

Ref.: I-ED SUNC-O-LE.1 Las Esclavas_Serv. Urb._ (mar 26)
Departamento: Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio: Urbanización e Infraestructuras
Expediente: PL 66/2018
Situación: SUNC-O-LE.1 Las Esclavas
Promotor: ABU Las Esclavas s.l. (Antes Pacasmayo s.l.)
Junta de Distrito: nº 2 Málaga Este
Asunto: Informe de supervisión a nueva documentación técnica

ANTECEDENTES

Con fecha 20/06/2025, la Ilma. Junta de Gobierno Local adoptó Acuerdo de aprobación inicial del Estudio de Detalle del ámbito de planeamiento SUNC-O-LE.1 "Las Esclavas", del PGOU 2011, según documentación técnica presentada el 11/03/2025, de conformidad con los informes emitidos por el Servicio de Urbanización e Infraestructuras y por el Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística, de fechas 19/03/2025 y 10/06/2025, respectivamente.

De acuerdo con las reglas contenidas en el art. 112 del Reglamento General -al que se remite el art. 81 LISTA- tras el acuerdo de aprobación inicial, el instrumento fue sometido a información pública por plazo superior a 20 días, mediante publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal web de esta Administración, con el contenido mínimo que establece el art. 8 del REGLISTA.

Asimismo, en los términos de los artículos 78.4 LISTA y 105 y 112.1 b) del Reglamento, durante el trámite de información pública, se solicitaron los siguientes informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos y vinculantes:

- Informe de la Dirección General de Aviación Civil
- Informe de la Secretaría General de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales del Ministerio de Transformación Digital y de la Función Pública

1/6

Igualmente, tras la aprobación inicial se requirió la emisión de informe por parte de las siguientes Áreas y Departamentos municipales:

- Servicio de Patrimonio, Registro de Solares, Colaboración Público-Privada y Garantías.
- Área de Movilidad del Ayuntamiento de Málaga
- Servicio de Parques y Jardines. Área de Sostenibilidad Medioambiental del Ayuntamiento de Málaga

Con fecha 3/09/2025, tuvo entrada por Registro, alegación presentada por María Vanessa Medina Mairena, en representación de la mercantil Programa Sur s.l., mediante la que se solicita el desplazamiento hacia el sur del vial peatonal previsto en la ordenación aprobada, para que su trazado resulte estrictamente colindante a la vivienda existente en calle Juan Valera 76, permitiendo que su prolongación a través del sector ED-LE.10 no produzca afección sobre la parcela prevista por el PGOU al norte del ámbito.

Con fecha 13/10/2025 se recibe Informe de la Dirección General de Aviación Civil, mediante el cual dicho Centro Directivo informa favorablemente el Estudio de Detalle, en lo que a servidumbres aeronáuticas se refiere.

Con fecha 1/12/2025 se recibe por correo electrónico informe emitido por el Área de Movilidad del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, en el que se formulan diversas consideraciones técnicas relativas a la ordenación y regulación del tráfico.

Dichas consideraciones son analizadas por el Servicio de Urbanización e Infraestructuras en un nuevo informe emitido con fecha 11/12/2025, con objeto de indicar al promotor qué aspectos deberán incorporarse al contenido documental del instrumento de planeamiento y cuáles, por su nivel de detalle, serán objeto de desarrollo posterior, durante la redacción y tramitación del Proyecto de Urbanización.

Gerencia Municipal de Urbanismo
Paseo Antonio Machado, 12
29002 Málaga

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

| Código Seguro De Verificación | cB/IupVgWlsFY5YWI8GvyA== | | Estado | Fecha y hora |
|-------------------------------|---|--|---------|---------------------|
| Firmado Por | Alberto Jesús Ruiz Carmena | | Firmado | 18/03/2026 14:04:06 |
| | Silvana Maria Molina Rico | | Firmado | 18/03/2026 09:10:46 |
| | María Amparo García Cruz | | Firmado | 18/03/2026 09:03:19 |
| Observaciones | | | Página | 1/6 |
| Uri De Verificación | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/cB%2FIupVgWlsFY5YWI8GvyA%3D%3D | | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | | | |



Con fecha 15/01/2026 se recibe Informe del Servicio de Patrimonio, Registro Municipal de Solares, Colaboración Público-Privada y Garantías, en el que se recogen las propiedades municipales y dominios públicos incluidos en el ámbito del SUNC-O-LE.1, en base al Informe de validación gráfica alternativa (IVGA) (CSV: R4SR4NFZHF8RPWXD) elaborado por la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía, sobre la totalidad de parcelas catastrales incluidas en el sector.

Con fecha 3/02/2026 se recibe por email el Informe emitido por el Servicio de Parques y Jardines del Área de Sostenibilidad medioambiental, el 15/12/25, relativo a la vegetación existente, a la propuesta de ordenación de zonas verdes, así como a los sistemas de riego y de mantenimiento de las plantaciones, previstos en el Estudio de Detalle.

Con fecha 2/03/2026 se da entrada por Registro a la instancia presentada por la mercantil ABU Las Esclavas s.l. (denominada anteriormente Pacasmayo s.l.), mediante la que se da traslado a este Departamento, a través de enlace transfer (<https://www.swisstransfer.com/d/d4486d9f-c179-41c3-9135-49ef8dd0a954>) del documento técnico reformado correspondiente al Estudio de Detalle del SUNC-O-LE.1 "Las Esclavas", al objeto de resolver las incidencias planteadas en los informes sectoriales y municipales emitidos en relación a este instrumento.

Con fecha 10/03/2026 se emite nuevo Informe TOP 0002/2025, en el que se informa que la última documentación gráfica aportada al expediente por parte del Promotor, no introduce modificaciones, ni en la geometría de los viales, ni en las superficies de las parcelas resultantes de la propuesta de ordenación, informadas previamente por la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía de este Departamento, con fecha 7/02/2025.

INFORME

La última documentación aportada por el Promotor, sobre la que se emite el presente Informe, consta de los siguientes apartados:

1. **MEMORIAS**
 - 1.1. Memoria de Información y diagnóstico
 - 1.2. Memoria de Ordenación
 - 1.3. Memoria de Gestión
2. **MEMORIA ECONÓMICA**
 - 2.1. Introducción
 - 2.2. Resumen de la actuación
 - 2.3. Estudio Económico-Financiero
 - 2.4. Informe de Sostenibilidad Económica
 - 2.5. Memoria de Viabilidad Económica
3. **RESUMEN EJECUTIVO**
4. **PLANOS**
5. **ANEXOS**
 - 5.1. Cumplimiento de la Normativa de Accesibilidad
 - 5.2. Memoria de Infraestructuras y Servicios Urbanos
 - 5.3. Ficha del sector
 - 5.4. Fichas catastrales
 - 5.5. Georreferenciación de parcelas resultantes
 - 5.6. Notas simples registrales
 - 5.7. Inventario de arbolado y actuaciones

2/6

A dicha documentación se adjuntan tres escritos de respuesta a los requerimientos realizados en Informes emitidos por el Servicio de Urbanización e Infraestructuras, el Área de Movilidad y el Servicio de Parques y Jardines, en los que se justifican las modificaciones introducidas al documento técnico, en relación al que tuvo aprobación inicial:

- REQ-01- Informe Urbanización
- REQ-02- Informe Movilidad
- REQ-03- Informe Parques-Jardines

| Código Seguro De Verificación | cb/ IupVgWlsFY5YWI8GvyA== | Estado | Fecha y hora |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por | Alberto Jesús Ruiz Carmena | Firmado | 18/03/2026 14:04:06 |
| | Silvana Maria Molina Rico | Firmado | 18/03/2026 09:10:46 |
| | María Amparo García Cruz | Firmado | 18/03/2026 09:03:19 |
| Observaciones | | Página | 2/6 |
| Uri De Verificación | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/cB%2FIupVgWlsFY5YWI8GvyA%3D%3D | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | | |



Tras análisis de la documentación aportada y, en relación a los aspectos que afectan al ámbito competencial de este Servicio, se realizan las siguientes valoraciones:

Contenido documental:

En el marco de lo establecido en la vigente legislación urbanística el contenido del Estudio de Detalle que se informa se ajusta al que debe incorporar un Estudio de Detalle.

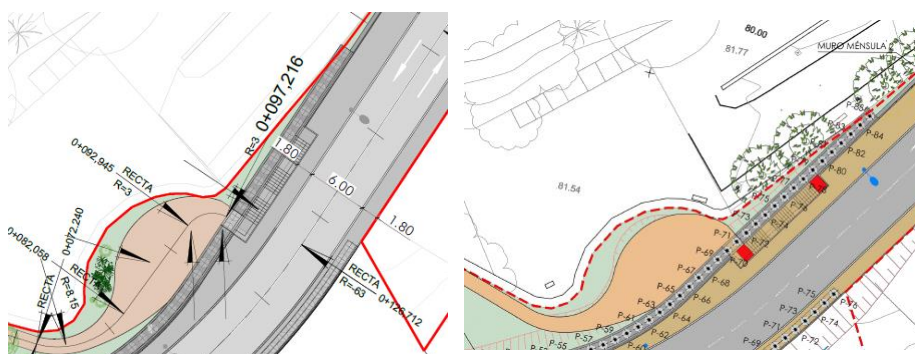
Ámbito de actuación, base topográfica y superficies resultantes de la ordenación:

El Informe TOP 0002/2025 emitido con fecha 9/03/2026 concluye que en la documentación gráfica presentada no incorpora cambios sustanciales respecto a la analizada previamente por la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía, la cual fue objeto de aprobación inicial.

Definición geométrica del viario:

La nueva documentación técnica aportada no introduce variaciones en la definición en planta y rasante, de los viales que forman parte de la propuesta de ordenación que fue aprobada inicialmente.

Se considera oportuno hacer mención a la introducción de un ajuste en la solución técnica adoptada dentro del espacio destinado a viario, relativa a la ejecución de una escalera que conecta la senda peatonal con el vial 1.



3/6

Escalera de conexión entre la senda peatonal y el vial 1

En el documento aprobado, el trazado de la senda peatonal, en su tramo final, confluía con el vial 1, atravesando la coronación del muro de sostenimiento de dicho vial.

Durante la revisión técnica del Proyecto de Urbanización que se tramita paralelamente en el Departamento de Arquitectura, el Servicio de Control de Obras de iniciativa privada, puso de manifiesto la necesidad de detallar la definición constructiva del encuentro entre el muro de contención de la propia senda y la viga de atado de la pantalla de pilotes que sostiene el vial.

Con objeto de facilitar la ejecución, el equipo redactor ha propuesto, como mejora, la sustitución del último tramo en rampa, por una escalera que desciende hasta el vial 1, ajustando para ello el perfil longitudinal de la senda en su tramo final. Esta solución viabiliza el paso estructural del sendero sobre la coronación del muro y simplifica la compleja conexión entre los sistemas de contención.

Según el informe emitido por la Sección de Información Geográfica, tras la comprobación de las cotas de inicio y final de la escalera, se verifica que éstas resultan acordes y coincidentes con las rasantes definidas en los perfiles longitudinales, tanto de la senda peatonal como del vial 1, por lo que el ajuste se considera correcto, desde el punto de vista geométrico y altimétrico.

En consecuencia, el cambio introducido, de carácter estrictamente constructivo, responde a la necesidad de mejorar la viabilidad de las obras de urbanización, sin alterar ni la ordenación pormenorizada del ámbito y de los espacios libres, ni el trazado viario, ni las determinaciones sustantivas del instrumento de planeamiento. Por ello, no se considera que dicho ajuste técnico constituya una modificación sustancial del Estudio de Detalle aprobado inicialmente.

| | | | |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | cB/IupVgWlsFY5YWI8GvyA== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Alberto Jesús Ruiz Carmena | Firmado | 18/03/2026 14:04:06 |
| | Silvana Maria Molina Rico | Firmado | 18/03/2026 09:10:46 |
| | María Amparo García Cruz | Firmado | 18/03/2026 09:03:19 |
| Observaciones | | Página | 3/6 |
| Url De Verificación | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/cB%2FIupVgWlsFY5YWI8GvyA%3D%3D | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | | |



Incidencias sobre el tráfico, la seguridad vial y la calidad del entorno urbano

Respecto a la valoración y observaciones realizadas en materia de tráfico por el Área de Movilidad, se ha incorporado a la Memoria del Estudio de Detalle el apartado 1.2.6, con las justificaciones oportunas.

Se señala en dicho epígrafe que la nueva conexión viaria entre la calle Juan Valera y la calle Azafrán constituye una determinación ya prevista por el planeamiento general, que la configura como parte de la red viaria local. En consecuencia, el Estudio de Detalle no introduce modificaciones en los usos globales ni en la ordenación estructural del ámbito, ni altera el carácter ni la jerarquía funcional del viario dentro de la red municipal, limitándose a concretar aspectos de ordenación detallada.

Por ello, la mayor permeabilidad derivada de la apertura del vial 1, responde a la propia estructura prevista por el PGOU y no supone un incremento significativo del tráfico ni una redistribución relevante de los flujos circulatorios en su área de influencia. Asimismo, las condiciones topográficas del ámbito tampoco favorecen su utilización como itinerario alternativo de acceso o salida hacia la autovía.

Se considera que el Estudio de Detalle justifica suficientemente la previsible inexistencia de incidencias sobre el tráfico, la seguridad vial o la calidad del entorno urbano.

No obstante, se difiere a la fase de Proyecto de Urbanización, la definición, en su caso, de las medidas de calmado de tráfico, limitación de velocidad, señalización, tratamiento de cruces, mejora de itinerarios peatonales y refuerzo de la seguridad vial, que pudiesen resultar necesarias, con el fin de garantizar la adecuada integración de la nueva infraestructura en el entorno residencial y escolar existente.

Urbanización del espacio viario:

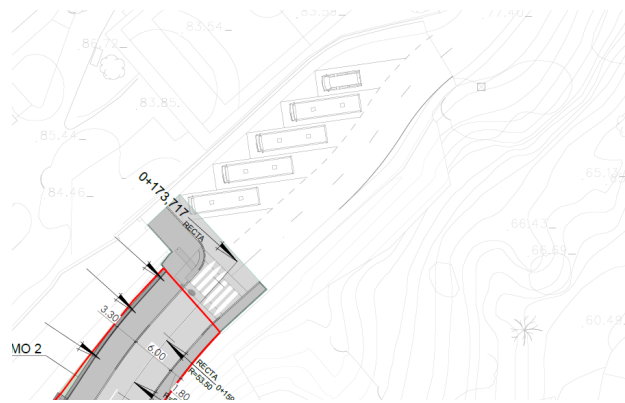
Para cumplimentar lo requerido en el Informe emitido por el Servicio de Urbanización e Infraestructuras de fecha 11/12/2025, como consecuencia de las consideraciones realizadas por el Área de Movilidad en esta materia:

1. Se resuelve con el nivel de detalle adecuado la afección sobre la ubicación actual de las paradas de autobús escolar que dan servicio al equipamiento educativo colindante, garantizando, al mismo tiempo, la continuidad de los carriles de circulación rodada del vial 1 propuesto, en su confluencia con la calle Azafrán.

4/6

Se propone un nuevo paso peatonal sobreelevado, así como su correspondiente señalización, que protege la salida escolar y la circulación peatonal del encuentro.

Se actualizan los planos de urbanización, siendo la definición detallada de la señalización viaria, tanto vertical como horizontal, objeto del correspondiente Proyecto de Urbanización.



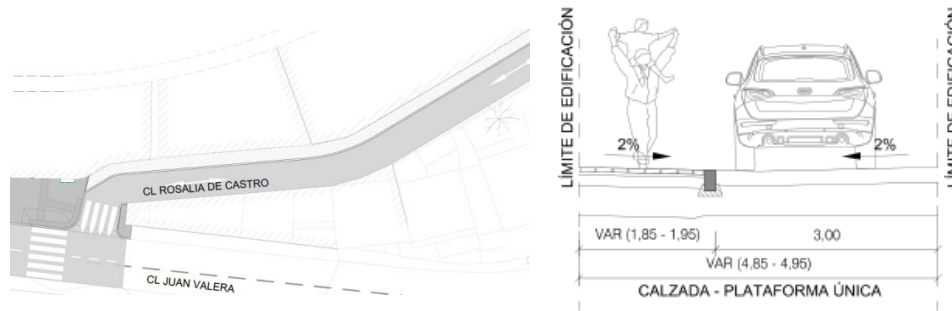
Propuesta de reordenación viaria en la confluencia del vial 1 con calle Azafrán

| | | | |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | cb/IupVgWlsFY5YWI8GvyA== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Alberto Jesús Ruiz Carmena | Firmado | 18/03/2026 14:04:06 |
| | Silvana Maria Molina Rico | Firmado | 18/03/2026 09:10:46 |
| | María Amparo García Cruz | Firmado | 18/03/2026 09:03:19 |
| Observaciones | | Página | 4/6 |
| Url De Verificación | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/cb%2FIupVgWlsFY5YWI8GvyA%3D%3D | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | | |



- Se modifica el diseño de la urbanización correspondiente a la solución viaria prevista para la calle Rosalía de Castro y su encuentro con la calle Juan Valera, con el objeto de configurar un itinerario peatonal accesible.

Para ello, en el tramo existente de la calle Rosalía de Castro —actualmente urbanizado y cuyo ancho de sección viaria se encuentra condicionado por los muros de parcelas edificadas colindantes, lo que impide su ampliación— se propone una reurbanización en plataforma única hasta la confluencia con la calle Juan Valera. En dicha solución se diferencian, material y visualmente, las zonas de circulación y de prioridad peatonal, con un ancho superior al mínimo exigido por la normativa vigente (1,80 m).



Propuesta de reurbanización en c/ Rosalía de Castro para configuración de itinerario peatonal accesible

En el segundo tramo, colindante con la futura parcela residencial destinada a vivienda protegida, se plantea una sección transversal compuesta por calzada de doble sentido de circulación, aparcamiento en línea y acerado, cumpliendo en todo caso las condiciones de accesibilidad establecidas por la normativa aplicable.

5/6

Como consecuencia de estas modificaciones, se actualizan los planos de urbanización del Estudio de Detalle, en planta, secciones y detalles.

Señalización, ubicación de plazas para PMR y de contenedores de RSU

En respuesta a lo requerido en el Informe de Movilidad, significar que, tanto los planos de señalización, vertical y horizontal, como la ubicación definitiva de plazas para personas de movilidad reducida y de contenedores de residuos sólidos urbanos serán consensuadas con las Áreas municipales competentes, en fase de tramitación del Proyecto de Urbanización.

Ordenación de zonas verdes

En respuesta a lo requerido por el Servicio de Parques y Jardines, se incorpora a la documentación el Anexo 5.7 con inventario completo de arbolado existente, detalle de su perímetro, altura y tipología, así como su correspondiente propuesta de actuación.

Respecto a la ordenación de zonas verdes, tratamiento vegetal, criterios de realización de plantaciones forestales, densidad vegetal mínima, selección de especies, tratamiento ornamental e implantación de mobiliario urbano y de juegos infantiles, se han incluido una serie de determinaciones exigibles al desarrollo del Proyecto de Urbanización, en el apartado "Ordenación y regulación de zonas verdes", de la Memoria del ED.

Se justifican las razones por las cuales no se contempla la instalación de infraestructura de riego, al no existir posibilidad de conexión a redes propias en la zona. Se indica por ello la necesidad de que, en el Proyecto de Urbanización, se proponga la plantación de especies vegetales autóctonas, sin requerimientos hídricos adicionales.

| Código Seguro De Verificación | Estado | Fecha y hora |
|-------------------------------|---|---------------------|
| cB/IupVgWlsFY5YWI8GvyA== | Firmado | 18/03/2026 14:04:06 |
| Firmado Por | Firmado | 18/03/2026 09:10:46 |
| Alberto Jesús Ruiz Carmena | Firmado | 18/03/2026 09:03:19 |
| Silvana Maria Molina Rico | Firmado | |
| María Amparo García Cruz | | |
| Observaciones | Página | 5/6 |
| Uri De Verificación | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/cB%2FIupVgWlsFY5YWI8GvyA%3D%3D | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | |



Memoria económica y de gestión

Derivado de informe interno (Ref.:RV20250101) del Servicio de Valoraciones, que consta en el expediente del Proyecto de Reparcelación 376/2025 (259), se ha revisado el coeficiente de ponderación correspondiente al uso residencial protegido, pasando de 0,09 —previsto en la ficha urbanística— a 0,1395. Como consecuencia de esta revisión, las unidades de aprovechamiento objetivo del ámbito ascienden a 2.503,44 UAS, de las cuales 2.362,21 UAS corresponden a vivienda libre y 141,23 UAS a vivienda protegida.

Al haberse ajustado el aprovechamiento, respecto al establecido en la ficha urbanística (2.453,32 UAS), se ha actualizado igualmente la contribución del ámbito al Plan Especial de Infraestructuras y Servicios, resultando una carga urbanística de 75.103,20 €.

Asimismo, en el contexto de tramitación paralela a la del Proyecto de Urbanización, se ha propiciado una justificación más precisa y con mayor nivel de detalle de los gastos de urbanización, que se han plasmado en este instrumento, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 189 del Reglamento de la LISTA.

En consecuencia, se han actualizado el Estudio Económico-Financiero, el Informe de Sostenibilidad Económica y el Estudio de Viabilidad Económica.

De su análisis se concluye:

- La distribución temporal de gastos e ingresos, conforme al cronograma estimado para la actuación, arroja un resultado sensiblemente positivo, tanto en el análisis anual como en el cómputo global.
- Considerando las ratios de gastos e ingresos por habitante, en relación con el presupuesto municipal consolidado, los ingresos corrientes asociados a la actuación presentan un saldo positivo.
- La actuación genera un incremento del patrimonio municipal derivado de la cesión del aprovechamiento urbanístico correspondiente y de las zonas libres públicas.
- El estudio de rentabilidad determina un beneficio estimado de 127.329,82 €, lo que acredita la viabilidad económica de la actuación. El horizonte temporal previsto para la amortización de la financiación asumida por el promotor se establece en 10 años, plazo en el que se prevé la subrogación de los adquirentes en el préstamo promotor.

6/6

CONCLUSIÓN

- I. El documento técnico incorpora y da adecuada respuesta a todas las observaciones y requerimientos formulados durante la tramitación del expediente, por las Administraciones sectoriales y distintos Servicios municipales.
- II. Las modificaciones y aclaraciones introducidas tienen por objeto mejorar la definición técnica de la futura urbanización y actualizar aspectos económicos, sin alterar las determinaciones sustantivas del instrumento aprobado inicialmente.
- III. Se considera que la documentación presentada se ajusta al contenido y alcance propio de un Estudio de Detalle, resultando adecuada para el desarrollo urbanístico del ámbito y permitiendo continuar la tramitación del expediente.

PROPUESTA

Dar traslado de este Informe al Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística, a los efectos oportunos.

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 Ruíz Carmena

| Código Seguro De Verificación | cB/IupVgWlsFY5YWI8GvyA== | | Estado | Fecha y hora |
|-------------------------------|---|--|---------|---------------------|
| Firmado Por | Alberto Jesús Ruiz Carmena | | Firmado | 18/03/2026 14:04:06 |
| | Silvana Maria Molina Rico | | Firmado | 18/03/2026 09:10:46 |
| | María Amparo García Cruz | | Firmado | 18/03/2026 09:03:19 |
| Observaciones | | | Página | 6/6 |
| Uri De Verificación | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/cB%2FIupVgWlsFY5YWI8GvyA%3D%3D | | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | | | |

