



PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR SUNC-O-G.21 “VERACRUZ OESTE 6” DEL PGOU DE MÁLAGA 2011

CALLE DOCTOR GÓMEZ DEL RÍO 11. BARRIO SAN LUÍS. 29006 MÁLAGA

Promotor: CONSTRUCCIONES INTXAUSTI S.A.

**Redactores: CRISANTO BARCIA GARCÍA
Arquitecto colegiado 1501, C.O.A. de Málaga
JOSÉ DIEGO CALLE MARTÍN
Abogado colegiado 10546, I.C.A. de Málaga**

Fecha: NOVIEMBRE 2024

INDICE:

1.- INTRODUCCIÓN.....	4
1.1. PROMOTOR Y REDACTORES DE ESTE DOCUMENTO.....	4
1.2. OBJETO.....	4
1.3. LEGISLACIÓN APLICABLE.....	4
1.4. CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PRESENTE PROYECTO DE REPARCELACIÓN.....	5
2.- MEMORIA.....	6
2.1. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS. PLANEAMIENTO OBJETO DE REPARCELACIÓN.....	6
2.2. INICIATIVA PARA EL ESTABLECIMIENTO DEL SISTEMA.....	8
2.3. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO REPARCELABLE.....	8
2.4. RELACIÓN DE TITULARES E INTERESADOS AFECTADOS.....	9
2.5. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS SUPERFICIES ADJUDICADAS A LAS FINCAS RESULTANTES.....	10
2.6. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES.....	10
2.7. CRITERIOS DE VALORACIÓN DEL EDIFICIO A DESTRUIR Y DE LAS CARGAS Y GASTOS QUE CORRESPONDAN A LOS ADJUDICATARIOS.....	12
2.8. CARGAS Y DERECHOS INSCRITOS SOBRE LA FINCA DE ORIGEN QUE SEA OBJETO DE CANCELACIÓN Y DERECHOS DE REALOJO Y RETORNO.....	12
2.9. RELACIÓN DE GASTOS DE URBANIZACIÓN.....	12
2.10. OPERACIONES JURÍDICAS A REALIZAR PREVIAMENTE A LA REPARCELACIÓN.....	13
3.- DESCRIPCIÓN DE LA FINCA DE ORIGEN.....	14
4.- INDEMNIZACIONES.....	17
4.1. VALORACIÓN DE LOS DERECHOS, EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES O PLANTACIONES QUE DEBAN EXTINGUIRSE.....	17
4.2. VALORACIÓN DE LA INDEMNIZACIÓN SUSTITUTORIA DEL DIEZ POR CIENTO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO QUE CORRESPONDE AL AYUNTAMIENTO.....	17
5.- FINCAS RESULTANTES.....	18
6.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.....	24

7.- PLANOS.....	25
PLANO Nº 1: SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	
PLANO Nº 2: ORDENACIÓN PORMENORIZADA PGOU MÁLAGA	
PLANO Nº 3: FINCA DE ORIGEN. TOPOGRÁFICO GEORREFERENCIADO	
PLANO Nº 4: ZONIFICACIÓN Y PARCELACIÓN ESTUDIO DETALLE	
PLANO Nº 5: FINCA RESULTANTE P1. SUPERPOSICIÓN SOBRE LA FINCA DE ORIGEN	
PLANO Nº 6: FINCAS RESULTANTES DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA. SUPERPOSICIÓN SOBRE LA FINCA DE ORIGEN	
8.- ANEJO Nº0: ADELANTO DE INFORMES DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL	26
8.1. PARCELA INICIAL. CVS: C1494ZYZTBCYS78F	27
8.2. REPARCELACIÓN. CVS: BQ6V0VFWEXC27YDK	40

1.- INTRODUCCIÓN

1.1. PROMOTOR Y REDACTORES DE ESTE DOCUMENTO

El presente Proyecto de Reparcelación se presenta por iniciativa de la mercantil CONSTRUCCIONES INTXAUSTI S.A. con CIF: A48150304 y con domicilio en la Calle Bekoibarra Nº 35, 2ª Planta, Departamento Nº 4, CP 48300, Gernika-Lumo (Bizkaia), representada en este acto por D. Aitor Olabbarri Pinedo con DNI: ***1947** en su calidad de administrador mancomunado, resultando ser la propietaria única de los terrenos incluidos en el Sector SUNC-O-G.21 "VERACRUZ OESTE 6" del PGOU de Málaga 2011 que se corresponden con una única finca registral y parcela catastral tal y como se definirá detalladamente a continuación.

Está redactado por D. Crisanto Barcia García, arquitecto colegiado número 1501 del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con despacho profesional en Calle Ernesto Kusche Nº 1, Casa B-10, CP 29140, Málaga y por D. José Diego Calle Martín, abogado colegiado número 10546 del Ilustre Colegio de Abogados de Málaga con despacho profesional en Calle Santa Isabel Nº 6, Local 1, CP 29670, San Pedro Alcántara (Málaga).

1.2. OBJETO

Con arreglo a lo previsto en los artículos 92, 93, 101 y 102 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, Ley 7/2021 de 1 de Diciembre del Parlamento de Andalucía, así como en el artículo 140 del Reglamento de la referida Ley, los objetivos previstos en este Proyecto de Reparcelación son los siguientes:

- La reestructuración de la finca de origen aportada en el ámbito de actuación para su nueva división ajustada al Estudio de Detalle aprobado definitivamente, a los efectos de adecuar sus características a las determinaciones establecidas por este instrumento de ordenación urbanística.
- La adjudicación del aprovechamiento lucrativo a las personas interesadas en proporción a sus respectivos derechos.
- La adjudicación gratuita al Ayuntamiento de Málaga, como administración actuante, del pleno dominio y libre de cargas de los terrenos correspondientes a las cesiones obligatorias.
- Garantizar la justa distribución de beneficios y cargas, así como ajustarse a los criterios, procedimiento y contenido establecidos reglamentariamente.

1.3. LEGISLACIÓN APLICABLE

- 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 (TRLS 2015).
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la Sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).

**PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR SUNC-O-G.21 "VERACRUZ OESTE 6" DEL PGOU DE MÁLAGA 2011
(NOVIEMBRE 2024)**

- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (RGLISTA).
- 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 (NNCCRH)
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.
- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (RGU). Esta norma se aplicará de forma supletoria y en todo aquello que no contradiga a la LISTA y RGLISTA.

1.4. CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PRESENTE PROYECTO DE REPARCELACIÓN

Ajustando su contenido a lo establecido en el artículo 148 RGLISTA, este Proyecto de Reparcelación incorpora los siguientes documentos:

- a) Memoria.
- b) Descripción de las fincas o parcelas de origen.
- c) Valoración de los derechos, edificaciones, construcciones, instalaciones o plantaciones que deban extinguirse.
- d) Descripción de las fincas o parcelas resultantes, propuesta de adjudicación y correspondencia con fincas de origen.
- e) Cuenta de liquidación provisional.
- f) Planos.
- g) Documentación complementaria.

2.- MEMORIA

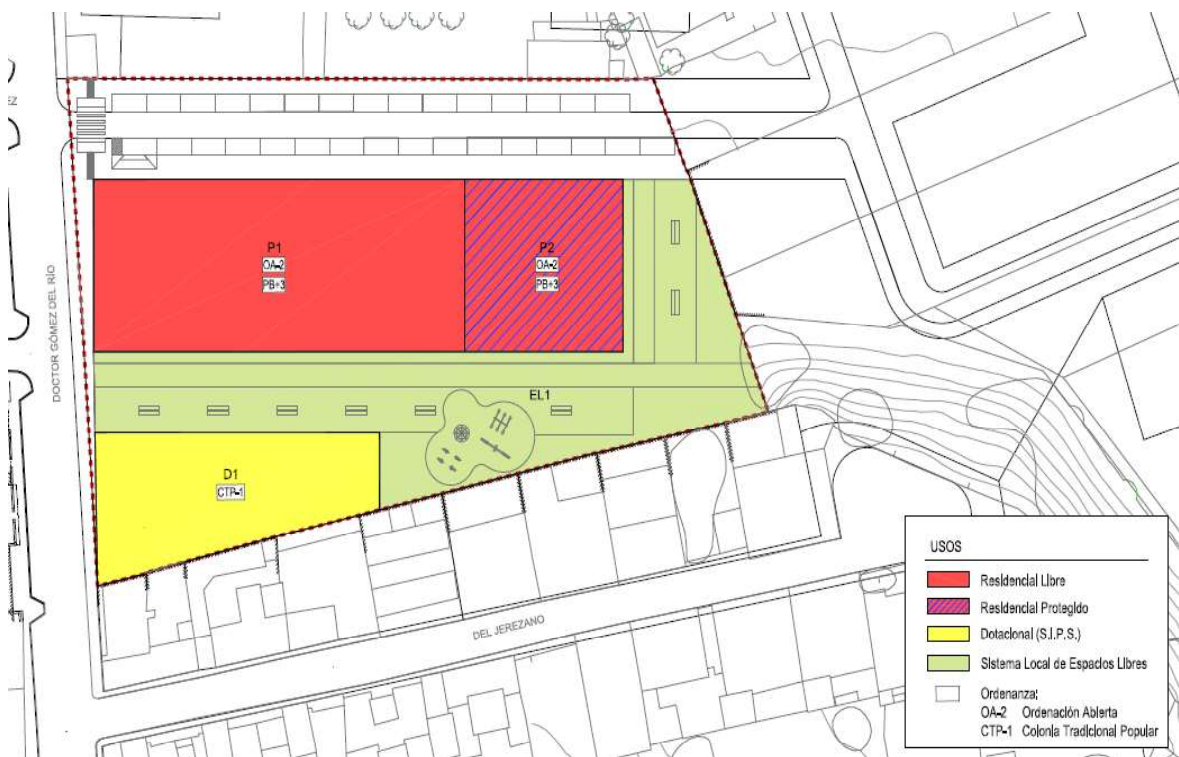
2.1. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS. PLANEAMIENTO OBJETO DE REPARCELACIÓN

El planeamiento vigente en el municipio de Málaga es el Plan General de Ordenación Urbanística aprobado definitivamente en fecha 21 de enero de 2011 (BOJA 10/02/2011) por Orden del Consejero Obras Públicas y Vivienda. El PGOU clasifica el suelo como Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) incluyéndolo en una única área reparcelable AR.UE.SUNC-O-G.21

El PGOU establece la necesidad de redactar un Estudio de Detalle como el instrumento de ordenación urbanística necesario para el desarrollo de este sector y propone su ejecución mediante el sistema de COMPENSACION.

El documento del ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR SUNC-O-G.21 "VERACRUZ OESTE 6" fue aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Málaga en su sesión ordinaria celebrada el día 25/06/2020 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga Número 66 de fecha 09/04/2021.

La ordenación pormenorizada establecida por el Estudio de Detalle es la que se refleja en el gráfico siguiente:



**PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR SUNC-O-G.21 "VERACRUZ OESTE 6" DEL PGOU DE MÁLAGA 2011
(NOVIEMBRE 2024)**

Conforme al Estudio de Detalle aprobado, las determinaciones urbanísticas del SUNC-O-G.21 son las que a continuación se relacionan:

Sector SUNC-O-G.21	
Sector (m²s)	4.970,72
Índice de edificabilidad (m²t/m²s)	1,2409
Edificabilidad Total (m²t)	6.168,17
Aprovechamiento medio (UA/m²s)	0,9394
Densidad de Viviendas (Viv/Ha)	120,00

Usos Pormenorizados			
Distribución Usos Lucrativos	Residencial Libre	Residencial Protegido	Total
	Parcela P1	Parcela P2	
Superficie de Suelo Edificable (m²s)	1.180,41	505,89	1.686.30
Superficie de Techo Edificable (m²t)	4.317,72	1.850,45	6.168,17
CP Relativos	1,00	0,19	-
Aprovechamiento Objetivo (UAS)	4.317,72	351,59	4.669,30
Número de viviendas	41,00	19,00	60,00
Altura Máxima Número de plantas	B+3	B+3	-
Calificación	OA-2	OA-2	-

Dotaciones y Red Viaria			
Distribución de Usos No Lucrativos	Superficie (m²s)	% Suelo Total	
Espacios Libres - Parcela EL1	1.500,53	30,19%	
SIPS - Parcela D1	600,36	12,08%	
Uso dotacional	2.100,89	42,27%	
Uso Viario	1.183,53	23,81%	
m²s dotacional / 100m²t residencial	34,06		

En consecuencia, el aprovechamiento objetivo total asignado al Sector SUNC-O-G.21 es de **4.669,30 UAS**, coincidente en este caso con el aprovechamiento medio total, puesto que el PGOU ha establecido que este sector constituye una única y propia Área de Reparto denominada AR.UE.SUNC-O-G.21. La unidad de aprovechamiento (UA) en este sector ha quedado referida al m²techo del uso residencial libre.

2.2. INICIATIVA PARA EL ESTABLECIMIENTO DEL SISTEMA

Conforme a lo establecido en artículo 102.1.a) LISTA y artículo 212.1 RGLISTA, la iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación por compensación corresponde, en este caso, a la entidad mercantil CONSTRUCCIONES INTXAUSTI S.A. como propietario único de la totalidad de los terrenos objeto del presente Proyecto de Reparcelación.

En la documentación complementaria que se acompaña a esta memoria se adjunta la documentación relativa a los compromisos específicos sobre plazos de ejecución totales y parciales para el cumplimiento de las diferentes actividades, así como la justificación de la solvencia económica, financiera y técnica de la iniciativa y la garantía económica para asegurar la ejecución real y efectiva de este sector, todo ello en cumplimiento de lo establecido en el artículo 212.2 RGLISTA y con el objeto de proceder a su formalización ante el Ayuntamiento de Málaga.

2.3. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO REPARCELABLE

El ámbito del suelo objeto de la presente reparcelación se circunscribe a la totalidad de la parcela existente en la Calle Doctor Gómez del Río Nº11 del Barrio de San Luis ubicada entre la Avenida José Ortega y Gasset (MA-401), la Hacienda Sánchez Blanca y el Polígono Industrial San Luís del distrito Guadalhorce en la zona oeste del núcleo urbano de Málaga.



La parcela tiene forma trapezoidal, con una dimensión de fachada a calle Doctor Gómez del Río de 65,00 metros aproximadamente. Sus linderos son:

- NORTE: con parcela edificada a la que le corresponde el Nº 9 de gobierno de la Calle Doctor Gómez del Río y con el Nº 1 de la Calle Doctor Sáenz de Tejada.
- SUR: con parcelas edificadas de uso residencial, con distintos números de gobierno y fachada a Calle El Jerezano.
- ESTE: con parcela edificada con fachada a la Calle Monterrey del Polígono San Luis.
- OESTE: con trazado de la Calle Doctor Gómez del Río por donde tiene el acceso.

Según reciente medición topográfica la superficie de este sector es de **4.970,72 m²s (cuatro mil novecientos setenta metros cuadrados con setenta y dos decímetros cuadrados)**, no coincidente con la superficie registral ni catastral de la finca de origen aportada en esta reparcelación.

Este sector lo conforma únicamente la Finca Registral Nº 12901/AR del Registro de la Propiedad Número 15 de Málaga. Código Registral Único: 29019000000519.

Este sector lo conforma únicamente la parcela con referencia catastral número 7935109UF6673N0001TJ localizada en la Calle Doctor Gómez del Río 11, 29006, MÁLAGA.

La parcela se encuentra vallada y su topografía es prácticamente plana, no existiendo desmontes ni terraplenes y no presentando desniveles de consideración. En su interior se encuentra edificada una nave industrial de dos plantas de altura que se ubica adosada a su lindero medianero norte y con retranqueo respecto de la Calle Doctor Gómez del Río que cuenta con una superficie construida total de 2.045 m², quedando el resto de solar vacante de edificación alguna.

2.4. RELACIÓN DE TITULARES E INTERESADOS AFECTADOS

Conforme a lo dispuesto en el artículo 147 RGLISTA, tienen este caso la consideración de titulares e interesados afectados por el procedimiento reparcelatorio, los que a continuación se relacionan:

1.- CONSTRUCCIONES INTXAUSTI S.A., de nacionalidad española, con CIF número A48150304 y domicilio en la Calle Bekoibarra Nº 35, 2ª Planta, Departamento Nº 4, CP 48300, Gernika-Lumo (Bizkaia). Inscrita en el Registro Mercantil de BIZKAIA, al tomo 1331, folio 165, hoja número BI-5411-A. Se designa como representante frente a la Administración Local a D. Aitor Olabarrí Pinedo con DNI: ***1947** en su calidad de administrador mancomunado, quien ejercerá la representación de la mercantil compareciente en cualquier asunto referente al desarrollo urbanístico del Sector SUNC-O-G.21.

Interés alegado:

PROPIETARIO ÚNICO en pleno dominio de la finca objeto de reparcelación.

2.- EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA, con domicilio en Málaga (Málaga), Avenida de Cervantes, 4. 29016 Málaga, y provisto de CIF número P2906700F, representado a estos efectos por el Sr. Concejal-Delegado de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Málaga.

Interés alegado:

ADMINISTRACIÓN ACTUANTE en el presente Proyecto de Reparcelación.

3.- D. AYMERIC LAPORTE FEVRE, con domicilio en [REDACTED] y provisto de DNI: ***9936**.

Interés alegado:

TITULAR DE HIPOTECA constituida a su favor.

2.5. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS SUPERFICIES ADJUDICADAS A LAS FINCAS RESULTANTES

Conforme a lo dispuesto en el artículo 145.1.c) RGLISTA, las fincas resultantes han sido valoradas con criterios objetivos y generales para todo el ámbito del sector objeto de reparcelación con arreglo a su uso y edificabilidad.

Los criterios de valoración de las superficies adjudicadas a las fincas resultantes se ajustarán a los coeficientes de ponderación que ya han sido establecidos por la ordenación pormenorizada que contempla el Estudio de Detalle aprobado definitivamente. Estos coeficientes han quedado determinados conforme al distinto destino de las edificaciones previstas, uso residencial libre o uso residencial protegido, sin tener en cuenta en este caso, al no ser en absoluto relevante, su concreta ubicación dentro del sector.

2.6. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES

El instrumento de ordenación pormenorizada ha determinado inequívocamente la ubicación y características de los diferentes suelos de cesión obligatoria, gratuita y libre de cargas correspondientes a las dotaciones y red viaria, por lo que se ha procedido a efectuar la adjudicación de dichas fincas resultantes atendiendo a la ordenación ya establecida en el Estudio de Detalle:

- **PARCELA D1: SERVICIO DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL (SIPS)**
Superficie: 600,36 m²s
Adjudicatario: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA
- **PARCELA EL1: SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES**
Superficie: 1.500,53 m²s
Adjudicatario: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA
- **PARCELA VIARIO**
Superficie: 1.183,53 m²s
Adjudicatario: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA

Por otro lado, ha de determinarse cuál es el suelo de cesión obligatoria, gratuita y libre de cargas correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto que ha de adjudicarse al Excmo. Ayuntamiento de Málaga en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la ordenación urbanística. Conforme a los parámetros establecidos por el Estudio de Detalle aprobado definitivamente tenemos:

- Superficie del sector: 4.970,72 m²s
- Aprovechamiento medio del área de Reparto "AR.UE.SUNC-O-G.21": 0,9394 UA/m²s
- Aprovechamiento total (objetivo): 0,9394 UA/m²s x 4.970,72 m²s = 4.669,30 UAS
- **Cesión de aprovechamiento: 10% x 4.669,30 UAS = 466,93 UAS**

En el Estudio de Detalle se disponen de dos parcelas lucrativas edificables donde poder hacer efectiva la cesión de suelo que soporte este aprovechamiento:

- Parcela P1 (Residencial Libre) a la que se le asignan un total de 4.317,72 UAS.
- Parcela P2 (Residencial Protegido) a la que se le asignan un total de 351,59 UAS.

El artículo 145.1.f) RGLISTA establece:

f) La entrega a la Administración actuante del aprovechamiento, en virtud de su participación en las plusvalías derivadas de la actuación, se llevará a cabo en vivienda protegida cuando sea preceptivo reservar edificabilidad residencial para dicho destino conforme al artículo 61.5 de la Ley.

El PGOU ha determinado para este sector una reserva del 30% de la edificabilidad total con destino a vivienda protegida que se ha concretado en la Parcela P2. Es por ello que, por ministerio de la ley, esta parcela ha de ser adjudicada preferentemente al Excmo. Ayuntamiento de Málaga. Podemos observar que el aprovechamiento asignado a la Parcela P2 es menor que el que le corresponde a la Administración actuante. **El aprovechamiento restante que queda por adjudicar al Excmo. Ayuntamiento de Málaga es: 466,93 UAS – 351,59 UAS = 115,34 UAS.**

El suelo necesario para poder concretar dicho aprovechamiento restante ha de obtenerse en la Parcela de Residencial Libre P1 y su cuantificación podemos obtenerla de la forma siguiente:

- Superficie de suelo edificable en Parcela P1: 1.180,41 m²s.
- Superficie de techo edificable en Parcela P1: 4.317,72 m²t.
- Índice de edificabilidad en Parcela P1: 3,6578 m²t/m²s.
- Coeficiente de ponderación relativo: 1,00 UA/m²t
- Aprovechamiento unitario que le corresponde a la Parcela P1: 3,6578 UA/m²s.
- **Superficie de parcela necesaria donde concretar el aprovechamiento restante: 115,34 UAS / 3,6578 UAS/m²s = 31,53 m²s.**

La ordenanza de aplicación para el suelo residencial de este sector es "OA-2: Zona de Ordenación Abierta", cuya parcela mínima se establece en una superficie de 300 m²s. Por tanto, resulta imposible poder segregar una parcela edificable donde poder hacer efectivo el aprovechamiento restante que ha de ser adjudicado a la Administración.

En consecuencia, para evitar la constitución de proindivisos, se propone la correspondiente indemnización económica sustitutoria de dicho aprovechamiento conforme a lo dispuesto en el artículo 18.1.b) TRLS2015 y artículo 92.4 LISTA y su valoración se calculará conforme al régimen de valoraciones de la legislación estatal, tal y como establece el artículo 49.3 RGLISTA.

Por tanto, las parcelas edificables de uso residencial se han adjudicado de la siguiente forma:

- **PARCELA P1: RESIDENCIAL LIBRE**
Superficie: 1.180,41 m²s
Edificabilidad: 4.317,72 m²t
Adjudicatario: CONSTRUCCIONES INTXAUSTI S.A.
- **PARCELA P2: RESIDENCIAL PROTEGIDO**
Superficie: 505,89 m²s
Edificabilidad: 1.850,45 m²t
Adjudicatario: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA

El aprovechamiento restante que queda por adjudicar al Excmo. Ayuntamiento de Málaga, cuantificado en 115,34 UAS, se compensará mediante su correspondiente indemnización económica sustitutoria, cuyo importe se conforma como una carga urbanística que se incorpora a la cuenta de liquidación provisional.

2.7. CRITERIOS DE VALORACIÓN DEL EDIFICIO A DESTRUIR Y DE LAS CARGAS Y GASTOS QUE CORRESPONDAN A LOS ADJUDICATARIOS

Tal y como ya se ha explicado anteriormente, existe una construcción consistente en una nave de uso industrial con una superficie construida total de 2.045 m² que resulta ser incompatible con la ordenación urbanística. De todas formas, y al tratarse en este caso de un sector que cuenta con propietario único, no procede la determinación de su valoración económica al no tener objeto alguno proceder a la indemnización correspondiente, cumpliéndose así los requisitos que se establecen en el artículo 151.1 RGLISTA.

En relación a lo dispuesto en el artículo 151.3 RGLISTA, no existen servidumbres, derechos de arrendamiento ni ningún otro tipo de cargas que resulten incompatibles con la ejecución del instrumento de ordenación, por lo que los adjudicatarios no han de soportar ningún tipo de gastos por este concepto.

2.8. CARGAS Y DERECHOS INSCRITOS SOBRE LA FINCA DE ORIGEN QUE SEA OBJETO DE CANCELACIÓN Y DERECHOS DE REALOJO Y RETORNO

La finca de origen no presenta titularidad litigiosa ni doble inmatriculación en el momento de la redacción de este Proyecto de Reparcelación. Tampoco existen derechos de realojo y retorno.

2.9. RELACIÓN DE GASTOS DE URBANIZACIÓN

Los gastos de urbanización para la completa ejecución urbanística de los terrenos que componen este sector se determinan conforme a los conceptos que se relacionan en el artículo 189 RGLISTA, por remisión de lo dispuesto en el artículo 149.i) RGLISTA:

A) COSTES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN:

El Presupuesto de Ejecución Material de las obras de urbanización asciende a la cantidad total de **1.015.019,91 Euros**, conforme al desglose por capítulos que se detalla a continuación:

1.- Demoliciones.....	280.327,44 €
2.- Acondicionamiento del terreno.....	44.430,23 €
3.- Firmes y pavimentos urbanos.....	127.417,55 €
4.- Infraestructuras.....	220.886,08 €
5.- Jardinería.....	22.628,21 €
6.- Mobiliario urbano.....	18.311,35 €
7.- Cerramientos parcela.....	29.934,53 €
8.- Señalización viaria.....	3.001,83 €
9.- Gestión de Residuos.....	83.499,41 €
10.- Control de calidad.....	14.586,15 €
11.- Seguridad y Salud.....	7.935,13 €

Presupuesto de ejecución material (PEM).....	852.957,91 €
13% de gastos generales.....	110.884,53 €
6% de beneficio industrial.....	51.177,47 €

Total..... **1.015.019,91 Euros**

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR SUNC-O-G.21 "VERACRUZ OESTE 6" DEL PGOU DE MÁLAGA 2011
(NOVIEMBRE 2024)

B) CARGAS COMPLEMENTARIAS

La ficha del SUNC-O-G.21 del PGOU establece que este sector contribuirá a la urbanización de los Sistemas Generales y a las obras contenidas en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento en la forma e importe que se determine.

El Plan Especial (P.E.I.S.-4) no cuenta con aprobación definitiva al momento de la redacción de este Proyecto de Reparcelación estimándose como carga externa derivada de dicho P.E.I.S.-4, la cantidad establecida como Máxima en el apartado 1 de su ficha que, textualmente, dice:

"1. 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"

El aprovechamiento objetivo total de este sector es de 4.669,30 UAS, por lo que el coste de la carga complementaria asciende a la cantidad de: 4.669,30 UAS x 30 €/UA = **140.079,00 Euros.**

C) GASTOS DE HONORARIOS PROFESIONALES

- Redacción del Estudio de Detalle.....	5.600,00 Euros.
- Redacción del Proyecto de Reparcelación.....	1.800,00 Euros.
- Redacción del Proyecto de Urbanización.....	11.000,00 Euros.
- Dirección técnica de las obras de urbanización.....	4.600,00 Euros.

Total..... **23.000,00 Euros.**

D) GASTOS DE GESTIÓN DEL SISTEMA

- Honorarios profesionales por la gestión jurídica, técnica, contabilidad, administración y asesoramiento fiscal.....	12.000,00 Euros.
- Informe de tasación.....	1.000,00 Euros.

Total..... **13.000,00 Euros.**

E) GASTOS DERIVADOS DE ACTUACIONES NOTARIALES Y REGISTRALES

- Gastos notariales.....	4.500,00 Euros.
- Registro de la Propiedad.....	6.500,00 Euros.

Total..... **11.000,00 Euros.**

PRESUPUESTO TOTAL DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN..... 1.202.098,91 Euros.

2.10. OPERACIONES JURÍDICAS A REALIZAR PREVIAMENTE A LA REPARCELACIÓN

Se deberá proceder a la rectificación de las circunstancias descriptivas de la finca registral de origen, dando así cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 8 de las NNCCRH (Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio).

La Finca Registral Nº 12901/AR del Registro de la Propiedad Número 15 de Málaga ve reducida su superficie de 5.000,00 m²s (50 áreas) a 4.970,72 m²s, conforme a la reciente medición topográfica realizada.

3.- DESCRIPCIÓN DE LA FINCA DE ORIGEN

FINCA REGISTRAL Nº 12901/AR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MÁLAGA NÚMERO 15.

DESCRIPCIÓN REGISTRAL:

*"URBANA: Parcela de terreno, situada en el Partido Primero de la Vega, del término Municipal de esta Ciudad. Procede y es parte de la Hacienda nombrada de Los Dolores. Linda por el Norte, en una línea recta de ochenta y cinco metros con tierras de la finca que se segrega; por el Sur con línea también recta de ciento doce metros de longitud, con más tierras de la finca principal; por el Este, con línea quebrada de cincuenta metros de total desarrollo, con tierras de la hacienda de los Dolores, hoy llamada de Don Luis y por el Oeste en línea recta de sesenta metros con camino de acceso abierto en tierras de la finca principal y **mide una extensión superficial de cincuenta áreas**. Sobre la parcela descrita se encuentra construida una NAVE INDUSTRIAL, sensible rectangular, con superficie de mil ochocientos noventa metros de longitud, por veinticinco metros y siete metros de altura, a base de una estructura metálica reforzada y soldada con pórticos a cinco metros noventa centímetros de distancia y un tejado de uralita; un setenta y cinco por ciento en uralita ciega y un veinticinco por ciento de uralita translúcida con paredes de ladrillos, vistos por el exterior y en el interior pintados a la cal. Dos portones metálicos, cables en sistema de corredera especial y cuatro también metálico de dos metros veinte centímetros de altura por un metro cuarenta centímetros, de luz una vidriera corrida de ochenta metros, con partes practicables y otras partes fijas. Un pavimento de grava de río consolidada y otra capa de hormigón de doscientos kilogramos de cemento. Tiene su fachada principal y puerta de entradas orientadas al Sur y en el interior de la parcela de terreno. La construcción se ha realizado a base de una estructura metálica soldada con una altura de siete metros y secciones de perfiles adecuados para obtener la seguridad precisa; los cimientos de hormigón armado, paredes entre pilares de ladrillo, macizo cubierta a base de uralita sujeta a la estructura metálica, cubierta a base de mortero de cemento y arena; carpintería en los portones y puertas metálicas, los dos portones practicables con corredera y las puertas practicables con bisagras especiales reforzadas la vidriera de la fachada al patio también metálica; soldados de hormigón ruleteados; pintura, una primera mano de minio y dos manos de gris sobre estructura metálica y tres manos a la cal sobre paredes de ladrillos; cristales de vidrio doble en vidrieras fijas y practicables."*

MODIFICACIÓN DE LA CIRCUNSTANCIA DESCRIPTIVA:

Según reciente medición, se ha podido comprobar que el terreno tiene una superficie real de 4.970,72 m², obtenida en medición sobre el Plano Topográfico levantado, existiendo un defecto de cabida de 29,28 m², interesándose del Sr. Registrador que proceda a la rectificación de la cabida, en virtud de lo dispuesto en el artículo 8 del 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.

CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO (CRU): 29019000000519

REFERENCIA CATASTRAL: 7935109UF6673N0001TJ

TITULAR:

CONSTRUCCIONES INTXAUSTI S.A. CIF: A48150304

TÍTULO:

Adquirida por COMPRAVENTA. Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a DON JUAN ENRIQUE GARCÍA JIMÉNEZ, con residencia en MÁLAGA, el día 28/12/2022; inscrita con fecha 31/01/2023.

INSCRIPCIÓN:

Se halla inscrita en el Registro de la Propiedad de Málaga número 15.

Tomo: 3148

Libro: 823,

Folio: 111

Alta: 11

Finca Registral: 12901/AR, Sección 15

CARGAS:

Aparece gravada con las siguientes cargas:

- AFECCIONES: Dos notas de afección fiscal, una al margen de la 11ª de fecha 31/01/23 y otra al margen de la 12ª de fecha 21/06/2023, para el pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto correspondiente.
- HIPOTECA favor de AYMERIC LAPORTE FEVRE, en garantía de la devolución de un préstamo por principal del Préstamo, OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS VEINTICUATRO EUROS Y SETENTA CÉNTIMOS, por intereses ordinarios del OCHO ENTEROS POR CIENTO anual, la suma de CIENTO TREINTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y UN EUROS Y NOVENTA Y CINCO CÉNTIMOS, hasta un importe máximo de veinticuatro meses al tipo estipulado; por intereses de demora un DIECISIETE ENTEROS POR CIENTO anual, la suma de DOSCIENTOS NOVENTA MIL CUATROCIENTOS SETENTA EUROS Y TREINTA Y OCHO CÉNTIMOS, correspondientes a dos años; por costas y gastos judiciales un CINCO ENTEROS POR CIENTO, la suma de CUARENTA Y DOS MIL SETECIENTOS DIECISÉIS EUROS Y VEINTICUATRO CÉNTIMOS, y por gastos extrajudiciales un CINCO ENTEROS POR CIENTO, CUARENTA Y DOS MIL SETECIENTOS DIECISÉIS EUROS Y VEINTICUATRO CÉNTIMOS, que suma una responsabilidad hipotecaria máxima de UN MILLÓN TRESCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS DIECINUEVE EUROS Y CUARENTA CÉNTIMOS. Tasación a EFECTOS DE SUBASTA la cantidad de UN MILLÓN CUATROCIENTOS SESENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS ONCE EUROS. Formalizada en escritura otorgada por el Notario de Portugalete, Doña Ainoha Beitia Berrotaran, el día veintinueve de Marzo de dos mil veintitrés, bajo el número seiscientos sesenta de protocolo, según resulta de la inscripción 12ª de fecha veintiuno de Junio de dos mil veintitrés.

INCOMPATIBILIDAD CON EL PLANEAMIENTO DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE:

Se hace constar que está prevista la demolición de la edificación existente debido a su incompatibilidad con la ordenación urbanística.

GEORREFERENCIACIÓN:

Al presente Proyecto de Reparcelación se incorpora informe de validación gráfica frente a parcelario catastral con **CSV: C1494ZYZTBCYS78F** en el que figura el archivo GML de la presente finca, resultando conforme a dicho documento, perfectamente identificada.

En el ANEXO Nº 1 se aporta Certificación Registral de la presente finca expedida por el Registrador de la Propiedad nº 15 de Málaga.

La finca descrita tiene una superficie registral total de 5.000,00 m², aunque según reciente medición ha resultado tener una superficie total de 4.970,72 m², estando incluida la totalidad de la superficie en el ámbito de actuación objeto de este proyecto de reparcelación. Por ello que, de conformidad con el art. 103.3 del RGU, prevalecerá la superficie real.

CUADRO RESUMEN DE LA FINCA DE ORIGEN:

IDENTIFICACIÓN REGISTRAL DE LA FINCA							
Propietario único	Registro de la propiedad	Número de Finca	Tomo	Libro	Folio	Alta	Código registral Único
CONSTRUCCIONES INTXAUSTI S.A.	Málaga Nº15	12901/AR	3148	823	111	11	29019000000519

IDENTIFICACIÓN CATASTRAL DE LA FINCA					
Identificación	Localización	Sup. Construida	Sup. Gráfica	Uso principal	Año construcción
7935109UF6673N0001TJ	CL DOCTOR GOMEZ DEL RIO 11 29006 MALAGA	2.045 m ²	4.992 m ²	Industrial	1967

SUPERFICIE TOTAL				
Superficie Registral	Superficie Catastral	Superficie Real	Superficie ADOPTADA	% Aportado
5.000,00 m ²	4.992,00 m ²	4.970,72 m ²	4.970,72 m ²	100%

4.- INDEMNIZACIONES

4.1. VALORACIÓN DE LOS DERECHOS, EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES O PLANTACIONES QUE DEBAN EXTINGUIRSE

La única edificación existente lo constituye una nave industrial que ha de ser objeto de demolición por resultar su uso incompatible con la ordenación urbanística. El titular de dicha nave resulta ser el propietario único de este sector, por lo que cualquier posible indemnización se compensa con los aprovechamientos que recibe por el desarrollo urbanístico del suelo y, por tanto, se considera que este inmueble no debe ser objeto de indemnización alguna.

No existen ningún tipo de derechos ni otras , edificaciones, construcciones,. Instalaciones o plantaciones que deban extinguirse.

4.2. VALORACIÓN DE LA INDEMNIZACIÓN SUSTITUTORIA DEL DIEZ POR CIENTO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO QUE CORRESPONDE AL AYUNTAMIENTO

El aprovechamiento restante que queda por adjudicar al Excmo. Ayuntamiento de Málaga se cuantifica en un total de 115,34 UAS, el cual será objeto de sustitución mediante su correspondiente indemnización económica.

Según lo dispuesto en el artículo 49.3 RGLISTA., la valoración de esta indemnización se calculará conforme al régimen de valoraciones de la legislación estatal y requerirá informe favorable de los servicios técnicos municipales que será preceptivo para la aprobación del presente Proyecto de Reparcelación.

Conforme al Informe de Tasación elaborado por SOCIEDAD DE TASACIÓN S.A. de fecha 20/06/2024 (referencia: 0079573Z24) que se adjunta como **Anexo Nº 6** en la **DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA** de este Proyecto de Reparcelación, se ha procedido al cálculo del valor de repercusión por m² construido en la tipología de Residencial Libre que se correspondería con la Unidad de Aprovechamiento a la que aquí nos referimos. Dicho valor es de 671,67 €/UAS, según se puede apreciar en la página 9 del citado Informe.

La valoración, por tanto, del aprovechamiento que queda por adjudicar sería de:

$$115,34 \text{ UAS} \times 671,67 \text{ €/UAS} = 77.470,41 \text{ €}.$$

Se propone, por tanto, como indemnización económica sustitutoria del diez por ciento del aprovechamiento medio que corresponde al Ayuntamiento de Málaga, la cantidad de 77.470,41 Euros.

5.- FINCAS RESULTANTES

PARCELA P1

ADJUDICATARIO: CONSTRUCCIONES INTXAUSTI S.A.

SUPERFICIE: 1.180,41 m²s

EDIFICABILIDAD: 4.317,72 m²t

CALIFICACION URBANISTICA: Uso Residencial Libre (Ordenación Abierta OA-2)

ALTURA MÁXIMA PERMITIDA: B+3

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO: 4.317,72 UAS

LINDEROS:

Norte: Parcela destinada a Viario Público

Sur: Parcela EL1, destinada a Espacio Libre

Este: Parcela P2, destinada al uso Residencial Protegido

Oeste: Calle Doctor Gómez del Rio

DESCRIPCION A EFECTOS REGISTRALES:

"Parcela de terreno con una superficie de 1.180,41 m², procedente del Proyecto de Reparcelación del Sector SUNC-O-G.21 con uso residencial libre y una edificabilidad asignada de 4.317,72 m² de techo, que linda: Norte, con parcela destinada a viario público; Sur, con parcela EL1 destinada a espacio libre; Este, con la Parcela P2 adjudicada al EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA destinada al uso Residencial Protegido y por el Oeste, con Calle Doctor Gómez del Rio"

TÍTULO DE ADJUDICACIÓN:

Adjudicada en pleno dominio en pago de la finca aportada de origen al Proyecto de Reparcelación por subrogación real y con su correspondiente aprovechamiento urbanístico.

CARGAS, GRAVAMENES Y EDIFICACIONES SUBSISTENTES:

La parcela descrita quedará afecta al 100% de las cargas y gravámenes provenientes de la finca de origen y que deban de ser objeto de inscripción en esta nueva finca

CORRESPONDENCIA FÍSICA CON LA FINCA REGISTRAL DE ORIGEN:

La parcela descrita procede en toda su superficie de la finca de origen registral número 12901/AR, correspondiéndose con el 23,75% de la superficie total de dicha finca

CORRESPONDENCIA JURÍDICA CON LA FINCA REGISTRAL DE ORIGEN:

Devienen sus derechos de los de la finca de origen registral número 12901/AR del Registro de la Propiedad nº 15 de los de Málaga.

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,00%

AFECCION URBANISTICA A LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL:

Se halla afecta al pago de la cantidad de **1.279.569,32 Euros**, en concepto de saldo de la cuenta de liquidación provisional, sin perjuicio del saldo que resulte de la cuenta de liquidación definitiva.

GEORREFERENCIACIÓN:

Al presente Proyecto de Reparcelación se incorpora informe de validación gráfica frente a parcelario catastral con **CSV: BQ6V0VFWEXC27YDK** en el que figura el archivo GML de la presente finca resultando, conforme a dicho documento, perfectamente identificada.

NOTA AL REGISTRADOR:

Se solicita del Sr. Registrador se inscriba la parcela descrita como finca nueva e independiente, en virtud de la reordenación efectuada

PARCELA P2

ADJUDICATARIO: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA

SUPERFICIE: 505,89 m²s

EDIFICABILIDAD: 1.850,45m²t

CALIFICACION URBANISTICA: Uso Residencial Protegido (Ordenación Abierta OA-2)

ALTURA MÁXIMA PERMITIDA: B+3

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO: 351,59 UAS

LINDEROS:

Norte: Parcela destinada a Viario Público

Sur: Parcela EL1, destinada a Espacio Libre

Este: Parcela EL1, destinada a Espacio Libre

Oeste: Parcela P1, destinada al uso Residencial Libre

DESCRIPCION A EFECTOS REGISTRALES:

"Parcela de terreno con una superficie de 505,89 m², procedente del Proyecto de Reparcelación del Sector SUNC-O-G.21 con uso residencial protegido y una edificabilidad asignada de 1.850,45 m² de techo, que linda: Norte, con parcela destinada a viario público; Sur, con parcela EL1 destinada a espacio libre; Este, con parcela EL1 destinada a espacio libre y por el Oeste, con la Parcela P1 adjudicada a CONSTRUCCIONES INTXAUSTI S.A. destinada al uso Residencial Libre"

TÍTULO DE ADJUDICACIÓN:

Adjudicada en pleno dominio en pago de su derecho correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto en concepto de cesión obligatoria y gratuita.

CARGAS, GRAVAMENES Y EDIFICACIONES SUBSISTENTES:

La parcela descrita se encuentra libre de cargas, gravámenes y edificaciones subsistentes

CORRESPONDENCIA FÍSICA CON LA FINCA REGISTRAL DE ORIGEN:

La parcela descrita procede en toda su superficie de la finca de origen registral número 12901/AR, correspondiéndose con el 10,18% de la superficie total de dicha finca

CORRESPONDENCIA JURÍDICA CON LA FINCA REGISTRAL DE ORIGEN:

Devienen sus derechos en concepto de cesión de parte del 10% del aprovechamiento medio del sector que corresponde al Ayuntamiento.

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 0,00%

AFECCION URBANISTICA A LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL:

No está afecta a la cuenta de liquidación provisional

GEORREFERENCIACIÓN:

Al presente Proyecto de Reparcelación se incorpora informe de validación gráfica frente a parcelario catastral con **CSV: BQ6V0VFWEXC27YDK** en el que figura el archivo GML de la presente finca resultando, conforme a dicho documento, perfectamente identificada.

NOTA AL REGISTRADOR:

Se solicita del Sr. Registrador se inscriba la parcela descrita como finca nueva e independiente, en virtud de la reordenación efectuada

PARCELA D1

ADJUDICATARIO: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA

SUPERFICIE: 600,36 m²s

CALIFICACION URBANISTICA: Servicio de Interés Público Social (S.I.P.S.) Ordenanza CTP -1

ALTURA MÁXIMA PERMITIDA: B+1

LINDEROS:

Norte: Parcela EL1, destinada a Espacio Libre

Sur: Viviendas con calificación CTP-1 que dan a Calle El Jerezano

Este: Parcela EL1, destinada a Espacio Libre

Oeste: Calle Doctor Gómez del Rio

DESCRIPCION A EFECTOS REGISTRALES:

"Parcela de terreno con una superficie de 600,36 m², procedente del Proyecto de Reparcelación del Sector SUNC-O-G.21 destinada al uso de equipamiento, que linda: Norte, con parcela EL1 destinada a espacio libre; Sur, con viviendas con calificación CTP-1 que dan a Calle El Jerezano; Este, con parcela EL1 destinada a espacio libre y por el Oeste, con Calle Doctor Gómez del Rio"

TÍTULO DE ADJUDICACIÓN:

Adjudicada en pleno dominio en pago de su derecho por sistema local de equipamiento de cesión obligatoria y gratuita y con naturaleza de bien de uso y dominio público.

CARGAS, GRAVAMENES Y EDIFICACIONES SUBSISTENTES:

La parcela descrita se encuentra libre de cargas, gravámenes y edificaciones subsistentes

CORRESPONDENCIA FÍSICA CON LA FINCA REGISTRAL DE ORIGEN:

La parcela descrita procede en toda su superficie de la finca de origen registral número 12901/AR, correspondiéndose con el 12,08% de la superficie total de dicha finca

CORRESPONDENCIA JURÍDICA CON LA FINCA REGISTRAL DE ORIGEN:

Devienen sus derechos en concepto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento conforme al planeamiento aprobado.

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 0,00%

AFECCION URBANISTICA A LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL:

No está afecta a la cuenta de liquidación provisional

GEORREFERENCIACIÓN:

Al presente Proyecto de Reparcelación se incorpora informe de validación gráfica frente a parcelario catastral con **CSV: BQ6V0VFWEXC27YDK** en el que figura el archivo GML de la presente finca resultando, conforme a dicho documento, perfectamente identificada.

NOTA AL REGISTRADOR:

Se solicita del Sr. Registrador se inscriba la parcela descrita como finca nueva e independiente, en virtud de la reordenación efectuada

PARCELA EL1

ADJUDICATARIO: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA

SUPERFICIE: 1.500,53 m²s

CALIFICACION URBANISTICA: Sistema Local de Espacios Libres

LINDEROS:

Norte: Parcela P1, Parcela P2 y Parcela destinada a Viario Público

Sur: Viviendas con calificación CTP-1 que dan a Calle El Jerezano y Parcela D1

Este: Sector SUNC-O-G.22 y Sector SUNC-O-G.23

Oeste: Parcela D1 y Calle Doctor Gómez del Rio

DESCRIPCION A EFECTOS REGISTRALES:

"Parcela de terreno con una superficie de 1.500,53 m², procedente del Proyecto de Reparcelación del Sector SUNC-O-G.21 destinada al uso de sistema local de espacios libres, que linda: Norte, con Parcela P1 adjudicada a CONSTRUCCIONES INTXAUSTI S.A. destinada al uso Residencial Libre, Parcela P2 adjudicada al EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA destinada al uso Residencial Protegido y Parcela destinada a Viario Público; Sur, con viviendas con calificación CTP-1 que dan a Calle El Jerezano y Parcela D1 destinada al uso de Equipamiento; Este, con el Sector SUNC-O-G.22 y el Sector SUNC-O-G.23 y por el Oeste, con Parcela D1 destinada al uso de Equipamiento y Calle Doctor Gómez del Rio"

TÍTULO DE ADJUDICACIÓN:

Adjudicada en pleno dominio en pago de su derecho por sistema local de espacios libres de cesión obligatoria y gratuita y con naturaleza de bien de uso y dominio público.

CARGAS, GRAVAMENES Y EDIFICACIONES SUBSISTENTES:

La parcela descrita se encuentra libre de cargas, gravámenes y edificaciones subsistentes

CORRESPONDENCIA FÍSICA CON LA FINCA REGISTRAL DE ORIGEN:

La parcela descrita procede en toda su superficie de la finca de origen registral número 12901/AR, correspondiéndose con el 30,18% de la superficie total de dicha finca

CORRESPONDENCIA JURÍDICA CON LA FINCA REGISTRAL DE ORIGEN:

Devienen sus derechos en concepto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento conforme al planeamiento aprobado.

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 0,00%

AFECCION URBANISTICA A LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL:

No está afectada a la cuenta de liquidación provisional

GEORREFERENCIACIÓN:

Al presente Proyecto de Reparcelación se incorpora informe de validación gráfica frente a parcelario catastral con **CSV: BQ6V0VFWEXC27YDK** en el que figura el archivo GML de la presente finca resultando, conforme a dicho documento, perfectamente identificada.

NOTA AL REGISTRADOR:

Se solicita del Sr. Registrador se inscriba la parcela descrita como finca nueva e independiente, en virtud de la reordenación efectuada

PARCELA VIARIO

ADJUDICATARIO: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA

SUPERFICIE: 1.183,53 m²s

CALIFICACION URBANISTICA: Sistema Local de Espacios Libres

LINDEROS:

Norte: Sector SUNC-O-G.19 y Sector SUNC-O-G.20

Sur: Parcela P1, Parcela P2 y Parcela EL1, destinada a Espacio Libre

Este: Sector SUNC-O-G.20

Oeste: Calle Doctor Gómez del Rio

DESCRIPCION A EFECTOS REGISTRALES:

"Parcela de terreno con una superficie de 1.183,53 m², procedente del Proyecto de Reparcelación del Sector SUNC-O-G.21 destinada al uso de viario, que linda: Norte, con el Sector SUNC-O-G.19 y el Sector SUNC-O-G.20; Sur, con Parcela P1 adjudicada a CONSTRUCCIONES INTXAUSTI S.A. destinada al uso Residencial Libre, Parcela P2 adjudicada al EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA destinada al uso Residencial Protegido y Parcela EL1 destinada a Espacio Libre; Este, con el Sector SUNC-O-G.20 y por el Oeste, con Calle Doctor Gómez del Rio"

TÍTULO DE ADJUDICACIÓN:

Adjudicada en pleno dominio para su uso como viario público de cesión obligatoria y gratuita y con naturaleza de bien de uso y dominio público.

CARGAS, GRAVAMENES Y EDIFICACIONES SUBSISTENTES:

La parcela descrita se encuentra libre de cargas, gravámenes y edificaciones subsistentes

CORRESPONDENCIA FÍSICA CON LA FINCA REGISTRAL DE ORIGEN:

La parcela descrita procede en toda su superficie de la finca de origen registral número 12901/AR, correspondiéndose con el 23,81% de la superficie total de dicha finca

CORRESPONDENCIA JURÍDICA CON LA FINCA REGISTRAL DE ORIGEN:

Devienen sus derechos en concepto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento conforme al planeamiento aprobado.

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 0,00%

AFECCION URBANISTICA A LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL:

No está afecta a la cuenta de liquidación provisional

GEORREFERENCIACIÓN:

Al presente Proyecto de Reparcelación se incorpora informe de validación gráfica frente a parcelario catastral con **CSV: BQ6V0VFWEXC27YDK** en el que figura el archivo GML de la presente finca resultando, conforme a dicho documento, perfectamente identificada.

NOTA AL REGISTRADOR:

Se solicita del Sr. Registrador se inscriba la parcela descrita como finca nueva e independiente, en virtud de la reordenación efectuada

**PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR SUNC-O-G.21 "VERACRUZ OESTE 6" DEL PGOU DE MÁLAGA 2011
(NOVIEMBRE 2024)**

TABLA RESUMEN DE FINCAS RESULTANTES:

PARCELA	USO	ADJUDICATARIO	SUPERFICIE (m ² suelo)	EDIFICABILIDAD (m ² techo)	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (UAS)		COEFICIENTE PARTICIPACIÓN
P1	RESIDENCIAL LIBRE	CONSTRUCCIONES INTXAUSTI S.A.	1.180,41	4.317,72	4.317,72	92,47 %	100%
P2	RESIDENCIAL PROTEGIDO	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA	505,89	1.850,45	351,59	7,53 %	0%
D1	EQUIPAMIENTO	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA	600,36		----	0,00 %	0%
EL1	ESPACIOS LIBRES	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA	1.500,53		----	0,00 %	0%
VIARIO	VIARIO	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA	1.183,53		----	0,00 %	0%-
TOTAL			4.970,72	6.168,17	4.669,30		

6.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

Según lo previsto en el artículo 153 RGLISTA, en la cuenta de liquidación provisional han de incluirse tanto los gastos de urbanización como las indemnizaciones que correspondan por las diferencias de adjudicación de aprovechamiento.

- **Participación en los gastos de urbanización.**

La participación en los gastos de urbanización corresponde en su totalidad al propietario único de este sector, CONSTRUCCIONES INTXUASTI S.A., pues el resto de las fincas se adjudican en concepto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Málaga.

Presupuesto total de los gastos de urbanización = 1.202.098,91 Euros

- **Valoración de excesos y defectos de aprovechamiento**

Para evitar la creación de proindivisos, no ha sido posible adjudicar al Ayuntamiento de Málaga la totalidad del suelo, de cesión libre y gratuita, que le corresponde por el diez por ciento del aprovechamiento medio y, por tanto, se produce un defecto de aprovechamiento que será necesario indemnizar e incluir en la cuenta de liquidación provisional.

Indemnización defecto del 10% del aprovechamiento medio = 77.470,41 Euros

- **Cuenta de liquidación provisional**

El importe total de la cuenta de liquidación provisional asciende a la cantidad de **1.279.569,32 Euros**, tal y como queda reflejado en la tabla que se muestra a continuación:

CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

PARCELA	USO	ADJUDICATARIO	COEFICIENTE PARTICIPACIÓN	GASTOS URBANIZACIÓN (EUROS)	INDEMNIZACIÓN 10% AM (EUROS)	TOTAL (EUROS)
P1	RESIDENCIAL LIBRE	CONSTRUCCIONES INTXUASTI S.A.	100%	1.202.098,91	77.470,41	1.279.569,32
P2	RESIDENCIAL PROTEGIDO	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA	0%	----	----	----
D1	EQUIPAMIENTO	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA	0%	----	----	----
EL1	ESPACIOS LIBRES	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA	0%	----	----	----
VIARIO	VIARIO	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA	0%-	----	----	----
TOTAL				1.202.098,91	77.470,41	1.279.569,32

Málaga, Noviembre 2024

Fdo.: Crisanto Barcia García
Arquitecto colegiado 1501 C.O.A. de Málaga

Fdo.: José Diego Calle Martín
Abogado colegiado 10546 I.C.A. Málaga

Firmado digitalmente por BARCIA GARCIA CRISANTO...
BARCIA GARCIA CRISANTO...
Fecha: 2024.11.21 11:14:17+01'00'

CALLE MARTIN
JOSE DIEGO
Firmado digitalmente por CALLE MARTIN JOSE...
Página 24

7.- PLANOS

PLANO Nº 1: SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

PLANO Nº 2: ORDENACIÓN PORMENORIZADA PGOU MÁLAGA

PLANO Nº 3: FINCA DE ORIGEN. TOPOGRÁFICO GEORREFERENCIADO

PLANO Nº 4: ZONIFICACIÓN Y PARCELACIÓN ESTUDIO DETALLE

PLANO Nº 5: FINCA RESULTANTE P1. SUPERPOSICIÓN SOBRE LA FINCA DE ORIGEN

PLANO Nº 6: FINCAS RESULTANTES DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA.

SUPERPOSICIÓN SOBRE LA FINCA DE ORIGEN

8.- ANEJO Nº0: ADELANTO DE INFORMES DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

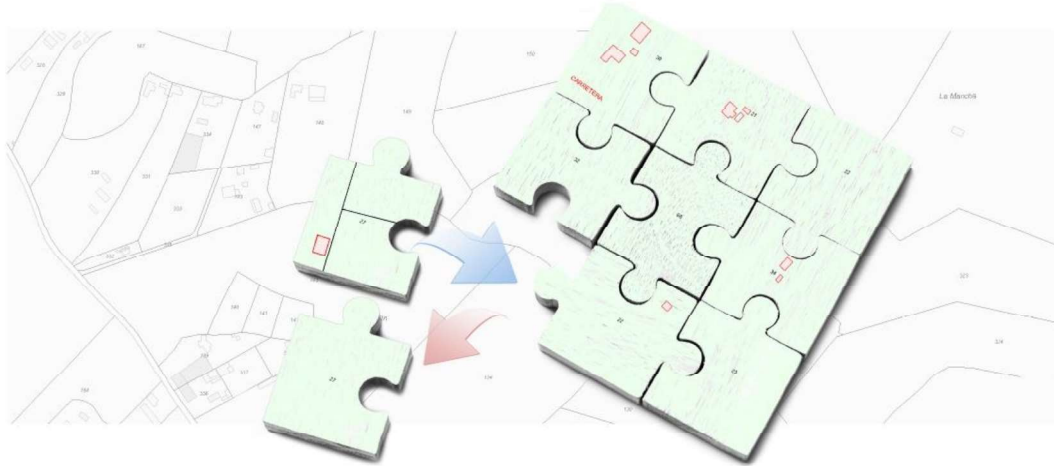
Se presentan en forma de adelanto tanto el Informe de Validación Gráfica frente a Parcelario Catastral de la parcela inicial (con CSV: C1494ZYZTBCYS78F) como el de reparcelación (con CSV: BQ6V0VFWEXC27YDK).

Los aportados en esta memoria no disponen de la firma digital de Catastro. Sin embargo, será necesario ver los anejos nº 4 y 5 aportados como documentación complementaria para visualizarlos firmados digitalmente.

8.1. PARCELA INICIAL. CVS: C1494ZYZTBCYS78F



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL CSV: C1494ZYZTBCYS78F



Resultado de la validación

La representación gráfica objeto de este informe, respeta la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulta de la cartografía catastral vigente y reúne los requisitos técnicos necesarios que permiten su incorporación al Catastro, conforme a las normas dictadas en desarrollo del artículo 10.6 de la Ley Hipotecaria y del artículo 36.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. No obstante, el resultado positivo de este informe no supone que las operaciones jurídicas que dan lugar a la nueva configuración de las parcelas se ajusten a la legalidad vigente o dispongan de las autorizaciones necesarias de la administración o autoridad pública correspondiente.



POSITIVO
CON DOMINIO
PÚBLICO AFECTADO

Tipo de operación

REPARCELACIÓN

Solicitante del IVG

BARCIA GARCIA CRISANTO

Titulación: Arquitecto
Colegio profesional: C.O.A. Málaga

Universidad: E.T.S.A. Sevilla
Número colegiado: 1501

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: C1494ZYZTBCYS78F (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 12/11/2024



PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR SUNC-O-G.21 "VERACRUZ OESTE 6" DEL PGOU DE MÁLAGA 2011
(NOVIEMBRE 2024)



INFORME DE
VALIDACIÓN GRÁFICA

CSV: C1494ZYZTBCYS78F

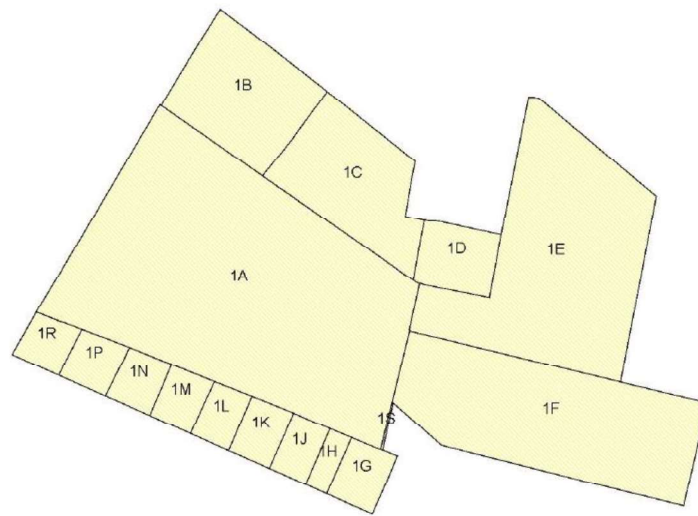
Nueva parcelación

Provincia: MÁLAGA

Municipio: MALAGA

(367675 ; 4063433)

(367955 ; 4063433)



(367675 ; 4063182)

(367955 ; 4063182)

ESCALA 1:1500

20m 0 20 40m

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: C1494ZYZTBCYS78F (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 12/11/2024



PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR SUNC-O-G.21 "VERACRUZ OESTE 6" DEL PGOU DE MÁLAGA 2011
(NOVIEMBRE 2024)



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA
FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: C1494ZYZTBCYS78F

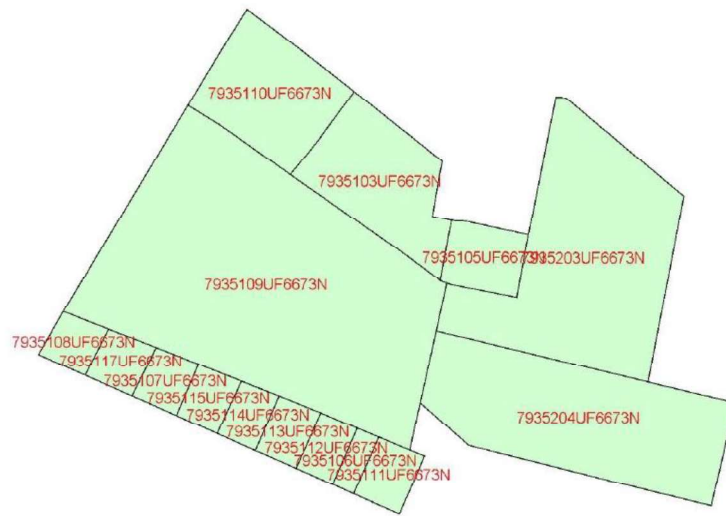
Parcelación catastral

Provincia: MÁLAGA

Municipio: MALAGA

(367675 ; 4063433)

(367955 ; 4063433)



(367675 ; 4063182)

(367955 ; 4063182)

ESCALA 1:1500

20m 0 20 40m

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: C1494ZYZTBCYS78F (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 12/11/2024



PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR SUNC-O-G.21 "VERACRUZ OESTE 6" DEL PGOU DE MÁLAGA 2011
(NOVIEMBRE 2024)



GOBIERNO DE ESPAÑA
VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO DE HACIENDA

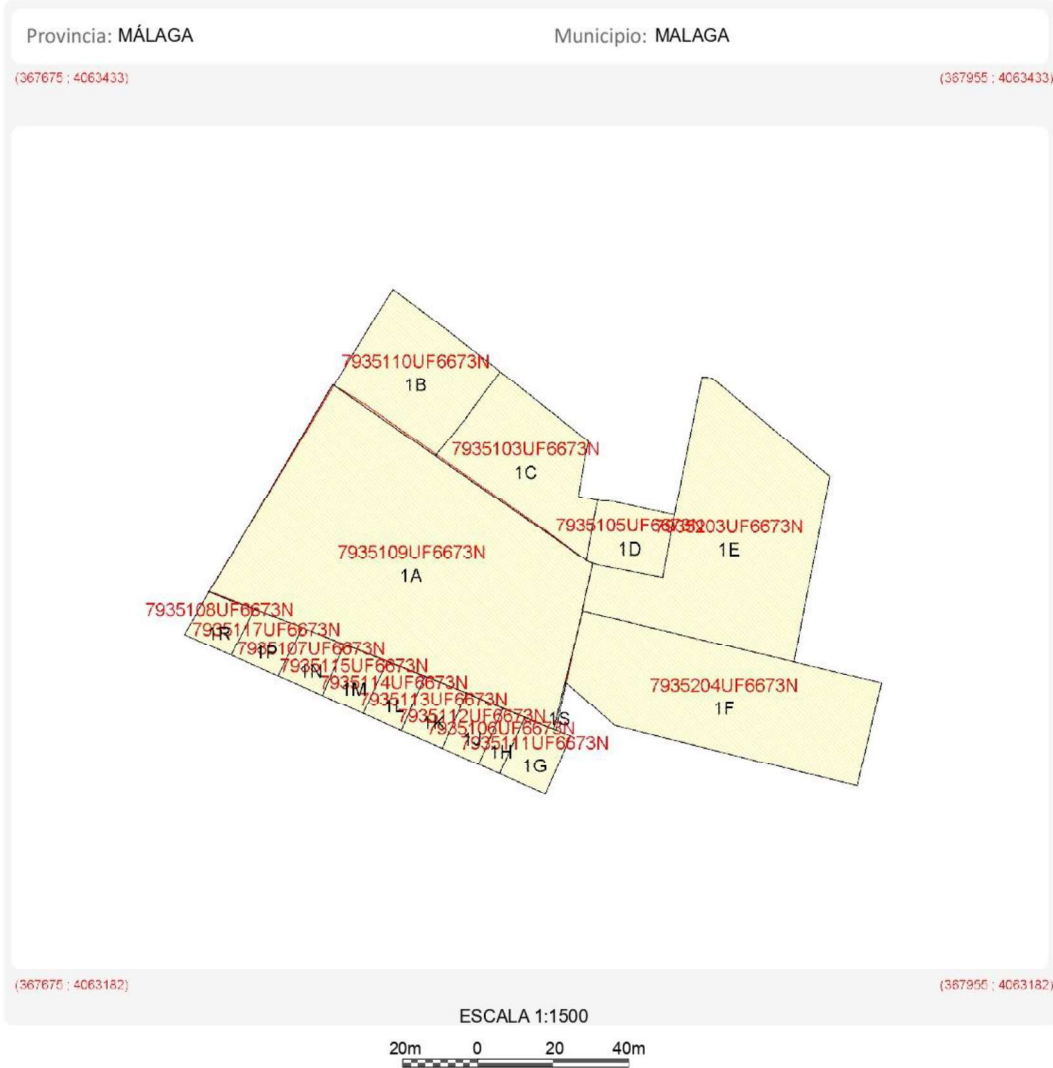
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA
FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: C1494ZYZTBCYS78F

Superposición con cartografía catastral



Leyenda

- Superficie de la parcela catastral fuera de la representación gráfica aportada
- Superficie de la representación gráfica aportada fuera de la parcela catastral
- Superficie coincidente

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: C1494ZYZTBCYS78F (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 12/11/2024






INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: C1494ZYZTBCYS78F

Parcelas catastrales **afectadas**





	Referencia Catastral: 7935109UF6673N Dirección CL DOCTOR GOMEZ DEL RIO 11 MALAGA [MÁLAGA] AFECTADA TOTALMENTE
	Referencia Catastral: 7935117UF6673N Dirección CL JEREZANO EL 1 MALAGA [MÁLAGA] AFECTADA TOTALMENTE
	Referencia Catastral: 7935105UF6673N Dirección CL DOCTOR SAENZ DE TEJADA 1 MALAGA [MÁLAGA] AFECTADA TOTALMENTE
	Referencia Catastral: 7935103UF6673N Dirección CL DOCTOR SAENZ DE TEJADA 1 [A] MALAGA [MÁLAGA] AFECTADA TOTALMENTE
	Referencia Catastral: 7935110UF6673N Dirección CL DOCTOR GOMEZ DEL RIO 9 MALAGA [MÁLAGA] AFECTADA TOTALMENTE

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: C1494ZYZTBCYS78F (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 12/11/2024



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

Parcelas catastrales **afectadas**

	Referencia Catastral: 7935108UF6673N Dirección CL DOCTOR GOMEZ DEL RIO 15 MALAGA [MÁLAGA] AFECTADA TOTALMENTE
	Referencia Catastral: 7935107UF6673N Dirección CL JEREZANO EL 3 MALAGA [MÁLAGA] AFECTADA TOTALMENTE
	Referencia Catastral: 7935115UF6673N Dirección CL JEREZANO EL 3 [A] MALAGA [MÁLAGA] AFECTADA TOTALMENTE
	Referencia Catastral: 7935114UF6673N Dirección CL JEREZANO EL 5 MALAGA [MÁLAGA] AFECTADA TOTALMENTE
	Referencia Catastral: 7935113UF6673N Dirección CL JEREZANO EL 7 MALAGA [MÁLAGA] AFECTADA TOTALMENTE

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: C1494ZYTBCY578F (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 12/11/2024








PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR SUNC-O-G.21 "VERACRUZ OESTE 6" DEL PGOU DE MÁLAGA 2011
(NOVIEMBRE 2024)



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA
FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

Parcelas catastrales **afectadas**

	Referencia Catastral: 7935112UF6673N Dirección CL JEREZANO EL 9 MALAGA [MÁLAGA] AFECTADA TOTALMENTE
	Referencia Catastral: 7935106UF6673N Dirección CL JEREZANO EL 13 MALAGA [MÁLAGA] AFECTADA TOTALMENTE
	Referencia Catastral: 7935111UF6673N Dirección CL JEREZANO EL 15 MALAGA [MÁLAGA] AFECTADA TOTALMENTE
	Referencia Catastral: 7935203UF6673N Dirección CL MONTERREY 19 MALAGA [MÁLAGA] AFECTADA TOTALMENTE
	Referencia Catastral: 7935204UF6673N Dirección CL MONTERREY 17 MALAGA [MÁLAGA] AFECTADA TOTALMENTE

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: C1494ZYTBCY578F (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 12/11/2024



Hoja 7/13



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

Parcelas catastrales **afectadas**

	<p>Referencia Catastral:</p> <p>Dirección: Dominio público o terreno no incorporado a la cartografía catastral. MÁLAGA [MÁLAGA]</p> <p>Superficie afectada: 11 m2</p>
---	--

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: C1494ZYTBCTY78F (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 12/11/2024



PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR SUNC-O-G.21 "VERACRUZ OESTE 6" DEL PGOU DE MÁLAGA 2011
(NOVIEMBRE 2024)



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA
FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: C1494ZYZTBCYS78F

Parcelas **resultantes**

	<p>Parcela 1B superficie 1030 m2</p>	<p>- Se asignará una nueva RC</p>
<p>LINDEROS LOCALES: 1C 1A</p>		<p>LINDEROS EXTERNOS: 7935118UF6673N</p>
	<p>Parcela 1C superficie 1086 m2</p>	<p>- Se asignará una nueva RC</p>
<p>LINDEROS LOCALES: 1B 1D 1A</p>		<p>LINDEROS EXTERNOS: 7935118UF6673N</p>
	<p>Parcela 1D superficie 364 m2</p>	<p>- Se asignará una nueva RC</p>
<p>LINDEROS LOCALES: 1C 1E 1A</p>		<p>LINDEROS EXTERNOS: 7935104UF6673N</p>
	<p>Parcela 1E superficie 2623 m2</p>	<p>- Se asignará una nueva RC</p>
<p>LINDEROS LOCALES: 1D 1F 1A</p>		<p>LINDEROS EXTERNOS: 7935104UF6673N 7935302UF6673N 7935301UF6673N 7935208UF6673N</p>

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: C1494ZYZTBCYS78F (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 12/11/2024



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

Parcelas resultantes

	Parcela 1F superficie 2254 m2	- Se asignará una nueva RC
LINDEROS LOCALES: 1E 1A 1S		LINDEROS EXTERNOS: 7935208UF6673N 7935206UF6673N
	Parcela 1G superficie 223 m2	- Se asignará una nueva RC
LINDEROS LOCALES: 1H 1A 1S		LINDEROS EXTERNOS:
	Parcela 1H superficie 103 m2	- Se asignará una nueva RC
LINDEROS LOCALES: 1G 1J 1A		LINDEROS EXTERNOS:
	Parcela 1J superficie 173 m2	- Se asignará una nueva RC
LINDEROS LOCALES: 1H 1K 1A		LINDEROS EXTERNOS:

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
 CSV: C1494ZYTBCY578F (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 12/11/2024



PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR SUNC-O-G.21 "VERACRUZ OESTE 6" DEL PGOU DE MÁLAGA 2011
(NOVIEMBRE 2024)



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA
FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

Parcelas **resultantes**

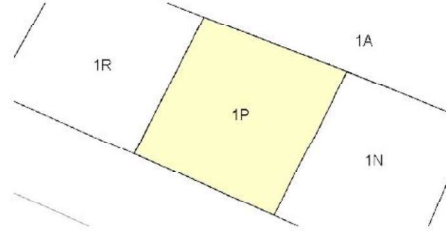
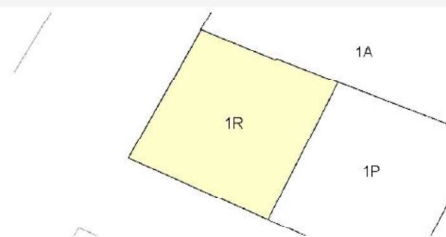

	<p>Parcela 1K superficie 193 m2</p>	<p>- Se asignará una nueva RC</p>
	<p>Parcela 1L superficie 172 m2</p>	<p>- Se asignará una nueva RC</p>
	<p>Parcela 1M superficie 184 m2</p>	<p>- Se asignará una nueva RC</p>
	<p>Parcela 1N superficie 185 m2</p>	<p>- Se asignará una nueva RC</p>

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: C1494ZYTBCY578F (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 12/11/2024



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

Parcelas resultantes

 <p>Diagram showing parcel 1P (yellow) with local boundaries 1R, 1A, and 1N.</p>	<p>Parcela 1P superficie 193 m2</p> <p>- Se asignará una nueva RC</p> <p>LINDEROS LOCALES: 1N 1R 1A</p> <p>LINDEROS EXTERNOS:</p>
 <p>Diagram showing parcel 1R (yellow) with local boundaries 1A and 1P.</p>	<p>Parcela 1R superficie 179 m2</p> <p>- Se asignará una nueva RC</p> <p>LINDEROS LOCALES: 1P 1A</p> <p>LINDEROS EXTERNOS:</p>
 <p>Diagram showing parcel 1A (yellow) with local boundaries 1B, 1C, 1D, 1E, 1F, 1G, 1H, 1J, 1K, 1L, 1M, 1N, 1P, 1R, and 1S.</p>	<p>Parcela 1A superficie 4971 m2</p> <p>- Se asignará una nueva RC</p> <p>LINDEROS LOCALES: 1B 1C 1D 1E 1F 1G 1H 1J 1K 1L 1M 1N 1P 1R 1S</p> <p>LINDEROS EXTERNOS:</p>

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
 CSV: C1494ZYTBCY578F (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 12/11/2024

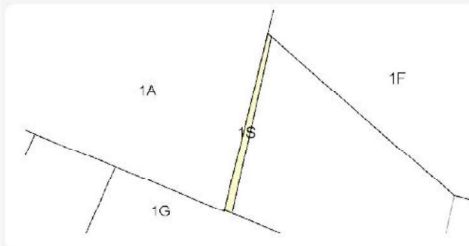


PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR SUNC-O-G.21 "VERACRUZ OESTE 6" DEL PGOU DE MÁLAGA 2011
(NOVIEMBRE 2024)



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA
FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

Parcelas **resultantes**



Parcela 1S
superficie 6 m2

- Se asignará una nueva RC

LINDEROS LOCALES:

1F
1G
1A

LINDEROS EXTERNOS:

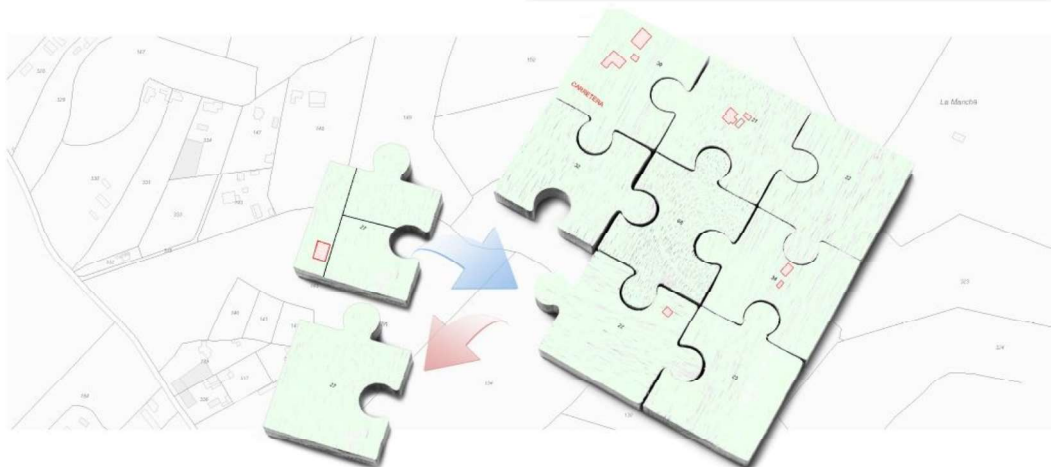
Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: C1494ZYTBCTSY78F (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 12/11/2024



8.2. REPARCELACIÓN. CVS: BQ6V0VFWEXC27YDK



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL CSV: BQ6V0VFWEXC27YDK



Resultado de la validación

La representación gráfica objeto de este informe, respeta la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulta de la cartografía catastral vigente y reúne los requisitos técnicos necesarios que permiten su incorporación al Catastro, conforme a las normas dictadas en desarrollo del artículo 10.6 de la Ley Hipotecaria y del artículo 36.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. No obstante, el resultado positivo de este informe no supone que las operaciones jurídicas que dan lugar a la nueva configuración de las parcelas se ajusten a la legalidad vigente o dispongan de las autorizaciones necesarias de la administración o autoridad pública correspondiente.



Tipo de operación

REPARCELACIÓN

Solicitante del IVG

BARCIA GARCIA CRISANTO

Titulación: Arquitecto
Colegio profesional: C.O.A. Málaga

Universidad: E.T.S.A. Sevilla
Número colegiado: 1501

Documento firmado con CSV y selo de la Dirección General del Catastro
CSV: BQ6V0VFWEXC27YDK (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 12/11/2024



PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR SUNC-O-G.21 "VERACRUZ OESTE 6" DEL PGOU DE MÁLAGA 2011
(NOVIEMBRE 2024)



INFORME DE
VALIDACIÓN GRÁFICA

CSV: BQ6V0VFWEXC27YDK

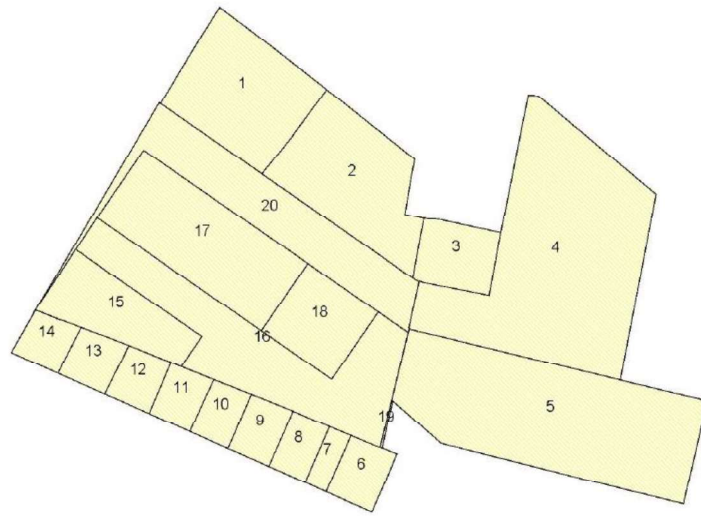
Nueva parcelación

Provincia: MÁLAGA

Municipio: MALAGA

(367675 ; 4063433)

(367955 ; 4063433)



(367675 ; 4063182)

(367955 ; 4063182)

ESCALA 1:1500

20m 0 20 40m

1 - 1F 2 - 1G 3 - 1H 4 - 1J 5 - 1K 6 - 1L 7 - 1M 8 - 1N 9 - 1P 10 - 1R 11 - 1S 12 - 1T 13 - 1U 14 - 1V 15 - 1A 16 - 1B 17 - 1C
18 - 1D 19 - 1X 20 - 1E

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: BQ6V0VFWEXC27YDK (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 12/11/2024



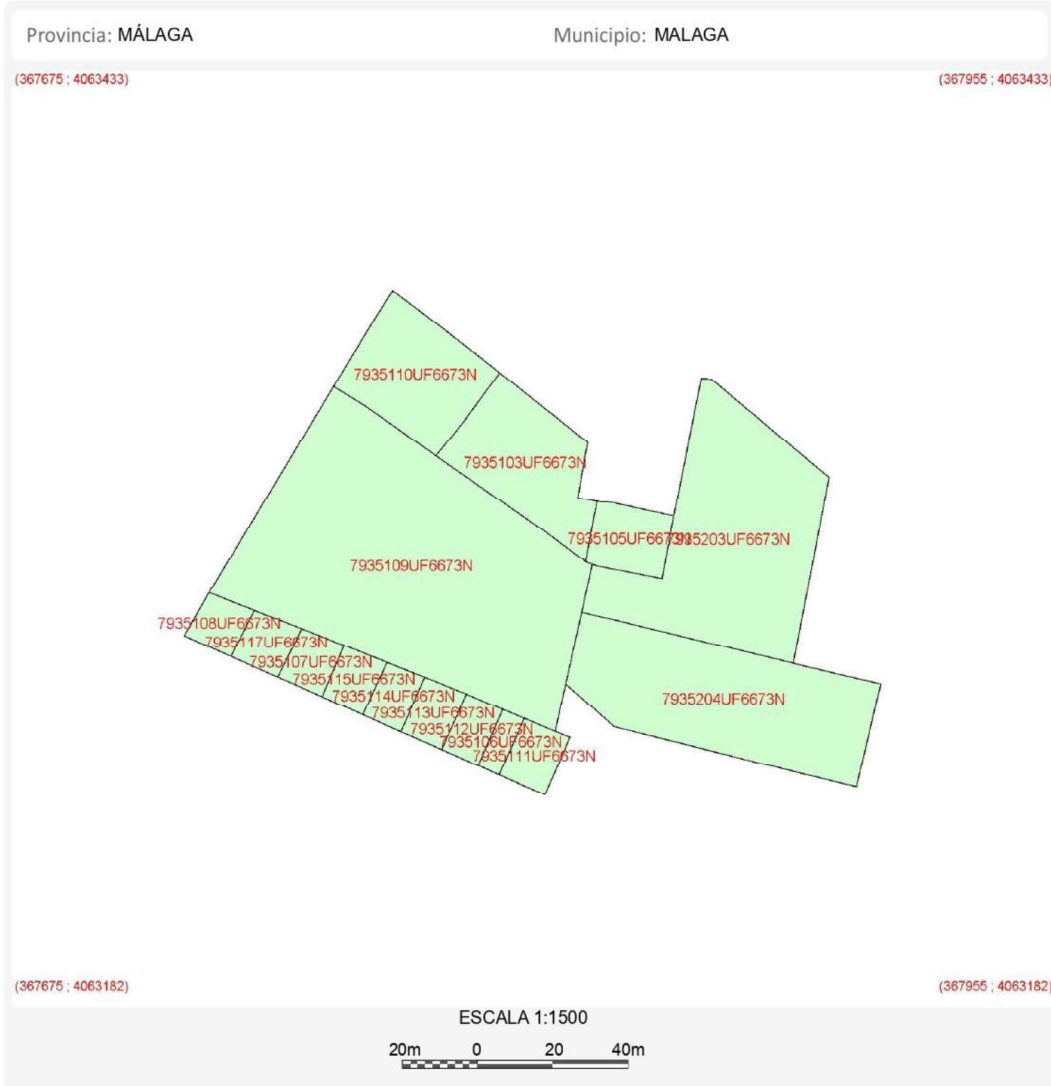
PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR SUNC-O-G.21 "VERACRUZ OESTE 6" DEL PGOU DE MÁLAGA 2011
(NOVIEMBRE 2024)



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA
FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: BQ6V0VFWEXC27YDK

Parcelación catastral



Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: BQ6V0VFWEXC27YDK (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 12/11/2024

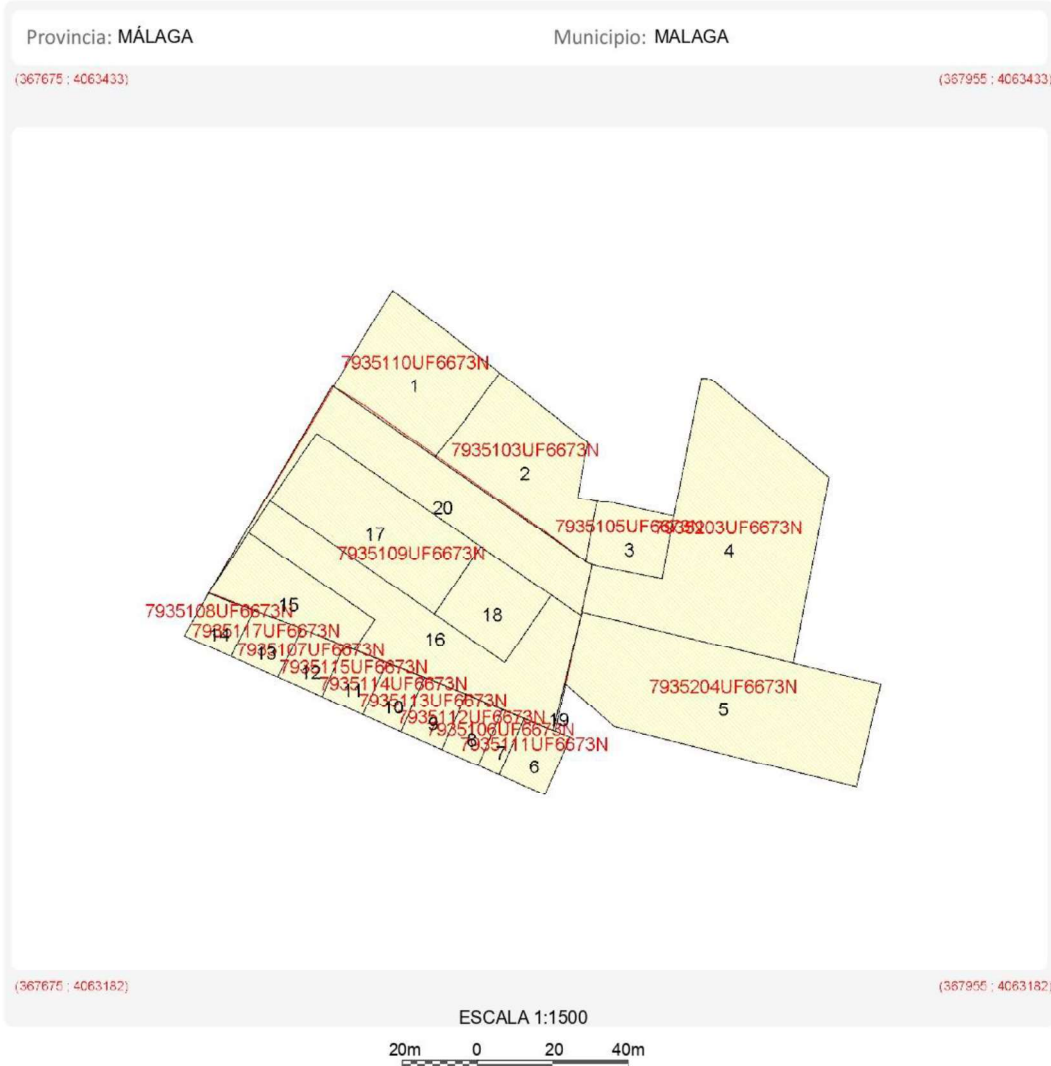




INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: BQ6V0VFWEXC27YDK

Superposición con cartografía catastral



Leyenda

- Superficie de la parcela catastral fuera de la representación gráfica aportada
- Superficie de la representación gráfica aportada fuera de la parcela catastral
- Superficie coincidente

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: BQ6V0VFWEXC27YDK (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 12/11/2024








PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR SUNC-O-G.21 "VERACRUZ OESTE 6" DEL PGOU DE MÁLAGA 2011
(NOVIEMBRE 2024)



**INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA
FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL**

CSV: BQ6V0VFWEXC27YDK

Parcelas catastrales **afectadas**

	Referencia Catastral: 7935109UF6673N Dirección CL DOCTOR GOMEZ DEL RIO 11 MALAGA [MÁLAGA] AFECTADA TOTALMENTE
	Referencia Catastral: 7935117UF6673N Dirección AFECTADA TOTALMENTE
	Referencia Catastral: 7935105UF6673N Dirección CL DOCTOR SAENZ DE TEJADA 1 MALAGA [MÁLAGA] AFECTADA TOTALMENTE
	Referencia Catastral: 7935103UF6673N Dirección AFECTADA TOTALMENTE
	Referencia Catastral: 7935110UF6673N Dirección CL DOCTOR GOMEZ DEL RIO 9 MALAGA [MÁLAGA] AFECTADA TOTALMENTE






Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: BQ6V0VFWEXC27YDK (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 12/11/2024



Hoja 5/14

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

Parcelas catastrales **afectadas**





	Referencia Catastral: 7935108UF6673N Dirección CL DOCTOR GOMEZ DEL RIO 15 MALAGA [MÁLAGA] AFECTADA TOTALMENTE
	Referencia Catastral: 7935107UF6673N Dirección CL JEREZANO EL 3 MALAGA [MÁLAGA] AFECTADA TOTALMENTE
	Referencia Catastral: 7935115UF6673N Dirección AFECTADA TOTALMENTE
	Referencia Catastral: 7935114UF6673N Dirección CL JEREZANO EL 5 MALAGA [MÁLAGA] AFECTADA TOTALMENTE
	Referencia Catastral: 7935113UF6673N Dirección AFECTADA TOTALMENTE

Documento firmado con CSY y sello de la Dirección General del Catastro
CSY: B06V0FWEXCZ7YDK (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 12/11/2024



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

Parcelas catastrales **afectadas**

	Referencia Catastral: 7935112UF6673N Dirección CL JEREZANO EL 9 MALAGA [MÁLAGA]
AFFECTADA TOTALMENTE	
	Referencia Catastral: 7935106UF6673N Dirección
AFFECTADA TOTALMENTE	
	Referencia Catastral: 7935111UF6673N Dirección
AFFECTADA TOTALMENTE	
	Referencia Catastral: 7935203UF6673N Dirección
AFFECTADA TOTALMENTE	
	Referencia Catastral: 7935204UF6673N Dirección CL MONTERREY 17 MALAGA [MÁLAGA]
AFFECTADA TOTALMENTE	

Documento firmado con CSY y sello de la Dirección General del Catastro
CSY: B06V0FWEXCZ7YDK (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 12/11/2024





INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

Parcelas catastrales **afectadas**

	<p>Referencia Catastral:</p> <p>Dirección Dominio público o terreno no incorporado a la cartografía catastral.</p> <p>Superficie afectada: 11 m²</p>
---	---

Documento firmado con CSY y sello de la Dirección General del Catastro
CSY: **BC6V0FWEXCZ7YDK** (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 12/11/2024



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: BQ6V0VFWEXC27YDK

Parcelas resultantes

	<p>Parcela 1F superficie 1030 m2</p> <p>LINDEROS LOCALES: 1G 1E</p>	<p>- Se asignará una nueva RC</p> <p>LINDEROS EXTERNOS: 7935118UF6673N</p>
	<p>Parcela 1G superficie 1086 m2</p> <p>LINDEROS LOCALES: 1F 1H 1E</p>	<p>- Se asignará una nueva RC</p> <p>LINDEROS EXTERNOS: 7935118UF6673N</p>
	<p>Parcela 1H superficie 364 m2</p> <p>LINDEROS LOCALES: 1G 1J 1E</p>	<p>- Se asignará una nueva RC</p> <p>LINDEROS EXTERNOS: 7935104UF6673N</p>
	<p>Parcela 1J superficie 2623 m2</p> <p>LINDEROS LOCALES: 1H 1K 1E</p>	<p>- Se asignará una nueva RC</p> <p>LINDEROS EXTERNOS: 7935104UF6673N 7935302UF6673N 7935301UF6673N 7935208UF6673N</p>

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
 CSV: BQ6V0VFWEXC27YDK (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 12/11/2024



**INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA
FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL**

Parcelas resultantes

	<p>Parcela 1K superficie 2254 m2</p> <p>- Se asignará una nueva RC</p> <p>LINDEROS LOCALES: 1J 1B 1X 1E</p> <p>LINDEROS EXTERNOS: 7935208UF6673N 7935206UF6673N</p>
	<p>Parcela 1L superficie 223 m2</p> <p>- Se asignará una nueva RC</p> <p>LINDEROS LOCALES: 1M 1B 1X</p> <p>LINDEROS EXTERNOS:</p>
	<p>Parcela 1M superficie 103 m2</p> <p>- Se asignará una nueva RC</p> <p>LINDEROS LOCALES: 1L 1N 1B</p> <p>LINDEROS EXTERNOS:</p>
	<p>Parcela 1N superficie 173 m2</p> <p>- Se asignará una nueva RC</p> <p>LINDEROS LOCALES: 1M 1P 1B</p> <p>LINDEROS EXTERNOS:</p>

Documento firmado con CSY y sello de la Dirección General del Catastro
 CSY: B06V0FWEXCZ7YDK (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 12/11/2024



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

Parcelas resultantes

	<p>Parcela 1P superficie 193 m²</p> <p>LINDEROS LOCALES: 1N 1R 1B</p>	<p>- Se asignará una nueva RC</p> <p>LINDEROS EXTERNOS:</p>
	<p>Parcela 1R superficie 172 m²</p> <p>LINDEROS LOCALES: 1P 1S 1B</p>	<p>- Se asignará una nueva RC</p> <p>LINDEROS EXTERNOS:</p>
	<p>Parcela 1S superficie 184 m²</p> <p>LINDEROS LOCALES: 1R 1T 1A 1B</p>	<p>- Se asignará una nueva RC</p> <p>LINDEROS EXTERNOS:</p>
	<p>Parcela 1T superficie 185 m²</p> <p>LINDEROS LOCALES: 1S 1U 1A</p>	<p>- Se asignará una nueva RC</p> <p>LINDEROS EXTERNOS:</p>

Documento firmado con CSY y sello de la Dirección General del Catastro
 CSY: B06V0FWEXCZ7YDK (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 12/11/2024



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

Parcelas resultantes

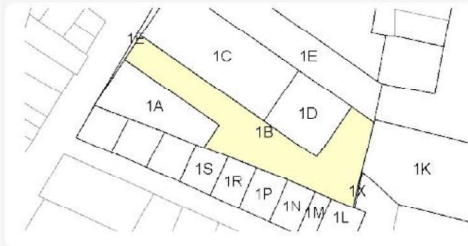
 <p>Diagram showing parcel 1U (yellow) with local boundaries 1V, 1A, and 1T.</p>	<p>Parcela 1U superficie 193 m2</p>	<p>- Se asignará una nueva RC</p>
 <p>Diagram showing parcel 1V (yellow) with local boundaries 1E, 1A, and 1U.</p>	<p>Parcela 1V superficie 179 m2</p>	<p>- Se asignará una nueva RC</p>
 <p>Diagram showing parcel 1A (yellow) with local boundaries 1E, 1B, 1V, 1U, 1T, and 1S.</p>	<p>Parcela 1A superficie 600 m2</p>	<p>- Se asignará una nueva RC</p>
	<p>LINDEROS LOCALES: 1T 1V 1A</p>	<p>LINDEROS EXTERNOS:</p>
	<p>LINDEROS LOCALES: 1U 1A 1E</p>	<p>LINDEROS EXTERNOS:</p>
	<p>LINDEROS LOCALES: 1S 1T 1U 1V 1B 1E</p>	<p>LINDEROS EXTERNOS:</p>

Documento firmado con CSY y sello de la Dirección General del Catastro
 CSY: B06V0FWEXCZ7YDK (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 12/11/2024



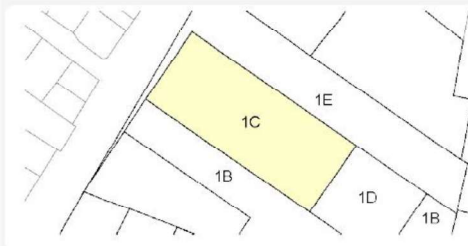
**INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA
FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL**

Parcelas resultantes



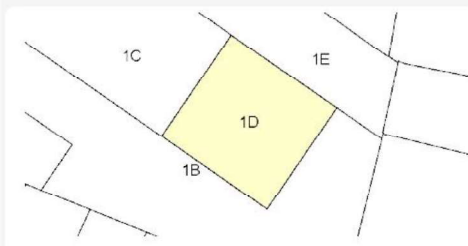
Parcela 1B
superficie 1501 m2 - Se asignará una nueva RC

LINDEROS LOCALES: 1K, 1L, 1M, 1N, 1P, 1R, 1S, 1A, 1C, 1D, 1X, 1E
LINDEROS EXTERNOS:



Parcela 1C
superficie 1180 m2 - Se asignará una nueva RC

LINDEROS LOCALES: 1B, 1D, 1E
LINDEROS EXTERNOS:



Parcela 1D
superficie 506 m2 - Se asignará una nueva RC

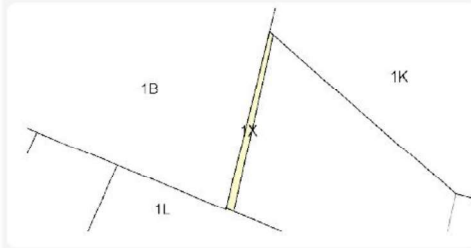
LINDEROS LOCALES: 1B, 1C, 1E
LINDEROS EXTERNOS:

Documento firmado con CSY y sello de la Dirección General del Catastro
 CSY: B06V0FWEXCZ7YDK (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 12/11/2024



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

Parcelas resultantes



Parcela 1X
superficie 6 m² - Se asignará una nueva RC

LINDEROS LOCALES: 1K, 1L, 1B
LINDEROS EXTERNOS:

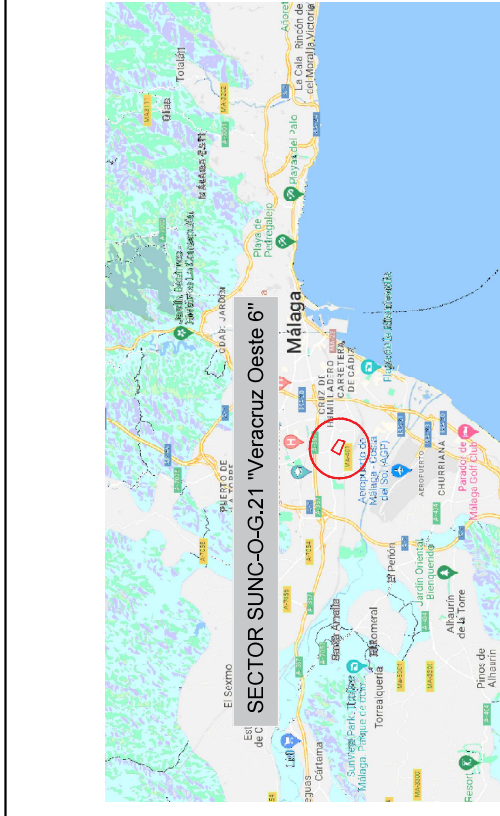


Parcela 1E
superficie 1184 m² - Se asignará una nueva RC

LINDEROS LOCALES: 1F, 1G, 1H, 1J, 1K, 1V, 1A, 1B, 1C, 1D
LINDEROS EXTERNOS:

Documento firmado con CSY y sello de la Dirección General del Catastro
 CSY: B06V0FWEXCZ7YDK (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 12/11/2024

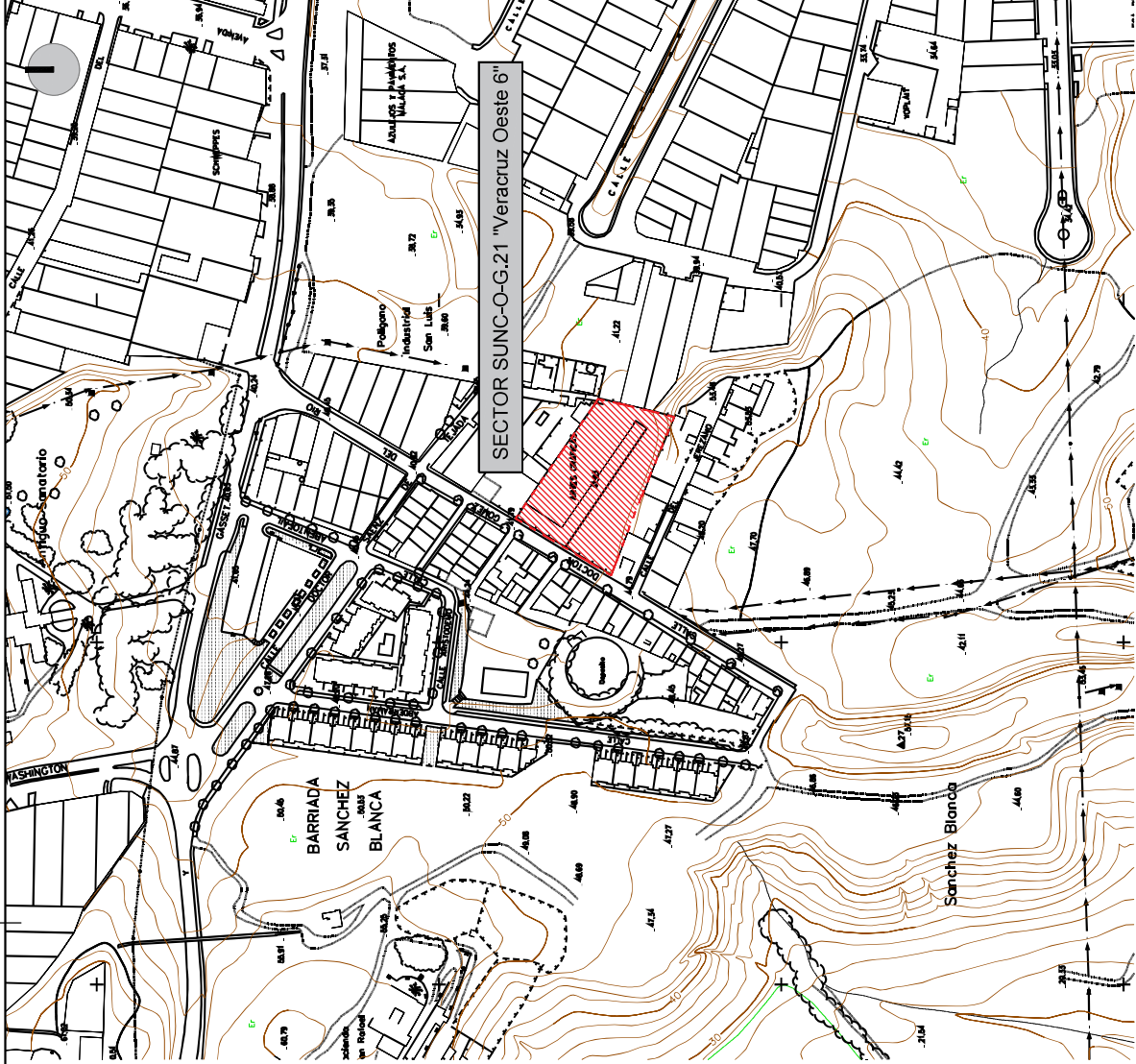




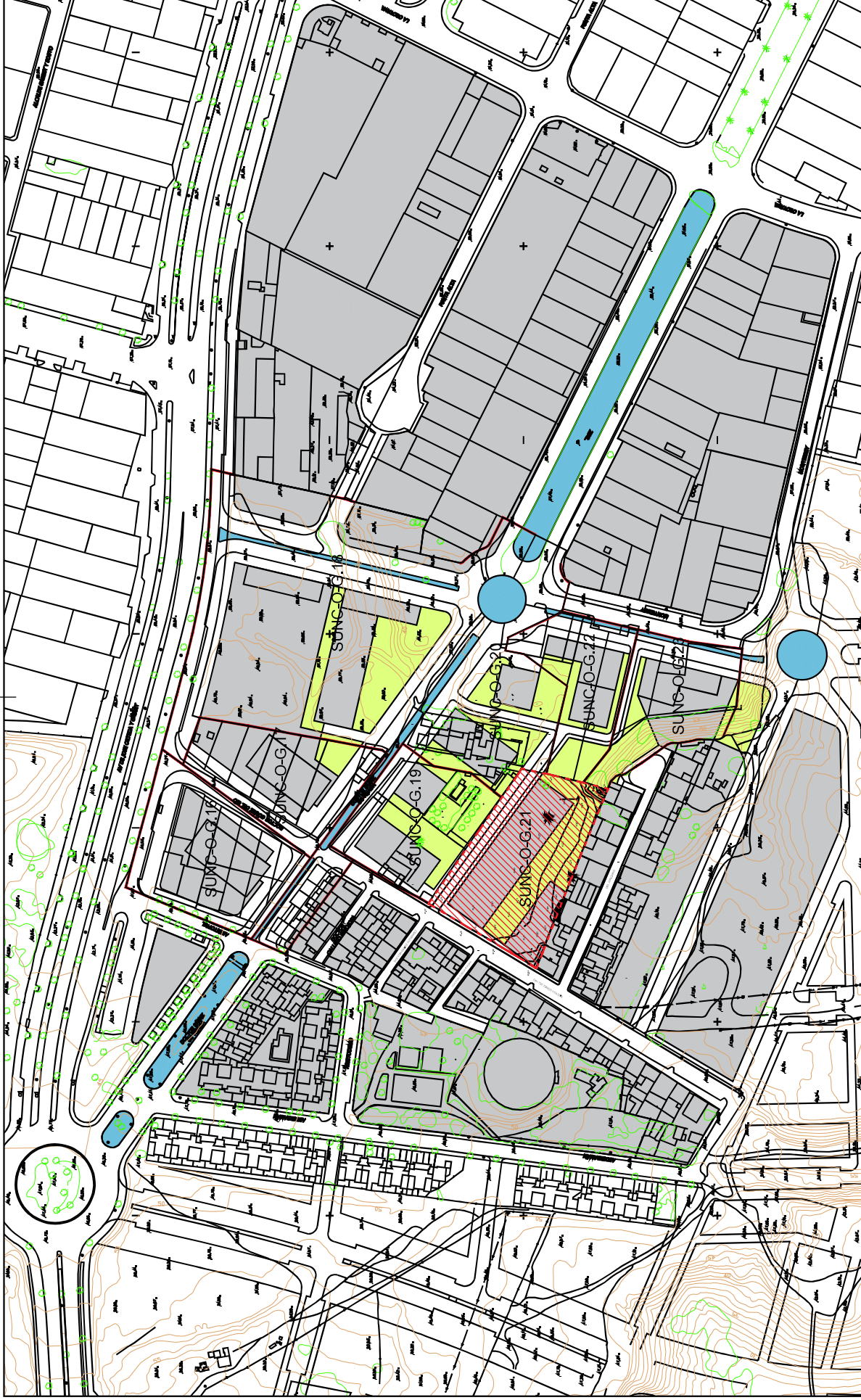
Situación respecto al Centro Urbano de Málaga



Situación Respecto a la Zona de San Luis



<p>CRISANTO BARCIA GARCIA ARQUITECTOS</p>	<p>PROYECTO DE REPARCELACIÓN SUNC-O-G.21 "VERACRUZ OESTE 6" C/ Doctor Gómez del Río N.º11 ZONA SAN LUIS MÁLAGA</p>		<p>PLANO Nº: 1</p>
	<p>MUNOZ BARCIA</p>	<p>FECHA: NOVIEMBRE 2024</p>	<p>PROMOTOR: CONSTRUCCIONES INTXAUSTI S.A.</p> <p>ESCALA: 1/3000 (A3) TEL. +34 675 47 69 93</p>
<p>PLANO: SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO Rife. Catastral de inmueble: 7935109UF6673N0001TJ</p>			



SECTOR SUNC-O-G.21 "Veracruz Oeste 6"
 Superficie 4.985 m². (Segun PGOU)

Delimitación Ámbitos de Planeamiento Colindantes
 Suelo Urbano No Consolidado Ordenado

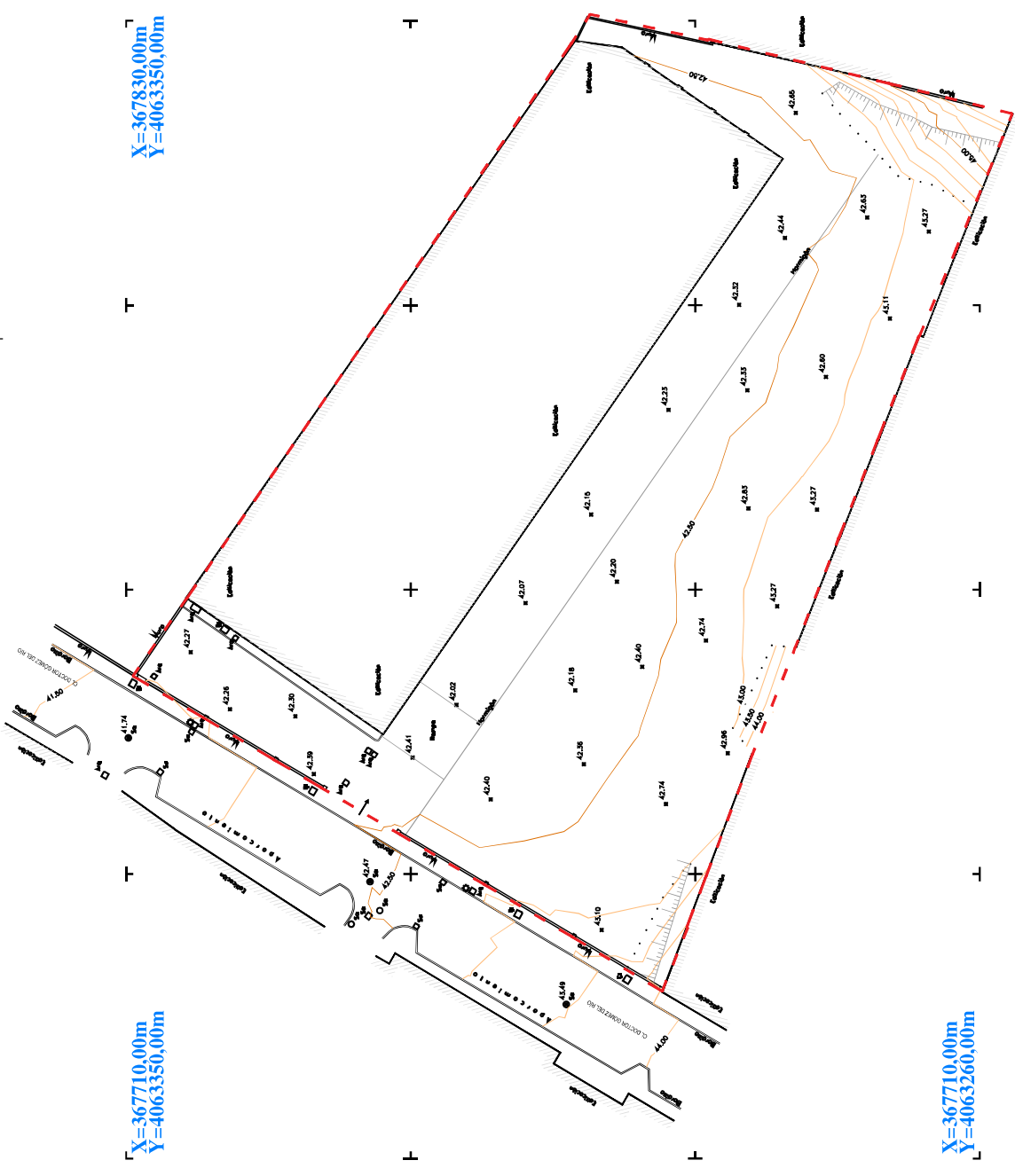


PROMOTOR: CONSTRUCCIONES INTXAUSTI S.A.	PLANO Nº: <h1 style="font-size: 48px; margin: 0;">2</h1>
ESCALA: 1/2000 (A3) TEL.F.: 341 679 47 89 93	FECHA: NOVIEMBRE 2024
PROYECTO DE REPARCELACIÓN SUNC-O-G.21 "VERACRUZ OESTE 6" C/ Doctor Gómez del Río N.º11 ZONA SAN LUIS MÁLAGA	
CRISANTO BARCIA GARCIA ARQUITECTOS	PLANO: ORDENACIÓN PORMENORIZADA PGOU MÁLAGA Rfe. Catastral de inmueble: 7935109UJ6673N0001TJ
MUNOZ BARCIA	

ABREVIACIONES REGISTROS			
Al	Alumbrado	Su	Sumidero
Ab	Abastecimiento de Aguas	Tel	Telefonos
H	Hidrote	Te	Telecomunicaciones
RI	Boca de riesgo	P.M	Poste hormigonado
Arg	Arqueto sin identificar	Ac	Acorage
So	Saneamiento	Gas	Gas
Pl	Pluviómetro	Pz	Poste sin identificar
El	Electricidad		

LEYENDA			
	Bordillo		Cabeza de talud
	Hormigón		Pie de talud
	Edificación		Curvas de Nivel
	Muro		Punto de coto
	Lindero		Palmera
	Parcela		Almendo
	Entrada		

* LINDEROS SITUADOS SEGÚN INDICACIONES DE LA PROPIEDAD.
SUPERFICIE: 4.970,72m2



IDENTIFICACIÓN REGISTRAL DE LA FINCA			
Propietario Único	Registro de la propiedad de Finca	Número de Tomo	Folio
CONSTRUCCIONES INTXAUSTI S.A.	Málaga Nº95	12901/AR	823
			111
			11
			Código registral Único
			2901900000519

IDENTIFICACIÓN CATASTRAL DE LA FINCA			
Identificación	Localización	Sup. Construida	Sup. Gráfica
7935109UF6673N0001T	CL DOCTOR GOMEZ DEL RIO 11	2.045 m²	4.992 m²
	29006 MÁLAGA		
			Uso principal
			Industrial
			Año construcción
			1967

SUPERFICIE TOTAL			
Superficie Registral	Superficie Catastral	Superficie Real	Superficie ADOPTADA
5.000,00 m²	4.992,00 m²	4.970,72 m²	4.970,72 m²
			% Aportado
			100%

	PROYECTO DE REPARCELACIÓN SUNC-O-G.21 "VERACRUZ OESTE 6" C/ Doctor Gómez del Río N.º11 ZONA SAN LUIS MÁLAGA	PROMOTOR: CONSTRUCCIONES INTXAUSTI S.A.	PLANO Nº: <h1>3</h1>
	MUNOZ BARCIA CRISANTO BARCIA GARCIA ARQUITECTOS	FECHA: NOVIEMBRE 2024	ESCALA: 1/500 (A3) TEL.F.: 34 678 47 89 93

X=367710,00m
Y=4063350,00m

X=367830,00m
Y=4063350,00m

USOS

- Residencial Libre
- Residencial Protegido
- Dotacional (S.I.P.S.)
- Sistema Local de Espacios Libres
- Ordenanza:
- OA-2 Ordenación Abierta
- CTP-1 Colonia Tradicional Popular

SECTOR SUNC-O-G.21 "Veracruz Oeste 6"
Superficie 4.970,72 m².

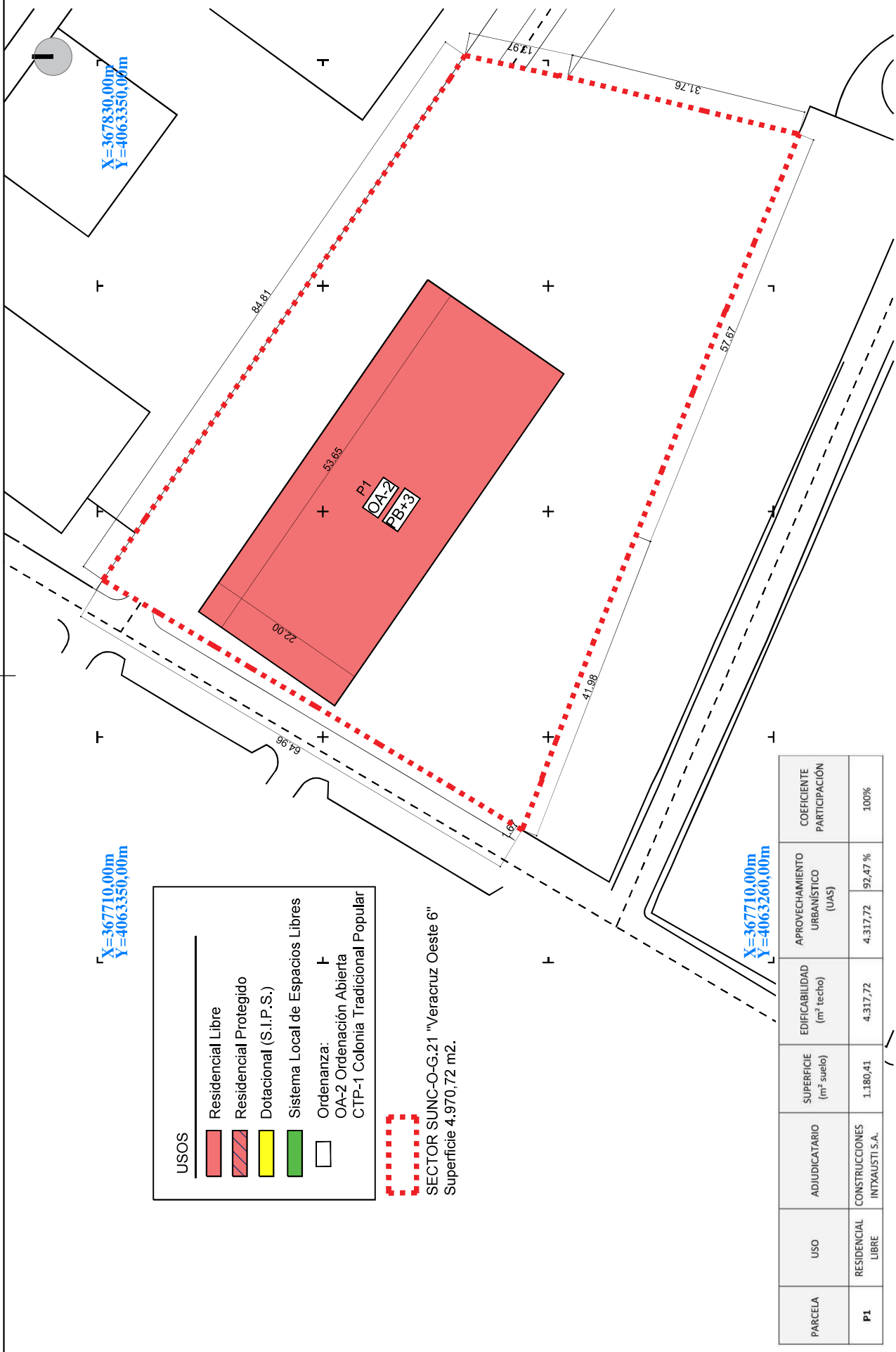
Sector SUNC-O-G.21	
Sector (m ²)	4.970,72
Índice de edificabilidad (m ² /m ²)	1,2409
Edificabilidad Total (m ²)	6.168,17
Aprovechamiento medio (UA/m ²)	0,9394
Densidad de Viviendas (Viv/Ha)	120,00

Usos Pomerorizadas		Residencial Protegido		Residencial Libre		Total	
Distribución Usos Lucrativos	Parcela P1	Parcela P2	Parcela P1	Parcela P2	Parcela P1	Parcela P2	Total
Superficie de Suelo Edificable (m ²)	1.180,41	505,89	1.180,41	505,89	1.180,41	505,89	1.686,30
Superficie de Techo Edificable (m ²)	4.317,72	1.850,45	4.317,72	1.850,45	4.317,72	1.850,45	6.168,17
CP Relativos	1,00	0,19	1,00	0,19	1,00	0,19	-
Aprovechamiento Objetivo (UAS)	4,317,72	351,59	4,317,72	351,59	4,317,72	351,59	4.669,30
Número de Viviendas (Porcentaje)	41,00	19,00	41,00	19,00	41,00	19,00	60,00
Altura Máxima Número de plantas	B+3	B+3	B+3	B+3	B+3	B+3	60,00
Calificación	OA-2	OA-2	OA-2	OA-2	OA-2	OA-2	-

Dotaciones y Red Vial		% Suelo Total	
Distribución de Usos No Lucrativos	Superficie (m ²)	Superficie (m ²)	% Suelo Total
Espacios Libres - Parcela EL1	1.560,53	1.560,53	30,19%
SIPS - Parcela D1	606,36	606,36	12,08%
Uso dotacional	2.100,89	2.100,89	42,27%
Uso Vial	1.119,53	1.119,53	22,51%
m ² dotacional / 100m ² residencial		34,06	



<p>CRISANTO BARCIA GARCIA ARQUITECTOS</p>	<p>PROYECTO DE REPARCELACIÓN SUNC-O-G.21 "VERACRUZ OESTE 6"</p>		<p>PLANO Nº: 4</p>
	<p>C/ Doctor Gómez del Río N.º11 ZONA SAN LUIS MÁLAGA</p>		<p>PROMOTOR: CONSTRUCCIONES INTXAUSTI S.A.</p>
<p>MUNOZ BARCIA</p>		<p>FECHA: NOVIEMBRE 2024</p>	<p>ESCALA: 1/500 (A3) TEL.F.:34 676 47 89 93</p>
<p>PLANO: ZONIFICACIÓN Y PARCELACIÓN ESTUDIO DETALLE Rife. Catastral de inmueble: 7935109UF6673N0001TJ</p>			



USOS

- Residencial Libre
- Residencial Protegido
- Dotacional (S.I.P.S.)
- Sistema Local de Espacios Libres
- Ordenanza:
- OA-2 Ordenación Abierta
- CTP-1 Colonia Tradicional Popular

SECTOR SUNC-O-G.21 "Veracruz Oeste 6"
 Superficie 4.970,72 m².

PARCELA	USO	ADJUDICATARIO	SUPERFICIE (m ² suelo)	EDIFICABILIDAD (m ² techo)	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (UAS)	COEFICIENTE PARTICIPACIÓN
P1	RESIDENCIAL LIBRE	CONSTRUCCIONES INTXAUSTI S.A.	1.180,41	4.317,72	4.317,72 92,47 %	100%

5	PLANO Nº:	PROYECTO DE REPARCELACIÓN SUNC-O-G.21 "VERACRUZ OESTE 6"	
	PROMOTOR:	CONSTRUCCIONES INTXAUSTI S.A.	
ESCALA:	1/500 (A3)	FECHA:	NOVIEMBRE 2024
TEL.:	+34 678 47 88 93	PLANO:	
FINCA RESULTANTE P1, SUPERPOSICIÓN SOBRE LA FINCA DE ORIGEN		Rte. Catastral de inmueble: 7935109UF6673N0001TJ	
CRISANTO BARCIA GARCIA ARQUITECTOS	MUNOZ BARCIA	C/ Doctor Gómez del Río N.º11 ZONA SAN LUIS MÁLAGA	

X=367710,00m
Y=4063350,00m

X=367830,00m
Y=4063350,00m

USOS

- Residencial Libre
- Residencial Protegido
- Dotacional (S.I.P.S.)
- Sistema Local de Espacios Libres
- Ordenanza:
- OA-2 Ordenación Abierta
- CTP-1 Colonia Tradicional Popular



SECTOR SUNC-O-G.21 "Veracruz Oeste 6"
Superficie 4.970,72 m².



PARCELA	USO	ADJUDICATARIO	SUPERFICIE (m ² suelo)	EDIFICABILIDAD (m ² techo)	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (UAS)	COEFICIENTE PARTICIPACIÓN
P2	RESIDENCIAL PROTEGIDO	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA	505,89	1.850,45	351,59 7,53 %	0%
D1	EQUIPAMIENTO	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA	600,36		0,00 %	0%
EL1	ESPACIOS LIBRES	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA	1.500,53		0,00 %	0%
VIARIO	VIARIO	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA	1.183,53		0,00 %	0%-



CRISANTO BARCIA
GARCIA
ARQUITECTOS

PROYECTO DE REPARCELACIÓN SUNC-O-G.21 "VERACRUZ OESTE 6"
C/ Doctor Gómez del Río N.º11 ZONA SAN LUIS MÁLAGA

PLANO:
FINCAS RESULTANTES DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA.
SUPERPOSICIÓN SOBRE LA FINCA DE ORIGEN
Rif. Catastral de inmueble: 7935109UJF6673N0001TJ

FECHA:
NOVIEMBRE 2024

PROMOTOR:
CONSTRUCCIONES
INTXAUSTI S.A.
ESCALA:
1/500 (A3)
TEL.F.:34.676.47.69.93

PLANO Nº:

6