

Ref.: I-ED SUNC-O-LE.1 Las Esclavas_PL 66-2018_mar 2025

Departamento: Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio: Urbanización e Infraestructuras
Expediente: PL 66/2018
Situación: SUNC-O-LE.1 Las Esclavas
Promotor: Pacasmayo s.l.
Ref. Catastral: Varias (7054104UF7675S0001TW, 7054105UF7675S0001FW, 7054106UF7675S0001MW, 7054111UF7675S0001KW, 7054114UF7675S0001XW, 7154123UF7675S0001XW, 7154102UF7675S0001WW (Parcela municipal afectada))
Junta de Distrito: nº 2 Málaga Este
Asunto: Informe de supervisión nueva documentación

En relación al expediente PL 66-2018 que se tramita en este Departamento, con fecha 20/12/2024, ha tenido entrada documentación técnica mediante que se pretende dar respuesta a las incidencias planteadas en los Informes urbanísticos remitidos al Promotor por parte de este Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística.

Con fecha 11/03/2025 el Promotor hace entrada de nueva documentación que viene a sustituir a la de fecha 20/12/2024, tras haberse detectado algunos errores materiales en ciertas páginas, al objeto de que pueda ser aprobado un texto completo sin ningún tipo de condicionante.

Descargada la documentación técnica suscrita por el Arquitecto Javier Romero Vicente se incorpora al expediente digital el siguiente contenido:

1. MEMORIAS

- 1.1. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
- 1.2. MEMORIA DE ORDENACIÓN
- 1.3. MEMORIA DE GESTIÓN

2. MEMORIA ECONÓMICA

3. RESUMEN EJECUTIVO

4. PLANOS

5. ANEXOS

- 5.1. CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD
- 5.2. MEMORIA DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS
- 5.3. FICHA DEL SECTOR
- 5.4. FICHAS CATASTRALES
- 5.5. GEOREFERENCIACIÓN DE PARCELAS RESULTANTES
- 5.6. NOTAS REGISTRALES SIMPLES

Se adjuntan también Documentos-respuesta a los requerimientos realizados por el Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística, por el Servicio de Urbanización e Infraestructuras y por la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía, en sus informes previos respectivos, emitidos con fechas: 8/11/2024, 5/11/2024 y 22/10/2024.

Gerencia Municipal de Urbanismo
Paseo Antonio Machado, 12
29002 Málaga

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

Código Seguro De Verificación	xZmz1HJM2KJ4vfULpbpcBA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	19/03/2025 13:59:13
	Silvana Maria Molina Rico	Firmado	19/03/2025 13:08:37
	María Amparo García Cruz	Firmado	19/03/2025 12:57:07
Observaciones		Página	1/7
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xZmz1HJM2KJ4vfULpbpcBA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



En atención a la solicitud del Servicio de Urbanización e Infraestructuras, la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía, ha emitido informe TOP 0002/2025, en el que se pone de manifiesto que la documentación gráfica aportada reúne los requisitos necesarios para continuar la tramitación del expediente, conforme a los criterios exigidos dentro de su ámbito competencial.

INFORME

La documentación aportada tiene como objetivo dar cumplimiento a todas las consideraciones y cuestiones solicitadas durante la tramitación del expediente y que figuran en los antecedentes administrativos del mismo, siendo su contenido el resultado de las reuniones, informes, actuaciones y resoluciones de las que trae causa.

A continuación, se realiza valoración de las subsanaciones y aclaraciones solicitadas por este Servicio en informe previo de fecha 5/11/2024, con objeto de determinar si, en su ámbito competencial, procede continuar la tramitación del ED para ser aprobado inicialmente:

En relación al contenido documental:

- Conforme a lo requerido, se aporta un texto completo con toda la información actualizada, que permite la comprensión global del ED y que se ajusta a su objeto y finalidad, de acuerdo a la legislación urbanística vigente
- La planimetría ha sido estructurada de acuerdo a lo solicitado, en dos bloques, para comprensión tanto de la Memoria de información como de la Memoria de ordenación.

En relación al ámbito de actuación:

- La superficie del sector delimitada por el PGOU en su ficha urbanística es de 9.576,00 m². La superficie gráfica definida en el ED, es de 9.523,64m², habiéndose justificado que los ajustes realizados responden a la necesidad de adaptar la delimitación del ámbito a la realidad física existente, al parcelario y a las exigencias derivadas de la propia ordenación detallada.
- Se aporta plano A06 en el que se concretan tales ajustes, así como los ámbitos de la futura actuación urbanizadora fuera del sector, en los que se incluyen la totalidad de las infraestructuras y servicios que, aun siendo exteriores a la unidad de ejecución, resultan precisas para garantizar la funcionalidad de ésta y su adecuada conexión con la ciudad consolidada.
- Se ha incorporado la urbanización de la calle Rosalía de Castro y su prolongación hasta la parcela residencial VP, con destino a vivienda protegida, de forma que ésta pueda adquirir la condición de solar. Asimismo, se recoge la urbanización del fondo de saco necesario para permitir el giro de vehículos en su acceso.

2/7

En relación a la base topográfica empleada:

- Se ha atendido a lo indicado por la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía, completándose el levantamiento topográfico en las zonas requeridas, según plano A05. En este sentido, el informe TOP 0002/2025 concluye que la base cartográfica contiene suficientes referencias externas para una correcta conexión con la ciudad consolidada y que refleja de manera adecuada la realidad física existente.

Código Seguro De Verificación	xZmz1HJM2KJ4vfULpbpcBA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	19/03/2025 13:59:13
	Silvana Maria Molina Rico	Firmado	19/03/2025 13:08:37
	María Amparo García Cruz	Firmado	19/03/2025 12:57:07
Observaciones		Página	2/7
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xZmz1HJM2KJ4vfULpbpcBA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- Se ha corregido y completado el modelo digital del terreno, así como la definición del trazado generado a partir del mismo, habiéndose revisado las secciones y perfiles en base a los cuales se establece la altimetría de las obras proyectadas. Al respecto, en el informe TOP 0002/2025 se ha determinado que la planimetría y la altimetría del sendero y de los viales 1 y 2, se puede considerar correcta y que el terreno natural grafiado en las secciones aportadas refleja sensiblemente la realidad del terreno existente.

En relación al diseño del espacio viario:

- Tal y como fue requerido, se justifica el cumplimiento de los criterios de ordenación pormenorizada de la ficha urbanística del sector, la jerarquía viaria y los parámetros de diseño en planta, alzado y sección transversal de las vías.
- En este sentido, en la página 11 de la Memoria del ED, se describe la ordenación viaria propuesta y se explica que ésta se adapta a la necesidad de comunicación entre ámbitos colindantes de esta zona de la ciudad, que actualmente se encuentran desconectados.
- Se genera una vía nueva de comunicación entre el Colegio Esclavas del Divino Corazón y Hacienda Paredes con la calle Juan Valera, dándose respuesta al objetivo de “reordenación y conexión del viario este-oeste” fijado por el PGOU. Para la adaptación de la citada vía a través del desnivel topográfico existente en la parcela, se hace necesaria la reorganización de los límites entre suelo residencial y el suelo destinado a espacios verdes previsto en el Plan General.

Se jerarquiza dicha conexión directa entre el colegio Sagrado Corazón y la calle Juan Valera como viario de tercer orden para establecimiento de los parámetros de diseño, conforme a la normativa urbanística del PGOU (TítuloVII).

- Se realiza definición, no sólo del eje y parámetros geométricos del vial de nueva apertura (Vial 1), sino que se define un eje para el tramo en prolongación de la calle Rosalía de Castro y se concreta la definición de entronques con el viario existente.
- Se adjunta un cuadro comparativo para justificación de los parámetros de trazado y sección transversal de los viales. Considerando las particularidades del sector y la imposibilidad de ajustar estrictamente el diseño viario a los estándares establecidos por la normativa de urbanización, se justifican éstos, fundamentalmente las pendientes, para acercarse al máximo a su cumplimiento.
- Se atiende el criterio de conectar las calles Arcángeles y Azafrán, mediante un sendero peatonal, a través de la zona verde forestal. Esta conexión se plantea que discurra por la zona más elevada del sector para terminar enlazando con la nueva vía de comunicación planteada. Se ha proyectado una rasante con pendientes condicionadas por el terreno natural a través del que discurre y por la necesidad de conectar con el Vial 1, salvando el muro de contención, ya en el entorno del Colegio.

Aunque se incorpora a la planimetría del ED un perfil y secciones estructurales orientativas del muro previsto para contención de la ladera (plano A15), no es objeto del ED la precisa definición geométrica y estructural del mismo, que podrá ser concretada en fase de Proyecto de Urbanización, con conocimiento de datos y parámetros geotécnicos de partida.

Es por ello que corresponderá al Proyecto de Urbanización, en base a los cálculos justificativos procedentes, abordar y comprobar su diseño y, en coherencia con éste, ajustar en su caso, la planta y la rasante del sendero peatonal, teniendo en cuenta los condicionantes topográficos, geotécnicos y de drenaje, que garanticen la estabilidad del terreno, de forma que el sendero sea seguro, funcional y sostenible.

3/7

Código Seguro De Verificación	xZmz1HJM2KJ4vfULpbpcBA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	19/03/2025 13:59:13
	Silvana Maria Molina Rico	Firmado	19/03/2025 13:08:37
	María Amparo García Cruz	Firmado	19/03/2025 12:57:07
Observaciones		Página	3/7
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xZmz1HJM2KJ4vfULpbpcBA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- En relación a la disminución del número de viales rodados, con respecto a lo recogido en la ficha urbanística del sector, se justifica que la merma en superficie es muy poco significativa y que, en todo caso, responde al carácter del viario propuesto en relación a su entorno, habiéndose considerado más apropiado establecer una comunicación peatonal a través del espacio arbolado (ZV-1) para reducir la afección topográfica.

En cualquier caso, se justifica que estas modificaciones no alteran en ningún caso la funcionalidad y que se mantienen las conexiones vinculantes entre Juan Valera y el ámbito ED-LE.10, con Hacienda Paredes.

- Se han independizado los planos de urbanización y trazado viario, de aquellos cuyo contenido se centra en concretar la configuración de plataformas, áreas de movimiento y cotas de referencia para implantación de la edificación, según lo solicitado.

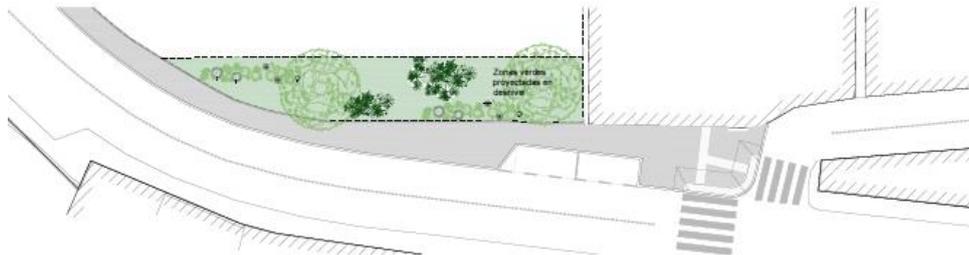
En relación a la dotación de aparcamiento público

- Se concreta definición gráfica de las reservas de espacio para plazas de aparcamiento en vía pública, así como ubicación de accesos a aparcamientos subterráneos en la edificación y previsión de espacio para contenedores de RSU.
- En el apartado 1.2.3. de la Memoria del ED, se determina que, en aplicación del artículo 6.7.3 de la normativa del PGOU, la reserva de aparcamiento público en ámbitos de suelo urbano no consolidado de nuevo desarrollo, con menos de 10.000 m², es de 0,5 plazas/100 m², por lo que la dotación legal sería de 17 plazas que, en este caso, no pueden ser materializadas, teniendo en cuenta la entidad de la intervención y los condicionantes topográficos que se derivan de la nueva apertura viaria, los cuales requieren minimizar, en la medida de lo posible, su sección transversal.

No obstante, se justifica que, según dispone la normativa urbanística del Plan General, "en las áreas de reforma interior y en los suelos, donde el grado de ocupación de la edificación haga inviable el cumplimiento de los estándares anteriores, lo que se justificará adecuadamente en el instrumento de desarrollo, se dispondrán anejas a la red viaria las plazas que permitiera la ordenación que se efectúe".

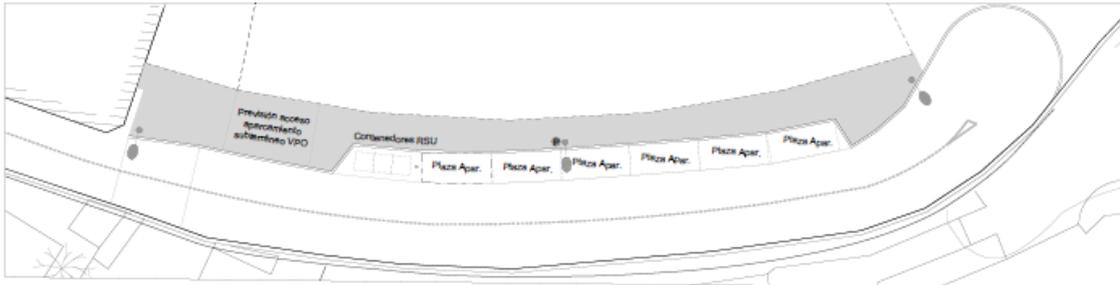
4/7

En su aplicación, se propone generar una dotación de 8 nuevas plazas en línea junto al viario, localizadas en la ampliación de la calle Rosalía de Castro y en las inmediaciones de calle Juan Valera colindantes a nuestro sector



Ubicación de 2 nuevas plazas en la confluencia de las calles Juan Valera y Rosalía de Castro

Código Seguro De Verificación	xZmz1HJM2KJ4vfULpbpcBA==	Estado	Firmado	Fecha y hora	19/03/2025 13:59:13
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	19/03/2025 13:08:37		
	Silvana Maria Molina Rico	Firmado	19/03/2025 12:57:07		
	María Amparo García Cruz	Firmado	19/03/2025 12:57:07		
Observaciones		Página	4/7		
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xZmz1HJM2KJ4vfULpbpcBA==				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				



Ubicación de 6 nuevas plazas en la prolongación de la calle Rosalía de Castro

En relación a los esquemas de infraestructuras y servicios urbanos propuestos

- Según fue solicitado, se ha incluido como Anexo 5.2 de la Memoria, una descripción de las características básicas, geometría y puntos de conexión de las redes de servicios, en correspondencia con lo grafiado en Planos
- En el apartado 5.2.1 se aporta la relación de organismos y empresas suministradoras con las que se ha mantenido contacto para poder determinar los puntos de conexión y suficiencia de las redes existentes para cubrir las nuevas demandas, si bien no se adjuntan escritos oficiales a dichas consultas, entendiéndose que las mismas se han realizado de forma verbal.
- En el apartado 5.2.2 se relacionan las infraestructuras existentes en la zona y sus características básicas, habiéndose recopilado la documentación gráfica representada en los planos A17-A22 de la plataforma INKOLAN.
- En relación a las infraestructuras propuestas:
 - Se aclara que el colector previsto en el vial 1 recogerá únicamente las aguas pluviales procedentes de la escorrentía que discurra por él y, dado que su trazado discurre a cota superior que las plataformas previstas para implantar las edificaciones, se prevé que las nuevas injerencias se realicen a la infraestructura que discurre por la calle Juan Varela. Se manifiesta que no existen otras injerencias procedentes del Colegio Las Esclavas.
 - Respecto a las necesidades de drenaje de las zonas verdes, en el plano A15 se incluyen detalles de drenaje de los muros previstos para contención de la ladera, coincidentes con la zona verde forestal proyectada a cota superior del vial 1. No obstante, se reitera la necesidad de que en el Proyecto de urbanización se deberán adoptar las medidas que garanticen la estabilidad y drenaje de dichos taludes.
 - Se justifica que la demanda de agua del sector podrá ser atendida dentro del volumen asignado al municipio por el PHCMA, resultando la dotación estimada igual a la prevista en el PGOU.
 - Se hace constar la afección al depósito existente en la parcela catastral 7154102UF7675S0001WW, de titularidad municipal y que, según información de EMASA, se encuentra fuera de servicio, a efectos de disposición y uso del suelo y demolición de las conducciones de entrada y salida del mismo.
 - Se ha justificado la imposibilidad de contemplar infraestructura de riego. Realizada consulta al Servicio de Parques y Jardines, no existe red específica en la zona. Por ello, se indica que, en el Proyecto de urbanización y en el Proyecto básico de edificación, se deberán emplear especies vegetales con bajos requerimientos hídricos.

5/7

Código Seguro De Verificación	xZmz1HJM2KJ4vfULpbpcBA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	19/03/2025 13:59:13
	Silvana Maria Molina Rico	Firmado	19/03/2025 13:08:37
	María Amparo García Cruz	Firmado	19/03/2025 12:57:07
Observaciones		Página	5/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xZmz1HJM2KJ4vfULpbpcBA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- En consonancia con lo señalado, en las páginas 13 y 14 de la Memoria, se establecen criterios de ordenación de las zonas verdes y se justifica que las actuaciones se limitarán a la revegetación de aquellas que se encuentren en desnivel, utilizando ejemplares autóctonos y respetando asimismo la vegetación existente, con el objetivo de integrar el espacio en su entorno natural, minimizando el impacto de la intervención.

Como determinaciones vinculantes que deberá mantener el proyecto de ejecución se señalan: el tratamiento diferenciado del suelo destinado a áreas de estancia, reposo y tránsito de aquellos otros destinados a la plantación; la elección de las especies plantadas, adecuadas al clima de la ciudad evitándose que se produzca un sobrecoste en su mantenimiento; y la acomodación a la configuración primitiva del terreno, integrando estas zonas con rebajes y abanalamientos que permitan su uso.

- Se ha justificado la demanda de potencia eléctrica y se menciona la previsión de instalar CT propios dentro del residencial. Se propone la infraestructura con canalización mixta MT-BT compuesta por tubos de PVC de diámetro 200 mm para MT y tubos de diámetro 160 mm para BT, tendida a lo largo del Vial 1 y en el frente de fachada de las parcelas residenciales por calle Juan Valera y por Rosalía de Castro.

En relación a la documentación de contenido económico

- Se aporta Memoria Económica en la que se incluyen de forma diferenciada los siguientes apartados: Estudio económico-financiero, con la estimación de gastos de urbanización; Informe de Sostenibilidad Económica y Memoria de Viabilidad Económica, según lo requerido.
- Se ha realizado una valoración del presupuesto de ejecución de las obras de urbanización y también se recoge estimación económica por los siguientes conceptos: demolición de edificación existente, honorarios técnicos y profesionales, gastos de gestión, impuestos, gastos financieros, así como valoración de las cargas derivadas de la contribución del sector al PEIS.
- Dentro de las obras de urbanización, se han valorado tanto las que deben realizarse dentro del sector como las que se deberán desarrollarse fuera del mismo, para asegurar las conexiones viarias y conexiones a las redes municipales de servicios, garantizando su funcionalidad.
- Se ha justificado la viabilidad económico financiera de la actuación y su rentabilidad, considerándose un horizonte temporal de 10 años para la amortización de la deuda contraída por el promotor con la entidad financiera.
- Realizado informe sobre la sostenibilidad de la actuación, se concluye un beneficio sensiblemente positivo para las arcas municipales. Teniendo en cuenta las ratios de gastos e ingresos por habitante procedentes del análisis realizado sobre el presupuesto municipal consolidado del 2024, se obtiene un saldo positivo, además de un incremento del patrimonio municipal derivado de la cesión de aprovechamientos, viario y zonas libres.

6/7

CONCLUSIONES

Se considera cumplimentado al informe de requerimiento previo emitido por este Servicio con fecha 5/11/2024.

Dada la apertura viaria planteada, en colindancia con un equipamiento escolar, y sus posibles repercusiones en términos de tráfico, movilidad y seguridad vial, se va a dar traslado del Estudio de Detalle al Área de Movilidad, para formular consulta sobre aspectos de su competencia y que puedan ser realizadas las observaciones que se consideren oportunas.

Código Seguro De Verificación	xZmz1HJM2KJ4vfULpbpcBA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	19/03/2025 13:59:13
	Silvana Maria Molina Rico	Firmado	19/03/2025 13:08:37
	María Amparo García Cruz	Firmado	19/03/2025 12:57:07
Observaciones		Página	6/7
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xZmz1HJM2KJ4vfULpbpcBA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



PROPUESTA

Se propone dar traslado de este Informe al interesado, para su conocimiento, a los efectos oportunos, y al Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística para que pueda continuar la tramitación del expediente.

Málaga, a la fecha de la firma electrónica

La Ingeniera municipal

Fdo.: M^a Amparo García Cruz

La Jefa del Servicio de Urbanización e Infraestructuras

Fdo.: Silvana Molina Rico

El Jefe del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística

Fdo.: Alberto Ruiz Carmena

7/7

Código Seguro De Verificación	xZmz1HJM2KJ4vfULpbpcBA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	19/03/2025 13:59:13
	Silvana Maria Molina Rico	Firmado	19/03/2025 13:08:37
	María Amparo García Cruz	Firmado	19/03/2025 12:57:07
Observaciones		Página	7/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xZmz1HJM2KJ4vfULpbpcBA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

