

Departamento: Planeamiento y Gestión Urbanística / Servicio de 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: Aprobación Definitiva

En relación al **Estudio de Detalle** para **parcela R-17** del PA-G.11(97) que corresponde al Plan de Sectorización del sector **SUNP-G.2 “Sánchez-Blanca” (PS)**, ubicado en el distrito de *Cruz de Humilladero* se informa que:

1. ANTECEDENTES

Los trámites llevados a cabo en relación a este expediente desde la aprobación inicial del mismo son los siguientes. Los anteriores se reflejan tanto en el informe técnico de propuesta para aprobación inicial como el correspondiente informe jurídico.

- El 11/04/2025 el Estudio de Detalle obtiene aprobación inicial mediante Acuerdo de la Junta de Gobierno Local publicándose en el BOP el 28/07/2025. A efectos de transparencia y al objeto de facilitar su consulta se publica en el portal Web del ayuntamiento de Málaga durante el periodo comprendido entre el 21/05/2025 y el 17/06/2025, periodo durante el cual no se presenta alegación alguna al documento.
- Con fecha 20/05/2025 se solicita informe al Servicio de Valoraciones en cumplimiento del Acuerdo Quinto de la Aprobación Inicial al objeto de obtener la valoración del uso de subsuelo solicitado.
- El 07/05/2025 se remite la documentación a la Dirección General de Aviación Civil en atención al acuerdo cuarto de la Aprobación Inicial al objeto de recabar informe preceptivo y vinculante.
- El 19/08/2025 se recibe informe favorable de la DG de Aviación Civil emitido el 13/08/2025 solicitando se incorporen algunos aspectos a la documentación que se someta a aprobación definitiva.
- El 15/09/2025 se presenta nueva documentación que es la que se propone para su aprobación definitiva.
- El 25/09/2025 se emite informe de valoraciones.

1/6

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

Gerencia Municipal de Urbanismo
Paseo Antonio Machado, 12
29002 Málaga

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

Código Seguro De Verificación	oN49tNH88uW4Ru6TP4rUnw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	26/09/2025 13:52:24
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	26/09/2025 13:49:04
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	26/09/2025 11:47:15
Observaciones		Página	1/6
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/oN49tNH88uW4Ru6TP4rUnw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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."*



Fig 1. Ámbito sobre Cartografía de Catastro



Fig 2. Ámbito sobre Ortofotografía

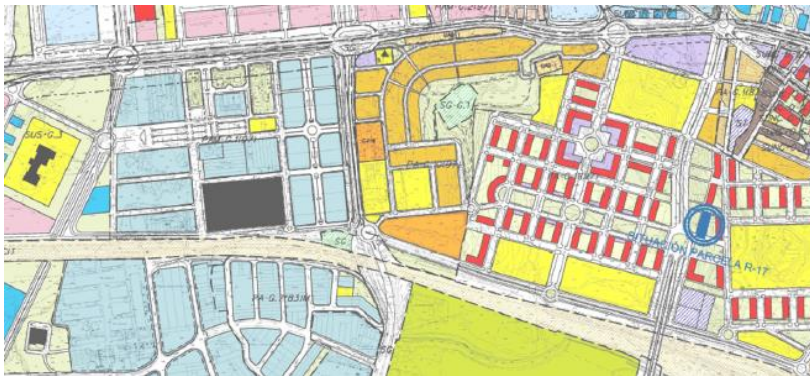


Fig 3. Situación sobre plano P.2.1 "Calificaciones, Usos y Sistemas" del vigente PGOU2011, traslada la ordenación del Plano P.2.4 del Plan de Sectorización.

2/6

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.

Código Seguro De Verificación	oN49tNH88uW4Ru6TP4rUnw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	26/09/2025 13:52:24
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	26/09/2025 13:49:04
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	26/09/2025 11:47:15
Observaciones		Página	2/6
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/oN49tNH88uW4Ru6TP4rUnw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- 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.

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

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.)

3/6

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

Código Seguro De Verificación	oN49tNH88uW4Ru6TP4rUnw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	26/09/2025 13:52:24
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	26/09/2025 13:49:04
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	26/09/2025 11:47:15
Observaciones		Página	3/6
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/oN49tNH88uW4Ru6TP4rUnw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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 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.

4/6

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.

Código Seguro De Verificación	oN49tNH88uW4Ru6TP4rUnw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	26/09/2025 13:52:24
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	26/09/2025 13:49:04
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	26/09/2025 11:47:15
Observaciones		Página	4/6
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/oN49tNH88uW4Ru6TP4rUnw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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.

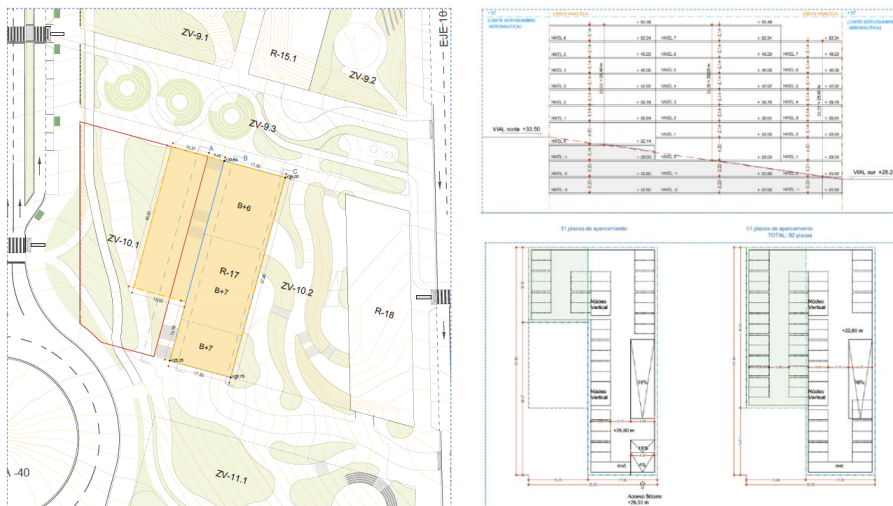


Fig 4. Ordenación volumétrica y ocupación bajo rasante propuestas.
Se muestra la ocupación bajo-rasante más desfavorable.

5/6

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.

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.

Código Seguro De Verificación	oN49tNH88uW4Ru6TP4rUnw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	26/09/2025 13:52:24
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	26/09/2025 13:49:04
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	26/09/2025 11:47:15
Observaciones		Página	5/6
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/oN49tNH88uW4Ru6TP4rUnw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



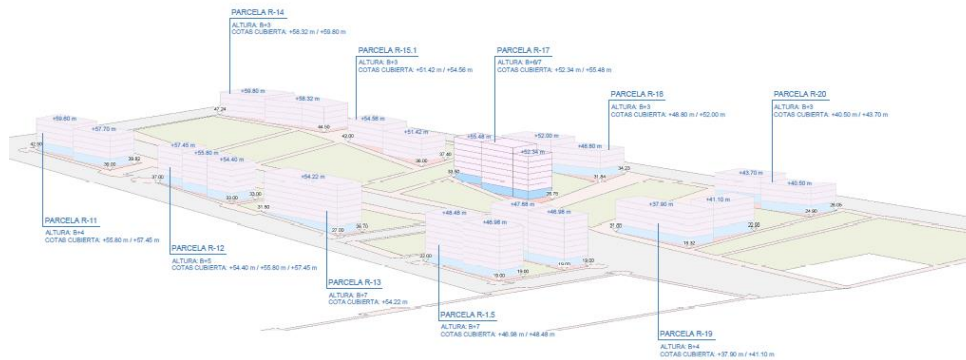


Fig 5. Análisis de Alturas del entorno. Axonométrica General incluida en el plano ED-10 del documento.

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.

6/6

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.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica.

LA ARQUITECTO MUNICIPAL
Fdo: Paula Cerezo Aizpún

EL JEFE DE SERVICIO
Fdo: Carlos Lanzat Díaz

EL JEFE DEL DEPARTAMENTO
Fdo: Alberto Ruiz Carmena

Código Seguro De Verificación	oN49tNH88uW4Ru6TP4rUnw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	26/09/2025 13:52:24
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	26/09/2025 13:49:04
	Paula Cerezo Aizpún	Firmado	26/09/2025 11:47:15
Observaciones		Página	6/6
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/oN49tNH88uW4Ru6TP4rUnw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

