



Este Ayuntamiento, al punto que se indica de la reunión que igualmente se detalla, adoptó el siguiente acuerdo.

SESIÓN ORDINARIA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO CELEBRADA EL DÍA 30 DE ABRIL DE 2026

PUNTO Nº 17.- DICTAMEN EN RELACIÓN A PROPUESTA DE LA CONCEJALA DELEGADA DE URBANISMO RELATIVA A LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR SUNC-O-LE "LAS ESCLAVAS" DEL PGOU-2011.

El Excmo. Ayuntamiento Pleno conoció el Dictamen de la Comisión de Urbanismo, Movilidad y Seguridad, de fecha 20 de abril de 2026, cuyo texto a la letra es el siguiente:

"En relación con este asunto, la Comisión del Pleno conoció la Propuesta referenciada de 13 de abril de 2026, cuyo texto se transcribe a continuación:

"Departamento: Planeamiento y Gestión Urbanística

Servicio: Jurídico Administrativo de Planeamiento

Expediente: Estudio de Detalle SUNC-O-LE.1 "Las Esclavas" del PGOU-2011

Solicitante: Abu Las Esclavas S.L.

Representante: D. Antonio José Jiménez Ruiz.

Situación: Ámbito de SUNC-O-LE.1 "Las Esclavas"

Referencias catastrales: 7054111UF7675S0001KW.-7054105UF7675S0001FW.-7054104UF7675S0001TW.-7154123UF7675S0001XW.-7054114UF7675S0001XW.-7054106UF7675S0001MW.-7154102UF7675S0001WW.-7154101UF7675S0001HW.

Junta Municipal del Distrito: nº 2 Málaga Este.

Asunto: Propuesta de inclusión del expediente en el orden del día de la Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, sobre aprobación definitiva.

1/18

(Esta propuesta sustituye a la suscrita con fecha 10 de abril de 2026 y CSV OvALuyr+rbFxiKMNJO5bKA==)

PROPUESTA QUE FORMULA LA CONCEJALA DELEGADA DE URBANISMO A LA COMISIÓN DEL PLENO DE URBANISMO, MOVILIDAD Y SEGURIDAD EN RELACIÓN AL EXPEDIENTE REFERENCIADO PARA POSTERIORMENTE SOMETERLO A LA APROBACIÓN DEL PLENO MUNICIPAL.

Resulta que con fecha 26 de marzo de 2026 ha sido emitido informe-propuesta por el Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento del Departamento de Planeamiento y Gestión del siguiente tenor literal:

"En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 172, 173 y 175 del Real Decreto núm. 2568/1986 de 28 de noviembre aprobatorio del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales y con respecto al expediente de referencia, se emite el siguiente informe jurídico sobre propuesta de aprobación definitiva de Estudio de Detalle conforme al objeto, antecedentes y fundamentos jurídicos siguientes:

Ámbito

Ayuntamiento de Málaga

Casa Consistorial. Av. Cervantes, 4.
29016 Málaga

+34 951 926 010

registrodepleno@malaga.eu
www.malaga.eu

Código Seguro De Verificación	boRSMVMuAKXIaOQ7gdCVgw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	05/05/2026 12:12:36
Observaciones		Página	1/18
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/boRSMVMuAKXIaOQ7gdCVgw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





El ámbito del presente Estudio de Detalle lo conforman las fincas catastrales referidas en el encabezamiento de este informe y está constituido por un sector de suelo urbano no consolidado ordenado, delimitado en el vigente PGOU-2011 como SUNC-O-L.1 "Las Esclavas", perteneciente al área de reparto AR.UE.SUNC-O-LE.1, con uso residencial y una superficie de 9.576 m²s; si bien, según levantamiento topográfico de la parcela, la superficie real es de 9.523,64 m²s.

Objeto

El objeto de este instrumento es el de concretar las directrices de ordenación establecidas en el PGOU-2011, definiendo de forma precisa las alineaciones, cotas y volúmenes en las áreas destinadas a uso residencial libre, reordenando el viario, los espacios libres y la parcela destinada a residencial de vivienda protegida. Según la Ficha correspondiente, los objetivos, criterios y directrices vinculantes del ámbito son los siguientes:

- 1.- El objeto de la actuación es la reordenación de parcelas vacantes y conexión del viario este-oeste entre Hacienda Paredes y Cl. Juan Valera.
- 2.- Se precisa redacción de Proyecto de Obras de Urbanización que defina trazado y rasantes del viario propuesto.
- 3.-La edificación se resuelve con ordenanza CJ-1a. En el estudio de detalle se comprobará la altura de la edificación en relación a su entorno y la no formación de pantallas de edificación por elementos continuos o por superposición de edificaciones en distintos niveles de implantación de longitud superior a 30 metros.
- 4.-El estudio de detalle determinará la localización exacta de las viviendas protegidas que se situarán preferentemente en zona señalada en plano de ordenación pormenorizada.

Antecedentes

2/18

1º.- Con fecha **26 de septiembre de 2018**, D. Fernando Ruiz-Cabello Sánchez-Sarachaga e/r de Bonanova Constructora Promotora, S.A., se presenta el Estudio de Detalle para el desarrollo del sector SUNC-O-LE.1 "Las Esclavas", del PGOU-2011.

2º.- Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de **20 de junio de 2025**, se dispuso aprobar inicialmente el Estudio de Detalle del sector SUNC-O-LE. "Las Esclavas" del PGOU-2011, promovido por Pacasmayo S.L., según documentación presentada el 11 de marzo de 2025 y de conformidad con los informes emitidos por el Servicio de Urbanización e Infraestructura el 19 de marzo de 2025 y por el Servicio de Planificación y Ordenación Urbanísticas el 10 de junio de 2025.

3º.- La información pública del expediente ha sido sustanciada mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga nº 152 de **8 de agosto de 2025**, y exposición en el Tablón de Edictos del Ayuntamiento de Málaga desde el **1 de julio de 2025 al 28 de julio de 2025**, ambos inclusive. Con llamamiento personal a los interesados y titulares del ámbito que resultan de los Registros de la propiedad y del Catastro. En el mismo periodo se procedió a la exposición del instrumento en página web de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

4º.- El **3 de septiembre de 2025**, se presentan dos escritos de alegaciones por parte de Dª. Vanesa Medina Mairena e/r de Programa Sur S.L., con idéntico contenido.

5º.- Por otro lado, el **1 de octubre de 2025**, D. Antonio José Jiménez Ruiz remite mediante correo electrónico copia de Escritura de Acuerdos Sociales, otorgada el 10 de septiembre de 2024 ante el notario D. Arturo Otero López-Cubero al nº 4692 de su protocolo, a fin de acreditar

Código Seguro De Verificación	boRSMVMuAKXIaOQ7gdCVgw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	05/05/2026 12:12:36
Observaciones		Página	2/18
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/boRSMVMuAKXIaOQ7gdCVgw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





el cambio de denominación de la Sociedad promotora del expediente que pasa a denominarse Abu Las Esclavas S.L., en lugar de Pacasmayo S.L.

6°.- El 13 de octubre de 2025 tiene entrada en esta Gerencia el informe favorable emitido por la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transporte y Movilidad Sostenible de fecha 9 del mismo mes y año.

7°.- El 16 de octubre de 2025, D^a. Vanesa Medina Mairena e/r de Programa Sur S.L., presenta documentación complementaria a la alegación realizada en su día.

8°.- Con fecha 22 de octubre de 2025 se expide Certificación del Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local, en la que consta que durante el plazo comprendido entre el 1 de julio al 10 de septiembre de 2025, ambos inclusive, computados a efectos de información pública general y notificación personal a los interesados, han tenido entrada los escritos de alegaciones referidos en el apartado cuarto anterior.

9°.- El 27 de octubre de 2025 se remite al promotor copia del informe emitido por la Dirección General de Aviación Civil a fin de que aporte documentación técnica que contenga lo especificado en el mismo; así mismo el **30 de octubre de 2025** se le envía copia de las alegaciones presentadas por Programa Sur S.L., otorgándose plazo de audiencia.

10°.- Por otra parte, el 1 de diciembre de 2025 se emite informe por parte del Área de Movilidad del Excmo. Ayuntamiento y, a la vista del mismo, el **11 de diciembre de 2025** por parte del Servicio de Urbanización e Infraestructuras del Departamento de Planeamiento y Gestión. Copia de ambos informes se trasladan al promotor con fecha **19 de enero de 2026**.

11°.- El 15 de diciembre de 2025 también informa sobre la posible afección de especies arbóreas existentes en la parcela, el Área de Sostenibilidad Medioambiental.

3/18

12°.- Así mismo, consta en el expediente informe emitido por el Servicio de Patrimonio, Registro Municipal de Solares, Colaboración Público-Privada y Garantías del Departamento de Gestión Económica y Recursos Humanos de 15 de enero de 2026, sobre propiedades municipales en el ámbito de planeamiento.

13°.- El 2 de marzo de 2026, la Sociedad promotora presenta nuevo documento técnico del Estudio de Detalle que ha sido informado por la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía el **9 de marzo de 2023** y por los Servicio de Urbanización e Infraestructura y de Planificación y Ordenación Urbanística el 18 de marzo de 2026.

14°.- Finalmente, se ha certificado por el Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local, con fecha 26 de marzo de 2026, que en el periodo comprendido entre los días 26 de junio de 2025 a 26 de septiembre de 2025, ambos inclusive, no ha tenido entrada escrito alguno, presentado por la Secretaría General de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales del Ministerio de Transformación Digital y de la Función Pública, en relación al presente expediente.

Fundamentos jurídicos

Requisitos sustanciales o de fondo:

1°.- Normativa urbanística de aplicación:

Código Seguro De Verificación	boRSMVMuAKXIaOQ7gdCVgw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	05/05/2026 12:12:36
Observaciones		Página	3/18
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/boRSMVMuAKXIaOQ7gdCVgw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





La entrada en vigor de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante LISTA) el 23 de diciembre de 2021, así como la entrada en vigor, el 22 de diciembre de 2022, del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA (en adelante RG), determinan la aplicación íntegra, inmediata y directa de sus determinaciones al presente instrumento en los términos de la Disposición Transitoria Primera de esta Ley; si bien, el punto 1 de su Disposición Transitoria Segunda establece que:

“1. Sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición transitoria primera, todos los instrumentos de planificación territorial y de planeamiento general, así como los restantes instrumentos aprobados para su desarrollo y ejecución que estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en el momento de entrada en vigor de esta ley, **conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su total cumplimiento o ejecución o su sustitución por algunos de los instrumentos de ordenación de esta ley.**”

Esto implica el reconocimiento de la vigencia del PGOU 2011, aprobado definitivamente de manera parcial por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de enero de 2011 (BOJA nº 170 de 30 de agosto de 2011), conforme el cual las fincas que nos ocupa se encuentran clasificada como Suelo Urbano No Consolidado dentro del ámbito SUNC-O-LE.1 “Las Esclavas”.

2º.- La idoneidad de que sea un Estudio de Detalle el instrumento que ordene el SUNC-O-LE.1 “Las Esclavas”.

La Disposición Transitoria segunda del RG establece una regla con relación a las actuaciones previstas en los planeamientos vigentes a la entrada en vigor de las LISTA, de esta forma dice:

4/18

“Disposición transitoria segunda. Actuaciones de transformación urbanística en ámbitos de suelo urbano y suelo urbanizable previstos en los instrumentos de planeamiento general.

1. Conforme a la disposición transitoria primera de la Ley, los ámbitos de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable sectorizado previstos en los instrumentos de planeamiento general vigentes tendrán el régimen de la promoción de las actuaciones de transformación urbanística o, en su caso, el de las actuaciones urbanísticas. Cuando estos ámbitos no cuenten con ordenación pormenorizada aprobada, su ordenación corresponderá al instrumento de ordenación urbanística detallada de la actuación de transformación urbanística correspondiente, sin necesidad de tramitar una propuesta de delimitación previa, conforme a las siguientes reglas:
...”

Según esta norma, el ámbito que nos ocupa tendrá el régimen de una actuación de transformación urbanística de reforma interior, pero habida cuenta de que el PGOU estableció una ordenación pormenorizada y la posibilidad de su desarrollo mediante Estudio de Detalle, este es el instrumento idóneo; no en vano, el apartado 1 del artículo 2.3.10 del PGOU-2011 establece que:

1. Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en el presente Plan o en los instrumentos de planeamiento y desarrollo del Plan General, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a

Código Seguro De Verificación	boRSMVMuAKXIaOQ7gdCVgw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	05/05/2026 12:12:36
Observaciones		Página	4/18
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/boRSMVMuAKXIaOQ7gdCVgw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





propuesta del interesado, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados para el mejor logro de los objetivos y fines del planeamiento.

Por otra parte, los cambios que se proponen introducir en la configuración de los viales, son susceptibles de ser asumidos por este instrumento complementario de la ordenación, de acuerdo con lo expuesto en el informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 10 de junio de 2025 obrante en el expediente. Por lo tanto, el objeto del Estudio de Detalle se ajusta al definido en el artículo 71 LISTA, con el desarrollo contenido en el art. 94 de su Reglamento.

3º.- La adecuación del documento a la normativa urbanística:

La documentación presentada por el promotor el 2 de marzo de 2026 ha sido informada favorablemente:

-Por la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía el 9 de marzo de 2023.

-Por el Servicio de Urbanización e Infraestructuras el 18 de marzo de 2026, concluyendo y proponiendo lo siguiente:

“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.

5/18

PROPUESTA

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

-Por el Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística el 18 de marzo de 2026. En el informe se dice:

“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.

SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

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.

Código Seguro De Verificación	boRSMVMuAKXIaOQ7gdCVgw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	05/05/2026 12:12:36
Observaciones		Página	5/18
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/boRSMVMuAKXIaOQ7gdCVgw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





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 tomada 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.

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.

6/18

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 URBANIZACIÓN 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	boRSMVMuAKXIaOQ7gdCVgw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	05/05/2026 12:12:36
Observaciones		Página	6/18
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/boRSMVMuAKXIaOQ7gdCVgw%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

7/18

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

CONTESTACIÓN A LAS ALEGACIONES

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

Código Seguro De Verificación	boRSMVMuAKXIaOQ7gdCVgw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	05/05/2026 12:12:36
Observaciones		Página	7/18
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/boRSMVMuAKXIaOQ7gdCVgw%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 03 de septiembre 2025 se presentan sendas alegaciones de igual contenido, con N° Registro 349190/25 y N° Registro 349421 /25, por parte de Dª. 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.

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.

3. PROPUESTA

Table with 4 columns: Código Seguro De Verificación, Firmado Por, Observaciones, Uri De Verificación, Normativa, Estado, Fecha y hora, Página. Includes verification code and URL.





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."

4º.- Obligaciones de la propiedad:

Para determinar cuáles son las obligaciones del propietario del suelo en el expediente que estamos analizando, debemos de concretar ante qué tipo de actuación urbanística nos encontramos y, como ya hemos dicho, el planificador general ha previsto en este ámbito de suelo urbano, una actuación de transformación urbanística de reforma interior según la definición contenida en el artículo 29 de la LISTA.

Con independencia del cumplimiento de los deberes generales que se les exigen a todos los propietarios del suelo en el artículo 17 de la LISTA y, en particular, a los propietarios del suelo urbano en el artículo 18 del mismo texto legal, el artículo 30 concreta cuáles son los deberes de las actuaciones de reforma interior:

"Artículo 30. Deberes de las actuaciones de reforma interior

Son deberes vinculados a las promociones de actuaciones de reforma interior, de conformidad con la legislación básica estatal, los siguientes:

a) Entregar al Ayuntamiento, y con destino al patrimonio municipal de suelo, la parcela o parcelas libres de cargas correspondientes al diez por ciento del incremento del aprovechamiento urbanístico en las actuaciones asistemáticas o, en su caso, del incremento del aprovechamiento medio sobre el aprovechamiento urbanístico preexistente en el planeamiento, en las sistemáticas. Dicho porcentaje podrá reducirse hasta un mínimo del cinco por ciento justificadamente en los casos en que se establezca reglamentariamente.

9/18

La entrega de suelo podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono a la Administración de su valor en metálico o por otras formas de cumplimiento del deber. No se entenderá justificada la sustitución cuando pueda cumplirse el deber mediante la entrega de suelo destinado a la reserva de vivienda protegida.

b) Entregar a la Administración actuante el suelo para nuevos sistemas generales o locales incluidos o adscritos al ámbito, que demande la actuación en función del grado de colmatación del ámbito, pudiendo utilizar las fórmulas contempladas en la legislación de propiedad horizontal.

c) Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización del ámbito y las de conexión con las redes generales viarias y de infraestructuras y servicios técnicos, así como las obras de ampliación y refuerzo de dichas redes que sean necesarias en función de las dimensiones y características de la actuación. Los promotores de la actuación tendrán derecho al reintegro de los gastos de instalación de las redes de servicios técnicos con cargo a las empresas suministradoras, en la forma que se determine reglamentariamente o, en su defecto, en la forma que determine el Ayuntamiento.

d) Entregar al Ayuntamiento, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras a que se refiere el párrafo c), que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera de las redes y servicios citados, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.

Código Seguro De Verificación	boRSMVMuAKXIaOQ7gdCVgw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	05/05/2026 12:12:36
Observaciones		Página	9/18
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/boRSMVMuAKXIaOQ7gdCVgw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





e) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las edificaciones que deban ser demolidas y el realojamiento y retorno de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, cuando tengan derecho a ellos, en los términos establecidos en la legislación básica del suelo."

De entre estas obligaciones, debemos hacer las siguientes apreciaciones:

a) Cesión de suelo con destino a dotaciones, espacios públicos y viales: estas cesiones serán las previstas en el planeamiento general y que han sido concretadas en el Estudio de Detalle conforme a los informes técnicos emitidos, debiéndose cumplir todas y cada una de las condiciones especificadas en los mismos.

b) Cesión del suelo correspondiente al porcentaje de participación de la comunidad en las plusvalías que la actuación urbanística genera: el Estudio de Detalle propone la sustitución de parte de esta cesión de suelo, concretamente el porcentaje que corresponda del uso de vivienda libre, por la entrega de su equivalente económico ya que, el porcentaje de reserva obligatoria para vivienda protegida que debe cederse al Ayuntamiento, no puede ser objeto de monetización (artículo 49.3 del RG). Según el artículo 49 del Reglamento de la LISTA, dicha sustitución deberá de estar debidamente justificadas en el instrumento de ejecución correspondiente y, tanto dicho artículo 49 como el artículo 251 del mismo RG, exigen que se acredite la identidad de valor de la sustitución por los servicios municipales, en el procedimiento de aprobación del instrumento de gestión.

c) Ejecución de las obras de urbanización: se realizarán conforme a las determinaciones establecidas en el Estudio de Detalles y desarrolladas en el correspondiente Proyecto de Urbanización que deberá redactarse y aprobarse.

10/18

Son cargas de urbanización de sector, con cargo a la junta de compensación, las correspondientes tanto a las obras internas de urbanización, como a la totalidad de las conexiones exteriores de todos los servicios urbanísticos y, en su caso, ampliación o refuerzo de todas las infraestructuras y servicios exteriores a la unidad de ejecución, precisas para su adecuado funcionamiento.

Por otro lado, tal y como prevé la Ficha, este sector contribuirá a la urbanización de los sistemas generales y a las obras contenidas en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamientos (PEIS-4), en la forma e importe que se determine. Habida cuenta de que este instrumento aún no tiene aprobación definitiva, debemos estar a la carga máxima establecida por la ficha del Plan Especial PEIS-4 "Infraestructuras Básicas", según la cual, "los suelos clasificados como Urbanos No Consolidados SUNC tendrán por este concepto una carga máxima de 30 €/UA (treinta euros por unidad de aprovechamiento, IVA no incluido), referida dicha UA a la correspondiente al uso y tipología característico en cada ámbito".

5º.- Sistema de Actuación:

La ejecución de las previsiones de ordenación se llevarán a cabo a través del sistema de actuación por compensación, siendo la unidad de ejecución, según la Ficha, la UE.SUNC-O-LE.1 "Las Esclavas".

Requisitos materiales o formales:

1º.- Iniciativa para proponer la ordenación:

Table with 4 columns: Código Seguro De Verificación, Firmado Por, Observaciones, Uri De Verificación, Normativa, Estado, Fecha y hora, Página. Includes verification code and URL.





Establece el artículo 8 del Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLSRU) que la iniciativa podrá partir de las Administraciones Públicas, las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas y, en las condiciones dispuestas en la ley aplicable, de los propietarios. En consonancia con esta norma indica el artículo 80 de la LISTA, que aquellas personas que, de conformidad con la normativa básica estatal, puedan redactar y presentar a tramitación un instrumento de ordenación de actuaciones de transformación urbanística, podrá impulsar la aprobación de los mismos.

Según las certificaciones del Registro de la Propiedad nº 2 de Málaga, de fecha 20 de diciembre de 2024, las fincas catastrales nº 7054111UF7675S0001KW, nº 7054105UF7675S0001FW, nº 7054104UF7675S0001TW, nº 7154123UF7675S0001XW, nº 7054114UF7675S0001XW y nº 7054106UF7675S0001MW, pertenecen en pleno dominio a Pacasmayo S.L. En las certificaciones catastrales descriptivas y graficas de estas parcelas, obtenidas el 5 de junio de 2025, aparece como titular de las mismas la mercantil Abu Las Esclavas S.L. Así mismo, según el informe emitido por el Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística el 21 de abril de 2025, el Excmo. Ayuntamiento es propietario de suelos en el sector, concretamente de parte de las fincas catastrales nº 7154102UF7675S0001WW (116,92 m²) y nº 7154101UF7675S0001HW (190,43 m²), por lo que se ha emitido un nuevo informe por el Servicio de Patrimonio, Registro de Solares, Colaboración Público-Privada y Garantías con fecha 15 de enero de 2026, sobre las propiedades municipales en el sector, habiendo sido corregida la estructura de la propiedad en el documento que se somete a aprobación definitiva.

Como consta en el expediente, aun cuando este se empezó a tramitar por la mercantil Bonanova Constructora Promotora, S.A., con posterioridad fue retomada la tramitación por Pacasmayo S.L., por ser la nueva propietaria de los suelos del sector. No obstante, el 1 de octubre de 2025, D. Antonio José Jiménez Ruiz remite mediante correo electrónico copia de Escritura de Acuerdos Sociales, otorgada el 10 de septiembre de 2024 ante el notario D. Arturo Otero López-Cubero al nº 4692 de su protocolo, a fin de acreditar el cambio de denominación de la Sociedad promotora del expediente que pasa a denominarse Abu Las Esclavas S.L., en lugar de Pacasmayo S.L.

11/18

En todo caso, en la documentación presentada queda acreditado, que D. Antonio José Jiménez Ruiz está legitimado para representar a Abu Las Esclavas S.L., cumpliéndose así, con los requisitos sobre legitimación y representación a que se refieren los artículos 4 y 5 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas para actuar como representante e interesado, respectivamente.

2º.- En relación al procedimiento:

Aun cuando el alta del presente expediente es de 26 de septiembre de 2018, antes de la entrada en vigor de la LISTA y su posterior Reglamento de desarrollo, de conformidad con la Disposición Transitoria Tercera de la Ley, relativa a los planes e instrumentos en tramitación, el procedimiento debe seguir por los cauces establecidos en la nueva normativa pues no hubo ningún acuerdo preceptivo sobre el Estudio de Detalle anterior a la entrada en vigor de la Ley. Así, dice el apartado 1 de la citada Disposición que:

“1. Los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico, así como los instrumentos de gestión y ejecución del planeamiento, que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de esta ley podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma. A estos efectos,

Código Seguro De Verificación	boRSMVMuAKXIaOQ7gdCVgw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	05/05/2026 12:12:36
Observaciones		Página	11/18
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/boRSMVMuAKXIaOQ7gdCVgw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





se considerarán iniciados los procedimientos con el primer acuerdo preceptivo del órgano competente para la tramitación, conforme a lo previsto en la legislación urbanística, y, en el caso de los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental estratégica, con la solicitud de inicio de este procedimiento.”

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 ha sido sometido a información pública por plazo no inferior a 20 días, con publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal de la Administración urbanística con el contenido mínimo que establece el art. 8 del Reglamento; con llamamiento personal de los propietarios del ámbito que resultan de las Certificaciones Registrales y Catastrales que constan en el expediente a los efectos de lo dispuesto en el art. 78.5 c) de la LISTA y 104.4 c) del Reglamento General.

Así mismo, en los términos de los artículos 78.4 LISTA y 105 y 112.1 b) del Reglamento, simultáneamente al trámite de información pública se han recabado los siguientes informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos y vinculantes:

- Informe de la Dirección General de Aviación Civil, de acuerdo con la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 y con el art. 27 del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo que regula las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4-12-1998, sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30-12-1996, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; que ha sido emitido con fecha 9 de octubre de 2025.

- Informe de la Secretaría General de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales del Ministerio de Transformación Digital y de la Función Pública sobre la adecuación del instrumento de planeamiento a la normativa sectorial de telecomunicaciones, en particular, al régimen jurídico de las telecomunicaciones y a las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas en el sector, a tenor de lo establecido en el artículo 50 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones; que fue requerido con fecha 26 de junio de 2025 y que no ha sido emitido por la Administración estatal en el plazo de tres meses de que se disponía para ello según consta en el Certificado del Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local de 26 de marzo de 2026 y, tampoco, consta evacuado posteriormente. Por lo que las actuaciones podrán proseguir por sus trámites reglamentarios, de conformidad con lo establecido en la citada norma y en el artículo 80.3 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

12/18

También, tras la aprobación inicial, se han emitido informes por parte del Área de Movilidad del Excmo. Ayuntamiento, así como del Servicio de Patrimonio, Registro de Solares, Colaboración Público-Privada y Garantías y del Área de Sostenibilidad Medioambiental del Excmo. ayuntamiento en relación a las especies arbóreas existentes en el ámbito, tal y como constan en los antecedentes de este informe propuesta.

3º.- Contenido documental:

Con relación a este aspecto, en el informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 18 de marzo de 2025 se señala, que la documentación aportada el 2 de marzo de 2026 se considera completa y coherente con los requisitos de contenido documental mínimo previsto en los artículos 62 de la LISTA y 85 del Reglamento.

4º.- Órgano competente para la aprobación definitiva:

Código Seguro De Verificación	boRSMVMuAKXIaOQ7gdCVgw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	05/05/2026 12:12:36
Observaciones		Página	12/18
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/boRSMVMuAKXIaOQ7gdCVgw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Respecto del órgano competente para la aprobación definitiva, corresponde a esta Administración Municipal, tal y como se indica en el artículo 75.1 de la LISTA, siendo el órgano legitimado para ello el Pleno del Excmo. Ayuntamiento, en virtud de lo establecido en el artículo 123.1.i) de la Ley 7/1985 de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, y necesaria una mayoría simple según lo indicado en el apartado 2 del citado artículo 123.

No obstante lo anterior, con carácter previo a la remisión del expediente a la Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad, la Secretaría General del Pleno deberá emitir informe preceptivo, de conformidad con lo previsto en los artículos 57 y 58 del Reglamento Orgánico del Pleno del Ayuntamiento de Málaga, puesto en relación con el artículo 3.3 del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de la Administración Local con habilitación del carácter nacional.

CONCLUSIONES Y PROPUESTAS:

A la vista de lo que antecede, en cuanto a los aspectos técnicos y jurídicos estudiados, este Departamento considera que el presente expediente se encuentra concluso y listo para ser incluido en la próxima sesión que celebre la Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad a fin de que ésta, en función de las competencias que tiene asignadas, eleve propuesta al Excmo. Ayuntamiento-Pleno para la adopción de los siguientes

ACUERDOS:

PRIMERO.-Desestimar la alegación presentada por D^a. Vanesa Medina Mairena e/r de Programa Sur S.L., por las motivaciones expresadas en el informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión de 18 de marzo de 2026 y que han quedado transcritas en los fundamentos jurídicos precedentes.

13/18

SEGUNDO.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle del sector SUNC-O-LE. "Las Esclavas" del PGOU-2011, promovido por Abu Las Esclavas S.L., según documentación presentada el 2 de marzo de 2026, de conformidad con los informes emitidos por la Sección de Información Geográfica, Topografía y Cartografía de 9 de marzo de 2026 y por los Servicios de Urbanización e Infraestructura y de Planificación y Ordenación Urbanísticas del Departamento de Planeamiento y Gestión el 18 de marzo de 2026 y con lo dispuesto en los artículos 75, 78 y 81 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), puestos en relación con los artículos 94 y 102 y ss del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre que aprueba el Reglamento General de la LISTA (RG).

TERCERO.- Depositar el instrumento aprobado definitivamente en el Archivo de documentación ubicado en el «Archivo de expedientes de planeamiento» donde se contienen los documentos técnicos del referido instrumento urbanístico, así como los actos, resoluciones y acuerdos producidos en relación con el mismo que deban formar parte de la Unidad Registral de «Instrumentos de Planeamiento y de Bienes y Espacios Catalogados», ubicados ambos en las dependencias del Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Planeamiento y Gestión de esta Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura. Procediéndose a la publicación del presente acuerdo y del instrumento de ordenación urbanística completo en la sede electrónica del Excmo. Ayuntamiento de Málaga de conformidad con el art. 82.2 de LISTA.

CUARTO.- Remitir el documento completo, junto con certificado del acuerdo de aprobación definitiva a la Delegación Territorial en Málaga de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, a fin de que se proceda a su depósito en el Registro correspondiente, según se recoge en el artículo 82 de la LISTA y art. 19 del Decreto 2/2004, de 7 de enero.

Código Seguro De Verificación	boRSMVMuAKXIaOQ7gdCVgw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	05/05/2026 12:12:36
Observaciones		Página	13/18
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/boRSMVMuAKXIaOQ7gdCVgw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





QUINTO.- Una vez cumplimentado lo anterior, con emisión de la correspondiente Certificación registral en los términos recogidos en los artículos 20 y 22 del Decreto 2/2004 de 7 de enero, **publicar** el referido acuerdo de aprobación definitiva, y en su caso, sus ordenanzas o normativa específica, en el Boletín Oficial de la Provincia, según se señala en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril Reguladora de las Bases del Régimen Local al que remite el 83 de la LISTA, con la indicación de haberse procedido previamente al depósito y remisión, respectivamente, en el citado Registro.

SEXTO.- Advertir al interesado que el anuncio para proceder a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el BOP, se pondrá a su disposición por el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística para que realice dicha publicación; haciendo advertencia expresa de que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 95 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, transcurrido tres meses desde la retirada del anuncio sin que éste se haya publicado, se habrá producido la caducidad del procedimiento administrativo al haberse paralizado éste por causa imputable al interesado, todo ello, sin perjuicio de la Resolución que deba dictarse declarando la caducidad y el archivo de las actuaciones.

SÉPTIMO.- Significar que la **ejecución** de la UE.SUNC-O-LE.1 "Las Esclavas" se realizará de forma **sistemática** mediante el sistema de **actuación por compensación** y conforme al instrumento de ejecución correspondiente, en los términos previstos en los artículos 210 y ss del Reglamento de la LISTA; debiéndose justificar la monetización de parte de la cesión de suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento, destinado a vivienda libre, y emitirse el correspondiente informe por el Servicio de Valoraciones, con relación a la equivalencia de valor entre el suelo urbanizado que debe cederse y su monetización.

OCTAVO.- Significar así mismo, en cuanto a las **obras de urbanización**:

14/18

-Que el Proyecto de Urbanización que se presente, deberá ajustarse a las indicaciones contenidas en el informe del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de 18 de marzo de 2026, obrante en el expediente.

- Que son cargas de urbanización de sector, con cargo a la junta de compensación, las correspondientes tanto a las obras internas de urbanización, como a la totalidad de las conexiones exteriores de todos los servicios urbanísticos y, en su caso, ampliación o refuerzo de todas las infraestructuras y servicios exteriores a la unidad de ejecución, precisas para su adecuado funcionamiento.

-Que el sector contribuirá a la urbanización de los sistemas generales y a las obras contenidas en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamientos (PEIS-4), con una carga máxima de 30 €/UA (treinta euros por unidad de aprovechamiento, IVA no incluido).

NOVENO.- Hacer constar que, tras la recepción por Excmo. Ayuntamiento de las futuras obras de urbanización del ámbito de planeamiento y por razones de sostenibilidad económica, la conservación de las mismas corresponderá a los propietarios agrupados en **Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación** que a tal efecto habrá de constituirse por el tiempo que se determine, significando expresamente que la pertenencia a dicha entidad será obligatoria para todos los propietarios comprendidos en ese ámbito territorial y que la transmisión de la titularidad llevará consigo la incorporación del adquirente desde el mismo momento de la transmisión.

Esta circunstancia se pondrá de manifiesto a los **Servicios Jurídico-Administrativo y Técnico de Ejecución del Planeamiento**, para que se haga constar en cada una de las fincas resultantes del Proyecto de Parcelación, siendo una de las circunstancias que ha de contener

Código Seguro De Verificación	boRSMVMuAKXIaOQ7gdCVgw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	05/05/2026 12:12:36
Observaciones		Página	14/18
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/boRSMVMuAKXIaOQ7gdCVgw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





el título inscribible, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

Así mismo se dará cuenta de esta circunstancia, al **Servicio Jurídico-Administrativo de Licencia de Obras**, para que dicha obligación legal se contemple como condición especial en las licencias que se concedan en este ámbito, conforme a lo establecido en los artículos arts. 65 y ss del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, entendiéndose que dicha obligación deberá estar cumplida antes de la concesión de las licencias de primera ocupación, debiéndose aportar antes de la concesión de esta última, nota simple registral en la que se constate que se ha realizado la nota marginal a la que se refieren los preceptos legales anteriormente mencionados.

DÉCIMO.- Significar expresamente que todos aquellos aspectos contenidos en el Estudio de Detalle que trasciendan de su finalidad propiamente dicha, no son vinculantes ni objeto de esta aprobación y deberán ser comprobados por el Departamento de Licencias y Protección Urbanística de esta Gerencia en materia de sus competencias.

DECIMOPRIMERO.- Dar traslado del presente acuerdo:

- Al Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Licencias y Protección Urbanística.
- Al Servicio Técnico del Ejecución del Planeamiento de este Departamento.
- Al Departamento de Arquitectura e Infraestructura.
- Al Servicio de Patrimonio, Registro de Solares, Colaboración Público-Privada y Garantías del Departamento de Gestión Económica y Recursos Humanos.
- Al promotor del expediente, la sociedad Abu Las Esclavas S.L.
- A la Junta Municipal del Distrito nº 2 Málaga Este."

15/18

VOTACIÓN

La Comisión del Pleno acordó **dictaminar favorablemente** la anterior Propuesta, con los **votos a favor (6)** de los representantes del Grupo Municipal Popular y las **abstenciones (5)** de los representantes del Grupo Municipal Socialista (3), del Grupo Municipal Vox (1) y del Grupo Municipal Con Málaga (1).

PROPUESTA AL PLENO

Consecuentemente con el resultado de la votación, proponer al Excmo. Ayuntamiento Pleno la aprobación de los siguientes **ACUERDOS**:

PRIMERO.-Desestimar la alegación presentada por D^a. Vanesa Medina Mairena e/r de Programa Sur S.L., por las motivaciones expresadas en el informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión de 18 de marzo de 2026 y que han quedado transcritas en los fundamentos jurídicos precedentes.

SEGUNDO.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle del sector SUNC-O-LE. "Las Esclavas" del PGOU-2011, promovido por Abu Las Esclavas S.L., según documentación

Código Seguro De Verificación	boRSMVMuAKXIaOQ7gdCVgw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	05/05/2026 12:12:36
Observaciones		Página	15/18
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/boRSMVMuAKXIaOQ7gdCVgw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





presentada el 2 de marzo de 2026, de conformidad con los informes emitidos por la Sección de Información Geográfica, Topografía y Cartografía de 9 de marzo de 2026 y por los Servicios de Urbanización e Infraestructura y de Planificación y Ordenación Urbanísticas del Departamento de Planeamiento y Gestión el 18 de marzo de 2026 y con lo dispuesto en los artículos 75, 78 y 81 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), puestos en relación con los artículos 94 y 102 y ss del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre que aprueba el Reglamento General de la LISTA (RG).

TERCERO.- Depositar el instrumento aprobado definitivamente en el Archivo de documentación ubicado en el «Archivo de expedientes de planeamiento» donde se contienen los documentos técnicos del referido instrumento urbanístico, así como los actos, resoluciones y acuerdos producidos en relación con el mismo que deban formar parte de la Unidad Registral de «Instrumentos de Planeamiento y de Bienes y Espacios Catalogados», ubicados ambos en las dependencias del Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Planeamiento y Gestión de esta Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura. Procediéndose a la publicación del presente acuerdo y del instrumento de ordenación urbanística completo en la sede electrónica del Excmo. Ayuntamiento de Málaga de conformidad con el art. 82.2 de LISTA.

CUARTO.- Remitir el documento completo, junto con certificado del acuerdo de aprobación definitiva a la Delegación Territorial en Málaga de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, a fin de que se proceda a su depósito en el Registro correspondiente, según se recoge en el artículo 82 de la LISTA y art. 19 del Decreto 2/2004, de 7 de enero.

QUINTO.- Una vez cumplimentado lo anterior, con emisión de la correspondiente Certificación registral en los términos recogidos en los artículos 20 y 22 del Decreto 2/2004 de 7 de enero, **publicar** el referido acuerdo de aprobación definitiva, y en su caso, sus ordenanzas o normativa específica, en el Boletín Oficial de la Provincia, según se señala en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril Reguladora de las Bases del Régimen Local al que remite el 83 de la LISTA, con la indicación de haberse procedido previamente al depósito y remisión, respectivamente, en el citado Registro.

16/18

SEXTO.- Advertir al interesado que el anuncio para proceder a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el BOP, se pondrá a su disposición por el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística para que realice dicha publicación; haciendo advertencia expresa de que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 95 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, transcurrido tres meses desde la retirada del anuncio sin que éste se haya publicado, se habrá producido la caducidad del procedimiento administrativo al haberse paralizado éste por causa imputable al interesado, todo ello, sin perjuicio de la Resolución que deba dictarse declarando la caducidad y el archivo de las actuaciones.

SÉPTIMO.- Significar que la **ejecución** de la UE.SUNC-O-LE.1 “Las Esclavas” se realizará de forma **sistemática** mediante el sistema de **actuación por compensación** y conforme al instrumento de ejecución correspondiente, en los términos previstos en los artículos 210 y ss del Reglamento de la LISTA; debiéndose justificar la monetización de parte de la cesión de suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento, destinado a vivienda libre, y emitirse el correspondiente informe por el Servicio de Valoraciones, con relación a la equivalencia de valor entre el suelo urbanizado que debe cederse y su monetización.

OCTAVO.- Significar así mismo, en cuanto a las **obras de urbanización**:

-Que el Proyecto de Urbanización que se presente, deberá ajustarse a las indicaciones contenidas en el informe del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de 18 de marzo de 2026, obrante en el expediente.

Código Seguro De Verificación	boRSMVMuAKXIaOQ7gdCVgw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	05/05/2026 12:12:36
Observaciones		Página	16/18
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/boRSMVMuAKXIaOQ7gdCVgw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





- Que son cargas de urbanización de sector, con cargo a la junta de compensación, las correspondientes tanto a las obras internas de urbanización, como a la totalidad de las conexiones exteriores de todos los servicios urbanísticos y, en su caso, ampliación o refuerzo de todas las infraestructuras y servicios exteriores a la unidad de ejecución, precisas para su adecuado funcionamiento.

-Que el sector contribuirá a la urbanización de los sistemas generales y a las obras contenidas en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamientos (PEIS-4), con una carga máxima de 30 €/UA (treinta euros por unidad de aprovechamiento, IVA no incluido).

NOVENO.- Hacer constar que, tras la recepción por Excmo. Ayuntamiento de las futuras obras de urbanización del ámbito de planeamiento y por razones de sostenibilidad económica, la conservación de las mismas corresponderá a los propietarios agrupados en **Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación** que a tal efecto habrá de constituirse por el tiempo que se determine, significando expresamente que la pertenencia a dicha entidad será obligatoria para todos los propietarios comprendidos en ese ámbito territorial y que la transmisión de la titularidad llevará consigo la incorporación del adquirente desde el mismo momento de la transmisión.

Esta circunstancia se pondrá de manifiesto a los **Servicios Jurídico-Administrativo y Técnico de Ejecución del Planeamiento**, para que se haga constar en cada una de las fincas resultantes del Proyecto de Reparcelación, siendo una de las circunstancias que ha de contener el título inscribible, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

Así mismo se dará cuenta de esta circunstancia, al **Servicio Jurídico-Administrativo de Licencia de Obras**, para que dicha obligación legal se contemple como condición especial en las licencias que se concedan en este ámbito, conforme a lo establecido en los artículos arts. 65 y ss del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, entendiéndose que dicha obligación deberá estar cumplida antes de la concesión de las licencias de primera ocupación, debiéndose aportar antes de la concesión de esta última, nota simple registral en la que se constate que se ha realizado la nota marginal a la que se refieren los preceptos legales anteriormente mencionados.

17/18

DÉCIMO.- Significar expresamente que todos aquellos aspectos contenidos en el Estudio de Detalle que trasciendan de su finalidad propiamente dicha, no son vinculantes ni objeto de esta aprobación y deberán ser comprobados por el Departamento de Licencias y Protección Urbanística de esta Gerencia en materia de sus competencias.

DECIMOPRIMERO.- Dar traslado del presente acuerdo:

- Al Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Licencias y Protección Urbanística.
- Al Servicio Técnico del Ejecución del Planeamiento de este Departamento.
- Al Departamento de Arquitectura e Infraestructura.
- Al Servicio de Patrimonio, Registro de Solares, Colaboración Público-Privada y Garantías del Departamento de Gestión Económica y Recursos Humanos.
- Al promotor del expediente, la sociedad Abu Las Esclavas S.L.
- A la Junta Municipal del Distrito nº 2 Málaga Este."

VOTACIÓN

Código Seguro De Verificación	boRSMVMuAKXIaOQ7gdCVgw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	05/05/2026 12:12:36
Observaciones		Página	17/18
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/boRSMVMuAKXIaOQ7gdCVgw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





El resultado de la votación fue el siguiente, dejándose expresa constancia de que, aun estando presente el Sr. de la Torre Prados (Grupo Municipal Popular), no quedó reflejada electrónicamente la emisión de su voto:

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, por **16 votos a favor** del Grupo Municipal Popular, **2 votos en contra** del Grupo Municipal Con Málaga y **12 abstenciones** (10 del Grupo Municipal Socialista y 2 del Grupo Municipal Vox), dio su **aprobación** al Dictamen cuyo texto ha sido transcrito y, consecuentemente, adoptó los acuerdos en el mismo propuestos.

A la fecha de la firma electrónica
LA SECRETARIA GENERAL DEL PLENO,
P.S. EL OFICIAL MAYOR
Juan Ramón Orense Tejada

Código Seguro De Verificación	boRSMVMuAKXIaOQ7gdCVgw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	05/05/2026 12:12:36
Observaciones		Página	18/18
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/boRSMVMuAKXIaOQ7gdCVgw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

