



Este Ayuntamiento, al punto que se indica de la reunión que igualmente se detalla, adoptó el siguiente acuerdo.

SESIÓN ORDINARIA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO CELEBRADA EL DÍA 30 DE OCTUBRE DE 2025

PUNTO Nº 17.- DICTAMEN RELATIVO A PROPUESTA DE LA CONCEJALA DELEGADA DE URBANISMO DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA R-17 DEL PA-G.11 (97) PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL SECTOR SUNP-G.2 "SÁNCHEZ-BLANCA".

El Excmo. Ayuntamiento Pleno conoció el Dictamen de la Comisión de Urbanismo, Movilidad y Seguridad, de fecha 20 de octubre de 2025, cuyo texto a la letra es el siguiente:

"En relación con este asunto, la Comisión del Pleno conoció la Propuesta referenciada de fecha 10 de octubre de 2025, cuyo texto se transcribe a continuación:

"P AD ED Parcela R-17 del PA-G.11 (97) SUNP-G.2 Sánchez Blanca NC

Departamento: Planeamiento y Gestión Urbanística

Servicio: Planificación y Ordenación Urbanística

Expediente: Estudio de Detalle – PL33-2023.

Solicitante: URBANIA LAMATRA II S.L.

Representante: HCP Arquitectos y Urbanistas, SLP

Situación: Parcela R-17 del PA-G.11(97) SUNP-G.2 "Sánchez Blanca"

Referencia Catastral: 7530701UF6673S0001PW

Junta Municipal del Distrito: nº 6 – Cruz de Humilladero

Asunto: Propuesta de inclusión del expediente en el orden del día de la Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad del Excmo. Ayuntamiento de Málaga.

1/18

PROPUESTA QUE FORMULA LA CONCEJALA DELEGADA DE URBANISMO A LA COMISIÓN DEL PLENO DE URBANISMO, MOVILIDAD Y SEGURIDAD EN RELACIÓN AL EXPEDIENTE REFERENCIADO PARA POSTERIORMENTE SOMETERLO A LA APROBACIÓN DEL PLENO MUNICIPAL.

Resulta que con fecha 30 de septiembre de 2025 se ha emitido informe-propuesta por el Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento del Departamento de Planeamiento y Gestión, del siguiente tenor literal:

*"En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 172, 173 y 175 del Real Decreto núm. 2568/1986 de 28 de noviembre aprobatorio del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales y con respecto al expediente de referencia, se emite el siguiente **informe jurídico municipal consistente en propuesta de aprobación***

Ayuntamiento de Málaga
Casa Consistorial. Av. Cervantes, 4.
29016 Málaga

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

Código Seguro De Verificación	W0NabiReCxxTdZJLS5Mi6g==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles			Firmado	03/11/2025 09:23:56
	Carlos López Jiménez			Firmado	03/11/2025 08:59:20
Observaciones				Página	1/18
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/W0NabiReCxxTdZJLS5Mi6g%3D%3D				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				





definitiva del presente 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:

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	6.541,17	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	832,60				

Objeto

El Estudio de Detalle tiene por **objeto** la ordenación de volúmenes de la parcela R-17 del PA-G.11 (97) del Plan de Sectorización del sector SUNP-G.2 "Sánchez-Blanca" Justificando el aumento de las alturas de modo que se pueda materializar la edificabilidad prevista para esta parcela por el Plan de Sectorización (6,604 m²t/m²s) con la ordenanza OA-2 que le es de aplicación.

Así mismo, tiene las siguientes finalidades:

- Permitir y definir la ocupación parcial bajo rasante de la Zona Verde ZV-10.1, y parte de un vial peatonal adyacente, 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.

Antecedentes

1.º- Con fecha **11 de abril de 2025** se acuerda por la Junta de Gobierno Local la aprobación inicial del presente instrumento de acuerdo con la 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 94, 102, 112 y cc. del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre que aprueba el Reglamento General de la LISTA.

2.º- La información pública del expediente fue sustanciada mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de **28 de julio de 2025, con rectificación de error material de fecha 8 de agosto de 2025** y exposición en el Tablón de Edictos del Ayuntamiento de Málaga desde el 21 de

2/18

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe de Sección del Pleno y Comisiones del Pleno
Carlos López Jiménez

Código Seguro De Verificación	W0NabiReCxxTdZJLS5Mi6g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	03/11/2025 09:23:56
	Carlos López Jiménez	Firmado	03/11/2025 08:59:20
Observaciones		Página	2/18
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/W0NabiReCxxTdZJLS5Mi6g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





mayo de 2025 al 17 de junio de 2025, ambos inclusive. Con llamamiento al trámite de información pública a los titulares registrales y catastrales de las fincas incluidas en el ámbito. En el mismo periodo se procedió a la exposición del instrumento en página web de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

3º.- Con fecha **25 de septiembre de 2025** se expide Certificación del Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local, en la que consta que durante el plazo computado a los efectos de información pública, comprendidos entre el 2 de mayo y el 17 de junio; y entre el 29 de julio y 10 de septiembre, todos ellos del año 2025, no consta la presentación de alegación alguna relativa al presente expediente.

4º.- Simultáneamente al trámite de información pública, se ha requerido la emisión de informe preceptivo y vinculante a la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, en relación a las servidumbres aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol. El informe ha tenido entrada en esta Administración el **19 de agosto de 2025**, expidiéndose en sentido favorable al presente instrumento, con simples observaciones.

5º.- Con fecha **15 de septiembre de 2025** el promotor aporta nueva documentación técnica que incorpora la documentación requerida en el apartado anterior.

6º.- Con fecha **25 de septiembre de 2025** se emite informe técnico del Servicio de Valoraciones del Departamento de Planeamiento, por el que se da cumplimiento al Acuerdo Quinto del acuerdo de aprobación inicial.

7º.- Con fecha **26 de septiembre de 2025** se emite informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística proponiendo la aprobación definitiva del Estudio de Detalle conforme la última documentación aportada.

3/18

Fundamentos jurídicos

Requisitos sustanciales o de fondo:

1º- En relación a la normativa urbanística de aplicación:

1.- 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.

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe de Sección del Pleno y Comisiones del Pleno
Carlos López Jiménez

Código Seguro De Verificación	W0NabiReCxxTdZJLS5Mi6g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	03/11/2025 09:23:56
	Carlos López Jiménez	Firmado	03/11/2025 08:59:20
Observaciones		Página	3/18
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/W0NabiReCxxTdZJLS5Mi6g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





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

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

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

c) Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.

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.

4/18

2.- 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.

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

2º.- Contenido sustancial del instrumento que se somete a aprobación:

La justificación del contenido del instrumento y su adecuación a la normativa urbanística, han sido analizadas por el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística en los informes técnicos que constan en el expediente: Informe del Servicio de Planificación y Ordenación

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe de Sección del Pleno y Comisiones del Pleno
Carlos López Jiménez

Código Seguro De Verificación	W0NabiReCxxTdZJLS5Mi6g==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles			Firmado	03/11/2025 09:23:56
	Carlos López Jiménez			Firmado	03/11/2025 08:59:20
Observaciones				Página	4/18
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/W0NabiReCxxTdZJLS5Mi6g%3D%3D				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				





Urbanística de **7 de marzo de 2025**, en el que se fundamenta la aprobación inicial del Estudio de Detalle, e informe **Informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 26 de septiembre de 2025** en el que, una vez constatada la realización de los trámites preceptivos, se propone la aprobación definitiva del instrumento, haciendo constar la identidad sustancial entre la documentación aprobada definitivamente y la que fue objeto de aprobación inicial. Se transcribe a continuación de forma parcial:

(...) 2. INFORME

2.1 ÁMBITO Y OBJETO

La parcela R-17 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" (PS) del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga Vigente (2011. Según el Plan de Sectorización, la parcela queda definida para su destino a Residencial con ordenanza específica de OA-2, tiene una superficie de 1005.70 m² y una edificabilidad máxima 6641.17 m²t de los cuales 804.56 m²t son para uso comercial y 5836.61 m²t para uso residencial. Así mismo, se fija un número máximo de viviendas de 63 unidades. La parcela tiene una altura prevista de PB+4 sin embargo la superficie de planta definida en el Plano de Zonificación del PS, unido a las ocupaciones por planta de la ordenanza OA-2, no permite materializar el techo que se le adjudica.

El objeto principal del Estudio de Detalle es proponer una modificación de la ordenación de volúmenes, mediante un aumento de las alturas previstas para la parcela, hasta lograr un volumen capaz que permita materializar los 6.641 m² de techo de edificabilidad otorgada por el Plan de Sectorización. Se aprovecha para ello los 8 m. de diferencia de rasantes entre una fachada y otra de la parcela.

La propuesta, aprobada inicialmente, se acoge a la posibilidad de modificar la ordenación de volúmenes prevista en las Ordenanzas Particulares, en concreto se acoge al **apartado 7 del artículo 4.1 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."

5/18



Fig 1. Ámbito sobre Cartografía de Catastro



Fig 2. Ámbito sobre Ortofoto

Código Seguro De Verificación	W0NabiReCxxTdZJLS5Mi6g==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles			Firmado	03/11/2025 09:23:56
	Carlos López Jiménez			Firmado	03/11/2025 08:59:20
Observaciones				Página	5/18
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/W0NabiReCxxTdZJLS5Mi6g%3D%3D				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				



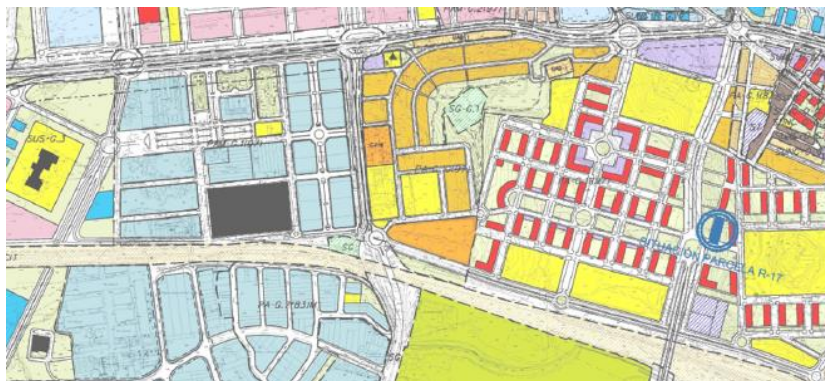


Fig 3. Situación sobre plano P.2.1 "Calificaciones, Usos y Sistemas" del vigente PGOU2011, traslada la ordenación del Plano P.2.4 del Plan de Sectorización.

El ED propone otros tres objetivos que junto con el anterior se resumen en lo siguiente:

- 1º_ 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 m²t/m²s) con la ordenanza OA-2 que le es de aplicación.
- 2º_ Permitir y definir la ocupación parcial bajo rasante de la Zona Verde ZV-10.1, y parte de un vial peatonal adyacente, ubicando las plazas necesarias según el Plan de Sectorización, conformando para ello un complejo inmobiliario.
- 3º_ Aclarar la alineación obligatoria del 50% exigida por el Plan de Sectorización proponiendo distintas alternativas de ordenación no vinculantes.
- 4º_ 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.

6/18

El marco legislativo de referencia coincide con el vigente en el momento de la aprobación inicial, cumpliéndose por tanto 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.

2.2 DOCUMENTACIÓN

El nuevo documento de Estudio de Detalle se aporta para someterlo a aprobación definitiva en formato digital el 15 de septiembre de 2025 y fechado como Septiembre 2025.

El Estudio de Detalle coincide con el aprobado inicialmente (fechado como Marzo 2025), habiéndose incorporado únicamente los aspectos solicitados en el informe sectorial emitido por la Dirección General de Aviación Civil el 13-08-2025. Dicho documento es el que se informa mediante el presente informe y consta de:

Documento 1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.0 Antecedentes / 1.1 Agentes Promotores y Redactores del Estudio de Detalle/ 1.2 Marco Urbanístico de Referencia / 1.3 Situación y Características de la Parcela / 1.4 Referencia Catastral de la Parcela / 1.5. Justificación de la Propuesta / 1.5.1 Justificación del Aumento de las Alturas Máximas de la Parcela para Agotar la Edificabilidad Determinada en el Plan de Sectorización / 1.5.2 Ocupación Bajo rasante de la Zona Verde ZV-10.1 / 1.6 Ordenanzas Particulares de Aplicación / 1.7 Estudio Económico Financiero. Viabilidad Económica / 1.8 Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica / 1.9 Cumplimiento de la Legislación de Servidumbres Aeronáuticas / 1.10 Zonificación Acústica / 1.11 Relación de Planos

Documento 2. PLANOS

Código Seguro De Verificación	W0NabiReCxxTdZJLS5Mi6g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	03/11/2025 09:23:56
	Carlos López Jiménez	Firmado	03/11/2025 08:59:20
Observaciones		Página	6/18
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/W0NabiReCxxTdZJLS5Mi6g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





ED-01.- SITUACIÓN EN PGOU. / ED-02.- SITUACION ZONIFICACIÓN PLAN DE
SECTORIZACIÓN /
ED-03.- SITUACION ORDENACIÓN PLAN DE SECTORIZACIÓN / ED-04.- PROYECTO DE
ZONAS VERDES. PLANO TOPOGRÁFICO
ED-05.- ÁREA DE MOVIMIENTO. COTA +22,60 m. / ED-06.- ÁREA DE MOVIMIENTO. COTA
+25,80 m.
ED-07.-ÁREA DE MOVIMIENTO. COTA +29,00 m./+32,14m. / ED-08.- ÁREA DE
MOVIMIENTO. COTA +33,50m./+36.64/+39,78m./+42,92m./+46,06m./+49,20m. / ED-09.- ÁREA
DE MOVIMIENTO. COTA +52,34 m.
ED-10.-ANÁLISIS DE ALTURAS DEL ENTORNO. AXONOMÉTRICA GENERAL / ED-11.-
ANÁLISIS DE ALTURAS DEL ENTORNO. SECCIONES
ED-12. _SITUACIÓN SERVIDUMBRE AERONÁUTICA / ED-13.-ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

Documento 3. RESUMEN EJECUTIVO

(Incluye Memoria y nueve planos.)

2.3 INFORMES SECTORIALES Y TRÁMITE DE INFORMACIÓN AL PÚBLICO

Servidumbres Aeronáuticas

La única afección sectorial en este expediente sería la de 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. Tras la aprobación inicial se solicitó informe de la Dirección General de Aviación Civil competente en materia de Servidumbres Aeronáuticas emitiéndose el 13/08/2025 en sentido favorable requiriendo incorporar a la planimetría del ED el plano incluido como Anexo II en su informe así como incluir en el mismo las determinaciones expresamente indicadas en el mismo.

Por ello, la documentación presentada cuenta con un plano ED.12 denominado Servidumbres Aeronáuticas, así como un apartado específico (1.9) en la Memoria específico sobre Cumplimiento de Servidumbres Aeronáuticas habiéndose incluido también en el apartado de Altura Máxima de las Ordenanzas (1.6-3) las cuestiones solicitadas por la mencionada Dirección General.

Nota: El apartado 1.9 tiene una errata pues donde dice Plano ED.10 debería decir Plano ED-12 si bien no se considera relevante pues en el resto del documento está bien indicado.

Informe del Servicio de Valoraciones

En cumplimiento del Acuerdo Quinto de la Aprobación inicial resultaba necesario que constase en el expediente el informe del Servicio de Valoraciones de este Departamento sobre el valor del subsuelo público que se va a ocupar con destino a aparcamientos privados (ZV.10.1) conforme lo dispuesto en el art. 6.8.3 PGOU. Dicho Servicio ha emitido informe el 25/09/2025 en el que se indica como valor de repercusión de suelo (VRS) del m2c bajo rasante para uso de aparcamiento privado de 80,07 €/m2c.

Indicar al respecto que la Ocupación Bajo rasante se define en la cartografía del Estudio de Detalle como una primera planta sótano que en planos mide 284,45 m²s y una segunda planta sótano que mide 609,53 m²s, con una superficie total de ocupación bajo rasante de 893, 98 m²s. Sin embargo, en la memoria se indica que asciende a 945 m²s. En el caso que nos ocupa la definición gráfica resulta la que queda más definida, siendo lo que establece la memoria el máximo que se permite por este Estudio de Detalle, si bien será en el contexto de la licencia de obras cuando se fije ese valor con la precisión que ya otorga un Proyecto de Obras. Esta indicación deberá figurar en el Acuerdo de Aprobación Definitiva de este Estudio de Detalle.

Trámite de Información al Público

Durante el periodo de información pública el 28/07/2025 se publicó en el BOP el acuerdo de Aprobación Inicial por la Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento que tuvo lugar el 11/04/2025. También ha estado expuesto en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento habiéndose

7/18

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe de Sección del Pleno y Comisiones del Pleno
Carlos López Jiménez

Código Seguro De Verificación	W0NabiReCxxTdZJLS5Mi6g==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles			Firmado	03/11/2025 09:23:56
	Carlos López Jiménez			Firmado	03/11/2025 08:59:20
Observaciones				Página	7/18
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/W0NabiReCxxTdZJLS5Mi6g%3D%3D				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				





emitido Certificado de Alegaciones el 25/09/2025 que indica que ha estado expuesto desde el 21/05/2025 al 17/06/2025 sin que durante ese periodo se haya presentado alegación alguna.

2.4 RESUMEN DE LA PROPUESTA Y SUS DETERMINACIONES

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 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 m²t aproximadamente.

A continuación, el ED plantea la volumetría propuesta que se resume en los esquemas siguientes (Fig 4) que se incluyen en la Memoria y se complementan con el cálculo de la edificabilidad propuesta.

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, siendo la superficie total inferior a los 3.000m²s.

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.

8/18

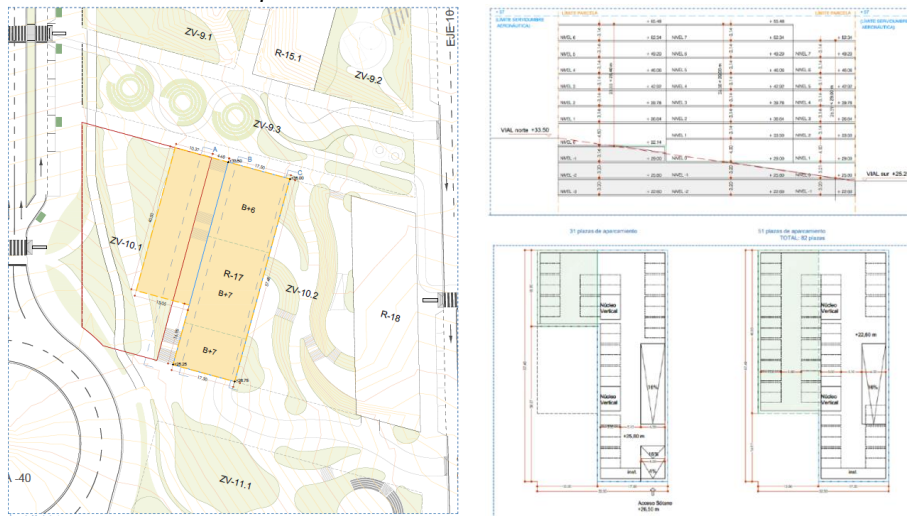


Fig 4. Ordenación volumétrica y ocupación bajo rasante propuestas.
Se muestra la ocupación bajo-rasante más desfavorable.

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

Código Seguro De Verificación	W0NabiReCxxTdZJLS5Mi6g==	Estado	Firmado	Fecha y hora	03/11/2025 09:23:56
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles		Firmado		03/11/2025 08:59:20
Observaciones	Carlos López Jiménez		Página		8/18
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/W0NabiReCxxTdZJLS5Mi6g%3D%3D				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				



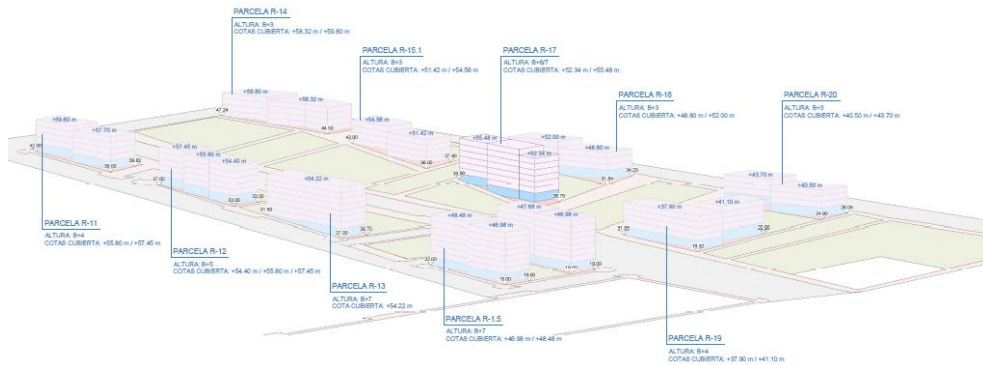


toman como referencia en base al Proyecto de Urbanización que se está efectivamente ejecutando.

3. CONCLUSIONES

Tal y como se expuso en el informe emitido para la aprobación inicial, 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 cinco plantas de aparcamientos, reduciéndolas a dos y media, se entiende justificada en base a las determinaciones del Plan General recogidas 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 de modo específico en el ED.



9/18

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

4. PROPUESTA

Analizada la documentación presentada y habiéndose dado cumplimiento a todos los aspectos señalados en el Acuerdo de Aprobación Inicial incluyendo la obtención de los correspondientes informes sectoriales se propone:

Aprobar definitivamente 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 m²t/m²s) 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, y parte de un vial peatonal adyacente, 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.

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe de Sección del Pleno y Comisiones del Pleno
Carlos López Jiménez

Código Seguro De Verificación	W0NabiReCxxTdZJLS5Mi6g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	03/11/2025 09:23:56
Observaciones	Carlos López Jiménez	Firmado	03/11/2025 08:59:20
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/W0NabiReCxxTdZJLS5Mi6g%3D%3D	Página	9/18
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





La documentación cuya aprobación definitiva se propone es la aportada el 15/09/2025 denominada Estudio de Detalle Parcela R-17 del sector SUNP-G.2 "Sánchez Blanca". Málaga fechada como Septiembre 2025. Dicha documentación no tiene cambios sustanciales con respecto a la aprobada inicialmente.

Debe darse traslado de este informe al Servicio de Control de Obras de Iniciativa Privada del Dpto. de Arquitectura e Infraestructuras, dado que la ordenación de este Estudio de Detalle afecta a una zona verde y un viario peatonal del Proyecto de Urbanización. "

3º.- Consideraciones en relación a la ocupación bajo rasante de suelo público con destino a plazas de aparcamiento privado.

El presente Estudio de Detalle prevé la ocupación parcial bajo rasante de la Zona Verde - de ZV-10.1, y parte de un vial peatonal adyacente, con destino a plazas de aparcamiento privado establecidas como obligatorias por el Plan de Sectorización; ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6.8.3 del PGOU, relativo a los "Usos compatibles de interés público y social". Por lo que deben plantearse las siguientes consideraciones:

1.- En relación a la desafectación del subsuelo público, establece el artículo 8 del Real Decreto 1372/86 por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, y el mismo sentido, recoge el art. 5. 2 a) de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, 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. Por lo que la aprobación definitiva del presente Estudio de Detalle implicará el cambio de la calificación jurídica de la superficie de subsuelo público 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, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 8.3 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, la incorporación al patrimonio de la Entidad Local de los bienes desafectados, no se entenderá efectuada hasta la recepción formal por el Servicio de Patrimonio, Registro de Solares, Colaboración Público-Privada y Garantías del Departamento de Gestión Económica y Recursos Humanos, como órgano competente de la Corporación, y en tanto la misma no tenga lugar seguirán teniendo aquellos el carácter de dominio público.

Por lo tanto, la citada recepción formal deberá quedar acreditada en el procedimiento de tramitación de la Licencia, definiéndose exactamente en el Proyecto de Obras la Ocupación Bajo rasante, que no podrá superar los 945 m²s de máximo establecido en la Memoria, en los términos expuestos en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de **26 de septiembre de 2025** antes transcrito. (Epígrafe Informe del Servicio de Valoraciones)

2.- De acuerdo con las determinaciones del presente instrumento, una vez incorporado ese subsuelo al patrimonio del Ayuntamiento como bien patrimonial, se pondrá a disposición de la sociedad promotora de la actuación por los cauces establecidos por el Servicio de Patrimonio, Registro de Solares, Colaboración Público-Privada y Garantías del Departamento de Gestión Económica y Recursos Humanos y conforme al régimen de valoraciones de la legislación estatal, que ha sido determinado por el Servicio de Valoraciones del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística en el informe de fecha **25 de septiembre de 2025** que se transcribe:

10/18

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe de Sección del Pleno y Comisiones del Pleno
Carlos López Jiménez

Código Seguro De Verificación	W0NabiReCxxTdZJLS5Mi6g==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles		Firmado	03/11/2025 09:23:56
	Carlos López Jiménez		Firmado	03/11/2025 08:59:20
Observaciones			Página	10/18
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/W0NabiReCxxTdZJLS5Mi6g%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			





“En el E.D. no se cuantifica de forma inequívoca la superficie exacta a ocupar bajo rasante de la zona verde pública ZV-10, para el uso de aparcamientos privados. Por esta razón, en cuanto a la posible enajenación del subsuelo del espacio público **no es posible informar sobre el valor total del mismo, más allá de estimar un posible valor de repercusión del m2c de subsuelo de uso aparcamiento, referido a la fecha del presente informe.**

Al tratarse de una valoración urbanística, los criterios aplicables a la tasación del suelo vienen definidos en el **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 (TRLSyRU)**, y desarrollados en el **Capítulo IV del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo (RVLS).**

Más concretamente, al reunir los requisitos señalados en el **punto 3 del artículo 21 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015**, se entiende que los suelos, a los que se refiere la presente valoración, **se encuentran, a los efectos del RDL 7/2015 en la situación básica de suelo urbanizado, concretamente en la situación de suelo urbanizado que no está edificado.**

Por tanto, su valoración se debe hacer, tal como señala el artículo 37 del citado Texto Refundido, aplicando a la edificabilidad bajo rasante de referencia de la parcela, el valor de repercusión de suelo, según su uso, determinado por el método residual estático, según la fórmula de cálculo y recogida en el artículo 22 del Reglamento de Valoraciones.

En anexo a este informe se ha desarrollado dicho método y **se ha obtenido, para la parcela, - a la fecha de este informe, y con la validez temporal prevista en el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía-, un valor de repercusión de suelo (VRS) del m2c bajo rasante para uso de aparcamiento privado de 80,07 €/m2c. (ochenta euros con siete céntimos)."**

Haciéndose constar que, de conformidad con lo dispuesto en el art. 12.1 b) del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, si el acuerdo definitivo del instrumento no se produce en el plazo de un año desde el citado informe, será preceptiva una nueva valoración técnica.

3.- En relación a la forma en la que 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:

11/18

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe de Sección del Pleno y Comisiones del Pleno
Carlos López Jiménez

Código Seguro De Verificación	W0NabiReCxxTdZJLS5Mi6g==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles			Firmado	03/11/2025 09:23:56
	Carlos López Jiménez			Firmado	03/11/2025 08:59:20
Observaciones				Página	11/18
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/W0NabiReCxxTdZJLS5Mi6g%3D%3D				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				





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

Recogiéndose además en el apartado 6 del artículo 61 de la Ley de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) lo siguiente:

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.

12/18

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.

Así el Estudio de Detalle prevé 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 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 régimen especial de propiedad que regulará la convivencia en el plano vertical de la propiedad privada y de la propiedad pública según las condiciones que determine el Servicio de Patrimonio, Registro de Solares, Colaboración Público-Privada y Garantías y lo expuesto en el art. 6.8.3 del PGOU.

Requisitos materiales o formales:

1º.- En relación al procedimiento:

Código Seguro De Verificación	W0NabiReCxxTdZJLS5Mi6g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	03/11/2025 09:23:56
	Carlos López Jiménez	Firmado	03/11/2025 08:59:20
Observaciones		Página	12/18
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/W0NabiReCxxTdZJLS5Mi6g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





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, entendiéndose como tales las comunidades y agrupaciones de comunidades de propietarios, las cooperativas de vivienda constituidas al efecto, los propietarios de construcciones, edificaciones y fincas urbanas, los titulares de derechos reales o de aprovechamiento, y las empresas, entidades o sociedades que intervengan en nombre de cualesquiera de los sujetos anteriores. 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.

De esta forma, el procedimiento 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.

2.- El procedimiento se ha sustanciado conforme las normas conforme al art. 112 del Reglamento –al que se remite el art. 81 LISTA-. Así, tras el acuerdo de aprobación inicial, el instrumento se ha sometido al trámite de información pública por plazo de 20 días con llamamiento a los propietarios a los efectos de lo dispuesto en el art. 78.5 c) de la LISTA y 104.4 c) del Reglamento General.

Así mismo se ha recabado la emisión de informe preceptivo y vinculante de **Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible**, que ha tenido entrada con fecha **19 de agosto de 2025**, expidiéndose en sentido favorable a la ordenación propuesta, ello de conformidad 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. Ello sin perjuicio de las simples observaciones que han sido cumplimentadas en la documentación técnica que se somete a aprobación definitiva de conformidad con lo analizado en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de **16 de julio de 2025**. (Apartado 2.3 Servidumbres aeronáuticas)

De acuerdo con las actuaciones practicadas, y no apreciándose la existencia de deficiencia procedimental alguna, procede la aprobación definitiva del instrumento en los términos del art. 79.1 a) de la LISTA y 109.1 a) del Reglamento General de la LISTA.

2º.- Contenido formal del Estudio de Detalle:

Se hace constar en informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de **26 de septiembre de 2025** que la documentación que se somete a aprobación definitiva da cumplimiento a los informes sectoriales y dictámenes municipales emitidos en el procedimiento, y es sustancialmente idéntica a la aprobada inicialmente. Considerándose adecuada en función de su alcance y determinaciones de acuerdo con lo dispuesto en el art. 94.4 del Decreto

13/18

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe de Sección del Pleno y Comisiones del Pleno
Carlos López Jiménez

Código Seguro De Verificación	W0NabiReCxxTdZJLS5Mi6g==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles			Firmado	03/11/2025 09:23:56
	Carlos López Jiménez			Firmado	03/11/2025 08:59:20
Observaciones				Página	13/18
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/W0NabiReCxxTdZJLS5Mi6g%3D%3D				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				





550/2022, de 29 de noviembre que aprueba el Reglamento General de la LISTA, en el marco de lo establecido en el art. 62 de la LISTA, y 85 del mismo Reglamento.

3º.- Órgano competente para la aprobación definitiva:

La competencia para la aprobación definitiva del presente Estudio de Detalle corresponde a esta Administración Municipal tal y como se indica en el artículo 75.1 de la LISTA, siendo el órgano legitimado para ello el Pleno del Excmo. Ayuntamiento, en virtud de lo establecido en el artículo 123.1.i) de la Ley 7/1985 de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, requiriéndose al efecto una mayoría simple según lo indicado en el apartado 2 del citado artículo 123.

Haciéndose constar que con carácter previo a la remisión del expediente a la Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad, la Secretaría General del Pleno deberá emitir informe preceptivo, de conformidad con lo previsto en los artículos 57 y 58 del Reglamento Orgánico del Pleno del Ayuntamiento de Málaga, puesto en relación con el artículo 3.3 del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de la Administración Local con habilitación del carácter nacional.

CONCLUSIONES Y PROPUESTAS:

A la vista de lo que antecede en cuanto a los aspectos técnicos y jurídicos estudiados, este Departamento considera que el presente expediente se encuentra concluso y listo para ser incluido en la próxima sesión que celebre la Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad a fin de que ésta, en función de las competencias que tiene asignadas, eleve propuesta al Excmo. Ayuntamiento-Pleno para la adopción de los siguientes

14/18

ACUERDOS:

PRIMERO.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de la parcela R-17 del PA-G.11 (97) Plan de Sectorización del sector SUNP-G.2 "Sánchez-Blanca" promovido por URBANIA LAMATRA II S.L. según la documentación técnica presentada con fecha 15 de septiembre de 2025. Todo ello de conformidad con el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 26 de septiembre 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 94 y 102 y ss del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre que aprueba el Reglamento General de la LISTA.

SEGUNDO.- Depositar el instrumento aprobado definitivamente en el Archivo de documentación ubicado en el «Archivo de expedientes de planeamiento» donde se contienen los documentos técnicos del referido instrumento urbanístico, así como los actos, resoluciones y acuerdos producidos en relación con el mismo que deban formar parte de la Unidad Registral de «Instrumentos de Planeamiento y de Bienes y Espacios Catalogados», ubicados ambos en las dependencias del Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Planeamiento y Gestión de esta Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura. Procediéndose a la publicación del presente acuerdo y del instrumento de ordenación urbanística completo en la sede electrónica del Excmo. Ayuntamiento de Málaga de conformidad con el art. 82.2 de LISTA.

TERCERO. - Remitir el documento completo, junto con certificado del acuerdo de aprobación definitiva a la Delegación Territorial en Málaga de Fomento, Articulación del Territorio

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe de Sección del Pleno y Comisiones del Pleno
Carlos López Jiménez

Código Seguro De Verificación	W0NabiReCxxTdZJLS5Mi6g==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles			Firmado	03/11/2025 09:23:56
	Carlos López Jiménez			Firmado	03/11/2025 08:59:20
Observaciones				Página	14/18
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/W0NabiReCxxTdZJLS5Mi6g%3D%3D				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				





y Vivienda, a fin de que se proceda a su depósito en el Registro correspondiente, según se recoge en el artículo 82 de la LISTA y art. 19 del Decreto 2/2004, de 7 de enero.

CUARTO.- Una vez cumplimentado lo anterior, con emisión de la correspondiente Certificación registral en los términos recogidos en los artículos 20 y 22 del Decreto 2/2004 de 7 de enero **publicar** el referido acuerdo de aprobación definitiva, y en su caso, sus ordenanzas o normativa específica, en el Boletín Oficial de la Provincia, según se señala en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril Reguladora de las Bases del Régimen Local al que remite el 83 de la LISTA, con la indicación de haberse procedido previamente al depósito y remisión, respectivamente, en el citado Registro.

QUINTO.- Advertir al interesado que el anuncio para proceder a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el BOP, se pondrá a su disposición por el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística para que realice dicha publicación; 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.

SEXTO. - Significar que 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 que pasará de ser un bien de dominio público a ser un bien patrimonial una vez formalizada la recepción de la citada superficie por el Servicio de Patrimonio, Registro de Solares, Colaboración Público-Privada y Garantías del Departamento de Gestión Económica y Recursos Humanos. Lo que deberá quedar acreditado en el procedimiento de tramitación de la Licencia de Obras, con definición exacta de la Ocupación Bajo rasante, que no podrá superar los 945 m²s de máximo establecido en la Memoria, en los términos expuestos en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de **26 de septiembre de 2025**.

SÉPTIMO.- Significar que el subsuelo, como bien patrimonial que será de este Ayuntamiento, se pondrá a disposición de la sociedad promotora para el uso de aparcamientos, debiendo comprobarse en el procedimiento de concesión de la licencia de obras 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 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.

OCTAVO. - Hacer constar que a los efectos de la valoración del subsuelo, deberá estarse a la valoración técnica determinada por el Servicio de Valoraciones de este Departamento en informe de **25 de septiembre de 2025** que fija un valor de repercusión de suelo (VRS) del m²c bajo rasante para uso de aparcamiento privado de 80,07 €/m²c. (ochenta euros con siete céntimos). Ello de acuerdo con los criterios definidos en el 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 (TRLSyRU), y desarrollados en el Capítulo IV del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo (RVLS).

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe de Sección del Pleno y Comisiones del Pleno
Carlos López Jiménez

15/18

Código Seguro De Verificación	W0NabiReCxxTdZJLS5Mi6g==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles			Firmado	03/11/2025 09:23:56
	Carlos López Jiménez			Firmado	03/11/2025 08:59:20
Observaciones				Página	15/18
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/W0NabiReCxxTdZJLS5Mi6g%3D%3D				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				





NOVENO. - 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.

DÉCIMO. - 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.
- A la Dirección General de Aviación Civil, adjuntando el instrumento de ordenación aprobado definitivamente, acompañado de certificación del acto de aprobación definitiva a los efectos de lo dispuesto en el art. 27.9 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.”

VOTACIÓN

La Comisión del Pleno acordó **dictaminar favorablemente** la anterior Propuesta, con los **votos a favor (6)** de los representantes del Grupo Municipal Popular, los **votos en contra (4)** de los representantes del Grupo Municipal Socialista (3) y del Grupo Municipal Con Málaga (1), y la **abstención (1)** del representante del Grupo Municipal Vox.

16/18

PROPUESTA AL PLENO

Consecuentemente con el resultado de la votación, corresponde proponer al Excmo. Ayuntamiento Pleno la aprobación de los siguientes **ACUERDOS**:

PRIMERO. - Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de la parcela R-17 del PA-G.11 (97) Plan de Sectorización del sector SUNP-G.2 “Sánchez-Blanca” promovido por URBANIA LAMATRA II S.L. según la documentación técnica presentada con fecha 15 de septiembre de 2025. Todo ello de conformidad con el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 26 de septiembre 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 94 y 102 y ss del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre que aprueba el Reglamento General de la LISTA.

SEGUNDO.- Depositar el instrumento aprobado definitivamente en el Archivo de documentación ubicado en el «Archivo de expedientes de planeamiento» donde se contienen los documentos técnicos del referido instrumento urbanístico, así como los actos, resoluciones y acuerdos producidos en relación con el mismo que deban formar parte de la Unidad Registral de «Instrumentos de Planeamiento y de Bienes y Espacios Catalogados», ubicados ambos en las dependencias del Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Planeamiento y Gestión

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe de Sección del Pleno y Comisiones del Pleno
Carlos López Jiménez

Código Seguro De Verificación	W0NabiReCxxTdZJLS5Mi6g==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles			Firmado	03/11/2025 09:23:56
	Carlos López Jiménez			Firmado	03/11/2025 08:59:20
Observaciones				Página	16/18
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/W0NabiReCxxTdZJLS5Mi6g%3D%3D				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				





de esta Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura. Procediéndose a la publicación del presente acuerdo y del instrumento de ordenación urbanística completo en la sede electrónica del Excmo. Ayuntamiento de Málaga de conformidad con el art. 82.2 de LISTA.

TERCERO. - Remitir el documento completo, junto con certificado del acuerdo de aprobación definitiva a la Delegación Territorial en Málaga de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, a fin de que se proceda a su depósito en el Registro correspondiente, según se recoge en el artículo 82 de la LISTA y art. 19 del Decreto 2/2004, de 7 de enero.

CUARTO.- Una vez cumplimentado lo anterior, con emisión de la correspondiente Certificación registral en los términos recogidos en los artículos 20 y 22 del Decreto 2/2004 de 7 de enero **publicar** el referido acuerdo de aprobación definitiva, y en su caso, sus ordenanzas o normativa específica, en el Boletín Oficial de la Provincia, según se señala en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril Reguladora de las Bases del Régimen Local al que remite el 83 de la LISTA, con la indicación de haberse procedido previamente al depósito y remisión, respectivamente, en el citado Registro.

QUINTO.- Advertir al interesado que el anuncio para proceder a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el BOP, se pondrá a su disposición por el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística para que realice dicha publicación; 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.

SEXTO. - Significar que 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 que pasará de ser un bien de dominio público a ser un bien patrimonial una vez formalizada la recepción de la citada superficie por el Servicio de Patrimonio, Registro de Solares, Colaboración Público-Privada y Garantías del Departamento de Gestión Económica y Recursos Humanos. Lo que deberá quedar acreditado en el procedimiento de tramitación de la Licencia de Obras, con definición exacta de la Ocupación Bajo rasante, que no podrá superar los 945 m²s de máximo establecido en la Memoria, en los términos expuestos en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de **26 de septiembre de 2025**.

SÉPTIMO.- Significar que el subsuelo, como bien patrimonial que será de este Ayuntamiento, se pondrá a disposición de la sociedad promotora para el uso de aparcamientos, debiendo comprobarse en el procedimiento de concesión de la licencia de obras 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 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.

OCTAVO. - Hacer constar que a los efectos de la valoración del subsuelo, deberá estarse a la valoración técnica determinada por el Servicio de Valoraciones de este Departamento en informe de **25 de septiembre de 2025** que fija un valor de repercusión de suelo (VRS) del m²c bajo rasante para uso de aparcamiento privado de 80,07 €/m²c. (ochenta euros con siete

17/18

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe de Sección del Pleno y Comisiones del Pleno
Carlos López Jiménez

Código Seguro De Verificación	W0NabiReCxxTdZJLS5Mi6g==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles			Firmado	03/11/2025 09:23:56
	Carlos López Jiménez			Firmado	03/11/2025 08:59:20
Observaciones				Página	17/18
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/W0NabiReCxxTdZJLS5Mi6g%3D%3D				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				





céntimos). Ello de acuerdo con los criterios definidos en el 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 (TRLRUR), y desarrollados en el Capítulo IV del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo (RVLRS).

NOVENO. - 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.

DÉCIMO. - 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.
- A la Dirección General de Aviación Civil, adjuntando el instrumento de ordenación aprobado definitivamente, acompañado de certificación del acto de aprobación definitiva a los efectos de lo dispuesto en el art. 27.9 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.”

18/18

VOTACIÓN

El resultado de la votación fue el siguiente:

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, por 17 votos a favor (del Grupo Municipal Popular), 12 votos en contra (10 del Grupo Municipal Socialista y 2 del Grupo Municipal Con Málaga) y 2 abstenciones (del Grupo Municipal Vox), dio su aprobación al Dictamen cuyo texto ha sido transcrito y, consecuentemente, adoptó los acuerdos en el mismo propuestos.

**A la fecha de la firma electrónica
LA SECRETARIA GENERAL DEL PLENO,
Alicia E. García Avilés**

Código Seguro De Verificación	W0NabiReCxxTdZJLS5Mi6g==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles			Firmado	03/11/2025 09:23:56
	Carlos López Jiménez			Firmado	03/11/2025 08:59:20
Observaciones				Página	18/18
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/W0NabiReCxxTdZJLS5Mi6g%3D%3D				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				

