

Ref: I-ED_SUNC-O-LE.1_PL2018-66

Departamento: Planeamiento y Gestión Urbanística/Servicio de Planificación y Ord. Urbanística
Expediente: Estudio de Detalle. PL 2018-66
Situación: SUNC-O-LE.1
Solicitante: PACASMAYO S.L.
Representante: Antonio José Jiménez Ruiz
Ref. Catastral: 7054111UF7675S0001KW, 7054105UF7675S0001FW, 7054104UF7675S0001TW, 7154123UF7675S0001XW, 7054114UF7675S0001XW, 7054103UF7675S0001MW, 7054106UF7675S0001MW, 7154102UF7675S0001WW
Junta de Distrito Nº 2 – Este
Asunto: Aprobación Definitiva

1. ANTECEDENTES

Con fecha 20/06/2025 la Junta de Gobierno Local acordó la Aprobación Inicial del Estudio de Detalle (en adelante ED) del sector SUNC-O-LE.1_Las Esclavas, de acuerdo con la documentación técnica con fecha de entrada el 11/03/2025.

Con fecha 22/10/2025 se emite certificado en el que se informa que en el periodo comprendido entre el 01/07/2025 y el 10/09/2025 ambos inclusive computados a efectos del periodo de información pública general y notificación a los titulares del ámbito, se han recibido dos alegaciones a la aprobación definitiva del expediente:

- Vanesa Medina, con fecha 03 de septiembre 2025. Nº Registro 349190/25
- Vanesa Medina E/R de Programa Sur, con fecha 03 de septiembre 2025. Nº Registro 349421/25

1/4

Con fecha 13/10/2025 se recibe informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento, en relación a las Servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga.

Con fecha 01/12/2025 se recibe informe emitido por el Área de Movilidad del Excmo. Ayuntamiento de Málaga.

Con fecha 15/12/2025 se emite informe favorable del Servicio de Parques y Jardines del Área de Sostenibilidad Medioambiental del Ayuntamiento de Málaga.

Con fecha 15/01/2026 se emite informe al Servicio de Patrimonio, Registro Municipal de Solares, Colaboración público-privada y Garantías en las que se detallan 5 parcelas de titularidad municipal.

Con fecha **02/03/2026** se recibe nueva documentación técnica consistente en Texto Reformado del ED que incorpora los cambios solicitados.

2. INFORME

La documentación técnica presentada que se propone para su aprobación definitiva se considera completa conforme a lo exigido en los artículos 62 de la LISTA y 85 del Reglamento.

Gerencia Municipal de Urbanismo
 Paseo Antonio Machado, 12
 29002 Málaga

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

Código Seguro De Verificación	CX8Ii42wOH6yd3nBCQW2JA==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena		Firmado	18/03/2026 13:35:28
	José Carlos Lanzat Díaz		Firmado	18/03/2026 13:17:59
	Marta González Coca		Firmado	18/03/2026 12:44:20
Observaciones			Página	1/4
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CX8Ii42wOH6yd3nBCQW2JA%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



SERVIDUMBRES AERONAUTICAS

En el informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento recibido, se solicita la inclusión del párrafo 4.2 del mismo en la documentación del Estudio de Detalle, así como la inclusión del plano específico adjuntado como Anexo I al informe.

La nueva documentación aportada por parte del promotor (Texto Refundido con fecha 02/03/2026) incluye ambas cuestiones.

PARQUES Y JARDINES

Con fecha 24/06/2025 se solicita informe al Servicio de Parques y Jardines del Área de Sostenibilidad Medioambiental del Ayuntamiento de Málaga, a fin de dar cumplimiento al punto Quinto acuerdo de Aprobación Inicial del Estudio de Detalle. El informe emitido en sentido favorable el 15/12/202 por ese Servicio recomienda estudiar la posibilidad de poder realizar riegos en las plantaciones de las zonas ZV2 y ZV3 y garantizar el mantenimiento de las plantaciones del sector durante al menos dos años. Esta observación deberá ser tenida en cuenta en el Proyecto de Urbanización y garantizar su cumplimiento indicándose en el acuerdo de aprobación definitiva.

PATRIMONIO

Con fecha 24/06/2025 se solicita informe al Servicio de Patrimonio, Registro Municipal de Solares, Colaboración público privada y Garantías a fin de dar cumplimiento al punto Quinto acuerdo de Aprobación Inicial del Estudio de Detalle. En el mismo se solicita que por dicho Servicio se realice la comprobación de la documentación presentada, a fin de verificar y aportar información sobre las fincas de titularidad del Ayuntamiento de Málaga. El informe emitido el 15/01/2026 por ese Servicio detalla 5 parcelas de titularidad municipal. La documentación incluye un nuevo A07.Plano de estructura de la propiedad con la correcta identificación de los propietarios y titulares afectados.

2/4

GESTIÓN

Derivado del informe del Servicio de Valoraciones de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Málaga que consta en el expediente del Proyecto de Reparcelación 376/2025(259) en tramitación, se modifica el coeficiente de ponderación residencial protegido del 0,09 previsto en la ficha urbanística a 0,1395, resultando las unidades de Aprovechamiento Objetivo (UAS) del ámbito en 2.503,44UAS, 2.362,21 UAS para las viviendas de Residencial Libre y 141,23UAS para las viviendas de Residencial Protegido.

Esto deriva a su vez la modificación del Aprovechamiento Medio de la ficha urbanística del sector que pasaría de ser 0,2562UA/m² a 0,2628UA/m².

De cara a la redacción del Proyecto de Reparcelación se deberá tener en cuenta que la parcela mínima del ordenanza CJ aplicable, a efectos de solicitud de licencia de segregación y parcelación, será coincidente con la parcela definida en la zonificación aprobada en el ED (esto queda recogido en la Memoria del Texto Refundido presentada).

INFORME DEL SERVICIO DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS

En relación a la información sobre el ámbito de actuación y su base topográfica, la definición geométrica del viario propuesto y su urbanización, los aspectos relativos a seguridad vial y tráfico recogidos en el informe emitido por el Área de Movilidad, la ordenación de las zonas verdes y lo relativo a la Memoria económica y de gestión se estará a lo recogido en el informe emitido por el Servicio de Urbanización e Infraestructuras de este Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística.

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:

Código Seguro De Verificación	CX8Ii42wOH6yd3nBCQW2JA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	18/03/2026 13:35:28
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	18/03/2026 13:17:59
	Marta González Coca	Firmado	18/03/2026 12:44:20
Observaciones		Página	2/4
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CX8Ii42wOH6yd3nBCQW2JA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Sector SUNC-O-LE.1 "LAS ESCLAVAS"	Ficha urbanística actual PGOU	ED presentado
Superficie total	9.576m ² s	9.523,25m 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	2.043,05m ² s > 20,03%
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 Mínimo h, máximo 7,50m entre edificaciones	3m a vial público 7m entre edificaciones
Aparcamiento	1,5 plazas/100m ² techo edificado = 36 plazas	62 plazas

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

CONTESTACION A LAS ALEGACIONES

3/4

Respecto al contenido técnico de las alegaciones se informa:

2.1. ALEGACIÓN de Vanesa Medina E/R de Programa Sur con fecha 03 de septiembre 2025

ALEGACIÓN PRESENTADA

Con fecha 03 de septiembre 2025 se presentan sendas alegaciones de igual contenido, con N° Registro 349190/25 y N° Registro 349421/25, por parte de D^a. Vanesa Medina E/R de Programa Sur, donde se alega que existe una incompatibilidad del trazado del sendero peatonal previsto en el sector SUNC-O-LE. 1 "Las Esclavas" que afecta al futuro desarrollo de la propuesta de zonificación del sector ED-LE 10, ya que la disposición actual de su trazado cruza una parcela edificable de este sector, imposibilitando completamente la materialización de su edificabilidad.

A continuación se contesta a los distintos apartados alegados:

El sendero peatonal proyectado constituye un elemento estructurante del sistema de espacios públicos, definido conforme a la topografía del ámbito y a los criterios de continuidad, funcionalidad y accesibilidad establecidos por el planeamiento. Su trazado responde a la ordenación aprobada inicialmente y garantiza la conexión viaria peatonal entre ámbitos colindantes, no resultando procedente su modificación por motivos del interés particular para el aprovechamiento de una parcela concreta. La posible afección a la edificabilidad de la parcela señalada no puede prevalecer sobre el interés general ni justificar el desplazamiento del itinerario peatonal, cuya ubicación ha sido definida atendiendo a criterios urbanísticos con el objeto de conectar la trama peatonal de la zona, y no a la parcelación privada resultante.

Código Seguro De Verificación	CX8Ii42wOH6yd3nBCQW2JA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	18/03/2026 13:35:28
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	18/03/2026 13:17:59
	Marta González Coca	Firmado	18/03/2026 12:44:20
Observaciones		Página	3/4
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CX8Ii42wOH6yd3nBCQW2JA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Tras las reuniones mantenidas con la promotora del desarrollo, se ha decidido plantear una solución mediante una zonificación alternativa consensuada, que se llevará a cabo a través del instrumento de planeamiento que se determine oportuno.

Por lo todo lo expuesto, se considera que en la alegación no existen razones urbanísticas suficientes para modificar el enclave del sendero peatonal del el ED SUNC-O-LE. 1 "Las Esclavas" por lo que se desestima la alegación.

CONCLUSIONES

A la vista de las consideraciones desarrolladas en el presente informe, se concluye:

- 1ª. Desestimar las alegaciones formuladas por Dª. Vanesa Medina E/R de Programa Sur.
- 2ª. El Texto Refundido del ED presentado el 17/03/2025 incorpora los cambios solicitados en el informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento.
- 3ª. La documentación técnica presentada que se propone para la aprobación definitiva se considera completa conforme a lo exigido en los artículos 62 de la LISTA y 85 del Reglamento y resulta, según los aspectos que recoge el artículo 108.2 del Reglamento, sustancialmente igual a la aprobada inicialmente.
- 4ª. En relación a la información sobre el ámbito de actuación y su base topográfica, la definición geométrica del viario propuesto y su urbanización, los aspectos relativos a seguridad vial y tráfico recogidos en el informe emitido por el Área de Movilidad, la ordenación de las zonas verdes y lo relativo a la Memoria económica y de gestión se estará a lo recogido en el informe emitido por el Servicio de Urbanización e Infraestructuras de este Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística.

4/4

3. PROPUESTA

En base a lo anteriormente expuesto en este informe se propone elevar al pleno la Aprobación Definitiva del ED-SUNC-O-LE.1 "Las Esclavas" según Texto Refundido del ED presentado el **02/03/2026**.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica

La Arquitecta Municipal
Fdo.: Marta González Coca

El Jefe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística
Fdo.: Carlos Lanzat Díaz
El Jefe del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Fdo.: Alberto Ruiz Carmena

Código Seguro De Verificación	CX8Ii42wOH6yd3nBCQW2JA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	18/03/2026 13:35:28
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	18/03/2026 13:17:59
	Marta González Coca	Firmado	18/03/2026 12:44:20
Observaciones		Página	4/4
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CX8Ii42wOH6yd3nBCQW2JA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

