marzo de 2025** la entidad promotora aporta certificación registral de la parcela incluida en el ámbito, así como documentación relativa a la capacidad de obrar.*

#### **Fundamentos jurídicos**

- **Requisitos sustanciales o de fondo:**

*1.- En relación a la norma urbanística de aplicación, la entrada en vigor de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante LISTA) el 24 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 (RG LISTA), determinan la aplicación íntegra, inmediata y directa de sus determinaciones al presente instrumento en los términos de la Disposición Transitoria Primera de la Ley.*

*De acuerdo con lo expuesto, el Estudio de Detalle se ajusta al art. 71 LISTA, con el desarrollo contenido en el art. 94 de su Reglamento:*

##### *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.*

*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.*

Código Seguro De Verificación	TEBIM5H6VVBS3fxGgtFH6w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos María Conde O'Donnell	Firmado	11/04/2025 14:40:02
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	11/04/2025 12:35:19
Observaciones		Página	2/13
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/TEBIM5H6VVBS3fxGgtFH6w==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/TEBIM5H6VVBS3fxGgtFH6w==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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.

Los cambios en la calificación del suelo que sean consecuencia de las operaciones descritas en las letras a) y b) no serán considerados modificación del uso urbanístico del suelo a efectos de lo establecido en este apartado. (...)

También resultan de aplicación las normas contenidas en los instrumentos de planeamiento general y restantes instrumentos aprobados para su desarrollo y ejecución que estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en el momento de entrada en vigor de la LISTA, habida cuenta de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda de la misma. 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), conforme el cual la parcela se encuentra incluida en el ámbito del planeamiento aprobado PA-G.11(97) que incorpora las determinaciones del Plan de Sectorización Ordenado G.10 "Sánchez Blanca" con aprobación definitiva 2 de abril de 2008 (BOP 23-03-11). El Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente con fecha 28/09/2020 y el Proyecto de Reparcelación aprobado con fecha 31/05/2021.

2.- Así, de acuerdo con lo dispuesto en los arts. 13.1.12 y 15.2.4 de su normativa, el Planeamiento General asume genéricamente las determinaciones del planeamiento aprobado con anterioridad a su entrada en vigor, encontrándose la parcela R-17 calificada con la ordenanza Ordenación Abierta, subzona OA-2 del PGOU de 1997, con las particularidades descritas en las ordenanzas particulares, apartado 4.1 de las Ordenanzas del Plan de Sectorización.

3/13

Señalándose que la propuesta presentada a iniciativa particular se acoge al apartado 7 del artículo 4.1 de las Condiciones Particulares de la Ordenación Abierta del Plan de Sectorización que establece: "La Ordenación de Volúmenes que refleja 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." Y deriva de las circunstancias urbanísticas de la actuación que se analizan en el informe técnico que más abajo se transcribe, teniendo por objeto el mejor logro de los objetivos y fines del planeamiento en los términos del art. 2.3.10 PGOU-2011

3.- La adecuación del presente Estudio de Detalle a la normativa urbanística de aplicación ha sido analizada en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de **7 de marzo de 2025**, en el que queda justificada la ordenación propuesta de acuerdo con la valoración que a continuación se transcribe:

"(...) 2.6 ORDENACIÓN PROPUESTA

Tal y como se ha expuesto anteriormente, **el primer objetivo** de este Estudio de Detalle consiste en la modificación de la ordenación de volúmenes prevista para la **parcela R-17** del sector que nos ocupa. La modificación propone por un lado el aumento de las alturas y por otro el aumento de la ocupación del subsuelo hacia la parcela colindante de Zona Verde Pública, de modo que se consigan ubicar en un máximo de tres plantas de sótano las plazas de aparcamiento

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local, P.S. El Oficial Mayor.  
Fdo.: Juan Ramón Orense Tejada.

Código Seguro De Verificación	TEBIM5H6VVBS3fxGgtFH6w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos María Conde O'Donnell	Firmado	11/04/2025 14:40:02
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	11/04/2025 12:35:19
Observaciones		Página	3/13
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/TEBIM5H6VVBS3fxGgtFH6w==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/TEBIM5H6VVBS3fxGgtFH6w==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



obligatorias por el PS.

El documento incluye el cálculo de la edificabilidad que se podría materializar con las alturas permitidas actualmente a través del cual se concluye que se quedan sin materializar unos 2.200 m<sup>2</sup>t aproximadamente.

A continuación, el ED plantea la volumetría propuesta que se resume en los esquemas siguientes que se incluyen en la Memoria y se complementan con el cálculo de la edificabilidad propuesta.

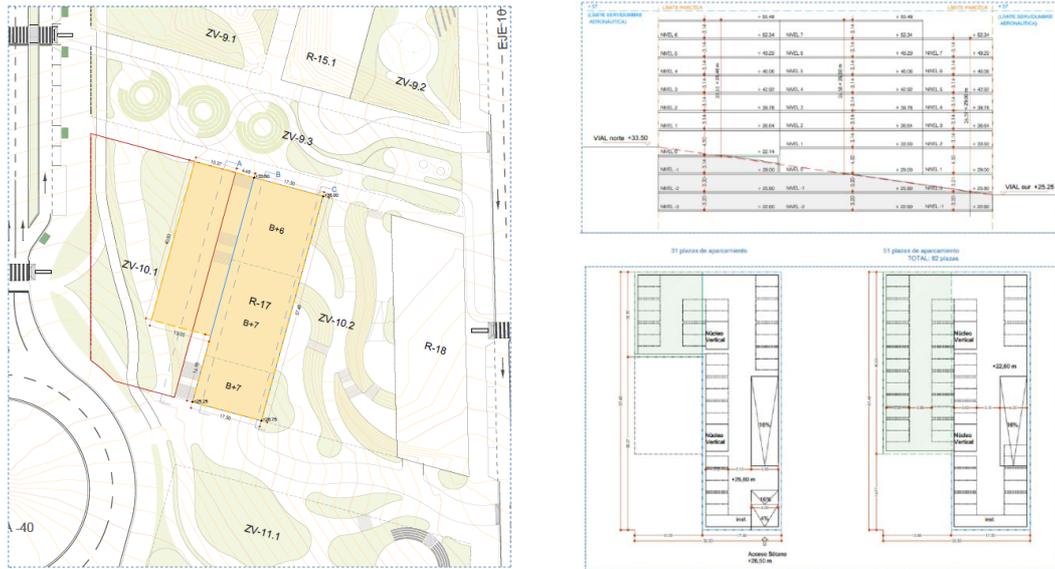


Fig 4. Ordenación volumétrica y ocupación bajo rasante propuestas. Se muestra la ocupación bajo-rasante más desfavorable.

Indicar con respecto a esta cuestión que tras un análisis de los cuadros de determinaciones del Plan de Sectorización se comprueba que la edificabilidad otorgada a la parcela no se trata de un error numérico, sino que responde al mayor índice de edificabilidad definido para la parcela, sin que sin embargo pueda materializarse ésta en la huella establecida. Esta circunstancia parece haberse producido por la modificación de la huella máxima de la ordenación de volúmenes definida en el documento del Plan de Sectorización que se sometió a aprobación inicial y el documento aprobado definitivamente, fruto de los cambios en la ordenación que tuvieron que hacerse para dar cumplimiento a los informes sectoriales e internos.

Con respecto al **segundo objetivo del ED** que también se propone en aplicación del apartado 7 del artículo 4.1 del PS la propuesta de aparcamientos pasa de necesitar cinco plantas en la fachada más desfavorable y 3 en la menos desfavorable a reducirse a tres plantas y una planta respectivamente, ampliando para ello la huella del sótano y ocupando parcialmente el subsuelo de la Zona Verde ZV.10.1, tal y como ya se ha expuesto. En los esquemas anteriores se puede comprobar la ocupación bajo rasante propuesta. El ED incluye también esquemas de funcionamiento de las plantas de aparcamiento al objeto de comprobar la viabilidad de los mismos,

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local, P.S. El Oficial Mayor.  
Fdo.: Juan Ramón Orense Tejada.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	TEBIM5H6VVBS3fxGgtFH6w==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Carlos María Conde O'Donnell	Firmado	11/04/2025 14:40:02
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	11/04/2025 12:35:19
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	4/13
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/TEBIM5H6VVBS3fxGgtFH6w==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/TEBIM5H6VVBS3fxGgtFH6w==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



siendo la superficie total inferior a los 3.000m<sup>2</sup>s.

El **objetivo tercero** del Estudio de Detalle se resume en aclarar que la alineación obligatoria en al menos el 50% de la fachada que exige el Plan de Sectorización se permita materializar mediante fachada, cuerpos cerrados o vuelos.

Y como **cuarto objetivo** relativo a los planos topográficos que se toman como referencia del ED se incluye una explicación al respecto que permite aclarar las cotas y rasantes que se toman como referencia en base al Proyecto de Urbanización que se está efectivamente ejecutando.

## 2.7 VALORACIÓN

### Sobre la documentación presentada:

- La documentación presentada se considera completa, explicativa y que define con detalle la actuación que se pretende y que responde a las determinaciones del artículo 94º del RGLISTA.
- La documentación incluye Resumen Ejecutivo en cumplimiento de los artículos 85º y 94º del RGLISTA. Es un documento independiente que incluye documentación gráfica explicativa.
- No se exige presentación de Plano topográfico ni se realiza su comprobación debido a que el proyecto de urbanización está en ejecución, por ello se admite como referencia el plano del Proyecto de Urbanización que se está ejecutando.
- Con respecto a las servidumbres acústicas el documento incluye como plano ED-13 el Plano de Servidumbres Acústicas, en cumplimiento del Real Decreto 1367/2007 de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas. 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.
- El documento incluye justificación económica de la propuesta en cumplimiento del artículo 62º de la LISTA y del 22º del TRLSRU.

5/13

### Sobre la propuesta presentada:

En el anterior informe emitido por este departamento se solicitaban una serie de subsanaciones y aclaraciones al objeto de poder valorar la propuesta adecuadamente, así como su impacto en la ordenación de volúmenes general del Plan de Sectorización. Dichas subsanaciones se incluyen en un primer apartado explicativo del Estudio de Detalle y se listan a continuación:

**1. Deberá presentarse por tanto una vista axonométrica de la parcela y sus parcelas colindantes teniendo en consideración las cotas y rasantes definidas tanto en el Plano Topográfico Modificado del Proyecto de Urbanización como en el Plano Topográfico de Proyecto de Zonas Verdes mencionado anteriormente, pudiéndose complementar con secciones transversales y/o longitudinales.**

Se añade al documento de Estudio de Detalle el plano ED-10 "Análisis de Alturas del entorno. Axonométrica General", donde se representa en axonométrica la volumetría de la parcela

Código Seguro De Verificación	TEBIM5H6VVBS3fxGgtFH6w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos María Conde O'Donnell	Firmado	11/04/2025 14:40:02
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	11/04/2025 12:35:19
Observaciones		Página	5/13
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/TEBIM5H6VVBS3fxGgtFH6w==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/TEBIM5H6VVBS3fxGgtFH6w==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



objeto del estudio y su relación con las edificaciones del entorno. Se incluye también el plano ED-11 "Análisis de Alturas del entorno. Secciones", describiendo las alturas de las parcelas próximas y la relación directa con los viales.

En ambos planos puede observarse que por la topografía que presenta esa zona del sector, la amplia sección de los viales colindantes y las alturas de las edificaciones próximas, la volumetría propuesta queda integrada con el entorno.

**2\_ Deberá formar parte del documento el plano topográfico que se haya tomado como referencia para la realización de la axonométrica y la ordenación de volúmenes propuesta.**

Se adjunta en el documento el plano ED-04 "Plano Topográfico. Proyecto de Zonas Verdes", siendo la referencia topográfica para desarrollar la ordenación de volúmenes y las vistas axonométricas incluidas del Estudio de Detalle.

**3\_ Se deberá analizar y justificar en su caso la posibilidad de ampliar en la fachada sur el número de plantas de sótano (aunque sea una media planta) si ello permite reducir la superficie de afección a la zona verde pública.**

La huella edificable definida en el Estudio de Detalle bajo la zona verde pública se entiende como máxima, pudiendo en el proyecto de edificación optar por reducir esta ocupación haciendo más sótanos bajo las alineaciones definidas en el Plan de Sectorización.

**4\_ La ocupación del subsuelo de la ZV 10.1 supone la desafeción de un suelo público y se permite en atención al artículo 6.8.3 del PGOU, implicando la construcción de un Complejo Inmobiliario. Será una obligación el garantizar la posibilidad del ajardinamiento sobre el aparcamiento, es decir de alcanzar un espacio verde con elementos naturales, a ser posible con arbolado de porte que sea el que conforme la necesaria sombra y que contenga el terreno en una topografía tan acusada. Esta condición deberá incorporarse a la normativa del ED en concreto al apartado 4. Alineación Bajo rasante del punto 1.6 Ordenanzas Particulares de Aplicación.**

6/13

En el apartado 4. Alineación Bajo rasante del punto 1.6 Ordenanzas Particulares de Aplicación, se incluye la obligación de garantizar la posibilidad de ajardinamiento sobre el aparcamiento. Las secciones también definen la plataforma de espacios exteriores que se sitúa a una cota superior a 2 m con respecto al forjado de los garajes lo que permite ubicar vegetación y árboles de gran porte sobre el aparcamiento propuesto.

**5\_ Con respecto a los vuelos la propuesta se entiende innecesaria por considerarse incluida ya en la normativa del PS pues en su apartado 3 de la normativa específica de OA relativa a las alineaciones ya se recoge que "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".**

Al respecto, se aclara que las alineaciones pueden materializarse mediante fachada, cuerpos cerrados o vuelos abiertos, proponiendo distintas alternativas de ordenación no vinculantes en el documento.

**6\_ En relación con la dualidad entre topográficos, consultada verbalmente la Sección de Licencias de Urbanización del Departamento de Arquitectura e Infraestructura se confirma que se puede considerar como válido tomar como referencia las rasantes de los viarios establecidos en el Plano Topográfico Modificado y el Plano Topográfico de Proyecto de Zonas Verdes que se está redactando y que se incluye como ED-04 del Estudio de Detalle.**

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local, P.S. El Oficial Mayor.  
Fdo.: Juan Ramón Orense Tejada.

Código Seguro De Verificación	TEBIM5H6VVBS3fxGgtFH6w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos María Conde O'Donnell	Firmado	11/04/2025 14:40:02
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	11/04/2025 12:35:19
Observaciones		Página	6/13
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/TEBIM5H6VVBS3fxGgtFH6w==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/TEBIM5H6VVBS3fxGgtFH6w==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Se adjunta en el documento el plano ED-04 "Plano Topográfico. Proyecto de Zonas Verdes", siendo la referencia topográfica para desarrollar la ordenación de volúmenes y las vistas axonométricas incluidas del Estudio de Detalle.

**7\_ Con respecto a la documentación aportada será necesario añadir al punto 1.5 de Justificación de la Propuesta en el cual se incluye el objeto del ED, como cuarto objetivo de éste la definición de los vuelos así como añadir al punto primero: "1. Rectificar la imposibilidad de materializar la edificabilidad con las condiciones de ordenación del Plan de Sectorización, mediante el aumento del número de plantas máximo permitido para la parcela R-17."**

Se añaden los comentarios indicados al documento.

**8\_ En los planos de Áreas de Movimiento tanto del ED como de su Resumen Ejecutivo se ha incluido en planta que las alturas son de PB+4 lo que se entiende como una errata pues la sección muestra claramente las alturas de PB+6/7 que propone el documento y que sí recogen los esquemas de la Memoria tal y como se comprueba en la imagen colindante. Se deberán subsanar convenientemente.**

Se han corregido los textos de alturas en los planos de Área de Movimiento tanto del ED como del Resumen Ejecutivo.

**9\_ Indicar también que en el plano ED-03 aparecen los cuadros de determinaciones urbanísticas pixelados.**

Se ha corregido para que se visualice correctamente

**10\_ Desde el punto de vista administrativo se deberá aportar Certificación Catastral de la parcela previo a la aprobación del Estudio de Detalle, en caso de que se informe favorablemente tras el análisis de la documentación solicitada.**

7/13

Se aporta el Certificado Catastral de la parcela.

### 3. CONCLUSIONES

El Estudio de Detalle realiza una ordenación que aprovecha el desnivel tan acusado que se produce entre esta parcela y sus colindantes para integrar la edificabilidad que debe materializar. Tanto las axonométricas presentadas, que se realizan sobre la topografía real resultante, como las secciones, permiten comprobar que el impacto de la edificación que se propone no es tal, quedando en consonancia con los edificios del otro lado de la avenida principal. Cabe recordar que el aumento de las plantas que se propone no supera las alturas máximas permitidas para el Plan de Sectorización y que, a pesar de la diferencia de cotas tan pronunciada, la volumetría se adapta a la topografía de la parcela.

La propuesta de no generar hasta cinco plantas de aparcamientos se entiende justificada en base a las determinaciones del Plan General que en el apartado 2 de su artículo 6.7.4 así como al articulado que al respecto prevén tanto la LISTA como su RG y que se incluye en el ED.

Código Seguro De Verificación	TEBIM5H6VVBS3fxGgtFH6w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos María Conde O'Donnell	Firmado	11/04/2025 14:40:02
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	11/04/2025 12:35:19
Observaciones		Página	7/13
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/TEBIM5H6VVBS3fxGgtFH6w==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/TEBIM5H6VVBS3fxGgtFH6w==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



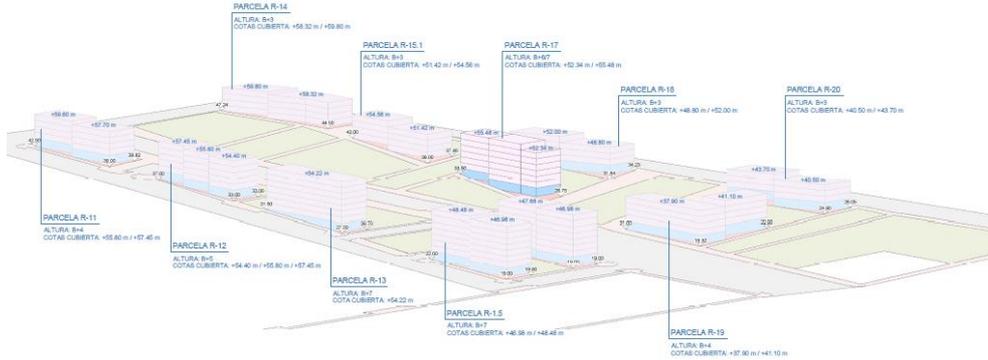


Fig 5. Análisis de Alturas del entorno. Axonométrica General incluida en el plano ED-10 del documento.

### 1. 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 R-17** del PA-G.11(97) del Plan de Sectorización del sector **SUNP-G.2 "Sánchez-Blanca"** y cuyo objeto es:

- Justificar el aumento de las alturas para la parcela residencial R-17 de modo que se pueda materializar la edificabilidad prevista para esta parcela por el Plan de Sectorización (6,604 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s) con la ordenanza OA-2 que le es de aplicación.
- Permitir y definir la ocupación parcial bajo rasante de la Zona Verde ZV-10.1 ubicando las plazas necesarias según el Plan de Sectorización, conformando para ello un complejo inmobiliario.
- Aclarar la alineación obligatoria del 50% exigida por el Plan de Sectorización, proponiendo distintas alternativas de ordenación no vinculantes.
- Definir cuál de los planos topográficos del Proyecto de Urbanización se tomará como referencia en base a la ejecución que se está llevando a cabo.

8/13

La documentación cuya aprobación se propone es la aportada el 06/03/2025 y fechada como Marzo 2025.

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."

**4.-** Por otra parte, el presente Estudio de Detalle, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6.8.3 del PGOU, relativo a los "Usos compatibles de interés público y social" prevé la ocupación parcial bajo rasante de la Zona Verde ZV-10, con destino a plazas de aparcamiento privado establecidas como obligatorias por el Plan de Sectorización. Por lo que deben plantearse dos cuestiones jurídicas:

A) La primera en relación a la desafectación del subsuelo público:

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local, P.S. El Oficial Mayor.  
Fdo.: Juan Ramón Orense Tejada.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	TEBIM5H6VVBS3fxGgtFH6w==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Carlos María Conde O'Donnell	Firmado	11/04/2025 14:40:02
<b>Observaciones</b>	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	11/04/2025 12:35:19
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/TEBIM5H6VVBS3fxGgtFH6w==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/TEBIM5H6VVBS3fxGgtFH6w==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



*Establece el artículo 8 del Real Decreto 1372/86 por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, que la alteración de la calificación jurídica de los bienes de las Entidades Locales requiere expediente en el que se acrediten su oportunidad y legalidad; si bien, la alteración se produce automáticamente con la aprobación definitiva de los planes de ordenación urbana y de los proyectos de obras y servicios. Es decir la aprobación definitiva del presente Estudio de Detalle implicará el cambio de la calificación jurídica de la superficie de subsuelo público de la Zona Verde ZV-10 destinada a aparcamiento privado, pasando de ser un bien de dominio público a ser un bien patrimonial, sin necesidad de instruir un procedimiento de desafectación "ad hoc".*

*En cualquier caso ese subsuelo, como bien patrimonial que será de este Ayuntamiento, se pondrá a disposición de la sociedad promotora de la actuación por los cauces legales que determine el Servicio de Patrimonio, Registro de Solares, Colaboración Público-Privada y Garantías del Departamento de Gestión Económica y Recursos Humanos, debiendo efectuarse una valoración del mismo por el Servicio de Valoraciones de este Departamento, con carácter previo a la aprobación definitiva del presente instrumento.*

*B) La segunda en relación a cómo habrá de articularse la convivencia en el plano vertical de propiedades públicas y privadas:*

*Habrá de estarse a lo dispuesto en el art. 6.8.3 del PGOU que admite la compatibilidad de estos usos en los términos que siguen:*

*Artículo 6.8.3. Usos compatibles de interés público y social.*

*1. En los suelos calificados de viario, zonas verdes y espacios libres, se admitirán, subordinados y compatibles con su carácter y funciones básicas, otros usos públicos de interés público y social y aparcamientos. Tal y como especifica el artículo 6.6.3 de este PGOU.*

*El ayuntamiento titular de los mismos, podrá desafectar el subsuelo a partir de la cota -1,3 metros descendente, para adscribirlo como bien patrimonial del Ayuntamiento o de la forma específica al Patrimonio Municipal del Suelo, según disponga el acuerdo de adscripción, con destino a aparcamiento privado, lo que originará que en el plano vertical coexista suelo y subsuelo con distinta naturaleza jurídica, situación que se formalizará, bien mediante la construcción de un Complejo Inmobiliario, bien mediante la segregación de volúmenes en el plano vertical, y todo ello siempre se garantice:*

- No desnaturalizar el uso de la superficie bajo la que se contenga, procurando la no desaparición completa de la vegetación, en el caso de que esté consolidada.*
- Compromiso de reconstruir la situación previa en superficie, así como posibilitar la plantación de arbolado de porte manteniendo las rasantes originales.*
- Compromiso de otorgar a tal superficie el uso efectivo previsto por el planeamiento, caso de que no se hubiera implantado.*
- Compromiso de reparar las posibles pérdidas que la actuación pudiera causar.*

*Con independencia de la existencia de razones de conveniencia u oportunidad que aconsejen la desafectación, el subsuelo existente bajo la indicada clase de suelo podrá destinarse en todo caso a uso de aparcamiento.*

*A partir de la cota +0 vertical ascendente se podrán construir en tales suelos*

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local, P.S. El Oficial Mayor.  
Fdo.: Juan Ramón Orense Tejada.

9/13

Código Seguro De Verificación	TEBIM5H6VVBS3fxGgtFH6w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos María Conde O'Donnell Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	11/04/2025 14:40:02
Observaciones		Firmado	11/04/2025 12:35:19
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/TEBIM5H6VVBS3fxGgtFH6w==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/TEBIM5H6VVBS3fxGgtFH6w==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



*aquellas instalaciones imprescindibles para el buen funcionamiento del aparcamiento que se construya.*

*- Debiendo señalarse en relación a la convivencia en el plano vertical de propiedades de titularidad pública y privada, lo dispuesto en el apartado 6 del artículo 61 de la Ley de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA):*

*6 Los instrumentos de ordenación urbanística podrán destinar el subsuelo de las dotaciones públicas de los municipios a usos lucrativos privados, aparcamientos u otro tipo de dotaciones privadas siempre que se acredite un mejor funcionamiento en términos sociales y económicos de las dotaciones públicas del municipio y se garantice la protección del bien de dominio público en su integridad, así como la correcta funcionalidad y mantenimiento del uso o servicio público implantado en la superficie.*

*A tal fin, podrán utilizarse, en su caso, fórmulas de colaboración público - privadas, pudiendo además desafectarse el subsuelo de conformidad con lo previsto en la normativa patrimonial que resulte de aplicación, siendo inscribibles las fincas resultantes en el Registro de la Propiedad en los términos previstos en la legislación hipotecaria.*

*Previéndose a estos efectos, como operación jurídica a través de la cual puede ejecutarse el planeamiento, la constitución de un complejo inmobiliario en los términos del artículo 136.2 a) del Reglamento General de la LISTA y de conformidad con la legislación estatal: artículo 24.2.b) de la Ley 49/1960 de de 21 de julio, de Propiedad Horizontal y artículo 26.5 del 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. Por lo que con carácter previo a la expedición de la licencia de obras que se conceda, deberá quedar garantizada la constitución de dicho complejo inmobiliario que regulará la convivencia en el plano vertical de la propiedad privada y de la propiedad pública según las condiciones que determine el Departamento de Actuaciones Urbanísticas y lo expuesto en el art. 6.8.3 del PGOU.*

10/13

● **Requisitos materiales o formales:**

*1.- 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 actuación de transformación urbanística, podrán impulsar la aprobación de los instrumentos de ordenación. Y en el mismo sentido el art. 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 para la aprobación de Estudio de Detalle que nos ocupa ha sido promovido por la entidad Urbanía Lamatra II SL, representada a los efectos de la tramitación del presente expediente, por HCP Arquitectos y Urbanistas SLP; lo que queda acreditado en el expediente. Por lo tanto, se dan los requisitos exigidos por los artículos 4 y 5 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas para actuar como interesado y como representante en un procedimiento, respectivamente.*

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local, P.S. El Oficial Mayor.  
Fdo.: Juan Ramón Orense Tejada.

Código Seguro De Verificación	TEBIM5H6VVBS3fxGgtFH6w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos María Conde O'Donnell	Firmado	11/04/2025 14:40:02
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	11/04/2025 12:35:19
Observaciones		Página	10/13
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/TEBIM5H6VVBS3fxGgtFH6w==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/TEBIM5H6VVBS3fxGgtFH6w==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



**2.- En relación al procedimiento de tramitación, señalar que conforme al art. 112 del Reglamento –al que se remite el art. 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:**

- Certificación registral del Registro de la Propiedad nº 15 de Málaga FR 25.958: Inscripción a nombre de Urbania Lamatra II SLU.

- Certificación Catastral descriptiva gráfica: Finca UTM 7530701UF6673S0001PW, titularidad a nombre de Urbania Lamatra II SLU

Así mismo en los términos del 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:

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

11/13

**3.- En cuanto al contenido documental del presente instrumento, se hace constar en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 7 de marzo de 2025, que el documento que se somete a aprobación inicial 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. (Apartado 2.1 Documentación presentada). Así mismo se recoge el cumplimiento y justificación de las observaciones planteadas en informe técnico de 2-11-23.**

**4.- Respecto del órgano competente para la aprobación inicial, 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."**

**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-17 del PA-G.11 (97) del Plan de Sectorización del sector SUNP-G.2 "Sánchez-Blanca" promovido por URBANIA LAMATRA II S.L. según documentación técnica presentada con fecha 6 de marzo de 2025. Todo ello de conformidad con el informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 7 de marzo de 2025, así como 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, puestos en relación con los artículos**

Código Seguro De Verificación	TEBIM5H6VVBS3fxGgtFH6w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos María Conde O'Donnell	Firmado	11/04/2025 14:40:02
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	11/04/2025 12:35:19
Observaciones		Página	11/13
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/TEBIM5H6VVBS3fxGgtFH6w==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/TEBIM5H6VVBS3fxGgtFH6w==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



94, 102, 112 y cc. 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 audiencia a los propietarios que constan en las certificaciones registrales y catastrales incorporadas al expediente. 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.-** Señalar 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 del Reglamento; requerir informe preceptivo y vinculante a:

- La Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana, en relación a las servidumbres aeronáuticas; 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 previamente a la aprobación definitiva del Estudio de Detalle deberá constar en el expediente informe del Servicio de Valoraciones de este Departamento sobre el valor del subsuelo público que se va a ocupar con destino a aparcamientos privados conforme lo dispuesto en el art. 6.8.3 PGOU,.

**SEXTO.-** Significar que en el procedimiento de concesión de la licencia de obras deberá comprobarse, en relación con la desafectación del subsuelo del dominio público para el uso de aparcamientos, la constitución de un complejo inmobiliario que regule la convivencia en el plano vertical de la propiedad privada y de la propiedad pública de conformidad con el art. 6.8.3 PGOU, art. 61.6 LISTA, 136.2 a) RG LISTA y lo dispuesto en el art. 26.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y

12/13

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local, P.S. El Oficial Mayor.  
Fdo.: Juan Ramón Orense Tejada.

Código Seguro De Verificación	TEBIM5H6VVBS3fxGgtFH6w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos María Conde O'Donnell	Firmado	11/04/2025 14:40:02
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	11/04/2025 12:35:19
Observaciones		Página	12/13
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/TEBIM5H6VVBS3fxGgtFH6w==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/TEBIM5H6VVBS3fxGgtFH6w==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



*Rehabilitación Urbana. Debiendo estos aspectos ser informados por el Servicio de Patrimonio, Registro de Solares, Colaboración Público-Privada y Garantías del Departamento de Gestión Económica y Recursos Humanos con carácter previo a la expedición de la licencia.*

**SÉPTIMO.-** 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.

**OCTAVO.-** Dar traslado del presente acuerdo:

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

- Al Servicio de Control de Obras de Iniciativa Privada del Dpto. de Arquitectura e Infraestructuras.

- Al Servicio de Patrimonio, Registro de Solares, Colaboración Público-Privada y Garantías del Departamento de Gestión Económica y Recursos Humanos.

- A la Junta Mpal. Distrito nº 6 – Cruz de Humilladero

- A los titulares del ámbito y entidad promotora del Estudio de Detalle.”

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.

13/13

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica.

EL CONCEJAL-SECRETARIO SUPLENTE DE  
LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL,  
Carlos María Conde O'Donnell.

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local, P.S. El Oficial Mayor.  
Fdo.: Juan Ramón Orense Tejada.

Código Seguro De Verificación	TEBIM5H6VVBS3fxGgtFH6w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos María Conde O'Donnell	Firmado	11/04/2025 14:40:02
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	11/04/2025 12:35:19
Observaciones		Página	13/13
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/TEBIM5H6VVBS3fxGgtFH6w==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/TEBIM5H6VVBS3fxGgtFH6w==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

