



## PROYECTO DE EXPROPIACIÓN CALLE PULGAR Nº 32

EXP. 2/2023 (REF. 817)



**Ayuntamiento de Málaga**

Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras



---

Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística  
Servicio Técnico de Ejecución del Planeamiento

# ÍNDICE

- FICHA DESCRIPTIVA DE LA FINCA OBJETO DEL PROYECTO
- NOTA SIMPLE DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD
- CERTIFICACIÓN CATASTRAL
- CROQUIS CATASTRAL
- FOTOGRAFÍAS
- FICHA GA-LO.15 (97) "MONCADA" PGOU 2011
- FICHA UE-LO.16 "MONCADA" PGOU 1997
- INFORME NEGOCIADO CARTOGRAFÍA Y TOPOGRAFÍA 02/06/2023
- INFORME SERVICIO PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA 31/08/2021
- CONVENIO URBANÍSTICO LA ISLA I
- INFORME ITE FAVORABLE
- INFORME VALIDACIÓN GRÁFICA
- PLANOS
  - I.0 SITUACIÓN GENERAL
    - I.1 PGOU-2011
      - P.2.1 CALIFICACIÓN, USOS Y SISTEMAS
    - I.2.1 PGOU-2011
      - P.2.3 GESTIÓN: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. SISTEMAS LOCALES
    - I.2.2 PGOU-1997
      - P-3 GESTIÓN DEL SUELO
    - I.3 PGOU-2011
      - P.2.9 ALINEACIONES, ALTURAS Y RASANTES
  - I.4 ORTOFOTOGRAFIA 2014
  - I.5 PARCELARIO CATASTRAL
  - I.6 TOPOGRÁFICO ESTADO ACTUAL SEGÚN PLANO DEL SERVICIO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA DE FECHA JUNIO 2023
  - P.1 TOPOGRÁFICO Y DELIMITACIÓN DE FINCA
  - P.2 CONSTRUCCIONES

**PROYECTO DE EXPROPIACIÓN CALLE PULGAR Nº 32  
EXP. 2/2023 (817)**

**FINCA ÚNICA**

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| <b>Titular/es registral/es:</b> | Antonia Guerrero Andrades N.I.F.- [REDACTED]          |
| <b>Dominio:</b>                 | La totalidad del pleno dominio con carácter privativo |
| <b>Domicilio:</b>               | No consta   |
| <b>Titular/es catastral/es:</b> | Herederos de José Podadera Ojeda N.I.F.- [REDACTED]   |
| <b>Derecho:</b>                 | 100'00 % de propiedad                                 |
| <b>Domicilio:</b>               | [REDACTED]  |

**FINCAS OBJETO DE EXPROPIACIÓN**

**DATOS REGISTRALES**

**Descripción:** FINCA DE MÁLAGA COMÚN: 1763  
FINCA DE MÁLAGA 4 Nº: 5741/A  
Código Registral Único: 29022000014776  
Naturaleza de la finca: Casa  
Referencia catastral: No consta  
URBANA: Casa de planta baja. Señalada con el número treinta de la calle del Pulgar, antes de San Antonio, de Málaga; ocupa una superficie de cincuenta y seis metros cuadrados, y Linda: por su derecha entrando y fondo, con terrenos de cercados; e izquierda, con casa número veintiocho de la misma calle del Pulgar.

**RECTIFICACIÓN DE LA CABIDA**

**Reciente medición:** Según reciente medición efectuada para el presente Proyecto de Expropiación la superficie real de la finca es **sesenta y dos metros sesenta y tres decímetros cuadrados (62'63 m<sup>2</sup>)**.

No coordinada gráficamente con el catastro.

**Cargas:** No hay cargas registradas.

**Superficie registral:** 56 m<sup>2</sup> de suelo

**Superficie real (según reciente medición):** 62'63 m<sup>2</sup> suelo.

**Superficie registral construida:** 56 m<sup>2</sup>

|                      |                      |                   |                   |                   |                |
|----------------------|----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|----------------|
| <b>Registro nº 4</b> | <b>Finca:</b> 5741/A | <b>Tomo:</b> 2007 | <b>Libro:</b> 225 | <b>Folio:</b> 161 | <b>Alta:</b> 1 |
|----------------------|----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|----------------|

**DATOS CATASTRALES**

| Referencia Catastral : 1937301UF7613N0001AT | Superficie catastral |                           |
|---|----------------------|---------------------------|
|   | Suelo                | Construida                |
|   | 55 m <sup>2</sup>    | Almacén 55 m <sup>2</sup> |

**Construcciones /Edificaciones:** Edificación de planta baja con uso de almacén que ocupa la totalidad de la superficie de la parcela. Informe de ITE favorable de 3 de enero de 2022.

**Plantaciones:** No

**La finca se expropia en su totalidad:** Si

**Georreferenciación:** De la información gráfica contenida en el Proyecto de Expropiación, se ha obtenido Informe de Validación Gráfica Alternativa, incorporándose al expediente con CSV: [REDACTED], resultando perfectamente identificada la superficie objeto de expropiación.

**OTROS DERECHOS AFECTADOS:**

**IDENTIFICACIÓN EN EL PGOU 2011**

| Referencia:            | Denominación | Hoja PGOU  |
|------------------------|--------------|------------|
| GA-LO.15 (97) UE-LO.16 | Moncada      | P.2.1 / 11 |
| <b>Clasificación:</b>  | Suelo Urbano |            |
| <b>Calificación:</b>   | Víario Local |            |

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| <b>Área de Reparto</b> | AR GA-LO.15 (97) |
|------------------------|------------------|

| Código Seguro De Verificación | [REDACTED]                      | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Marcos Navidad Vera             | Firmado | 26/06/2023 14:48:24 |
|                               | Maria del Mar Jimenez Escamilla | Firmado | 26/06/2023 14:45:51 |
|                               | Miguel Moya Rocher              | Firmado | 26/06/2023 14:42:01 |
| Observaciones                 |                                 | Página  | 1/2                 |
| Url De Verificación           | [REDACTED]                      |         |                     |

**Observación primera:** En la ficha de la **UE-LO.16 “Moncada” del PGOU de 1997** se establece como Sistema de Actuación Cooperación y se incluye como **Sistema Local a obtener el Sistema Local Viario SLV-LO.24**, con una superficie de 91 m<sup>2</sup>, en el que queda incluida la superficie de la finca de calle Pulgar nº 32.

**Observación segunda:** Consta informe del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística, de fecha 31 de agosto de 2021, emitido en el trámite del expediente de referencia PP 16/2008, Estudio de Detalle de la **Unidad de Ejecución UE-LO.16 “Moncada”**, en el que se informa en sus ANTECEDENTES lo siguiente.

*“-El Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga 1997 (PGOU-97) delimitó una Unidad de Ejecución denominada UE-LO.16 “Moncada”, con ordenación pormenorizada, con los siguientes parámetros:*

|   |  |
|---|--|
| <i>Superficie: 1.179 m<sup>2</sup>s</i> | <i>Techo máximo edificable: 5.056 m<sup>2</sup>t</i>   |
| <i>Ordenanza: OA residencial</i>        | <i>Aprovechamiento tipo e le: 4,29 m<sup>2</sup> m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s</i>                         |
| <i>Sist. Actuación: Cooperación</i>     | <i>Sist. Locales a Obtener: SLV-LO.6 .... 298 m<sup>2</sup>s</i><br><i>SLV-LO.24 ... 91 m<sup>2</sup>s</i> |

*-Con fecha 25/02/2011 se aprueba inicialmente un Estudio de Detalle promovido por Ropely 1999 SL, documento que no llegó al inicio del trámite de Información Pública. Los parámetros aprobados en este Estudio de Detalle fueron los siguientes:*

|  |  |
|--|--|
| <i>Superficie: 1.228,97 m<sup>2</sup>s</i> | <i>Techo máximo edificable: : 5.272,28 m<sup>2</sup>t</i>  |
| <i>Ordenanza: OA residencial</i>           | <i>Aprovechamiento tipo e le.: 4,29 m<sup>2</sup> m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s</i>                              |
| <i>Sist. Actuación: Cooperación</i>        | <i>Sist. Locales a Obtener: SLV-LO.6 .... 379,62 m<sup>2</sup>s</i><br><i>SLV-LO.24 ... 82,86 m<sup>2</sup>s</i> |

*-El nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga aprobado en 2011 (PGOU-2011) mantiene las determinaciones del PGOU-97 para esta Unidad de Ejecución (UE-LO.16), incorporándola como gestión aprobada y recogiendo sus parámetros en ficha GA-LO.15 (97).*

*-Con fecha 11/04/2018 y nº 245.817 del registro de entrada de esta gerencia se presenta nueva documentación de Estudio de Detalle del sector GA-LO.15 (97) “Moncada” acompañándose documento técnico suscrito por el arquitecto Manuel Pardo, fechado el 26 de marzo de 2018. En la solicitud se hace mención expresa al punto 6 del acuerdo 3º de la Comisión del Pleno de Ordenación del Territorio, Vivienda, Movilidad, Accesibilidad y Seguridad que insta al equipo de gobierno a comprometerse a estudiar, de la mano de los vecinos y propietarios afectados, una solución para desbloquear la situación urbanística de los terrenos afectados por la UE-LO.16 “Moncada”.*

*.....”*

No consta que haya resultado aprobada una nueva documentación de Estudio de Detalle del sector GA-LO.15 (97) “Moncada”.

**Observación tercera:** El Excmo. Ayuntamiento Pleno en Sesión Ordinaria de 16 de enero de 1997 ratificó el Convenio Urbanístico denominado “La Isla I”, en el que se acuerda que, iniciado el procedimiento de reparcelación o compensación de la UE “Moncada”, doña Antonia Guerrero, titular de la finca sita en calle Pulgar nº 32, cederá al Ayuntamiento la totalidad de sus derechos y obligaciones en cuanto al procedimiento de ejecución de planeamiento. En compensación a la cesión de los derechos de la Sra. Guerrero, el Ayuntamiento entregará en propiedad a la misma una vivienda acogida al régimen de protección oficial de una superficie construida de 90 m<sup>2</sup>. La compensación acordada se podrá materializar tanto en el ámbito de la UE “Moncada” como en el ámbito de la UE “Oxido Rojo”.

LA JEFE DE SECCIÓN  
Fdo.: M<sup>º</sup> del Mar Jiménez Escamilla

EL JEFE DE SERVICIO  
Fdo.: Marcos Navidad Vera

Málaga a la fecha de la firma digital  
EL TÉCNICO MUNICIPAL  
Fdo.: Miguel Moya Rocher

| Código Seguro De Verificación |                                 | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Marcos Navidad Vera             | Firmado | 26/06/2023 14:48:24 |
|                               | Maria del Mar Jimenez Escamilla | Firmado | 26/06/2023 14:45:51 |
|                               | Miguel Moya Rocher              | Firmado | 26/06/2023 14:42:01 |
| Observaciones                 |                                 | Página  | 2/2                 |
| Url De Verificación           |                                 |         |                     |



**NOTA SIMPLE INFORMATIVA**

Para información de consumidores se hace constar que, la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el artículo 332 del Reglamento Hipotecario, ya que solo la certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los Bienes Inmuebles, según dispone el artículo 225 de la Ley Hipotecaria.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MÁLAGA N° 4

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE MÁLAGA COMÚN N°: 1763  
FINCA DE MÁLAGA 4 N°: 5741/A

**CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO:** 29022000014776.  
**NO COORDINADA GRAFICAMENTE CON CATASTRO.**

Naturaleza de la finca: Casa.

**REFERENCIA CATASTRAL: NO CONSTA**



**URBANA:** CASA de planta baja, señalada con el número treinta de la calle del Pulgar, antes de San Antonio, de Málaga; ocupa una superficie de cincuenta y seis metros cuadrados, y **linda:** por su derecha entrando y fondo, con terrenos de cercados; e izquierda, con casa número veintiocho de la misma calle del Pulgar.

TITULARIDADES

| TITULAR                    | N.I.F.     | TOMO LIBRO FOLIO ALTA |
|----------------------------|------------|-----------------------|
| GUERRERO ANDRADES, ANTONIA | [REDACTED] | 2007 225 161 1        |

La **TOTALIDAD** del pleno dominio con carácter privativo.

**TITULO:** Adquirida por ADJUDICACIÓN LIQUIDACIÓN GANANCIALES

Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a DON JOSÉ MARÍA MARTÍN CASTILLO, con residencia en MÁLAGA, el día 05/02/1993; inscrita con fecha 18/06/1993.

CARGAS

NO hay cargas registradas

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho.

**Málaga, 25 de mayo de 2023.**

Honorarios: 3 euros más I.V.A. arancel N° 4.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos, queda informado de los siguientes aspectos:

1. Los datos personales contenidos en la presente solicitud serán objeto de tratamiento, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento el previsto expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida sólo será tratada en los supuestos previstos legalmente y con la finalidad de facturar en su caso los servicios solicitados.

2. Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

3. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el Reglamento citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): [www.agpd.es](http://www.agpd.es). Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección [dpo@corpme.es](mailto:dpo@corpme.es)

4. El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la DGRN e instrucciones colegiales, y en el caso de la facturación conforme a la legislación fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos de la solicitud por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

5. La obtención y tratamiento de sus datos, en la forma indicada, es condición necesaria para la prestación de los servicios, para lo cual presta su consentimiento.-



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 1937301UF7613N0001AT

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:** CL PULGAR 32 29002 MALAGA [MÁLAGA]

**Clase:** Urbano

**Uso principal:** Industrial

**Superficie construida:** 55 m2

**Año construcción:** 1936

**Valor catastral [ 2023 ]:** 18.740,33 €

**Valor catastral suelo:** 18.198,18 €

**Valor catastral construcción:** 542,15 €

### Titularidad

| Apellidos Nombre / Razón social    | NIF/NIE    | Derecho              | Domicilio fiscal      |
|------------------------------------|------------|----------------------|-----------------------|
| PODADERA OJEDA JOSE [HEREDEROS DE] | [REDACTED] | 100,00% de propiedad | 29003 MALAGA [MALAGA] |

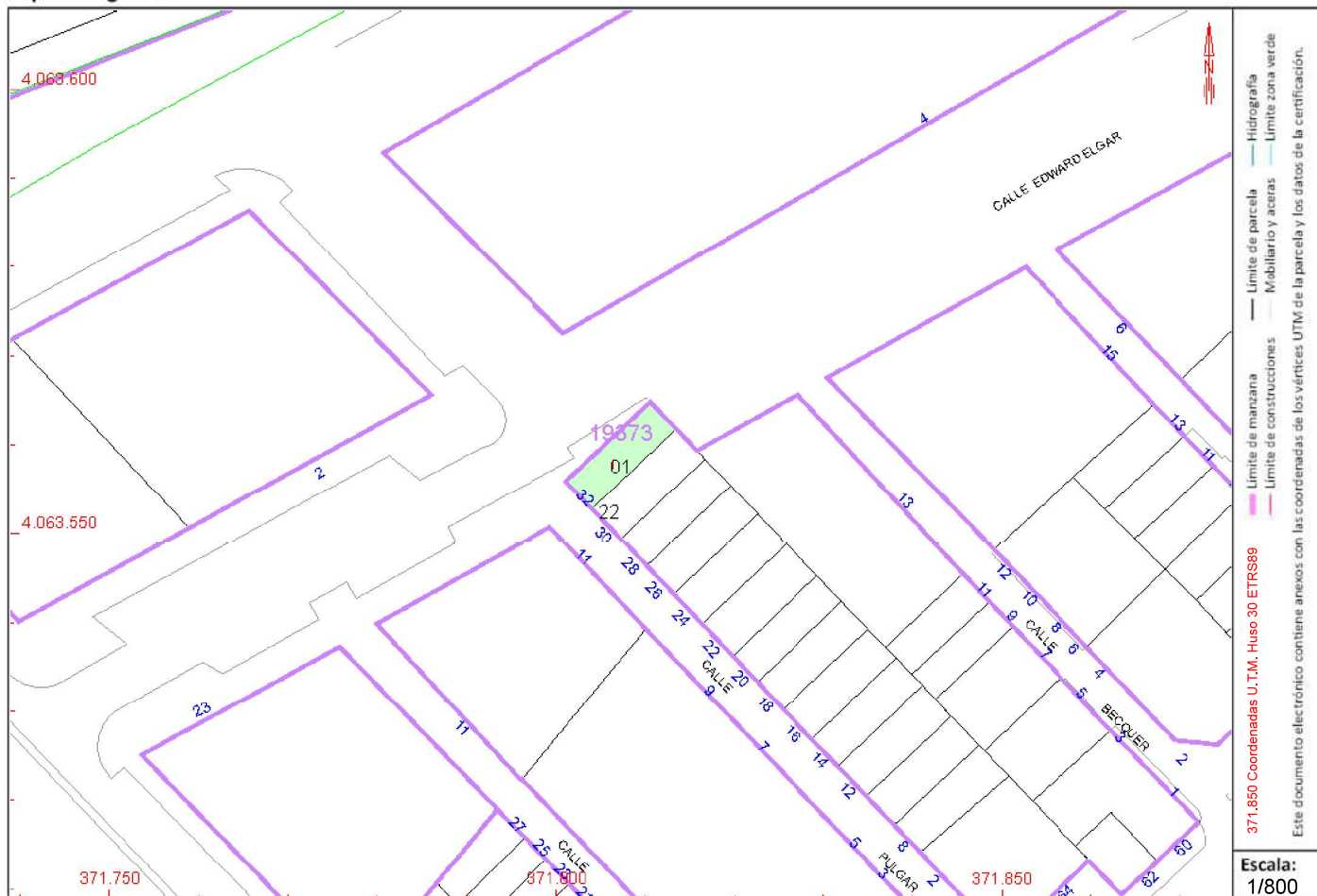
### Construcción

| Esc./Pta./Prta. | Destino | Superficie m <sup>2</sup> | Esc./Pta./Prta. | Destino | Superficie m <sup>2</sup> |
|-----------------|---------|---------------------------|-----------------|---------|---------------------------|
| 1/00/01         | ALMACEN | 55                        |                 |         |                           |

## PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 55 m2

Parcela construida sin división horizontal



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

**Solicitante:** GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO, OBRAS E INFRAESTRUCTURA DEL AYUNTAMIENTO DE MALAGA

**Finalidad:** Proyecto de expropiación Exp.2/2023 [817]

**Fecha de emisión:** 22/05/2023



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

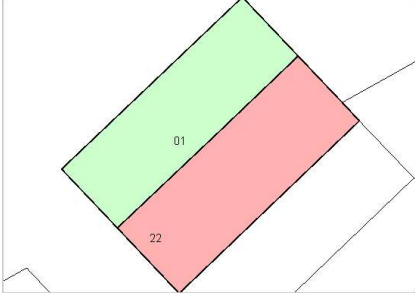
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 1937301UF7613N0001AT

## RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



**Referencia catastral:** 1937322UF7613N0001IT

**Localización:** CL PULGAR 30  
MALAGA [MÁLAGA]

### Titularidad principal

| Apellidos Nombre / Razón social | NIF       | Domicilio fiscal                      |
|---------------------------------|-----------|---------------------------------------|
| MELNYK TARAS                    | Y0014096B | CL PULGAR 30<br>29002 MALAGA [MÁLAGA] |



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

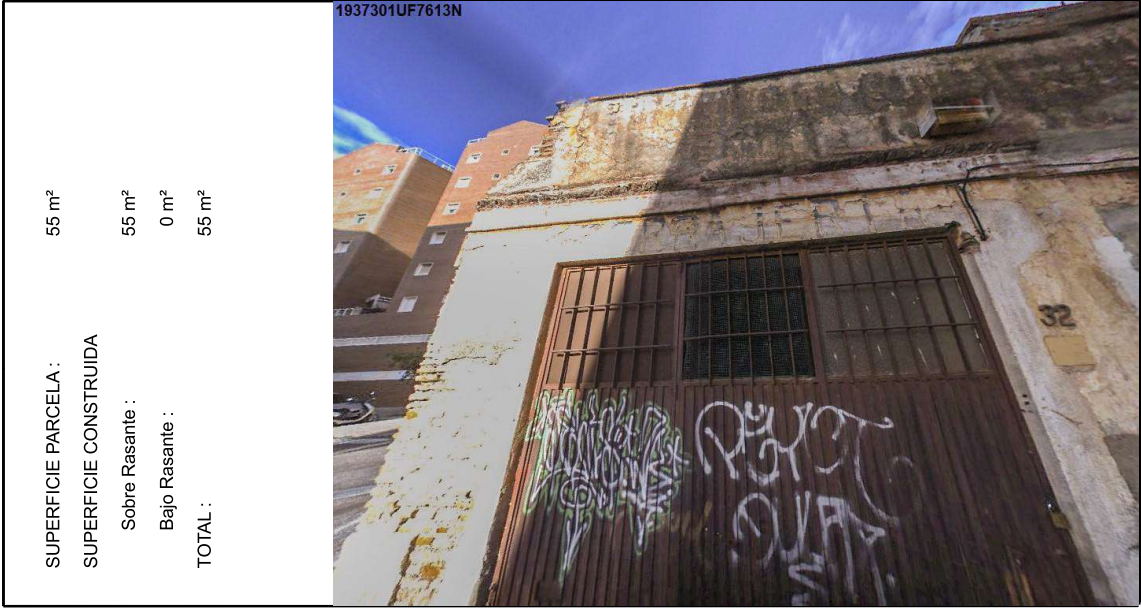
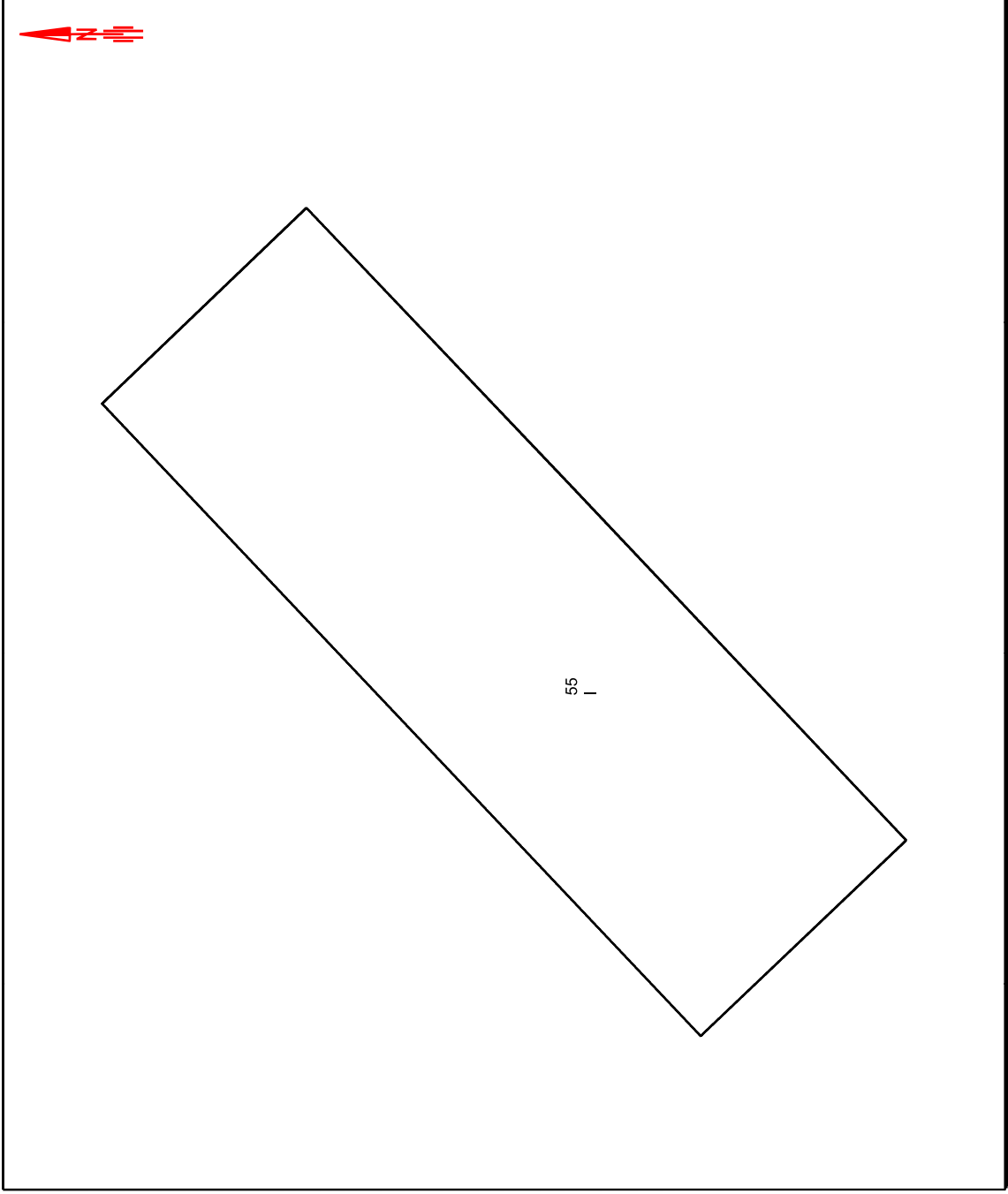
Sede Electrónica del Catastro

# CROQUIS CATASTRAL

## PARCELA CATASTRAL 1937301UF7613N

CL PULGAR, 0032. MALAGA [MALAGA]

22 de mayo de 2023 12:00



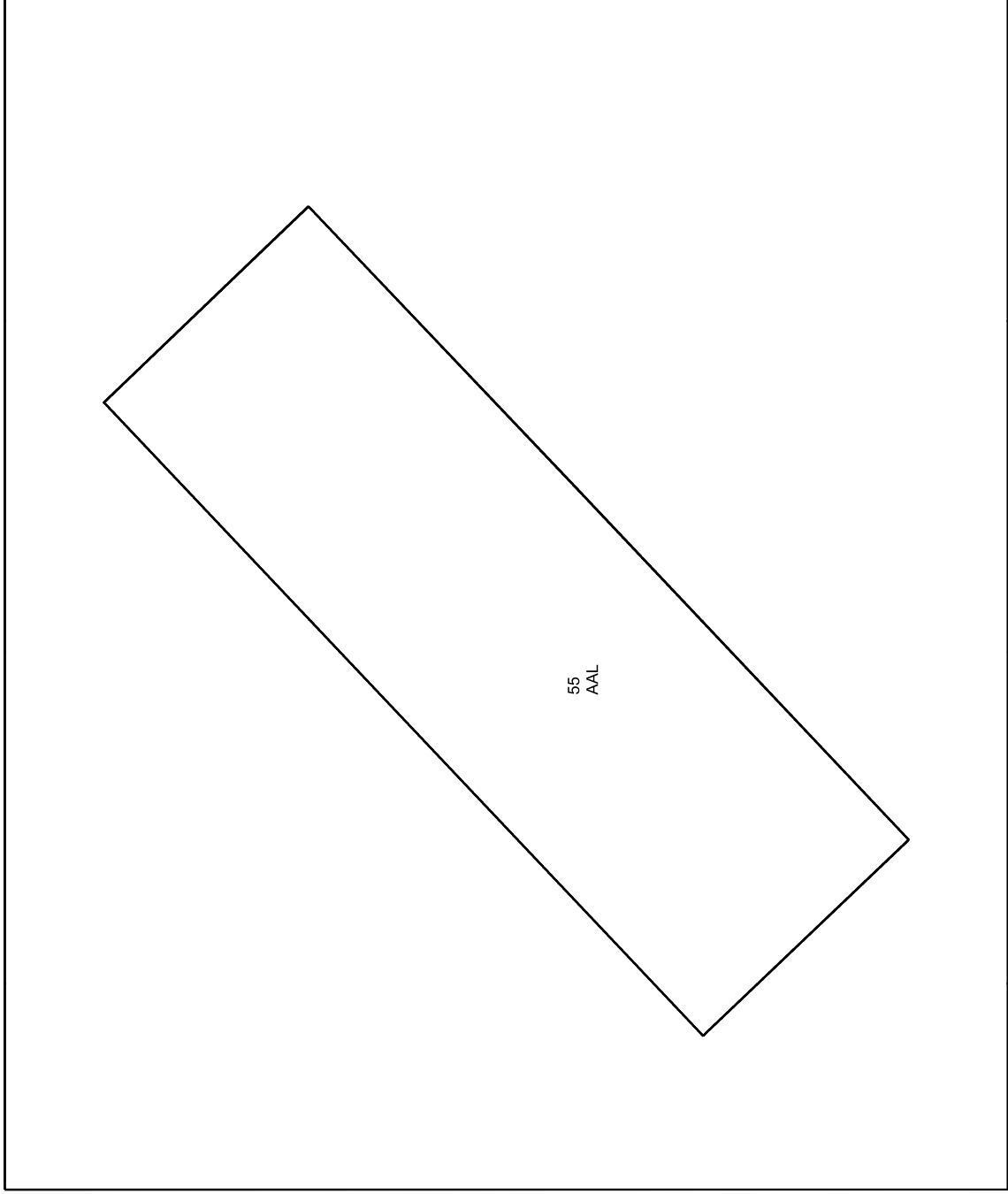
|                       |                   |
|-----------------------|-------------------|
| SUPERFICIE PARCELA :  | 55 m <sup>2</sup> |
| SUPERFICIE CONSTRUIDA |                   |
| Sobre Rasante :       | 55 m <sup>2</sup> |
| Bajo Rasante :        | 0 m <sup>2</sup>  |
| TOTAL :               | 55 m <sup>2</sup> |

# CROQUIS CATASTRAL

## PARCELA CATASTRAL 1937301UF7613N

CL PULGAR, 0032. MALAGA [MALAGA]

22 de mayo de 2023 12:00



|                        |                        |                   |
|------------------------|------------------------|-------------------|
| SUPERFICIE PARCELA :   |                        | 55 m <sup>2</sup> |
| SUPERFICIES SEGÚN USOS |                        |                   |
| Código                 | Sup. en m <sup>2</sup> | Descripción       |
| AAL                    | 55                     | ALMACEN           |
| <b>TOTAL</b>           | <b>55</b>              |                   |
| SUPERFICIES GRÁFICAS   |                        |                   |
| Código                 | Sup. en m <sup>2</sup> | Descripción       |
| AAL                    | 55                     | ALMACEN           |
| <b>TOTAL</b>           | <b>55</b>              |                   |



**PROYECTO DE EXPROPIACIÓN CALLE PULGAR Nº 32  
EXP. 2/2023 (817)**

**FOTOGRAFÍAS - FINCA ÚNICA**

**IMAGEN 1**



Fachada principal a calle Pulgar y lateral a calle Edward Elgar (24/05/2023)

**IMAGEN 2**



Fachada trasera y lateral a calle Edward Elgar (24/05/2023)

LA JEFE DE SECCIÓN  
Fdo.: M<sup>a</sup> del Mar Jiménez Escamilla

Málaga a la fecha de la firma digital  
EL TÉCNICO MUNICIPAL  
Fdo.: Miguel Moya Rocher

EL JEFE DE SERVICIO  
Fdo.: Marcos Navidad Vera

| Código Seguro De Verificación |                                 | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Marcos Navidad Vera             | Firmado | 26/06/2023 14:48:22 |
|                               | Maria del Mar Jimenez Escamilla | Firmado | 26/06/2023 14:45:49 |
|                               | Miguel Moya Rocher              | Firmado | 26/06/2023 14:42:00 |
| Observaciones                 |                                 | Página  | 1/1                 |
| Url De Verificación           |                                 |         |                     |



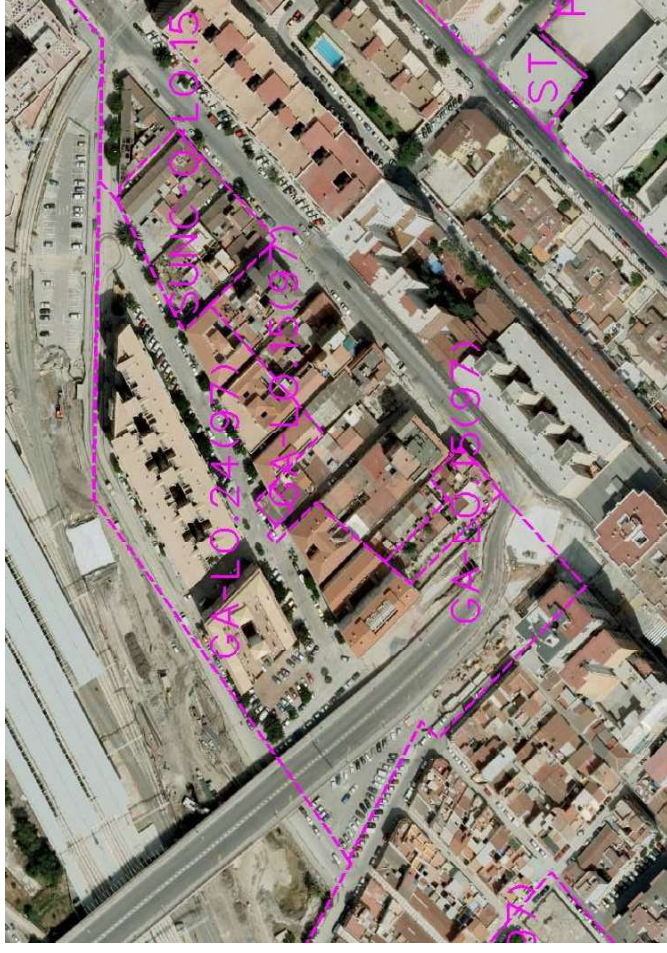
IDENTIFICACIÓN **GA-LO.15 (97)**

LITORAL OESTE **LITORAL OESTE** HOJA **11**

GESTIÓN INCORPORADA:

Unidad de Ejecución UE-LO.16 "Moncada"

Identificación y Localización



**Ordenación**

**Planeamiento y Gestión**

Planeamiento incorporado:  
Plan General de Ordenación Urbanística. Aprobación Definitiva: 10-07-97

Gestión Urbanística:  
Unidad de Ejecución UE-LO.16 "Moncada"  
Proyecto de Reparcelación por Cooperación

Convenio Urbanístico:

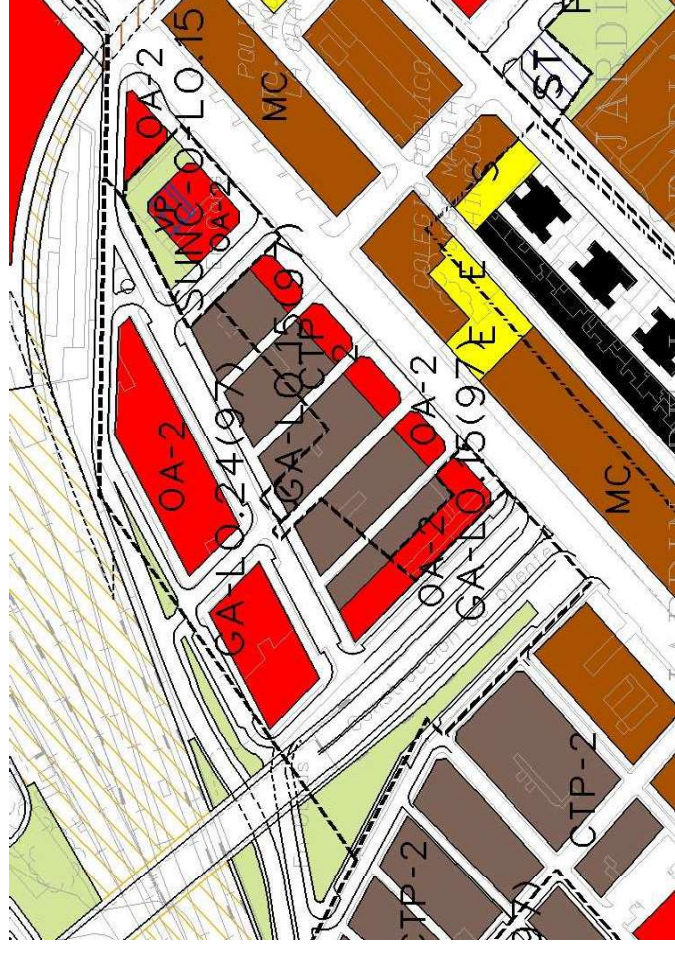
Plan Especial de Infraestructuras Básicas:

**CONDICIONES**

- 1.- Ordenanza de aplicación OA-2
- 2.- Sistemas Locales a obtener del PGOU-97:

|           |                         |
|-----------|-------------------------|
| SLV-LO.6  | 298'00 m <sup>2</sup> s |
| SLV-LO.24 | 91'00 m <sup>2</sup> s  |

**Ordenación Pormenorizada Completa**



**DETERMINACIONES**

|                        |                                       |                                      |             |
|------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|-------------|
| SUPERFICIE DEL ÁMBITO: | 1.179,00 m <sup>2</sup>               | Ie m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s: | 4,29        |
| EDIFICABILIDAD TOTAL:  | 5.056,00 m <sup>2</sup>               | Uso Global:                          | Residencial |
| APROV. MEDIO:          | 4,29 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s | C.P.H.:                              |             |
| APROV. SUBJETIVO:      | 4.550,40 m <sup>2</sup>               | Excesos:                             |             |

Unidades de Ejecución en suelo urbano

UE - LO.16

Datos Generales

Nombre .....UE-LO.16 MONCADA  
Zona ..... Carretera de Cádiz  
Distrito ..... Oeste  
Hoja Plano P-2 .....20/21  
Hoja Plano P-4 .....7G

Planeamiento

Figura de Ordenación ..... PGOU  
Superficie .....1.179 m<sup>2</sup>s  
Techo máximo edificable .....5.056 m<sup>2</sup>t  
Ordenanza de aplicación .....OA-2  
Programa de actuación ..... Primer Cuatrienio

Gestión

Área de reparto ..... AR.SU-LO.11  
Aprovechamiento Tipo .....4,29 m<sup>2</sup>t OA-2 (B+6)  
Sistema de Actuación ..... Cooperación  
Sistemas Locales a Obtener:

| Sistema local | M <sup>2</sup> |
|---------------|----------------|
| SLV-LO.6      | 298            |
| SLV-LO.24     | 91             |
| _____         | _____          |
| _____         | _____          |
| _____         | _____          |

Observaciones



Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística  
Servicio de Planificación Territorial y Urbanística

Ref.: (817-01)

**Expediente:** Proyecto de Expropiación 02/2023 (817) (TOP 0076/2023)

**Solicitante:** Servicio Técnico Ejecución del Planeamiento

**Situación:** Calle Pulgar nº 32

**Ref. Catastral:** 1937301UF7613N0001AT

**Junta Distrito nº 7 Carretera de Cádiz**

**Asunto:** Solicitud de levantamiento topográfico con señalamiento de elementos físicos para delimitación de finca e Informe de Validación Gráfica

Con fecha 25 de mayo de 2023 se remite a este Negociado de Topografía y Cartografía solicitud de efectuar un levantamiento topográfico del entorno de la parcela afectada con el objeto de poder definir correctamente la superficie objeto del citado proyecto. Además de lo anterior, una vez definida la superficie afectada se solicite de la Dirección General de Catastro el correspondiente Informe de Validación Gráfica.

Adjunto remito plano topográfico resultante obtenido a partir de las mediciones efectuadas in situ el pasado día 1 de junio de 2023 mediante empleo de técnicas GNSS-GPS (Leica GS14-NS: 5820169) enlazadas a Red Geodésica Nacional mediante ERGNSS RAP sobre sistema de referencia UTM ETRS-89 HUSO 30N. Así mismo, se adjunta Informes de Validación Gráfica Alternativa, positivo y negativo según proceda, de la parcela objeto de estudio, obtenidos desde la Sede Electrónica de Catastro con CSV:

- Informe Positivo\_88QC5GH9S522B2AH
- Informe Negativo\_CJYBJG0NPEW6HW0G

En Málaga, a fecha de firma electrónica

EL JEFE DE NEGOCIADO TOPOGRAFIA

EL INGENIERO TECNICO EN TOPOGRAFIA

Fdo.: Manuel Garzón Añez

Fdo.: Pablo Pérez Rodríguez



**DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO Y GESTION URBANISTICA**  
**SERVICIO TECNICO DE EJECUCION DE PLANEAMIENTO**

Paseo de Antonio Machado, 12 ■ 29002 ■ Málaga ■ TLF. 010 Y 951.928.143 ■ CIF\_P - 7990002 - C ■ www.málaga.eu

| Código Seguro De Verificación |                       | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|-----------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Manuel Garzón Añez    | Firmado | 02/06/2023 14:34:45 |
|                               | Pablo Pérez Rodríguez | Firmado | 02/06/2023 10:58:24 |
| Observaciones                 |                       | Página  | 1/1                 |
| Url De Verificación           |                       |         |                     |





Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística  
Servicio de Planificación Territorial y Urbanística

Ref: I-ED\_GA-LO.15 Moncada\_ai\_PL 16-08 (old)

**Expediente:** PP 16/2008. Estudio de Detalle  
**Interesado:** Ropely 1999 SL  
**Representante:** Maria del Rocio Peinado Liñan  
**Situación:** Calle Héroe de Sostoa 70  
**Ref. Catastral:** 193621UF7613N y otras  
**Junta Mpal. Distrito** nº 7 Carretera de Cádiz  
**Asunto:** Informe técnico



**ANTECEDENTES.**

En relación con este expediente se consideran como más relevantes los siguientes antecedentes:

- El Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga 1997 (**PGOU-97**) delimitó una Unidad de Ejecución denominada UE-LO.16 "Moncada", con ordenación pormenorizada, con los siguientes parámetros:  

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| Superficie: 1.179 m <sup>2</sup> s | Techo máximo edificable: <b>5.056 m<sup>2</sup>t</b>   |
| Ordenanza: OA residencial          | Aprovechamiento tipo e le.: 4,29 m <sup>2</sup> m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s                |
| Sist. Actuación: Cooperación       | Sist. Locales a Obtener: SLV-LO.6 .... 298 m <sup>2</sup> s<br>SLV-LO.24 ... 91 m <sup>2</sup> s |
- Con fecha **25/02/2011** se aprueba inicialmente un **Estudio de Detalle** promovido por Ropely 1999 SL, documento que no llegó al inicio del trámite de Información Pública. Los parámetros aprobados en este Estudio de Detalle fueron los siguientes:  

|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| Superficie: 1.228,97 m <sup>2</sup> s | Techo máximo edificable: : <b>5.272,28 m<sup>2</sup>t</b>  |
| Ordenanza: OA residencial             | Aprovechamiento tipo e le.: 4,29 m <sup>2</sup> m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s                      |
| Sist. Actuación: Cooperación          | Sist. Locales a Obtener: SLV-LO.6 .... 379,62 m <sup>2</sup> s<br>SLV-LO.24 ... 82,86 m <sup>2</sup> s |
- El nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga aprobado en 2011 (**PGOU-2011**) mantiene las determinaciones del PGOU-97 para esta Unidad de Ejecución (UE-LO.16), incorporándola como gestión aprobada y recogiendo sus parámetros en ficha **GA-LO.15 (97)**.
- Con fecha **11/04/2018** y nº 245.817 del registro de entrada de esta gerencia se presenta **nueva documentación de Estudio de Detalle del sector GA-LO.15 (97) "Moncada"** acompañándose documento técnico suscrito por el arquitecto Manuel Pardo, fechado el 26 de marzo de 2018. En la solicitud se hace mención expresa al punto 6 del acuerdo 3º de la Comisión del Pleno de Ordenación del Territorio, Vivienda, Movilidad, Accesibilidad y Seguridad *que insta al equipo de gobierno a comprometerse a estudiar, de la mano de los vecinos y propietarios afectados, una solución para desbloquear la situación urbanística de los terrenos afectados por la UE-LO.16 "Moncada"*.
- Consta informe de fecha **17/05/2021** del Negociado de Topografía y Cartografía.



**INFORME.**

**1 Análisis de la Documentación**

La documentación que acompaña al escrito de solicitud incluye MEMORIA, NOTA SIMPLE del Registro de la Propiedad, PLANOS (11) Y CD (en formato PDF y planos en DWG y PDF). El **objeto** esta documentación se ajusta a lo regulado en el art. 2.3.10 del PGOU y al art. 15 de la ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) en relacion a las competencias de

| Código Seguro De Verificación | [REDACTED]              |        | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|-------------------------|--------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Elena Rubio Priego      |        | Firmado | 31/08/2021 15:23:04 |
|                               | Dolores Jiménez Ruiz    |        | Firmado | 31/08/2021 12:45:04 |
|                               | José Carlos Lanzat Diaz |        | Firmado | 30/08/2021 13:50:11 |
| Observaciones                 |                         | Página | 1/9     |                     |
| Url De Verificación           | [REDACTED]              |        |         |                     |



Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística  
Servicio de Planificación Territorial y Urbanística

los Estudio de Detalle, completando y adaptando las determinaciones del planeamiento general en **suelo urbano no consolidado** de ámbito reducido (1.228,97 m<sup>2</sup>s), al ser su cometido la ordenación de volúmenes, alineaciones y rasantes.

Desde el punto de vista de la documentación mínima legalmente exigida, adolece sin embargo de los siguientes documentos y/o justificaciones:

- **Resumen ejecutivo** (requerido en el apartado 3º del mencionado artículo 19 de la LOUA), que en documento separado y resumido contenga la información básica respecto a los objetivos, finalidades y determinaciones del ED, comprensible por la ciudadanía. La documentación gráfica mínima debe incluir la situación del ámbito, la ordenación prevista y la que se propone.
- **Justificación del Decreto 293/2009** que regula las normas de accesibilidad en infraestructuras, urbanismo, edificación y transporte en Andalucía referido exclusivamente a los ámbitos de cesión de viario.
- **Justificación de las servidumbres aeronáuticas:** La parcela está incluida dentro de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga. Con fecha 25/11/2011 tuvo entrada en este Departamento informe de la Dirección de Aviación Civil que en relación al Estudio de Detalle aprobado inicialmente consideró que las alturas propuestas (PB+6+A, 26 mts) no superaban las servidumbres existentes en esa zona. Sin embargo debía incorporar un texto en la normativa así como el plano anexo que adjuntaba el informe. Por tal motivo, esta documentación debe incorporar lo demandado.
- **Informe de Sostenibilidad Económica**, de conformidad con lo determinado en el art. 19.1.3ª de la LOUA (en relación éste con el apartado 4º del artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015 de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana) que expresa que :
  - 4. *La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*
- **Estudio de Viabilidad Económica** de conformidad con lo determinado en el art. 19.1.3ª de la LOUA (en relación éste con el apartado 4º del artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015 de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana) que expresa que:
  - “5. *La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.*

## 2. Ámbito, superficie y topográfico



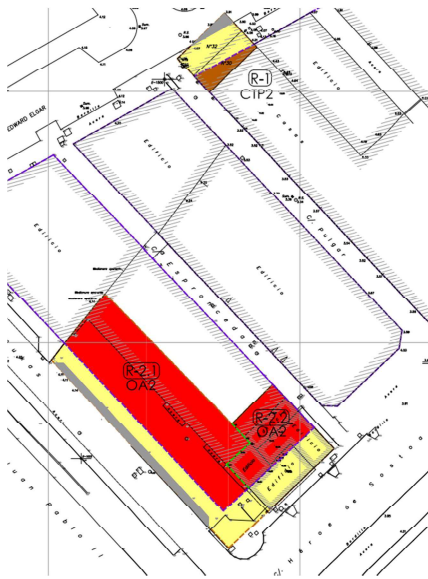
La superficie o ámbito de aplicación de este nuevo Estudio de Detalle se describe gráficamente en el plano nº 03 en coordenadas UTM siendo de **1.228,97 m<sup>2</sup> de superficie**, que coincidente con la indicada en el Estudio de Detalle aprobada inicialmente en el año 2011. Solicitado informe al Negociado de Topografía y Cartografía para que realice las comprobaciones oportunas sobre el plano topográfico y superficies referenciadas en el documento, con fecha 17/05/2021 se emite el informe requerido indicando que el **plano topográfico y el ámbito de actuación contiene algunas diferencias, desactualizaciones y anomalías, por lo que se requiere que estas cuestiones sean convenientemente justificadas o corregidas según el caso.**

| Código Seguro De Verificación |                         | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|-------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Elena Rubio Priego      | Firmado | 31/08/2021 15:23:04 |
|                               | Dolores Jiménez Ruiz    | Firmado | 31/08/2021 12:45:04 |
|                               | José Carlos Lanzat Diaz | Firmado | 30/08/2021 13:50:11 |
| Observaciones                 |                         | Página  | 2/9                 |
| Url De Verificación           |                         |         |                     |

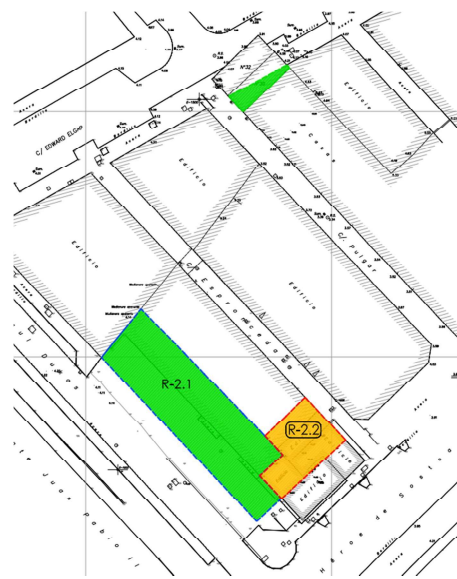


### 3. Objeto y Análisis de las determinaciones del Estudio de Detalle

**3.1.- Determinaciones del Plan General.-** Los cambios más significativos respecto del anterior Estudio de Detalle se deben a la reducción del techo máximo permitido al descontar el aprovechamiento del viario público existente y la disminución de la superficie ocupación y plantas bajo rasante (solo dos), incorporando además un desarrollo temporal diferenciado en dos ámbitos.



Ordenación propuesta en el ED



División de ámbitos propuestos en el ED

|  | PGOU   | ED   |
|--|--|--|
| Superficie:                            | 1.179 m <sup>2</sup> s   | 1.228,97 m <sup>2</sup> s  |
| Superficie con aprovechamiento         | 1.179 m <sup>2</sup> s   | 1.012,63 m <sup>2</sup> s (1)  |
| Techo máximo edificable:               | <b>5.056 m<sup>2</sup>t</b>  | <b>4.344,18 m<sup>2</sup>t</b>                                       |
| <b>Aprovechamiento subjetivo (90%)</b> | <b>4.550,40 m<sup>2</sup>t</b>                                       | <b>3.909,76 m<sup>2</sup>t</b>                                       |
| Ordenanza:                             | OA residencial   | OA residencial   |
| Aprovechamiento tipo e Ie:             | 4,29 m <sup>2</sup> m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s                | 4,29 m <sup>2</sup> m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s                |
| Sistema Actuación:                     | Cooperación  | Cooperación  |
| Sistemas Locales a Obtener:            | SLV-LO.6 de 298 m <sup>2</sup> s<br>SLV-LO.24 de 91 m <sup>2</sup> s | SLV-LO.6 de 298 m <sup>2</sup> s<br>SLV-LO.24 de 91 m <sup>2</sup> s |

Nota (1).- Se sustrae el suelo del viario publico existente 216,34 m<sup>2</sup>

**3.2.- Alineaciones y trazado viario.-** Al igual que el ED aprobado inicialmente en 2011 se establece una alineación en el lindero privado interior a partir de la PB+2, separándose 3 m. a lindero, siendo esta separación coherente con las directrices marcadas en el informe técnico de 3/02/2008 que obra en el expediente. A partir de la planta tercera se excepciona tres núcleos de comunicación vertical, que al igual que en el ED aprobado inicialmente se incluyen con el objeto de realizar una adecuada distribución racional de los núcleos de comunicación en todas sus plantas, siendo sus dimensiones en planta de 6x3 metros, siendo 3 metros la profundidad respecto del lindero.



| Código Seguro De Verificación |                         | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|-------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Elena Rubio Priego      | Firmado | 31/08/2021 15:23:04 |
|                               | Dolores Jiménez Ruiz    | Firmado | 31/08/2021 12:45:04 |
|                               | José Carlos Lanzat Díaz | Firmado | 30/08/2021 13:50:11 |
| Observaciones                 |                         | Página  | 3/9                 |
| Url De Verificación           |                         |         |                     |



Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística  
Servicio de Planificación Territorial y Urbanística

**3.3.- Superficie neta de parcelas y cesiones.-** Conforme a lo delimitado en el PGOU, el ED presentado describe las siguientes superficies:

|                                | Suelo bruto(1)                 | Suelo neto(2)                | Cesión viario(2)             |
|--------------------------------|--------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| PGOU-97                        | 1.179,00 m <sup>2</sup> s      | 790,00 m <sup>2</sup> s      | 389,00 m <sup>2</sup> s      |
| <b>ED-2011(aprob. Inicial)</b> | <b>1.228,97 m<sup>2</sup>s</b> | <b>766,49 m<sup>2</sup>s</b> | <b>462,48 m<sup>2</sup>s</b> |

| <b>ED presentado 2018</b>  |                                |                              |                              |
|----------------------------|--------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Zona 1 Eduard Elgar (CTP)  | 120,89 m <sup>2</sup> s        | 33,13 m <sup>2</sup> s       | 87,76 m <sup>2</sup> s       |
| Zona 2 Paul Dukas (OA-2)   | 1.108,08 m <sup>2</sup> s      | 776,14 m <sup>2</sup> s      | 331,94 m <sup>2</sup> s      |
| <b>Total ED presentado</b> | <b>1.228,97 m<sup>2</sup>s</b> | <b>809,27 m<sup>2</sup>s</b> | <b>419,70 m<sup>2</sup>s</b> |

Las cesiones contempladas en este Estudio de Detalle resultan algo mayores a las previstas en el planeamiento general. Sin embargo **parece existir un error** pues la superficie indicada en la memoria (91,00 y 298,00 m<sup>2</sup>s) no son coincidentes con lo que se deduce de lo descrito en los planos (87,76 y 331,94 m<sup>2</sup>s). Se da la circunstancia además que el plano nº 08 "Cesiones" que define estas cesiones no las cuantifica, y deberá expresarlo en el plano.

**3.4.- Edificabilidad Máxima.-** El Estudio de Detalle contempla que la superficie de viario municipal actual, referida en el plano 10 como propiedad nº 20 de 216,34 m<sup>2</sup> (17,60% de las superficie del sector), quede excluida del cómputo del aprovechamiento de la Unidad de Ejecución según lo previsto en el art. 112.4 de la LOUA. Ello supone una disminución de la edificabilidad de 928,09 m<sup>2</sup>t. respecto de la aprobada inicialmente en 2011.

$$216,34 \text{ m}^2 \times 4,29 \text{ m}^2/\text{m}^2 \text{ s} = 928,09 \text{ m}^2 \text{ t} \dots 5.272,28 \text{ m}^2 \text{ t} - 928,09 \text{ m}^2 \text{ t} = \mathbf{4.344,19 \text{ m}^2 \text{ t}}$$

Sobre esta cuestión **se requerirá informe al Servicio de Patrimonio Municipal para conocer si, como establece el apartado 3º del art. 112 de la LOUA, fueron cedidos u obtenidos onerosamente.** En el expediente consta informe de este Servicio de fecha 21/10/2011 pero no responde a esta cuestión.

**3.5.- Ordenación de volúmenes.-** Aplicando el índice de aprovechamiento (4,29 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s) sobre la superficie de 1.228,97 m<sup>2</sup> de la unidad de ejecución, resultaría un techo máximo de 5.272,28 m<sup>2</sup>t., que fue lo que se aprobó inicialmente en el año 2011. En relación a la ordenación de volúmenes este nuevo Estudio de Detalle propone dos cambios significativos, de un lado disminuir la edificabilidad total y de otro considerar la planta baja para aparcamientos obligatorios (superficie que según normativa del PGOU no computa a efectos de edificabilidad). Ambos asuntos se analizarán detalladamente en otros apartados de este mismo informe.

**3.6.- Edificabilidad según propuesta del ED.-** El techo máximo definido en este Estudio de Detalle (apartado 2.3) es de 4.344,18 m<sup>2</sup>t, distribuido por ámbitos:

|                      |                | Suelo                        | techo (m <sup>2</sup> t) | vvdas.    |
|----------------------|----------------|------------------------------|--------------------------|-----------|
| <b>Parcela R-1</b>   | Edwar Elgas    | 33,13 m <sup>2</sup> s       | 86,14 (B+1)              | 1         |
| <b>Parcela R-2.1</b> | Paul Dukas     | 568,39 m <sup>2</sup> s      | 3.234,52 (B+6+A)         | 46        |
| <b>Parcela R-2.2</b> | Héroe Sostoa.. | 174,62 m <sup>2</sup> s      | 1.023,89 (B+6)           | 15        |
| <b>Total</b>         |                | <b>776,14 m<sup>2</sup>s</b> | <b>4.344,18</b>          | <b>62</b> |

El Estudio de Detalle plantea además **vuelos** que suponen 567,06 m<sup>2</sup>t (408,06 m<sup>2</sup>t en la unidad 1 y 159 m<sup>2</sup>t en la unidad 2), lo que sumando a los 3.995,10 m<sup>2</sup>t daría un total de 4.562,16 m<sup>2</sup>t



| Código Seguro De Verificación |                         | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|-------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Elena Rubio Priego      | Firmado | 31/08/2021 15:23:04 |
|                               | Dolores Jiménez Ruiz    | Firmado | 31/08/2021 12:45:04 |
|                               | José Carlos Lanzat Diaz | Firmado | 30/08/2021 13:50:11 |
| Observaciones                 |                         | Página  | 4/9                 |
| Url De Verificación           |                         |         |                     |





Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística  
Servicio de Planificación Territorial y Urbanística

que es mayor que los 4.344,18 m<sup>2</sup> máximo previstos, dejando un margen razonable entre volumen máximo definido por el Estudio de Detalle y edificabilidad máxima. Sobre esta cuestión plantea el ED que sólo a efectos de ocupación máxima de parcela (no de edificabilidad), no se computen los vuelos, cuestión que ya fue recogida y admitida en el Estudio de Detalle aprobado inicialmente al objeto de poder implantar la totalidad de la edificabilidad permitida por el PGOU. .

**3.7.-Comprobacion de la edificabilidad envolvente prevista en el ED.-** El cómputo de la edificabilidad envolvente por plantas (según ordenanza del PGOU) es el siguiente:

|                           |              |                                   |   |                               |
|---------------------------|--------------|-----------------------------------|---|-------------------------------|
| <b>CTP-2</b>              | 100 % x 1 pl | 33,13 m <sup>2</sup> s x 1,00 x 1 | = | 33,13 m <sup>2</sup>          |
|                           | 80% x 2 pl   | 33,13 m <sup>2</sup> s x 0,80 x 2 | = | 53,01 m <sup>2</sup>          |
| <b>Total (CTP-2)</b>      |              |                                   |   | <b>86,14 m<sup>2</sup></b>    |
| <b>OA-2</b>               |              |                                   |   |                               |
| <b>Planta Baja</b>        | 100 %        | 743,01 m <sup>2</sup> s x 1       | = | 743,01 m <sup>2</sup>         |
| <b>Plantas 1ª a 6ª</b>    | 90%          | 668,70 m <sup>2</sup> s x 6       | = | 4.012,25 m <sup>2</sup>       |
| <b>Ático</b>              | alineaciones | 186,17m <sup>2</sup> s x 1        | = | 186,17 m <sup>2</sup>         |
| <b>Vuelo 1</b>            | Paul Dukas   | 67,70 m <sup>2</sup> s x 6        | = | 406,20 m <sup>2</sup>         |
| <b>Vuelo 2</b>            | Héroe Sostoa | 26,50 m <sup>2</sup> s x 6        | = | 159,00 m <sup>2</sup>         |
| <b>Total (OA-2)</b>       |              |                                   |   | <b>5.506,63 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Total (CTP-2+OA-2)</b> |              |                                   |   | <b>5.592,77 m<sup>2</sup></b> |

Salvo error, se comprueba que este volumen envolvente máximo es superior a la edificabilidad prevista en el PGOU (5.056 m<sup>2</sup>) delo que se deduce que permite agotar la edificabilidad.

**3.8.- Altura máxima edificable.-** El plano de alineaciones del PGOU-97 estableció una altura máxima de 7 plantas, que mantiene el PGOU-2011. El Estudio de Detalle incluye dentro de la altura edificable de una planta ático de 186,17 m<sup>2</sup>, separada 3 metros desde el vuelo, asunto ya admitido en el ED aprobado inicialmente (informe de fecha 3/09/2008) y coherente con el criterio de excepcionalidad contenido en la tabla del art. 12.6.3 de las ordenanzas de suelo urbano que dice:

*"En casos excepcionales, para mayores distancias al eje del vial, se podrán disponer mayores altura a las indicadas, discrecionalmente por el Ayuntamiento, mediante la tramitación del correspondiente Estudio de Detalle. Dichas alturas procuraran atenerse a la proporción resultante de la tabla mencionada.*

Consta informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil de fecha 16/11/2011 que en relación a las servidumbres aeronáuticas requirió incluir entre los planos normativos el plano Anexo que remitió en su informe. En cualquier caso, aprobado inicialmente este nuevo Estudio de Detalle se volverá a requerir informe a ese organismo estatal.

**3.9.- Uso planta baja para aparcamientos.-** El Estudio de Detalle plantea entre sus determinaciones destinar la planta baja al uso de aparcamientos obligatorios para evitar una tercera planta sótano. En virtud de lo previsto en el artículo 12.2.22.1.4 del PGOU esta superficie no computaría a efectos de edificabilidad. Esta opción, que responde al mismo criterio que se ha desarrollado y ejecutado mediante licencia en el edificio colindante (calle Paul Dukas esquina Edward Elgar) sería, a criterio de este Servicio, contraproducente en términos de ordenación de usos urbanos, por tratarse de un encuentro singular de dos arterias importantes de la ciudad (Puente de Juan Pablo II y calle Héroe de Sostoa), que cuenta con una salida de metro y que



| Código Seguro De Verificación |                         | Estado        | Fecha y hora        |
|-------------------------------|-------------------------|---------------|---------------------|
| <b>Firmado Por</b>            | Elena Rubio Priego      | Firmado       | 31/08/2021 15:23:04 |
|                               | Dolores Jiménez Ruiz    | Firmado       | 31/08/2021 12:45:04 |
|                               | José Carlos Lanzat Díaz | Firmado       | 30/08/2021 13:50:11 |
| <b>Observaciones</b>          |                         | <b>Página</b> | 5/9                 |
| <b>Url De Verificación</b>    |                         |               |                     |



Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística  
Servicio de Planificación Territorial y Urbanística

con el criterio propuesto en este estudio de detalle, quedaría definitivamente desprovista de la mezcla de usos (...en planta baja) tan necesaria en ubicación tan singular en el entramado urbano donde se pretende ganar espacio para el ciudadano.

Por otra parte también debemos significar que en relación a la ordenación de volúmenes destinar la planta baja a aparcamientos obligatorios supondría ocupar un volumen en planta baja que no computaría urbanísticamente y por tanto dicha edificabilidad se trasladaría a las plantas superiores, comprometiendo el desarrollo de la entera edificabilidad prevista en el PGOU.

**3.10.- Ocupación en planta de sótanos y aparcamientos.-** Con respecto a las determinaciones del Estudio de Detalle aprobado inicialmente en 2011, éste nuevo documento reduce la ocupación bajo rasante siguiendo las indicaciones del informe de fecha 27/03/2012 de la Agencia de Obras Públicas de la Junta de Andalucía de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda que concluyó que tal ocupación del sótano no era compatible con las infraestructuras del metro ejecutadas del metro. Se argumentaba en dicho informe que la realización de un muro pantalla a 67 cms de la pared del túnel del metro supondría vibraciones y golpes en su ejecución que podría traducirse en una afección al normal funcionamiento de los trenes y porque la almena o ventana que garantiza la continuidad del freático puede producir una interrupción en este, provocando elevación del nivel freático aguas arriba y descenso aguas abajo.

En relación a la cuestión de las plazas de aparcamientos obligatorios, el art. 6.7.4 determina que para calificaciones OA-2 con índice de edificabilidad superior a 5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s se podrá reducir la ratio de 1,5 plazas por vivienda a 1 plaza por vivienda. Según se justifica en este Estudio de Detalle, el índice de edificabilidad (Ie) sobre parcela neta es superior a 5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s, lo que en principio, a efectos de justificar aparcamientos obligatorios sería admisible.

$$Ie (OA) = 4.344,18 \text{ m}^2 / 743,01 \text{ m}^2\text{s} = 5,846 > 5$$

**3.6.- Alcance y límites de las determinaciones del Estudio de Detalle.-** Como se ha comentado ya en este informe, el Estudio de Detalle cumple con las competencias asignadas por el artículo 15 de la LOUA respecto a completar o adaptar determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido estableciendo la ordenación de volúmenes y alineaciones del viario, y sin comprometer las determinaciones limitantes de no modificar el uso urbanístico, ni incrementar el aprovechamiento, ni suprimir o reducir el suelo dotacional público, ni alterando la funcionalidad o condiciones de ordenación de los terrenos y construcciones colindantes.

**3.7.- Viabilidad económica de la actuación.-** Como se ha puesto de manifiesto en el apartado primero de este informe, se deberá completar/justificar la viabilidad económica aportando el informe de sostenibilidad y la viabilidad económica conforme a lo previsto en el art. 19 de la LOUA. Cabe significar al respecto de esta cuestión los siguientes antecedentes y argumentos incluidos en este expediente que, bajo nuestro criterio, deberán ser objeto de actualización debido a los años transcurridos:

- En el año **2003** la entidad propietaria mayoritaria de la unidad de ejecución solicitó la declaración de inviabilidad económica.
- Con fecha **28/04/2004** se emitió resolución del Sr. Vicepresidente del Consejo de Administración de esta Gerencia, desestimando dicha solicitud argumentado en un estudio de viabilidad económica efectuado en dicho momento por esta Gerencia donde se obtenía



| Código Seguro De Verificación |                         | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|-------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Elena Rubio Priego      | Firmado | 31/08/2021 15:23:04 |
|                               | Dolores Jiménez Ruiz    | Firmado | 31/08/2021 12:45:04 |
|                               | José Carlos Lanzat Díaz | Firmado | 30/08/2021 13:50:11 |
| Observaciones                 |                         | Página  | 6/9                 |
| Url De Verificación           |                         |         |                     |



Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística  
Servicio de Planificación Territorial y Urbanística

un valor de repercusión medio de 533,12 €/m<sup>2</sup> y una estimación de cargas de urbanización ascendente a 288,68 €/m<sup>2</sup>.

- El informe técnico emitido con fecha **19/04/2010**, que obra en el expediente, deja constancia de la reducción de superficie máxima edificable, como es el caso que se propone en esta nueva documentación de Estudio de Detalle:

*Al objeto de analizar las posibilidades de llevar a cabo su ejecución, se han aportado por el equipo técnico redactor planos y datos sobre las superficies y edificabilidades resultantes de los estudios de ordenación de volúmenes realizados respecto, una vez adaptados a la situación real de alineaciones existentes en su entorno, acompañando una propuesta de división de la Unidad, Como consecuencia de la referida adaptación de alineaciones, **se observa una disminución de las superficies del suelo ocupable por la edificación**, obligando a una redistribución de los volúmenes a implantar sobre las parcelas resultantes. Por lo tanto, adjuntando la documentación aportada, se solicita la realización de cálculos valorativos relativos a la Unidad de Ejecución UE.LO-16: Calle Moncada, del vigente PGOU/97, así como **informe sobre la viabilidad económica de la misma, tanto en su conformación actual como en una hipótesis propuesta de división en dos unidades de menor tamaño.***

*En caso de que, como resultado de la valoración de cargas y beneficios, se considerase inviable su desarrollo con los parámetros actuales, se solicita asimismo un estudio de edificabilidad o aprovechamiento urbanístico que se entenderían precisos para garantizar su adecuada ejecución.*

- A esta petición contestó el **26/07/2010** la Sección de Valoraciones de esta Gerencia requiriendo más documentación a los efectos del cálculo de las indemnizaciones por los inquilinos, traslados, etc... quedando la misma sin concluir.
- Con fecha **16/04/2012** tiene entrada una alegación por parte de Jose Luis Mapelli en representación de la Mercantil Torrijos SL, que adquirió en 2008 el inmueble sito en calle Héroe de Sostoa nº 70, aportando diversa documentación (entre ellos valor de tasación, contratos de alquiler, actas notariales, estado actual del inmueble, etc...) solicitando se excluya el inmueble de la Unidad de Ejecución.
- En relación a la cuestión de viabilidad económica, con fecha **13/10/2017** se emite informe por el Servicio Técnico de Ejecución de Planeamiento de este departamento contestando una solicitud de D. Vicente Orozco Vera, en el que se concluye que considerando que dado que las actuales previsiones de planeamiento en esta ámbito GA-LO.15 son de muy difícil ejecución, para proceder al justo reparto de beneficios y cargas **resultaría necesario justificar que sigue siendo materializarle el aprovechamiento urbanístico (tanto en suelo como en subsuelo) y valorar las cargas de urbanización, con especial referencia a las construcciones y los derechos de ocupantes legales afectados.** Finalmente propone este informe que si desde el planeamiento se estimara una programación diferente, expresada en dos ámbitos distintos de actuación, facilitando el desarrollo inmediato de una parte y dejando para un momento posterior el ámbito ocupado por la edificación existente en calle Héroe de Sostoa.

En relación con todos estos antecedentes se requiere lo siguiente:

- El Estudio de Detalle deberá completarse aportando documentación que contemple la justificación de la viabilidad económica (art. 19 de la LOUA).
- Este Estudio de Detalle contempla dos diferentes ámbitos de desarrollo para facilitar la ejecución del planeamiento dejando la zona ocupada por las actuales edificaciones con fachada calle Héroe de Sostoa en un desarrollo posterior con el objeto de proceder a su sustitución en un momento posterior. Sin embargo, en relación a lo que propone el informe



| Código Seguro De Verificación |                         | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|-------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Elena Rubio Priego      | Firmado | 31/08/2021 15:23:04 |
|                               | Dolores Jiménez Ruiz    | Firmado | 31/08/2021 12:45:04 |
|                               | José Carlos Lanzat Diaz | Firmado | 30/08/2021 13:50:11 |
| Observaciones                 |                         | Página  | 7/9                 |
| Url De Verificación           |                         |         |                     |



del Servicio Técnico de Ejecución de Planeamiento, se ha de observar que la distinción de ámbitos previsto en ese informe se refiere a unidades de ejecución que cumplan con lo dispuesto en el art 105 de la LOUA que sean (viables técnica y económicamente y permitir la equidistribución de beneficios y cargas), y no una mera diferenciación de fases de ejecución como se propone en este Estudio de Detalle.

#### 4. CONCLUSIONES

1ª. Para que la ordenación de este Estudio de Detalle cumpla con los objetivos previstos en el planeamiento superior y justifique los distintos interrogantes observados en los distintos hitos de su tramitación señalados en este informe, **deberá modificarse incluyendo las siguientes mejoras:**

- *Completar la documentación incluyendo los documentos requeridos en el apartado 1º de este informe según exigencias de la actual vigencia normativa.*
- *Justificar y/o corregir las anomalías descritas en el informe del Negociado de Topografía y Cartografía de fecha 17/05/2021.*
- *Respecto a los usos propuestos en planta baja, como se argumenta en los apartados 3.9 y 3.10 de este informe, deberá destinarse a uso comercial, obligando a incluir los aparcamientos en plantas sótano. A este respecto se estudiará con los responsables de las infraestructuras del metro si se permitiría una ocupación menor de la planta sótano que se incluyó en la documentación aprobada inicialmente en 2011 con el objeto de reducir dicha ocupación pero permitiendo el desarrollo de las máximas plazas posibles bajo rasante. En todo caso, deberá incluirse en la documentación una propuesta (no vinculante) de distribución de plazas de aparcamientos que garantice el número de plazas obligatorias determinadas en el PGOU. Esta cuestión debería complementarse también una distribución esquemática de núcleo de escalera y número de viviendas (con la planta baja con uso comercial).*
- *Respecto a los núcleos de comunicación exentos, si bien este último extremo se entiende derivado de la necesidad de conseguir una distribución racional de las plazas de aparcamientos en sótano, se considera necesario volver a la solución aprobada en 2011.*
- *El volumen edificable previsto en calle Edward Elgas debería ser considerado inedificable o, en su caso, ser objeto de agregación a fincas colindantes.*
- **Se solicitará al Servicio de Patrimonio Municipal informe sobre si la calle Moncada se obtuvo por cesión gratuita o por expropiación, a los efectos de poder considerar si a dicha superficie le corresponde aprovechamiento urbanístico según lo dispuesto en el art 112.4 de la LOUA.**
- *Con respecto a la división en dos ámbitos diferenciados de desarrollo, como se ha puesto de manifiesto en el apartado 3.7 de este informe, deberá cumplir lo previsto en el art 105.1 de la LOUA.*

2ª. En el caso particular de la **justificación de la viabilidad económica** de la Unidad de Ejecución significar que conforme a lo dispuesto en el apartado 3.7 del informe técnico de fecha 19/04/2010, **se requiere nuevamente informe a la Sección de Valoraciones** sobre viabilidad económica de la unidad de Ejecución, actualizado a los valores actuales de mercado.

3ª. De otra parte, se detectan algunos **errores que deberán subsanarse:**



| Código Seguro De Verificación |                         | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|-------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Elena Rubio Priego      | Firmado | 31/08/2021 15:23:04 |
|                               | Dolores Jiménez Ruiz    | Firmado | 31/08/2021 12:45:04 |
|                               | José Carlos Lanzat Diaz | Firmado | 30/08/2021 13:50:11 |
| Observaciones                 |                         | Página  | 8/9                 |
| Url De Verificación           |                         |         |                     |





Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística  
Servicio de Planificación Territorial y Urbanística

- El plano 08 "Cesiones" deberá incorporar las superficies de cesiones grafiadas y ser estas coherentes con las definidas en el resto del documento.
- En el punto 1.4 de la memoria deberá corregirse la referencia errónea realizada a un ámbito de planeamiento distinto al de este expediente.
- Aclarar si las propiedades nº 13,18 y 20 son en la actualidad de Ropelly SL o de sus anteriores propietarios, ya que en la memoria y el plano reflejan informaciones contradictorias.
- Deberá completar el acotado del plano 09, donde se no se reflejan los anchos de huella edificable.

## PROPUESTA

Dar traslado del presente informe al promotor del expediente para que aporte y complete la documentación sobre los aspectos técnicos requeridos en las conclusiones.

Solicitar informe al Servicio de Patrimonio Municipal y al Servicio de Valoraciones al objeto de contestar lo referido en las conclusiones de este informe.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica.

**El arquitecto municipal**  
Fdo.: Carlos Lanzat Díaz

**La jefa de Sección**  
Fdo.: Dolores Jiménez Ruiz

**La jefa del Departamento**  
Fdo.: Elena Rubio Priego



| Código Seguro De Verificación |                         | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|-------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Elena Rubio Priego      | Firmado | 31/08/2021 15:23:04 |
|                               | Dolores Jiménez Ruiz    | Firmado | 31/08/2021 12:45:04 |
|                               | José Carlos Lanzat Díaz | Firmado | 30/08/2021 13:50:11 |
| Observaciones                 |                         | Página  | 9/9                 |
| Url De Verificación           |                         |         |                     |

**ACUERDO ADOPTADO POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO  
EN LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 16 DE ENERO DE  
1997, EN RELACIÓN CON EL PUNTO SIGUIENTE:**

**PUNTO Nº 5.- CONVENIO URBANÍSTICO LA ISLA I.**

El Excmo. Ayuntamiento Pleno conoció el Dictamen de la Comisión de Urbanismo, Vivienda, Obras y Transportes, de fecha 9 de Enero de 1997, cuyo texto a la letra es el siguiente:

*“Resulta de informe-propuesta del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de fecha 7 de Enero de 1997, que el 18 de Diciembre de 1996, se ha suscrito un Convenio Urbanístico entre la representación municipal y Dña. Antonia Guerrero Andrades, en relación a posibilitar la viabilidad y desarrollo urbanístico del Área de Reparto y Unidad de Ejecución denominadas, en el documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, AR.SU-LO.11 y UE-LO.16 “Moncada”.*

*Resulta asimismo que en el acuerdo décimo del referido convenio se establece que la plena eficacia de dicho documento queda supeditada a la previa ratificación plenaria municipal.*

*Resulta finalmente que la Secretaría General ha emitido, informe al respecto de fecha 9 de Enero actual.*

*A continuación se produjo un debate político conjunto de este punto y el nº 3, el cual quedará incluido en el Acta General de esta sesión en el presente acuerdo.*

*A la vista de cuanto antecede, y en cumplimiento del acuerdo mencionado, la Comisión por unanimidad de los Sres. miembros asistentes, propuso al Excmo. Ayuntamiento Pleno, adopte el siguiente acuerdo:*

*- Ratificar el expresado Convenio Urbanístico La Isla I”.*

**V O T A C I O N**

El resultado de la votación fue el siguiente:

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, por unanimidad de los miembros de la Corporación asistentes a la votación del presente punto, acordó prestar su aprobación al dictamen que antecede, y, consecuentemente, adoptar el siguiente acuerdo:

“Ratificar el expresado Convenio Urbanístico La Isla I, que a continuación se transcribe:

**“CONVENIO URBANISTICO “LA ISLA I”**

*En la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, a 18 de diciembre de 1996.*

**REUNIDOS**

*D. Francisco de la Torre Prados, Teniente Alcalde, Concejal Delegado de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Málaga.*

*Y de otra D<sup>a</sup>. Antonia Guerrero Andrades, mayor de edad, vecina de Málaga, con domicilio en [REDACTED]*

**INTERVIENEN**

*El Concejal Delegado en su calidad de Vicepresidente del Consejo de Administración de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura, estando facultado para este acto en virtud de lo previsto en el artículo 11.6 de los vigentes Estatutos de la Gerencia.*

*D<sup>a</sup>. Antonia Guerrero actúa en su propio nombre y derecho.*

*Asimismo se encuentra presente en este Acto Dña. Pilar Alonso Alvarez, Vicesecretaria Delegada de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura, que da fe de este acto.*

*Las partes, según intervienen, se reconocen la capacidad necesaria para el otorgamiento del presente convenio, y a tal fin*

**EXPONEN**

*I.- Que el Ayuntamiento de Málaga, en el documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, en tramitación, ha previsto un Area de Reparto y Unidad de Ejecución denominadas AR.SU-LO.11 y UE-LO.16 “Moncada”.*

*II.- Que D<sup>a</sup>. Antonia Guerrero es dueña en pleno dominio de la siguiente finca, incluida en la referida área de reparto:*

*- Casa de planta baja, señalada con el número treinta, ahora número 32, de la calle Pulgar, antes de San Antonio, de Málaga; ocupa una*



*superficie de cincuenta y seis metros cuadrados, y linda: por su derecha entrando y fondo, con terrenos cercados; e izquierda, con casa número veinte y ocho de la misma calle del Pulgar.*

*Inscripción: Tomo 2.007, libro 225, folio 161, finca 5.741-A, inscripción 1ª.*

*Cargas: Libre de cargas y gravámenes, según manifiesta la compareciente.*

*III.- Que, tras las alegaciones producidas durante el trámite de información pública del documento de Revisión y las reuniones de trabajo mantenidas con parte de los afectados, entre los que se encuentra la compareciente, ambas partes, en aras de encontrar una solución que satisfaga tanto los intereses públicos municipales como los intereses particulares afectados, suscriben el presente documento con arreglo a los siguientes.*

### ACUERDOS

**Primero.**- *Ambas partes colaboraran mutuamente en orden a posibilitar la viabilidad y desarrollo urbanístico de la unidad de ejecución. A tal efecto, el Ayuntamiento, en el ámbito de sus competencias, ofrecerá a la interesada el asesoramiento técnico-jurídico que precisara hasta alcanzar el objeto del presente documento.*

**Segundo.**- *Iniciado el procedimiento de reparcelación o compensación de la referida UE- "Moncada", la Sra. Guerrero cederá al Ayuntamiento la totalidad de sus derechos y obligaciones en cuanto al citado procedimiento de ejecución del planeamiento. No obstante, en caso de existencia de alguna carga o gravámen hipotecario, ésta correrá de cuenta de su actual propietario.*

*Consecuentemente, el Ayuntamiento resultará beneficiario tanto de las indemnizaciones como del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la interesada compareciente, e igualmente se hará cargo de los costes de urbanización de la misma.*

**Tercero.**- *En el futuro proyecto de reparcelación o compensación, en el caso de que se alcanzaran acuerdos con un número suficiente de afectados, el Ayuntamiento resultaría adjudicatario de una parcela, ajustada al nuevo planeamiento, capaz de albergar tanto la edificabilidad atribuida a la compareciente y a otros particulares como al exceso de aprovechamiento.*

**Cuarto.-** El Ayuntamiento, en el supuesto de que resultara titular de la parcela referida en el acuerdo precedente, a través de su Instituto Municipal de la Vivienda realizaría en la misma una promoción de viviendas acogidas al régimen de protección oficial.

A tal efecto el Instituto Municipal de la Vivienda podrá proceder a encargar los proyectos y efectuar las contrataciones necesarias, tanto de profesionales como de empresas constructoras, en la forma y condiciones que libremente decida.

**Quinto.-** En compensación a la cesión de derechos de la Sra. Guerrero, prevista en el acuerdo Segundo, el Ayuntamiento, una vez finalizada la promoción de viviendas referida, entregará en propiedad a la misma, una vivienda de superficie construida de 90 m<sup>2</sup>.

**Sexto.-** Asimismo se establece que si el Ayuntamiento, por las circunstancias que fueren, no pudiera llevar a cabo la promoción de viviendas prevista en el ámbito de la UE- "Moncada", la compensación acordada, de una vivienda de superficie construida de 90 m<sup>2</sup>, se podrá materializar tanto en dicha unidad de ejecución, como en el ámbito de la UE "Oxido Rojo", según resulte más factible para el Ayuntamiento en función de las operaciones compensatorias o acuerdos que pueda alcanzar con propietarios afectados por las citadas unidades de ejecución.

**Séptimo.-** La transmisión del inmueble a la particular compareciente, se realizará, bien mediante el instituto jurídico de la permuta o bien mediante documentación complementaria del Proyecto de Reparcelación o Compensación, en compensación de los derechos aportados.

Todos los gastos e impuestos derivados de la transmisión del inmueble serán cargo del Ayuntamiento.

**Octavo.-** No obstante lo previsto en el acuerdo segundo, la compareciente podrá mantener la posesión de la vivienda de su propiedad descrita en el expositivo II, hasta tanto sea necesaria su demolición para acometer el viario o infraestructura necesarias en ejecución del planeamiento urbanístico, salvo que previamente se hubiera entregado la nueva vivienda en compensación.

En caso de que fuera necesaria la ocupación de la vivienda actual para su demolición y ejecución del nuevo viario, previamente a la entrega de la nueva vivienda, el Ayuntamiento entrará en posesión de aquella en el plazo de dos meses a partir de su requerimiento, no pudiendo transcurrir más de diez

*meses desde la toma de posesión hasta la entrega de la nueva vivienda a la compareciente.*

*Noveno.- En desarrollo del presente documento se suscribirán entre la Administración Municipal y los particulares los documentos, tanto público como privados, que fueran necesarios.*

*Décimo.- La eficacia del presente Convenio esta supeditado a su ratificación por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Málaga.*

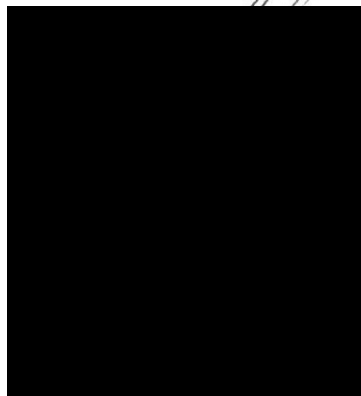
*Undécimo.- El presente documento se formula sin perjuicio de la competencia de otros órganos para la Aprobación Definitiva de la Revisión del Plan General*

*Y en prueba de conformidad se firma por duplicado ejemplar, en el lugar y fecha del encabezamiento".*

**Cumplase lo acordado por el  
Excmo. Ayuntamiento Pleno.  
LA ALCALDESA-PRESIDENTA,**



**DOY FE:  
EL SECRETARIO GENERAL,**





| INFORME DE ITE FAVORABLE        |  | EXP.:                              |
|---------------------------------|--|------------------------------------|
| EDIFICIO                        | Dirección C/ Pulgar nº 32  | C.P. 29002                         |
|                                 | Referencia Catastral <sup>1</sup> 1937301UF7613N   | Año construcción <sup>2</sup> 1936 |
|                                 | Uso principal Comercial  | Otros usos                         |
|                                 | <input type="checkbox"/> Exento <input checked="" type="checkbox"/> Medianero <input type="checkbox"/> Otros <sup>3</sup>  |                                    |
| PROPIEDAD                       | <input type="checkbox"/> Comunidad de Propietarios <input checked="" type="checkbox"/> Propietario único <input type="checkbox"/> Varios propietarios  |                                    |
|                                 | Otros  |                                    |
|                                 | Nombre y apellidos o razón social Antonia Guerrero Andrades  |                                    |
|                                 | NIF/CIF [REDACTED] Teléfono [REDACTED] Mail [REDACTED]   |                                    |
|                                 | Representante [REDACTED] NIF [REDACTED]  |                                    |
|                                 | En calidad de [REDACTED] Teléfono [REDACTED] Mail [REDACTED]   |                                    |
|                                 | Dirección para notificaciones [REDACTED]   |                                    |
|                                 | Población Málaga Provincia Málaga C.P. 29003   |                                    |
|                                 | <input type="checkbox"/> Deseo ser avisado mediante el Servicio Prenotificación por SMS en el número de móvil  |                                    |
| TÉCNICO/S REDACTOR/ES           | Nombre y apellidos Antonio Rueda Sánchez NIF [REDACTED]  |                                    |
|                                 | Titulación Arquitecto Técnico N° de colegiado 1624 Colegio de Aparej. Arq. Tec. de Málaga  |                                    |
|                                 | Sociedad prof. (en su caso) [REDACTED] Mail [REDACTED]   |                                    |
|                                 | Dirección [REDACTED] Provincia Málaga C.P. 29130   |                                    |
|                                 | Nombre y apellidos [REDACTED] NIF [REDACTED] Tif. [REDACTED]   |                                    |
|                                 | Titulación [REDACTED] N° de colegiado [REDACTED] Colegio de [REDACTED]   |                                    |
|                                 | Sociedad prof. (en su caso) [REDACTED] Mail [REDACTED]   |                                    |
|                                 | Dirección [REDACTED] Provincia [REDACTED] C.P. [REDACTED]  |                                    |
|                                 | Nombre y apellidos [REDACTED] NIF [REDACTED] Tif. [REDACTED]   |                                    |
|                                 | Titulación [REDACTED] N° de colegiado [REDACTED] Colegio de [REDACTED]   |                                    |
|                                 | Sociedad prof. (en su caso) [REDACTED] Mail [REDACTED]   |                                    |
|                                 | Dirección [REDACTED] Provincia [REDACTED] C.P. [REDACTED]  |                                    |
| FECHA/S DE LA/S VISITA/S        | 18/12/2021   |                                    |
| MÉTODOS DE INSP. UTILIZADOS     | <input checked="" type="checkbox"/> Visuales <input type="checkbox"/> Otros (especificar)  |                                    |
| CONCLUSIÓN FINAL                | El/los Técnico/s redactor/es <b>INFORMA/N</b> , que tras inspeccionar el edificio y/o construcción de referencia, el resultado de dicha inspección es <b>FAVORABLE</b> , por cumplir con las condiciones legalmente exigibles de estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales, así como, las condiciones legalmente exigibles de habitabilidad o de uso efectivo según el destino propio de la construcción o edificación, no siendo necesarias obras de reparación a estos efectos. |                                    |
| DOCUMENTACIÓN ANEXA OBLIGATORIA | Ficha de la Consulta Descriptivo-Gráfica de Catastro de cada una de las referencias catastrales CD o DVD, conteniendo toda la documentación presentada en un único fichero en formato "pdf" Justificante del abono de las tasas por tramitación del expediente de ITE  |                                    |
| FIRMA/S                         | En Málaga a 3 de enero de 2022<br>El/los Técnico/s redactor/es<br><br>Firmado por RUEDA SANCHEZ ANTONIO -<br>[REDACTED]<br><br>Fdo.: Antonio Rueda Sánchez, ,  |                                    |

<sup>1</sup> En caso de abarcar el edificio más de una referencia catastral (las que difieran en los 14 primeros caracteres) se indicará una de ellas y deberá aportarse el anexo 8 (Edificio integrado por varias fincas catastrales). Si no se inspeccionan la totalidad de edificaciones existentes en la finca catastral se hará constar en el anexo 3 (Presentación de informe de ITE independiente de edificios ligados).

<sup>2</sup> En caso de no coincidir el año de construcción con el que aparece en la Ficha Descriptivo-Gráfica de Catastro, deberá aportarse el anexo 7 (Justificación de la antigüedad de la edificación).

<sup>3</sup> Si el edificio se encuentra incluido en alguno de los supuestos contemplados en el artículo 29.2 de la Ordenanza y la ITE presentada no incluye la totalidad de unidades constructivas ligadas, deberá aportarse el anexo 3 (Presentación de informe de ITE independiente de edificios ligados).



### FICHA TÉCNICA DE LA EDIFICACIÓN

|                 |                                     |                       |
|-----------------|-------------------------------------|-----------------------|
| <b>EDIFICIO</b> | Dirección C/ Pulgar nº 32           | C.P. 29002            |
|                 | Referencia Catastral 1937301UF7613N | Año construcción 1936 |
|                 | Titular Antonia Guerrero Andrades   | NIF [REDACTED]        |

|                        |   |  |   |                                 |                                 |                                 |                                 |
|------------------------|---|--|---|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| <b>CARACTERÍSTICAS</b> | <b>Cuerpos y unidades constructivos<sup>4</sup></b> | <input checked="" type="checkbox"/> Caso A | <input type="checkbox"/> Caso B               | <input type="checkbox"/> Caso C | <input type="checkbox"/> Caso D | <input type="checkbox"/> Caso E | <input type="checkbox"/> Caso F |
|                        |   | Nº de cuerpos constructivos o edificios 1  | Nº de unidades constructivas 1                |                                 |                                 |                                 |                                 |
|                        | <b>Usos y ocupación</b>                             | Uso principal Comercial                    | Ocupada SI                                    |                                 |                                 |                                 |                                 |
|                        | Otros usos  |  |   |                                 |                                 |                                 |                                 |
|                        | <b>Tipología, superficies y altura</b>              | <input type="checkbox"/> Exento            | <input checked="" type="checkbox"/> Medianero | Otros                           |                                 |                                 |                                 |
|                        |   | Superficie construida (m²) 55,00           | Plantas sobre rasante 1                       | Plantas bajo rasante            |                                 |                                 |                                 |

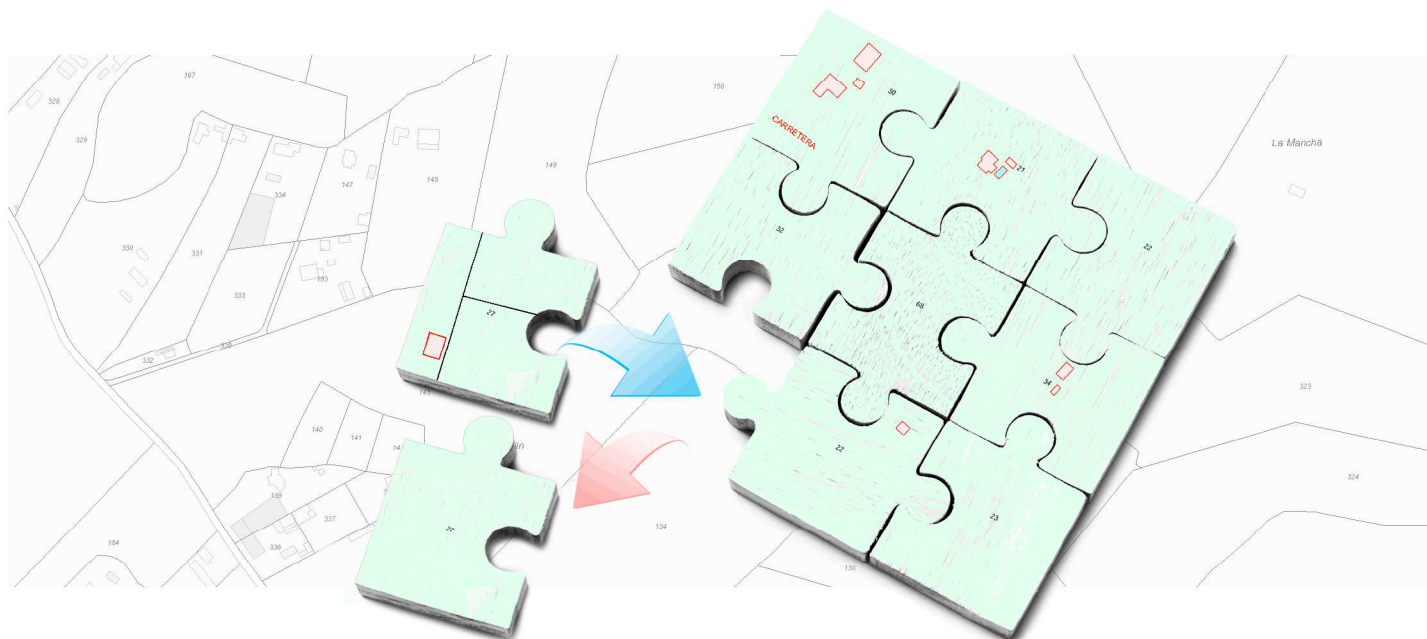
|                           |                                      |   |  |  |                                      |
|---------------------------|--------------------------------------|---|--|--|--------------------------------------|
| <b>DATOS URBANÍSTICOS</b> | Clasificación del suelo Urbano       |   |  |  |                                      |
|                           | Figura de planeamiento PGOU          | Zonificación CTP-2                              |  |  |                                      |
|                           | Incluido en Unidad de Ejecución      | Indicar UE                                      | Sistema de actuación                           |  |                                      |
|                           | Afectado por expropiación/alineación | En situación de fuera de ordenación o asimilado |  |  |                                      |
|                           | Protección municipal                 | <input type="checkbox"/> Integral               | <input type="checkbox"/> Arquitectónica I      | <input type="checkbox"/> Arquitectónica II | <input type="checkbox"/> De conjunto |
|                           |                                      | Figura/catálogo que lo protege                  |  |  |                                      |
|                           | Protección autonómica                | <input type="checkbox"/> Catalogación Genérica  | <input type="checkbox"/> Catalogación Específ. | <input type="checkbox"/> BIC Declarado     | <input type="checkbox"/> BIC Incoado |

### DECLARACIÓN RESPONSABLE

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| <b>DECLARACIÓN RESPONSABLE</b> | El/los Técnico/s abajo firmante/s,  |
|                                | <p><b>DECLARA/N</b>, bajo su responsabilidad:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Que, en la fecha de elaboración y firma del Informe de Inspección Técnica del edificio cuyos datos aparecen en el encabezado: tiene/n la titulación antes indicada; que para dicho trabajo profesional tiene/n suscrita póliza de responsabilidad civil con cobertura suficiente en vigor en los términos previstos por las disposiciones legales vigentes; y que se encuentra/n colegiado/s, no encontrándose inhabilitado/s para el ejercicio de la profesión.</li> <li>Que se ha redactado cumpliendo con las determinaciones establecidas en la normativa legal de aplicación.</li> <li>Asimismo manifiesta/n que se encuentra/n en disposición de acreditar el cumplimiento de dichos requisitos, en cualquier momento, a requerimiento de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, y se compromete/n a comunicar cualquier modificación que se produzca en los datos declarados, cuya inexactitud o falsedad determinará la resolución declarativa de tales circunstancias, con las consecuencias previstas en el art. 71 bis de la Ley 30/1992, del Procedimiento Administrativo Común, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que, en su caso, hubiere lugar.</li> </ol> |

|                |                                |
|----------------|--------------------------------|
| <b>FIRMA/S</b> | En Málaga a 3 de enero de 2022 |
|                | El/los Técnico/s redactor/es   |
|                | Fdo.: Antonio Rueda Sánchez, , |

<sup>4</sup> Se marcarán el/los casos que correspondan de acuerdo con el artículo 29.2 de la Ordenanza de Conservación e ITE y con el Anexo 4 (Aplicabilidad de dicho artículo)



## 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

DIVISIÓN

## Solicitante del IVG

PEREZ RODRIGUEZ PABLO

Titulación: INGENIERO TECNICO EN TOPOGRAFIA  
Colegio profesional: COITT ESPAÑA

Universidad: UNIVERSIDAD DE JAEN  
Número colegiado: 4475





GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO



Sede Electrónica del Catastro

# INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: [REDACTED]

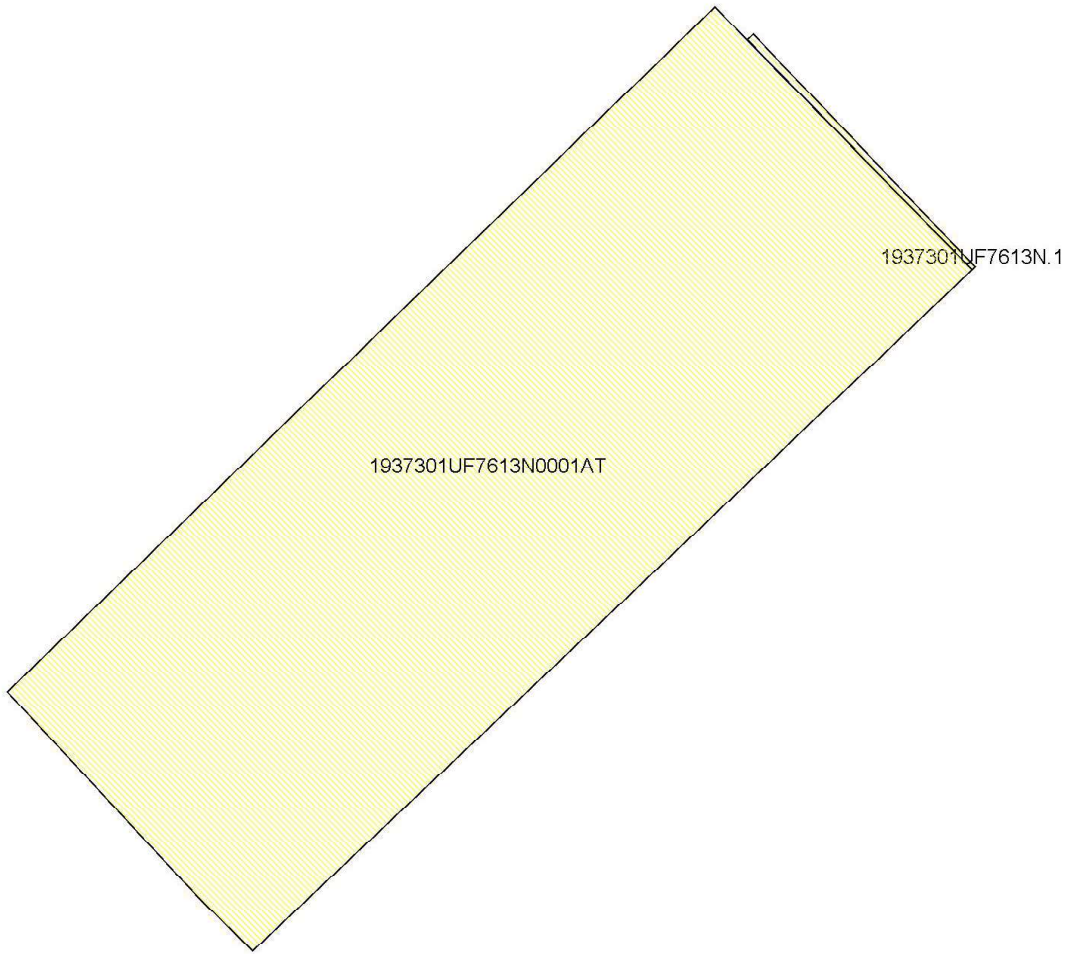
## Nueva parcelación

Provincia: MÁLAGA

Municipio: MALAGA

(371798 ; 4063568)

(371817 ; 4063568)



ESCALA 1:100







GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO



Sede Electrónica del Catastro

# INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: [REDACTED]

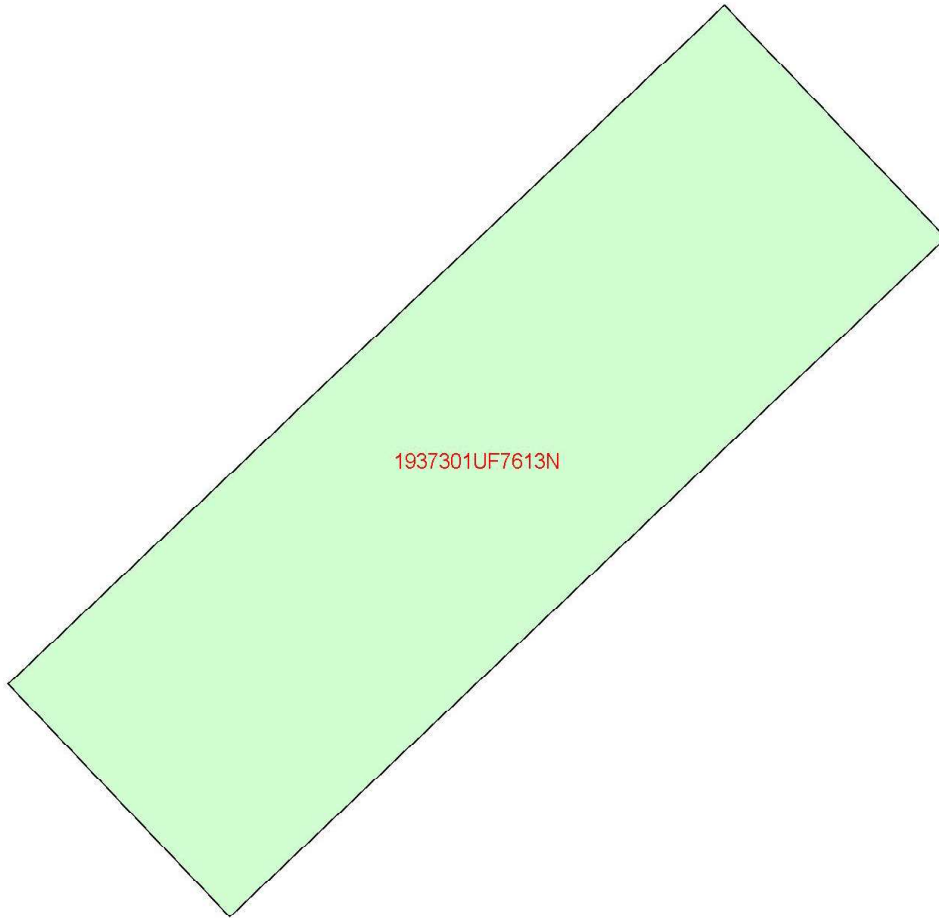
## Parcelación catastral

Provincia: MÁLAGA

Municipio: MALAGA

(371798 ; 4063568)

(371817 ; 4063568)



1937301UF7613N

(371798 ; 4063551)

(371817 ; 4063551)

ESCALA 1:100



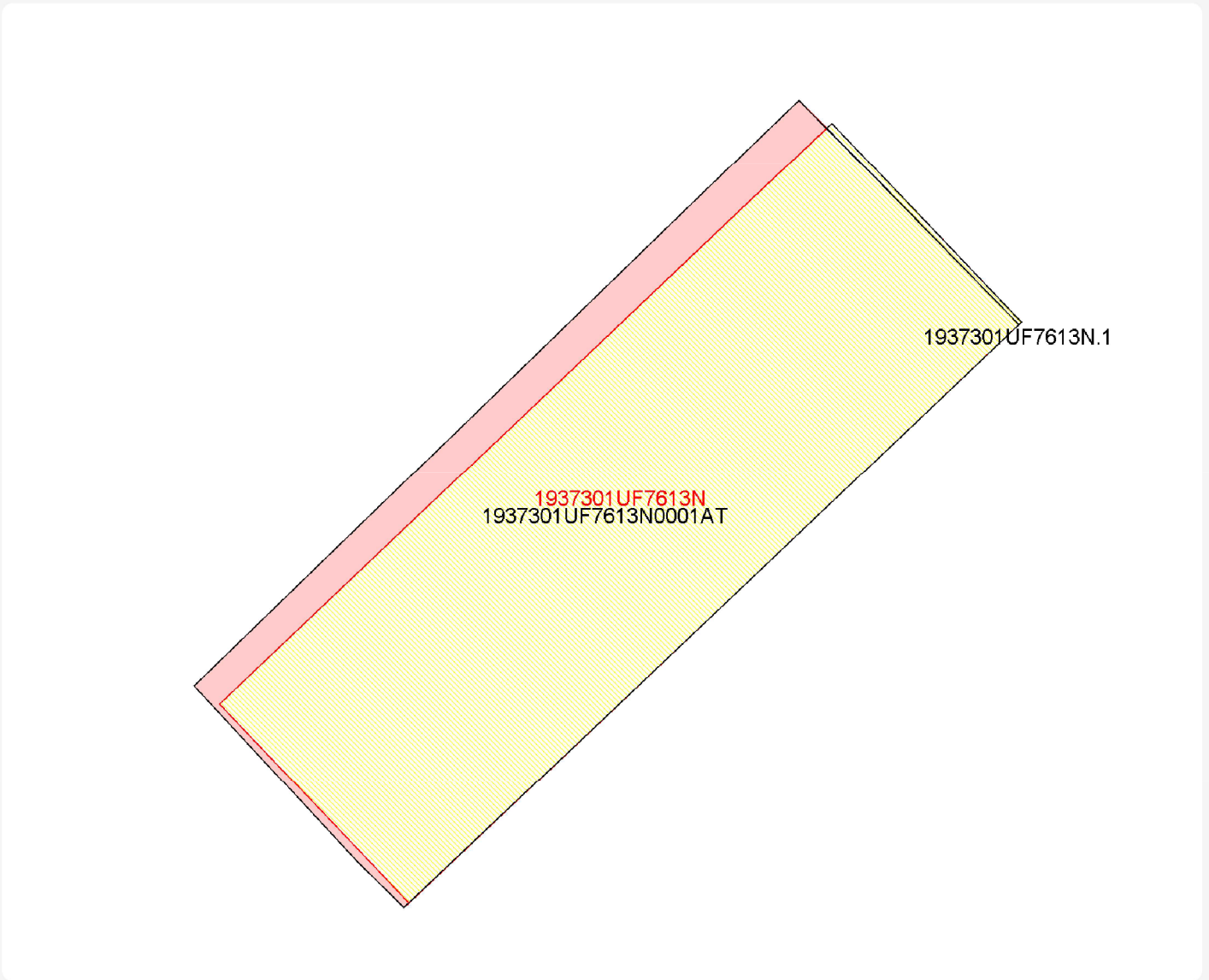
## Superposición con cartografía catastral

Provincia: MÁLAGA

Municipio: MALAGA

(371798 ; 4063568)

(371817 ; 4063568)



ESCALA 1:100



### Leyenda

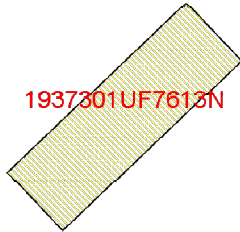
- Superficie de la parcela catastral fuera de la representación gráfica aportada
- Superficie de la representación gráfica aportada fuera de la parcela catastral
- Superficie coincidente



# INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: [REDACTED]

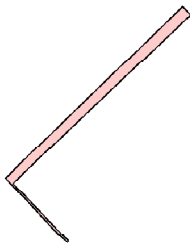
## Parcelas catastrales **afectadas**



Referencia Catastral: 1937301UF7613N

Dirección CL PULGAR 32  
MALAGA [MÁLAGA]

AFECTADA TOTALMENTE



Referencia Catastral:

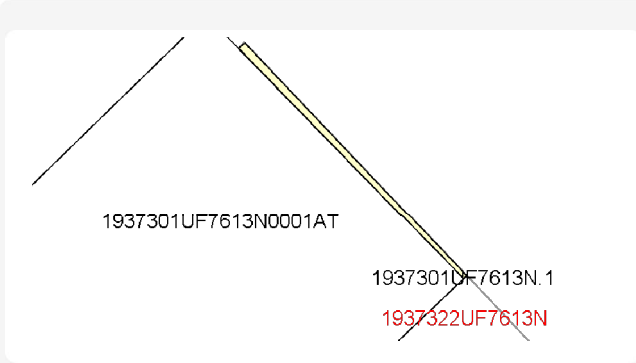
Dirección Dominio público o terreno no incorporado a la cartografía catastral.  
MALAGA [MÁLAGA]

Superficie afectada: 8 m2

# INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

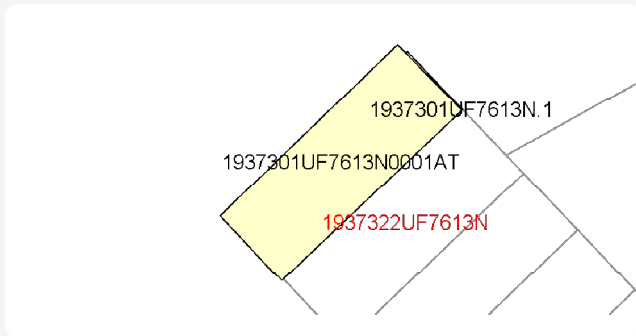
CSV: [REDACTED]

## Parcelas resultantes



Parcela 1937301UF7613N.1  
superficie Menor que 1 m2

LINDEROS LOCALES: 1937301UF7613N0001AT  
LINDEROS EXTERNOS: 1937322UF7613N



Parcela 1937301UF7613N0001AT  
superficie 63 m2

LINDEROS LOCALES: 1937301UF7613N.1  
LINDEROS EXTERNOS: 1937322UF7613N





SITUACION

Oficina de Turismo  
Dirección del Ministerio de Sanidad

Mar Mediterráneo

Playa de la Malagueta

Playa de San Andrés

Oficina de Turismo  
Dirección del Ministerio de Sanidad

Oficina de Turismo  
Dirección del Ministerio de Sanidad

Oficina de Turismo  
Dirección del Ministerio de Sanidad

Oficina de Turismo  
Dirección del Ministerio de Sanidad

Oficina de Turismo  
Dirección del Ministerio de Sanidad

Oficina de Turismo  
Dirección del Ministerio de Sanidad

Oficina de Turismo  
Dirección del Ministerio de Sanidad

Oficina de Turismo  
Dirección del Ministerio de Sanidad

Oficina de Turismo  
Dirección del Ministerio de Sanidad

Oficina de Turismo  
Dirección del Ministerio de Sanidad

Oficina de Turismo  
Dirección del Ministerio de Sanidad

Oficina de Turismo  
Dirección del Ministerio de Sanidad

Oficina de Turismo  
Dirección del Ministerio de Sanidad

Oficina de Turismo  
Dirección del Ministerio de Sanidad

Oficina de Turismo  
Dirección del Ministerio de Sanidad

Oficina de Turismo  
Dirección del Ministerio de Sanidad

Oficina de Turismo  
Dirección del Ministerio de Sanidad

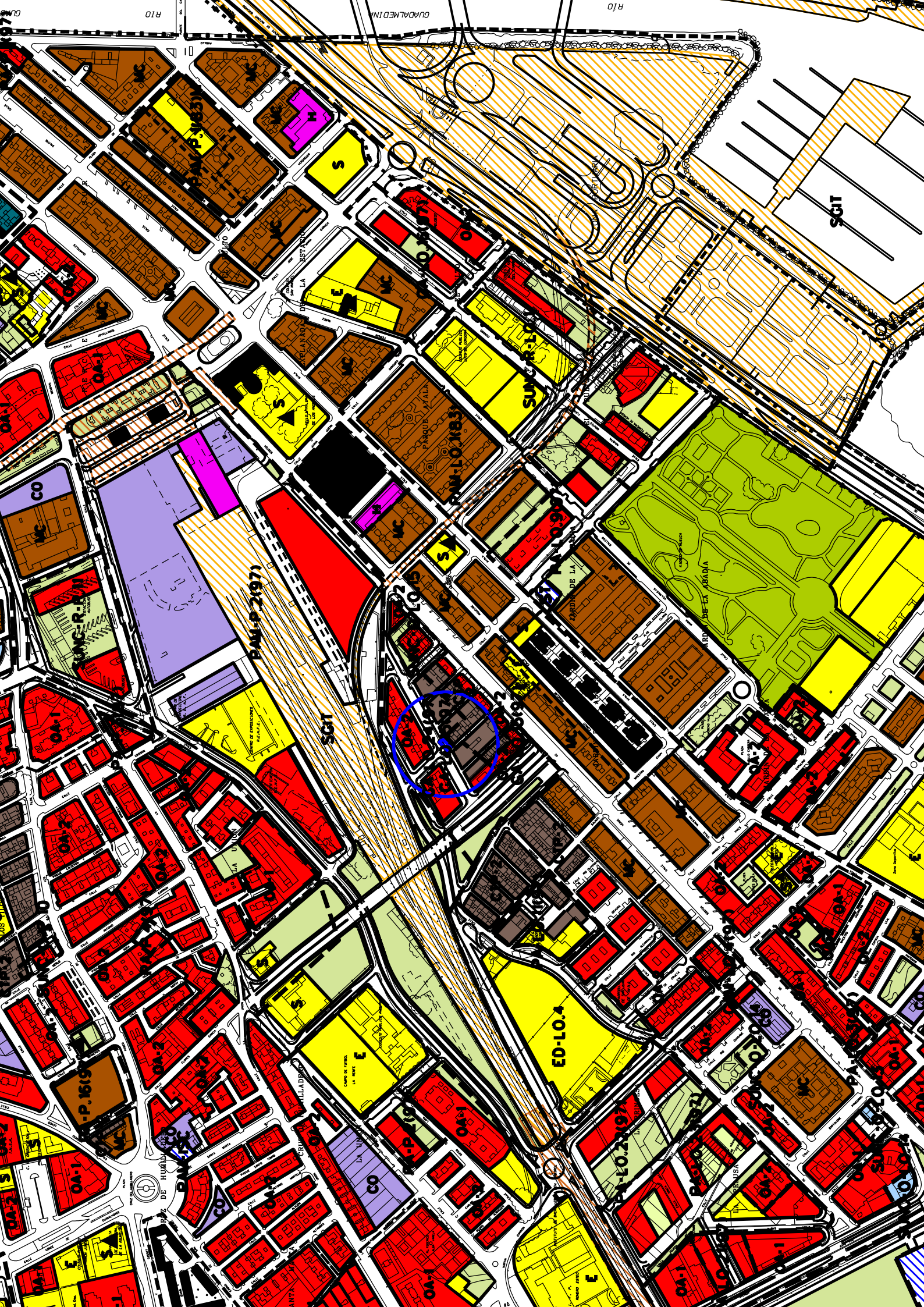
Oficina de Turismo  
Dirección del Ministerio de Sanidad

Oficina de Turismo  
Dirección del Ministerio de Sanidad

Oficina de Turismo  
Dirección del Ministerio de Sanidad

Oficina de Turismo  
Dirección del Ministerio de Sanidad





R10

GUADALMEDINA

R10

SCIT

PALEP-2(197)

SCIT

ED-LO-4

P-1619

OA-7

OA-2

OA-3

OA-4

OA-5

OA-6

OA-8

OA-9

OA-10

OA-11

OA-12

OA-13

OA-14

OA-15

OA-16

OA-17

OA-18

OA-19

OA-20

OA-21

OA-22

OA-23

OA-24

OA-25

OA-26

OA-27

OA-28

OA-29

OA-30

OA-31

OA-32

OA-33

OA-34

OA-35

OA-36

OA-37

OA-38

OA-39

OA-40

OA-41

OA-42

OA-43

OA-44

OA-45

OA-46

OA-47

OA-48

OA-49

OA-50

OA-51

OA-52

OA-53

OA-54

OA-55

OA-56

OA-57

OA-58

OA-59

OA-60

OA-61

OA-62

OA-63

OA-64

OA-65

OA-66

OA-67

OA-68

OA-69

OA-70

OA-71

OA-72

OA-73

OA-74

OA-75

OA-76

OA-77









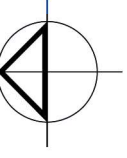












GEORGES BIZET

EDWARD ELGAR

PULGAR

SUPERFICIE SOLAR 62,63 m2

| Nº | X         | Y          |
|----|-----------|------------|
| 1  | 371801.30 | 4063555.86 |
| 2  | 371803.47 | 4063553.51 |
| 3  | 371804.19 | 4063552.81 |
| 4  | 371809.58 | 4063557.91 |
| 5  | 371813.69 | 4063561.82 |
| 6  | 371810.30 | 4063565.29 |
| 11 | 371801.31 | 4063556.59 |
| 13 | 371800.95 | 4063556.24 |

--- Bocanillo  
 --- Fachada - Edificio  
 --- Solar  
 5 N° Punto Solar  
 ● Palmera - Alcorque  
 ● Registro circular Saneamiento  
 ● Registro circular Aguas  
 ● Rejilla - Inbormal  
 □ Registro cuadrado Electricidad  
 ▤ Entrada Vehículos

Φ1003

Φ1002

Φ1001

4063560

4063540

37 820

37 800

37 780

**Ayuntamiento de Málaga**  
 Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras  
 Departamento de Asistencia Urbanística  
 Servicio de Planificación territorial y Urbanística

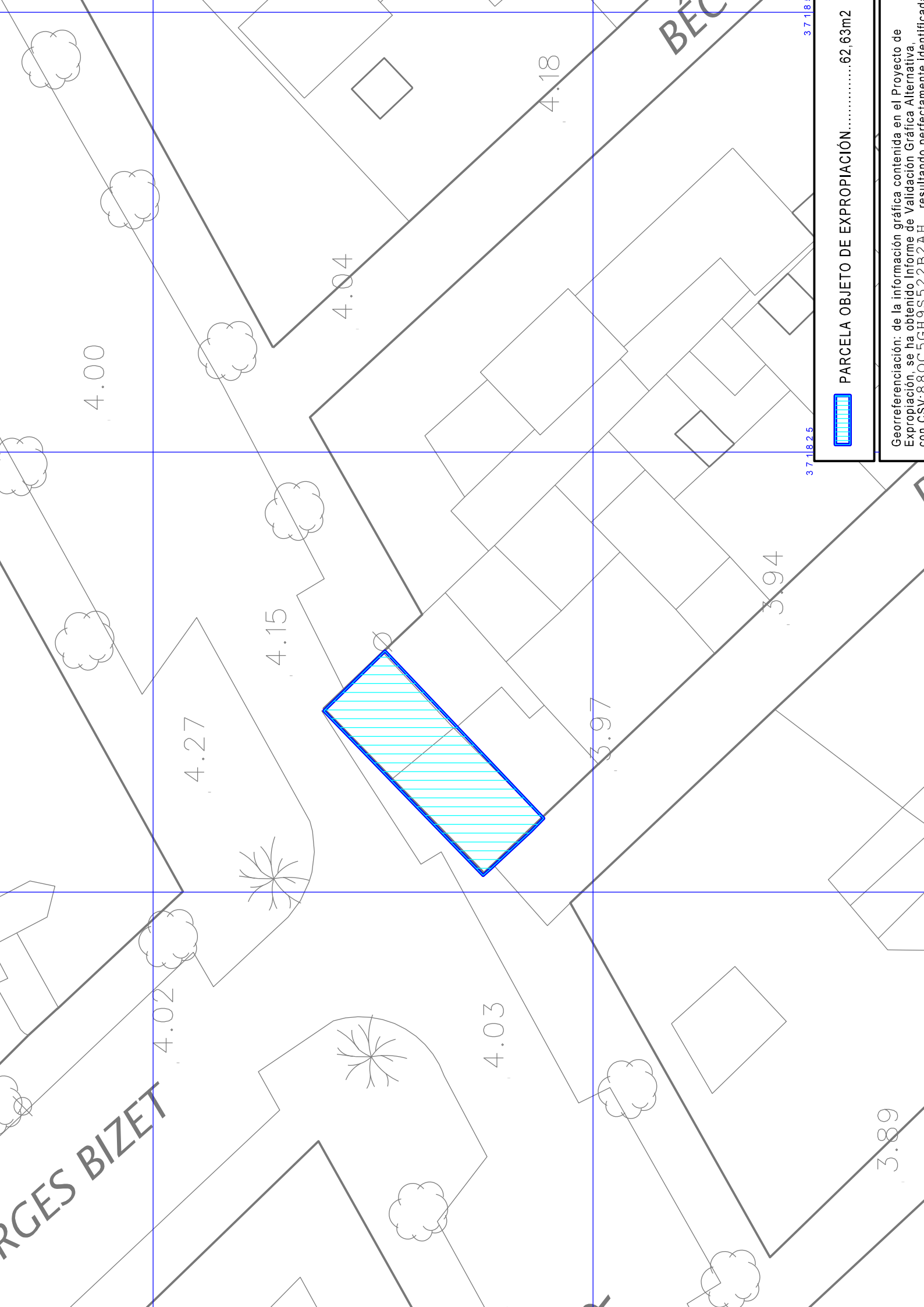
**PROYECTO DE EXPROPIACION 02/2023 (817)**  
**CALLE PULGAR Nº 32**  
**REF. CAT.: 1937301UF7613N0001AT**

**PLANO: TOPOGRAFICO ESTADO ACTUAL Nº: 1**  
 SUSTITUYE AL Nº: 00.00  
 SUSTITUIDO POR Nº: 00.00  
 EXPEDIENTE Nº: TOP 76/2023  
 FECHA: JUNIO 2023  
 ESCALAS: 1:150  
 I.T. TOPOGRAFIA: PABLO PEREZ R.



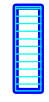
ARGES BIZET

BEC



37.182.5

37.18



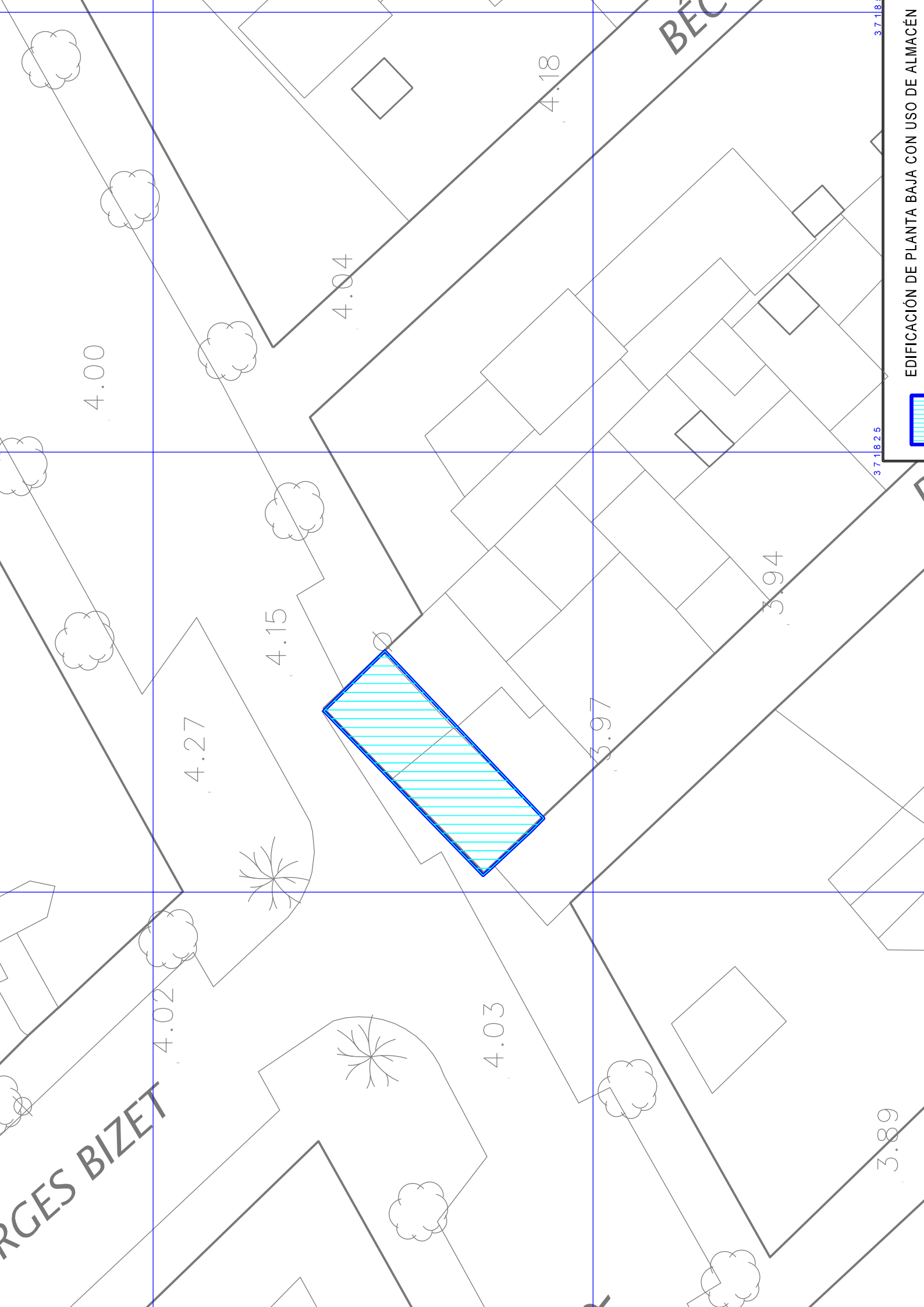
PARCELA OBJETO DE EXPROPIACIÓN.....62,63m2

Georeferenciación: de la información gráfica contenida en el Proyecto de Expropiación, se ha obtenido Informe de Validación Gráfica Alternativa, con CSW-8005GH9S522B2AH, resultando perfectamente identificada.

3.89

ARGES BIZET

BEC



37.1825

37.18

EDIFICACIÓN DE PLANTA BAJA CON USO DE ALMACÉN

