

Departamento: Planeamiento y Gestión Urbanística/ Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística
Expediente: Estudio de Detalle PL66-18
Situación: SUNC-O-LE.1 "Las Esclavas"
Solicitante: PACASMAYO S.L.
Ref. Catastral: 7054111UF7675S0001KW, 7054105UF7675S0001FW, 7054104UF7675S0001TW, 7154123UF7675S0001XW, 7054114UF7675S0001XW, 7054103UF7675S0001MW
Distrito N°: n° 2 - Este
Asunto: Propuesta de aprobación Inicial

Este informe sustituye al emitido con código seguro de verificación: pdp90zillod7AyGHWd3qA==

ANTECEDENTES

Con fecha 31/03/2023 se presenta nueva documentación del Estudio de Detalle "Las Esclavas" (en adelante ED) poniendo en conocimiento a esta Administración el cambio de titularidad de la finca con referencia catastral 7054104UF7675S0001TW, objeto del expediente, a PACASMAYO S.L. así como la cesión de los derechos de tramitación del ED "Las Esclavas", a favor de la mencionada entidad.

La documentación presentada consiste en Memoria, planimetría y Resumen Ejecutivo, así como plano gráfico planimetría editable para su comprobación por el Negociado de Topografía y Cartografía, emitiéndose el 12/07/2023 informe (TOP 0090/2023) en el que se pone de manifiesto la validez de la base topográfica empleada para desarrollar el Estudio de Detalle, detectándose ciertos desajustes en la delimitación del ámbito. Asimismo, se informa sobre errores y omisiones en la definición geométrica de las conexiones viarias, sobre los valores de las pendientes longitudinales y transversales previstas en el trazado de los viales y sobre las alturas de muros resultantes de la nueva ordenación.

Se emite informe técnico de subsanación de documentación del Servicio de Urbanización en fecha 11/08/2023 e informe técnico de este servicio de Planificación y Ordenación Urbanística en fecha 29/08/2023.

1/7

Con fecha 07/09/2023 se presenta nueva documentación del ED "Las Esclavas" que da respuesta al informe de requerimiento de fecha 29/08/2023, emitiéndose nuevo informe (TOP 0115/2023) de la Sección de Cartografía y Topografía, en el que se concluye que la superficie del ámbito está correctamente georreferenciada y se adecua a la base topográfica y se informa sobre corrección de las nuevas conexiones viarias planteadas, adaptadas a la realidad existente.

Se emite de nuevo informe técnico de subsanación de documentación basado en el informe de fecha 22/11/2023 del Servicio de Urbanización de este departamento, en el que se concluye que la solución abordada produce una marcada afección topográfica y paisajística, fundamentalmente en el tramo final del trazado viario, lo que exige reestudiar y ajustar los parámetros de diseño del mismo y la configuración de la conexión con la explanada que da acceso al Colegio Sagrado Corazón. Se sugiere al Promotor que desarrolle una nueva propuesta.

Posteriormente se recibe nueva documentación con fecha 26/08/2024 que es la que sirve de base a este informe junto con el informe emitido por la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía de fecha 22/10/2024 y el del Servicio de Urbanización de fecha 05/11/2024.

Con fecha 20/12/2024 se presenta nueva documentación de subsanación del ED consistente en Memoria, planimetría y Resumen Ejecutivo, así como plano gráfico de planimetría editable para su comprobación por la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía, emitiéndose el 14/01/2025 informe (TOP 002/2025) en el que se pone de manifiesto la validez de la base topográfica empleada para desarrollar el Estudio de Detalle.

Gerencia Municipal de Urbanismo
Paseo Antonio Machado, 12
29002 Málaga

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

Código Seguro De Verificación	BCK1WXTURIDRC36jCU2L/g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	10/06/2025 17:02:41
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	10/06/2025 15:47:57
	Marta González Coca	Firmado	10/06/2025 13:49:49
Observaciones	Página 1/7		
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/BCK1WXTURIDRC36jCU2L/g==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Con fecha 11/03/2025 se presenta Texto Refundido del ED que sirve de base para este informe.

Con fecha 19/03/2025 se emite informe técnico del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de la nueva documentación presentada.

INFORME

1. ANÁLISIS DE LA DOCUMENTACION TÉCNICA PRESENTADA

La documentación contiene los siguientes archivos: Memoria, planimetría y Resumen Ejecutivo.

A la vista de la documentación presentada y de acuerdo al contenido documental mínimo previsto en el art. 62 de la LISTA y 85 de su Reglamento General, se observa:

- Incluye Resumen ejecutivo que expresa los objetos y finalidades del Estudio de Detalle, al objeto de facilitar la participación y consulta de la ciudadanía, de conformidad a lo establecido en el artículo 62.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.
- Incorpora un plano de Zonificación acústica, de conformidad con lo exigido en el artículo 13 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, sobre zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- Se presenta un Plano Topográfico referenciado a coordenadas UTM-ETRS89 en formato digital editable (p.e DWG, DGN) que ha sido comprobado por la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía favorablemente.
- Incluye justificación del cumplimiento de la normativa de Accesibilidad descrita en el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aun no siendo necesaria su presentación.
- Con respecto al cumplimiento de la legislación de Servidumbres Aeronáuticas, siendo de aplicación el Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, se incluye Separata servidumbres aeronáuticas como documento justificativo servidumbres aeronáuticas del cumplimiento de las afecciones aeronáuticas del PGOU 2011 de Málaga y se incorporan los planos necesarios para recabar informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil.
- Se presenta la Memoria de viabilidad económica y la memoria de sostenibilidad económica conforme a lo establecido en el art.85.4.3 del Reglamento de la LISTA que muestra la viabilidad financiera de la operación.
- Desde el punto de vista administrativo y de cara a la aprobación inicial se aporta Certificación Registral de la parcela objeto de este ED.

2/7

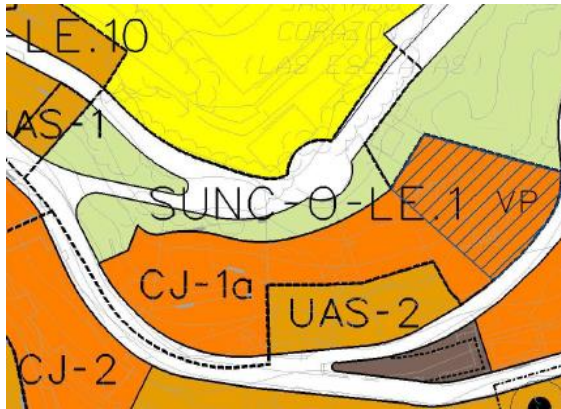
2. OBJETO, ÁMBITO Y JUSTIFICACIÓN DEL ED

El ámbito del presente ED se ubica entre calle Juan Valera y calle Rosalía de Castro. Se trata de una parcela de 9.576m²s según la ficha de parámetros urbanísticos de este PGOU2011 de Málaga. Tras la medición topográfica y validado por la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía la superficie real es de 9.523,64m². Las parcelas que conforman el ámbito objeto de este expediente se encuentran clasificadas como Suelo Urbano no consolidado dentro del sector SUNC-O-LE.1 "Las Esclavas" según lo establecido en el plano P2.1. Calificación, usos y Sistemas del PGOU 2011 de Málaga.

El objeto del ED es concretar las directrices de ordenación establecidas en el PGOU 2011 de Málaga para dicho ámbito definiendo de manera precisa las alineaciones, cotas y volúmenes en las áreas destinadas a uso residencial libre reordenando el viario, los espacios libres y parcela destinada a residencial de VP.

Código Seguro De Verificación	BCK1WXTURIDRC36jCU2L/g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	10/06/2025 17:02:41
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	10/06/2025 15:47:57
	Marta González Coca	Firmado	10/06/2025 13:49:49
Observaciones		Página	2/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/BCK1WXTURIDRC36jCU2L/g==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Situación del ámbito en el PGOU2011 de Málaga y Ortofoto del ámbito del ED

3. PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA PROPUESTA Y NORMATIVA DE APLICACIÓN

Los principales parámetros urbanísticos establecidos en la ficha urbanística de este sector y en el ED presentado se indican en el siguiente cuadro resumen comparativo:

Sector SUNC-O-LE.1 "LAS ESCLAVAS"	Ficha urbanística actual PGOU	ED presentado
Superficie total	9.576m ² s	9.523,64m ² s
Uso global y ordenanzas	Residencial	Residencial
Edificabilidad total	0,3524m ² t/m ² s → 3.374,58m ² t	0,3524m ² t/m ² s → 3.374,58m ² t
Edificabilidad residencial libre	2.362,21m ² t/m ² s	2.362,21m ² t/m ² s
Edificabilidad residencial protegida	1.012,37m ² t/m ² s =30%	1.012,37m ² t/m ² s
Espacios libres públicos	20,03% = 1.918m ² s	2.164,90m ² s
Ocupación máxima permitida	45%	45%
Nº viviendas residencial libre	22	22
Nº viviendas residencial protegido	10	10
Nº viviendas totales	32	32
Nº de plantas	PB+1	PB+1
Altura máxima permitida	Altura máx. 7,50m	Altura máx. 7,00m
Alineaciones	3m a vial público Max H entre edificaciones	3m a vial público 7m entre edificaciones
Aparcamiento	1,5 plazas/100m ² = 36 plazas	62 plazas

3/7

La edificabilidad máxima residencial y el número de viviendas propuestas en el sector se ajustan a lo establecido en el PGOU2011 de Málaga.

Código Seguro De Verificación	BCK1WXTURIDRC36jCU2L/g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	10/06/2025 17:02:41
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	10/06/2025 15:47:57
	Marta González Coca	Firmado	10/06/2025 13:49:49
Observaciones		Página	3/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/BCK1WXTURIDRC36jCU2L/g==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



4. VALORACIÓN DE LA PROPUESTA PRESENTADA

EN RELACIÓN A LA TOPOGRAFIA

Se ajusta el límite del sector en base a la necesidad de adaptación a la realidad física existente, al parcelario y a las necesidades impuestas por la ordenación urbanística dentro de la actuación. Esta modificación en ningún caso modifica la superficie del sector en cómputo de edificabilidad. (Plano A06).

Tras comprobación de la documentación gráfica por el Negociado de Topografía y Cartografía (TOP 0128/2024) el informe emitido con fecha 14/01/2025 es favorable.

La documentación gráfica aportada reúne los requisitos necesarios para continuar la tramitación del expediente.



Plano A08 Zonificación del ED

4/7

VOLUMETRÍA PROPUESTA Y EMPLAZAMIENTO EN EL TERRENO

La ordenación propuesta genera una vía nueva de comunicación entre el Colegio Esclavas del barrio Hacienda Paredes con la calle Juan Valera, objetivo vinculante del sector. Asimismo, se da respuesta a la necesidad de solucionar la conexión entre Calle Arcángeles con Calle Azafrán mediante un sendero peatonal.

El trazado del vial de comunicación necesario este-oeste entre Hacienda Paredes y Cl. Juan Valera se propone adaptado todo lo posible al terreno natural existente, disminuyendo así el impacto ambiental y paisajístico. Debido a las dificultades topográficas y las necesidades que requiere esta tipología de viario. (Recogido en Plano A11).

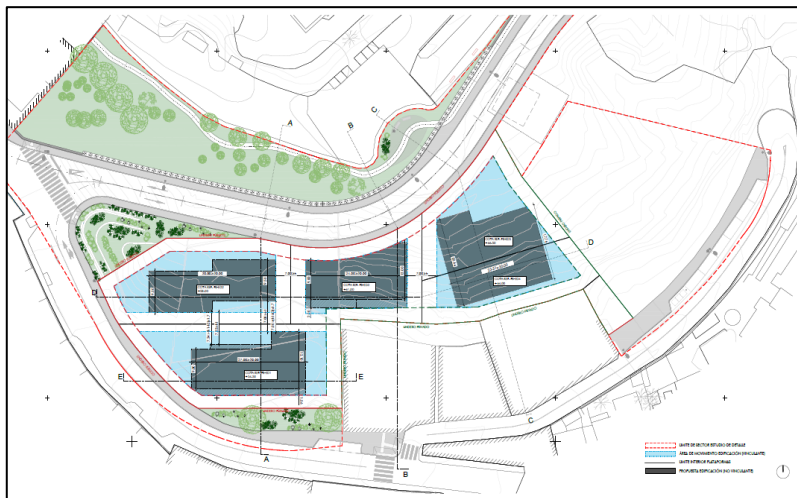
La conexión propuesta en la zonificación de la ficha, que conecta la calle Arcángeles con el nuevo vial se propone mediante sendero peatonal de bajo impacto visual y menor afección paisajística. Esta conexión discurrirá por la zona más elevada del sector interfiriendo lo menor posible en la topografía existente para terminar conectando con la nueva vía de comunicación planteada. (Recogido en Plano A11).

En el plano A09 se recogen las áreas de movimiento de la edificación y las rasantes la propuesta de edificación del ED como vinculante en la cota de referencia de planta baja de cada una de las edificaciones y las limitaciones urbanísticas vinculantes de las mismas.

Se reserva como zona de viario la zona colindante a la parcela de VP, a lo largo de la zona sur de la misma, para conseguir una mayor sección en la calle Rosalía de Castro, mejorando así su circulación y la calidad urbana del entorno.

Código Seguro De Verificación	BCK1WXTURIDRC36jCU2L/g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	10/06/2025 17:02:41
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	10/06/2025 15:47:57
	Marta González Coca	Firmado	10/06/2025 13:49:49
Observaciones		Página	4/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/BCK1WXTURIDRC36jCU2L/g==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Plano A10 Propuesta de edificación (no vinculante) del ED

Se recogen en el ED los siguientes parámetros Vinculantes, plano A09. *Áreas de movimiento y rasantes (Vinculante)*:

- La implantación en el terreno de las edificaciones, así como su volumetría.
- La cota de rasante de implantación de las edificaciones en el terreno.
- Los muros de nivelación planteados.
- La altura máxima de las edificaciones.
- El número máximo de plantas.
- La topografía y tipología edificatoria de Zona de ciudad jardín (CJ).

5/7

Y las no vinculantes en el plano A10. *Propuesta de edificación (No vinculante)*:

- Ubicación y forma de las edificaciones propuestas.

GESTIÓN

Se trata de un sector con una unidad de ejecución a desarrollar a través del sistema de compensación. El documento presenta un apartado donde se define la gestión del desarrollo urbanístico y las cuestiones relativas a las cesiones del 10 % del aprovechamiento y reservas de zona verde y viaria recogidas en la ficha del sector.

La iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación se presentará a tramitación, conjuntamente, con el proyecto de reparcelación, en cuyo caso será preceptiva la previa o simultánea aprobación del presente Estudio de Detalle.

Quedan reflejados en la memoria los siguientes puntos:

- Según ficha urbanística las unidades de Aprovechamiento Objetivo (UAS) del ámbito son 2.453,32 UAS, 2.362,21 UAS para las viviendas de Residencial Libre y 91,11 UAS para las viviendas de Residencial Protegido. El Ayuntamiento de Málaga, como Administración Actuante, recibirá 245,33 UAS en concepto del 10% de cesión obligatoria y gratuita. Parte de esta cesión se destinará a UAS de Residencial Protegido, conforme al artículo 49.3 del RGLISTA.
- Será el Proyecto de Reparcelación el documento que defina el valor en metálico de las referidas UAS de Residencial Libre a monetarizar, pudiendo asimismo aplicar, justificadamente, y con la finalidad de la equitativa distribución de beneficios y cargas, coeficientes de ponderación concretos y actualizados al momento del inicio del procedimiento de aprobación del proyecto de reparcelación para cada uso y tipología edificatoria.

Código Seguro De Verificación	BCK1WXTURIDRC36jCU2L/g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	10/06/2025 17:02:41
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	10/06/2025 15:47:57
	Marta González Coca	Firmado	10/06/2025 13:49:49
Observaciones		Página	5/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/BCK1WXTURIDRC36jCU2L/g==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- Además de ceder terrenos o su equivalente en dinero, se ejecutará y financiará la urbanización interna, las conexiones con redes generales y se contribuirá a la urbanización de Sistemas Generales y obras del Plan Especial de Infraestructuras.

En el Proyecto de Reparcelación se detallarán los gastos de urbanización del ámbito, donde quedará definida una estimación del coste por sendos conceptos.

Se incluye en la planimetría un plano de estructura de la propiedad con los límites de las propiedades registrales y catastrales afectadas por el ámbito de actuación.

RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA

El presente ED también define la ubicación del espacio destinado a VPO, manteniéndolo en la misma zona establecida por el Plan General aprobado. Además, se dota de un espacio frontal a calle Rosalía de Castro destinado a uso viario que permita la correcta entrada y salida de vehículos junto con el espacio reservado para acerado.

Ajustándose a lo establecido en el art. 5.5.3.2 del PGOU y el art. 10 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, de Vivienda de Andalucía se prevé en el documento un plazo máximo de dos años a contar desde la finalización de las obras de urbanización, para el inicio de la edificación de las parcelas calificadas como viviendas protegidas

ESPACIOS PÚBLICOS

Debido a la acusada pendiente del sector a intervenir, la propuesta se centra en la creación de una única zona de estancia ubicada en la parte superior de la intervención, junto al sendero peatonal, desde donde se podrá disfrutar de vistas privilegiadas al paisaje circundante. El resto de las actuaciones se limitan a la revegetación de las zonas verdes en desnivel, utilizando ejemplares autóctonos y respetando la vegetación existente, con el objetivo de integrar el espacio en su entorno natural y minimizar el impacto de la intervención.

6/7



Propuesta de edificación (no vinculante) del ED

El ED incluye determinaciones sobre la ordenación y regulación de la ejecución de las áreas libres públicas de cesión delimitada, ya que según a las determinaciones del art. 80 del Reglamento de la LISTA corresponde a los instrumentos que ordenen el espacio público definir y regular dicho espacio. Por tal motivo, y en coherencia con lo preceptuado en art. 6.6.4 de la normativa del PGOU-2011, referido a la ordenación de espacios libres y jardines, se completa la documentación del ED, estableciendo las siguientes determinaciones vinculantes que debe mantener el proyecto de ejecución:

- Determinaciones graficas: se presentan los planos A010 y A011
- Determinaciones escritas: apartado 1.2.3. Ordenación y regulación de los espacios públicos de la Memoria de ordenación.

Código Seguro De Verificación	BCK1WXTURIDRC36jCU2L/g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	10/06/2025 17:02:41
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	10/06/2025 15:47:57
	Marta González Coca	Firmado	10/06/2025 13:49:49
Observaciones		Página	6/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/BCK1WXTURIDRC36jCU2L/g==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Por otro lado se establecen las siguientes determinaciones de carácter más indicativo:

- Diseño concreto de espacios verdes y disposición de las especies plantadas.
- Disposición concreta de mobiliario urbano e infraestructuras urbanas.
- Elección concreta de especies autóctonas arbóreas seleccionadas.

APARCAMIENTOS

APARCAMIENTOS EN VIA PÚBLICA

En aplicación del artículo 6.7.3 de la normativa del PGOU, la reserva de espacio en vía pública para aparcamientos, en ámbitos de suelo urbano no consolidado de nuevo desarrollo, con menos de 10.000 m², será de 0,5 plazas/100 m²t. Para la ordenación propuesta la dotación sería de 17 plazas. Se justifica la implantación de una reserva menos de aparcamiento s en vía pública en base a lo establecido en el art.6.7.3 del PGOU2011, ubicando 8 plazas en línea junto al viario, de manera que haya cabida también para el acceso rodado al aparcamiento del Residencial VPO y para la ubicación de contenedores de RSU.

APARCAMIENTOS EN PARCELA PRIVADA

Según los valores de la ficha de ordenación, para una edificabilidad de 2.362,21 m² de residencial libre resulta un mínimo de 36 plazas de aparcamiento y para un total de 20 viviendas, 30 plazas de aparcamiento, siendo más restrictiva la primera. El plano A10 muestra una posible distribución del sótano, no vinculante, donde se justifican 62 plazas de aparcamiento, una cantidad muy superior a la requerida.

La planta sótano se organiza en distintas cotas para facilitar el acceso a los volúmenes edificatorios, siendo esta propuesta coherente con la topografía. Se observa, sin embargo que la plataforma superior y propuesta de distribución de los aparcamientos está muy cerca de la edificación existente, cuestión que al no ser una condición vinculante del ED se recomienda que el proyecto que se presente para a licencia de obras reduzca en este punto la superficie del sótano para minimizar su impacto en las construcción colindante.

7/7

CONCLUSIONES

Con carácter general, el contenido y ordenación de este ED cumple con los objetivos y determinaciones de la ficha urbanística y los preceptos previstos en el art. 2.3.10 del PGOU, art. 62 de la LISTA y 94 del Reglamento y en cuanto a la propuesta edificatoria se entiende favorable.

PROPUESTA

A la vista de las consideraciones de este informe procede:

1. Aprobar Inicialmente el presente Estudio de Detalle en base a la documentación de Memoria, planos y resumen ejecutivo con fecha de entrada el 11/03/2025.
2. Dar traslado a efectos de solicitud de informe sectorial a:
 - Dirección General de Aviación Civil para su informe.
 - Servicio de Parques y Jardines del Ayuntamiento de Málaga
3. Dar traslado de este informe al interesado junto con los informes del Servicio de Urbanización e infraestructuras y la Sección de Información geográfica, Cartografía y Topografía, para su conocimiento y efectos oportunos.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica

La arquitecta municipal El Jefe del Servicio El Jefe del Departamento
Fdo.: Marta González Coca Fdo.: Carlos Lanzat Díaz Fdo.: Alberto Ruiz Carmena

Código Seguro De Verificación	BCK1WXTURIDRC36jCU2L/g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	10/06/2025 17:02:41
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	10/06/2025 15:47:57
	Marta González Coca	Firmado	10/06/2025 13:49:49
Observaciones	Página 7/7		
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/BCK1WXTURIDRC36jCU2L/g==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

