

RESPUESTA AL INFORME DE REPAROS FIRMADO POR ALBERTO JESÚS RUIZ CARMENA Y SILVANA MARÍA MOLINA RICO CON FECHA DE 26/11/2025

INFORME TÉCNICO.

Expediente: Plan de Reforma Interior. PL 34/2022

# DOCUMENTO RESPUESTA URBANIZACIÓN

## PLAN DE REFORMA INTERIOR

### SUNC-O-PD.9 "MARQUÉS DE PANIEGA"

PGOU MÁLAGA



DICIEMBRE 2025

PROMUEVE:  
MÁLAGA RÍO RESIDENCIAL, S.L.



EQUIPO REDACTOR:



## ÍNDICE

<b>MEMORIA .....</b>	<b>3</b>
INTRODUCCIÓN .....	3
JUSTIFICACIÓN, SUBSANACIÓN Y RESPUESTA A LOS REPAROS.....	3

## I. MEMORIA

### I.1. INTRODUCCIÓN

La presente Documentación Complementaria da respuesta a los reparos emitidos por el departamento de Planeamiento y gestión Urbanística del siguiente informe:

Expediente: Plan de Reforma Interior. PL 34/2022 (Informe técnico)

- 1- Informe reparos firmado por Alberto Jesús Ruiz Carmena y Silvana María Molina Rico con fecha de 26/11/2025

### I.2. JUSTIFICACIÓN, SUBSANACIÓN Y RESPUESTA A LOS REPAROS

Se transcribe a continuación el listado de reparos recogidos en dicho escrito (en cursiva) y su correspondiente respuesta y justificación (en naranja).

#### A. ANÁLISIS DEL CUMPLIMIENTO DE LO REQUERIDO EN EL INFORME DE 9 DE SEPTIEMBRE DEL 2025.

##### *1- Respecto de la Red Viaria y Movilidad*

##### • VIAL OESTE de conexión con C/ Emilio Thuiller:

- *Se ha adoptado la configuración en planta acordada con este Servicio. Dada la problemática de la calle planteada en versiones anteriores, se ha optado por una ordenación de vial que se desarrolla en parte en suelo del contiguo sector SUNC-O-PD.10 "Emilio Thuiller", dando servicio a los dos sectores (PD.9 y PD.10).*
- *Ahora se plantea un tramo perpendicular a C/ Emilio Thuiller a través del patio actual de la "Casa de Peones Camineros" (sector SUNC-O-PD.10), que resuelve el acceso directo al aparcamiento, tanto de residentes del edificio de promoción libre, como al aparcamiento de usuarios y carga-descarga del local comercial de planta baja. Este tramo debe resolverse con calzada para tráfico rodado y acerados para un uso peatonal seguro.*
- *La definición gráfica de este vial continúa siendo confusa, pues si bien parece intuirse la existencia de una acera y calzada diferenciada se da un tratamiento único a lo largo de todo su trazado, cuando en realidad responde a dos situaciones distintas: se requiere de una segregación física de los itinerarios rodados y peatonales para el tramo de acceso a los aparcamientos y usos comerciales; y una plataforma única en el tramo de acceso restringido.*
- *Tal y como puede observarse en la imagen adjunta, la documentación carece de la definición mínima requerida para poder establecer su adecuación técnica pues*

no ni se indican dimensiones ni secciones tipo en los que se indique si se opta por una plataforma única o segregada.

#### **No se ha cumplimentado la observación**

Se corrigen errores de representación en la planimetría para aclarar la plataforma única.

*La zona dispuesta para carga y descarga del comercial es incompatible con el uso del vial para acceso de los residentes y usuarios del aparcamiento. Esta zona de carga y descarga debe ubicarse en el interior del aparcamiento del uso comercial.*

*Persiste en la gran parte de los planos de ordenación, la leyenda que indica que la zona de carga y descarga se produce en el denominado Vial Oeste y no en el interior de la parcela.*

*Sirva como ejemplo de lo anteriormente indicado, lo indicado en el Plano O.2 Condiciones de la Edificación.*

#### **No se ha cumplimentado la observación**

Se coloca la carga y descarga en el interior del aparcamiento del uso comercial evitando la confusión.

*Este Vial Oeste sigue en dirección Norte a lo largo de la fachada del local comercial, pero ya con un uso restringido en este tramo para residentes (y eventualmente limpieza y emergencias). Este tramo se resolverá en plataforma única con prioridad al uso peatonal.*

*En el apartado 5.3.1. Sistema de comunicaciones, acceso y tráfico, de la Memoria de Ordenación se indica que la tipología adoptada para este tramo del vial es la plataforma única, por lo que se da por cumplimentado el requerimiento en esta fase de la tramitación.*

*No obstante, y en relación a lo requerido en párrafos anteriores respecto de la carga y descarga, segregación de espacios en el primer tramo del vial, etc. Se entiende conveniente, que dada la singularidad de la ordenación viaria propuesta para este Vial Oeste, en la nueva documentación que se presente se desarrolle de manera más precisa las condiciones de uso, tipologías y definición de este vial.*

*Se debe justificar la viabilidad de la restricción del acceso a este tramo de “acceso restringido a residentes”, así como la de la maniobra de entrada y salida para el resto de usuarios en el tramo no restringido.*

*Se han representado de manera esquemática los itinerarios de entrada y salida de vehículos y de la justificación de la viabilidad nos remitimos a lo indicado en el epígrafe anterior.*

#### **Se ha cumplimentado la observación**

Quedó subsanado este apartado.

La salida de este tramo a C/ Emilio Thuiller se realiza de nuevo a través de suelo del contiguo sector SUNC-O-PD.10 "Emilio Thuiller". Como en el caso del tramo inicial, estas zonas del SUNC-O-PD.10 necesarias para la ejecución de la ordenación propuesta deben quedar bien delimitadas en el PRI y estar consideradas como CARGAS EXTERNAS de la urbanización, siendo obras exteriores al ámbito del SUNC-O-PD.9 que es preciso ejecutar para el correcto funcionamiento del viario planteado.

Se deben considerar los dos escenarios posibles a la hora de desarrollar la actuación:

- I. Desarrollo simultáneo del SUNC-O-PD.9 y del SUNC-O-PD.10.
- II. Desarrollo del SUNC-O-PD.9 de forma anticipada al SUNC-O-PD.10. En este caso debe considerarse la obtención de los suelos y la ejecución de las cargas externas y medidas provisionales necesarias para la puesta en servicio de la urbanización e infraestructuras previstas.

Respecto a los escenarios de ordenación, en la documentación objeto del presente informe se aporta una representación de las mismas en el Plano O.1.3. Plano Topográfico y Escenarios de Ordenación, en los que se da un mayor protagonismo al desarrollo conjunto de los dos ámbitos y se aborda, de manera residual, la solución provisional de acceso al edificio residencial privado, en caso de desarrollo anticipado del PD-9. Dicho enfoque no se considera adecuado.

A los efectos de poder clarificar definitivamente lo requerido al respecto de las cargas externas necesarias para viabilizar técnicamente la ordenación propuesta por los promotores, en el caso de no se produzca el desarrollo simultáneo del Sector SUNC-OPD.10, se requiere:

- Se represente únicamente el desarrollo anticipado del SUNC-O-PD.9 Marques de la Paniega (y no el desarrollo conjunto de ambos) y, por tanto, se aporte un plano O.1.3. CARGAS EXTERNAS DEL SUNC.O-PD.9 EN EL ÁMBITO DEL SUNC-O-PD.10, que deber representar únicamente el desarrollo del PD.9 y deben reflejarse las cargas externas (reservas de suelo) del ámbito del SUNC-O-PD.10 necesarias para garantizar la viabilidad técnica del SUNC-OPD.9.
- La base topográfica utilizada en la representación del ámbito del SUNC-O-PD.10 debe ser la representativa del topográfico actual, y no la de la ordenación futura prevista, a los efectos de poder determinar con claridad las afecciones a instalaciones preexistentes.
- Se requieren las siguientes cargas externas:
  - o Carga externa 1: (patio de la casa de Peones Camineros): Los terrenos necesarios se obtendrán, en principio, por el mecanismo de cesión anticipada con reserva de aprovechamiento. Correspondiendo al ámbito

de SUNC-PD.9 la ejecución material de las obras de urbanización necesarias.

- o Carga externa 2: conexión del vial de uso restringido (a través de los suelos del SUNC-PD.10) con la calle Emilio Thuiller, dejando una salida rodada a las instalaciones que dispone en la actualidad el bloque existente del ministerio.

Los terrenos necesarios para esta actuación se obtendrán, en principio, por el mecanismo de cesión anticipada con reserva de aprovechamiento. Correspondiendo al ámbito de SUNC-PD.9 la ejecución material de las obras de urbanización necesarias. Será preciso definir las actuaciones de muros de contención y/o desmontes a realizar en dicha conexión provisional y/o definitivamente así como garantizar la no afección a las edificaciones existente así como enumerar las instalaciones que pudieran resultar afectadas.

Sirva la siguiente imagen como ejemplificación de lo requerido al respecto, que en buena lógica debe ser adaptada en el documento técnico que se presente, al resto de requerimientos que se realizan en este informe.

Se crea nuevo plano O.1.4 CARGAS EXTERNAS DEL SUNC.O-PD.9 EN EL ÁMBITO DEL SUNC-O-PD.10, donde quedan reflejadas las cargas externas del PRI. En la memoria se recoge estas cargas externas y se lleva a cabo el cálculo de los costes de las mismas.

• VIAL ESTE de conexión entre C/Isla de Arriarán y C/Sancho Miranda:

La nueva documentación atiende parcialmente las indicaciones realizadas desde este Servicio. Sin embargo, continúa pendiente la rectificación del trazado en alzado de este vial en la zona de coincidencia con el viario existente que no es posible modificar. En el plano O.5.1 (también en O.5.4) se observa que se sigue elevando la rasante el Vial Este con respecto a la actual en el tramo existente entre Comendador Bobadilla y C/ Sancho Miranda. En este tramo que es la actual C/ Encarnación Cabello "La Trinitaria" existe un edificio con unos ventanales de ventilación de un garaje en semisótano que impiden la elevación de la rasante actual, porque quedarían afectados.

Tal y como puede comprobarse en la imagen que se adjunta a continuación, **se ha dado cumplimiento al requerimiento realizado.**

Quedó subsanado este apartado.

De manera adicional, se requiere que se justifique en la Memoria de Ordenación, la imposibilidad basada en la configuración actual de terreno y construcciones preexistentes, de cumplir la normativa vigente en materia de accesibilidad en lo referente a las pendientes longitudinales adoptadas en algunos tramos del mismo.

Se justifica en la memoria y en el anexo de accesibilidad la imposibilidad de cumplir la normativa de accesibilidad.

- *Conexión peatonal Este-Oeste:*

*El PRI contempla una conexión peatonal Este-Oeste entre los dos viales descritos con anterioridad. En los planos de Zonificación se dibuja mediante una escalinata adosada a la alineación norte de la parcela VL(CO), junto a una zona verde a modo de grada, salvando ambas el desnivel de unos 8 m existente entre los dos viales conectados.*

- *Aunque la nueva documentación atiende indicaciones realizadas desde este Servicio, el diseño propuesto para esta zona en planta no es coherente con el perfil longitudinal del plano O.5.2.*

**No se ha cumplimentado la observación**

Se corrige plano de sección O.5.2 .

- *Otros errores de menor importancia que deberán subsanarse:*

*Las tramas o sombreados de color verde en los planos de Ordenación y de Zonificación son imprecisas e inducen a error. Debe quedar perfectamente definido el espacio destinado a viario. No se ha cumplimentado la observación realizada*

**No se ha cumplimentado la observación**

Se quitan los sombreados de color verde en viario para evitar confusiones.

#### AFECCIONES HIDRÁULICAS

*La documentación del PRI incorpora, en su ANEXO 1. INFORME AMBIENTAL, el Informe Ambiental Estratégico de fecha 24/04/2024 (Expte. EA/MA/22/23) emitido por la Delegación Territorial de Málaga de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul de la Junta de Andalucía.*

- *Sigue sin subsanarse la indicación de este Servicio referente a que la documentación del PRI sometida a aprobación inicial debe incorporar en su normativa las determinaciones del Informe Ambiental Estratégico.*

**Se ha cumplimentado la observación**

Quedó subsanado este apartado.

#### INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS

*La información de infraestructuras urbanas del PRI se considera deficiente. No se proponen unas nuevas redes de la forma adecuada en la Memoria y los Planos de Ordenación. La información carece de la debida coordinación con las diferentes empresas suministradoras.*

*La documentación para aprobación inicial del PRI debe subsanar las siguientes deficiencias:*

- Se deberá incorporar al PRI la información recabada de las diferentes empresas suministradoras en las que se concreten los puntos de conexión con las redes existentes y manifiesten su conformidad con las dotaciones a servir y las nuevas redes a ejecutar que serán objeto del correspondiente proyecto de urbanización. Se deberán contemplar en el PRI, no sólo las nuevas infraestructuras a implantar en su ámbito, sino también las modificaciones que sea preciso realizar en las del entorno para posibilitar el servicio demandado. En este sentido, se consideran gastos de urbanización a asumir por el promotor la conexión y refuerzo con los sistemas generales y redes de servicios urbanos del entorno.

No consta la consulta a las compañías suministradoras, no obstante, en cumplimiento del artículo 105 del Reglamento de la LISTA, **se pospone su cumplimiento a la fase de información pública del PRI.**

Queda subsanado este apartado.

*Plano O.6.1: Las redes de saneamiento propuestas deberán ser las que indique el correspondiente informe de EMASA, fruto de la debida coordinación de la actuación, y deben ser redes separativas. El trazado de las redes dibujadas no es compatible con la ordenación de edificaciones, viario y zonas libres propuesta.*

**Se ha cumplimentado la observación en lo referente a la compatibilidad del trazado de infraestructuras con la ordenación del viario**

Quedó subsanado este apartado.

*En la propuesta de infraestructuras de saneamiento se deberá considerar la implantación de SUDS (sistemas de drenaje urbano sostenible) que reduzcan la escorrentía pluvial y la aportación a los sistemas urbanos de saneamiento.*

**No se ha dado cumplimiento a este requerimiento** pues no consta en la Memoria ni en la Normativa Urbanística ninguna referencia a la implantación de técnicas de SUDS.

Se incorpora en la memoria y en la Normativa Urbanística apartado correspondiente a la implantación de SUDS (Sistema de drenaje urbano sostenible).

*Plano O.6.2: Al igual que ocurre con el saneamiento, la red de abastecimiento propuesta deberá ser la que indique el correspondiente informe de EMASA. El trazado de las redes dibujadas no es compatible con la ordenación de edificaciones, viario y zonas libres propuesta. Debe contemplarse la red de riego de zonas verdes, independiente de la de abastecimiento de agua potable.*

**Se ha cumplimentado la observación en lo referente a la compatibilidad del trazado de infraestructuras con la ordenación del viario**

Quedó subsanado este apartado.

*En lo referente a las instalaciones de suministro de electricidad, deberá especificarse la demanda eléctrica en función de los usos y equipamientos, de acuerdo con los baremos*

habitualmente utilizados, considerando todos los consumos y justificando los correspondientes factores de simultaneidad.

En la documentación aportada no se realizan los cálculos de la potencia eléctrica requerida por esta ordenación, que a criterio de este Servicio son necesarios para un adecuado dimensionamiento de las infraestructuras correspondientes a este servicio urbano y para realizar la preceptiva consulta compañía suministradora.

**No se ha cumplimentado la observación**

Se incluye en el apartado de infraestructuras de la memoria un apartado con el cálculo de potencia eléctrica para un solo CT

Será preciso concretar, en su caso, la ubicación el número y las características de los centros de transformación que se requieran, sus esquemas generales y características básicas de las redes, tanto de MT como de BT. Las ubicaciones cumplirán las Normas de Urbanización y se calificarán como Sistema Técnico (ST) conforme a lo establecido en el PGOU.

**Se entiende cumplimentado lo requerido** en cuanto a trazado y ubicación del CT previsto, no obstante, tal y como se ha indicado con anterioridad, no se aportan cálculos que acrediten la necesidad de un único CT.

Quedó subsanado este apartado.

En cuanto a las redes de telecomunicaciones, se deberá garantizar la no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector, para lo cual, en su diseño deberán preverse las necesidades de los diferentes operadores que puedan estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en el ámbito territorial de que se trate.

**No se da por cumplimentado lo requerido**, al considerarse insuficiente la información aportada a los efectos de poder solicitar el preceptivo y vinculante informe en materia de telecomunicaciones.

Se incluyen todas las compañías en el plano correspondiente.

La información que se recoge en la memoria y normativa es suficiente para el desarrollo del PRI.

Los trazados discurrirán siempre subterráneos, por viales y/o dominios públicos. En todo caso, cumplirán las Normas de Urbanización del PGOU de Málaga y las normativas sectoriales de aplicación.

**Se entiende cumplimentado lo requerido**

Quedó subsanado este apartado.

La documentación se debe completar con la red de alumbrado público propuesta.

*En lo requerido respecto al alumbrado público, si bien se ha aportado en el plano O.6.3. un esquema de este servicio público se entiende que éste resulta incompleto, al no prever el alumbrado público en espacio libre EL PO3 y estimarse no acorde a la ordenación el diseño previsto en EL 01.*

**Se incorpora en la planimetría (O.6.3) la red de alumbrado público en el espacio libre EL P03.**

*Planos O.6.3 y O.6.4: Las redes de electricidad y telecomunicaciones (no telefonía) deben adecuarse a la ordenación propuesta. Deben considerarse nuevas redes en los tramos viarios de nueva ejecución o reurbanización. La red de electricidad debe contemplar la media tensión (MT) de alimentación al centro de transformación (CT), así como la distribución en baja tensión (BT) desde este hasta los puntos de acometida a las edificaciones.*

**Se entiende cumplimentado lo requerido**

**Quedó subsanado este apartado.**

## INFORMES SECTORIALES Y CONSULTAS

*Además, según lo dispuesto en el apartado segundo del artículo 105 del Reglamento de LISTA, "se formulará consulta a las compañías suministradoras, respecto a las infraestructuras y servicios técnicos que deban ejecutarse con cargo a la actuación urbanística. El contenido del documento que las citadas compañías aporten en este trámite les vinculará en las futuras actuaciones contempladas en el instrumento objeto de la consulta, sin que con posterioridad puedan modificar o ampliar las previsiones y necesidades de infraestructuras y servicios técnicos indicados en aquel sin una justificación debidamente motivada, la cual deberá ser en todo caso validada o refrendada por la Administración urbanística".*

*Tal y como se ha indicado con anterioridad, no consta la consulta a las compañías suministradoras, no obstante, en cumplimiento del artículo 105 del Reglamento de la LISTA, se pospone su cumplimiento a la fase de información pública del PRI.*

**Quedó subsanado este apartado.**

## MEMORIA ECONÓMICA

*En la estimación de COSTES DE LA ACTUACIÓN PARA EL PROMOTOR que se incluye en el ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO de la memoria del PRI se consideran los costes de las actuaciones de demolición y urbanización de forma conjunta para los sectores SUNC-O-PD.9 y SUNC-O-PD.10. Como ya se indicó en el anterior informe de este Servicio, se deben corregir los siguientes aspectos:*

- *Los costes deben considerarse de forma separada, identificando por un lado las actuaciones que se desarrollan en el ámbito del SUNC-O-PD.9, y por otro lado, en cumplimiento del artículo 189 del Reglamento LISTA, las obras de infraestructuras y servicios exteriores a la unidad de ejecución o ámbito de actuación que sean precisas, así como las obras necesarias para la conexión del*

ámbito de la actuación con los sistemas generales de vías públicas y servicios urbanos existentes y previstos o, en su defecto, con las redes municipales de vías públicas y servicios urbanos.

En la documentación aportada no se realiza el análisis de costes correspondiente al desarrollo del PD.9 y las obras externas necesarias. **Por tanto, no se puede entender que este requerimiento esté cumplimentado,**

En la memoria se lleva a cabo dos estimaciones de costes

El desarrollo del sector SUNC O-PD.9 y las cargas externas correspondientes al SUNC O.PD.10, según el artículo 189 del Reglamento LISTA. .

EL desarrollo conjunto de los sectores SUNC O-PD.9 y SUNC O.PD.10

- Igualmente, de conformidad con dicho artículo 189 del Reglamento LISTA, se considerarán los gastos de las obras de urbanización de los sistemas generales y cualesquiera otras cargas suplementarias que se impongan a los terrenos, cuando así se haya establecido en el instrumento de ordenación urbanística. En este sentido, el PRI debe contemplar la contribución al Plan Especial de Infraestructuras y Servicios, conforme a la ficha PEIS-4 del PGOU de Málaga.

**Se entiende cumplimentado lo requerido**

Quedó subsanado este apartado.

#### OTRAS CONSIDERACIONES

Debe aportarse el documento de Resumen Ejecutivo del PRI.

**Se entiende cumplimentado lo requerido**

Se ha de incluir una normativa específica de urbanización en la que se regulen las condiciones que se han de cumplimentar en el correspondiente Proyecto de Urbanización:

- Viario (ciclista, rodado y peatonal) y aparcamientos.
- Espacios libres y zonas verdes.
- Infraestructuras y servicios técnicos y análogos.

**Se entiende cumplimentado lo requerido en esta fase de la tramitación urbanística, no obstante, su contenido deberá ser ampliado una vez se disponga de la información aportada por las compañías suministradoras e informes sectoriales requeridos.**

Quedó subsanado este apartado.

#### B. DEFINICIÓN DEL VIARIO Y SU CONEXIÓN CON EL ENTORNO

Tal y como se ha puesto de manifiesto en los diversos informes emitidos durante la tramitación de este expediente así como en el presente, este Servicio entiende que la

*conexión de viales propuestos con el entorno más inmediato no está definida de manera adecuada, tal es el caso de la conexión peatonal de los viales este-oeste, las afecciones a edificaciones existentes generadas por la implantación del vial este y así como la detectada al propio ámbito del SUNC-O-PD.10, en caso de que el desarrollo de ambos sectores no se produzca de manera simultánea.*

*La información recogida en los planos de ordenación contribuye a reforzar dichas consideraciones. Sirva de ejemplo el contenido de algunas de las secciones recogidas en el Plano O.5.5. Secciones por el nuevo vial de Acceso Restringido, en las cuales pueden apreciarse que el vial previsto se inserta en un terreno que está a una cota muy superior a la de éste, existiendo incluso muros de contención, y sin embargo, no se aporta las soluciones constructivas (bien sean taludes o nuevos muros) que viabilicen dicha construcción.*

*Por tanto, se requiere que la documentación técnica incluya las secciones transversales del terreno y soluciones constructivas necesarias para garantizar la adecuada inserción de la propuesta de ordenación del SUNC-O-PD.9 con su entorno más inmediato y se garantice la no afección a edificaciones e instalaciones preexistentes*

*Se ha incluido nuevas secciones e imágenes de los diferentes encuentros.*

*No corresponde a este instrumento de planeamiento el desarrollo constructivo.*