Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL



tinsa by Accumin

INFORME TECNICO:

VALORACIÓN DE APROVECHAMIENTO

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUS-G.1 "SAN JULIÁN"
Municipio de Málaga (Málaga)

BORAYMA DESARROLLO, S.A.

Diciembre 2024

MA-05322/24-1W

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

ÍNDICE

ANTECEDENTES 3
1 AMBITO OBJETO DE ESTUDIO 4
2 FINALIDAD DEL INFORME 6
3 MARCO LEGAL DE REFERENCIA 7
4 DESCRIPCIÓN DEL SECTOR 9
4.1 LOCALIZACIÓN Y ENTORNO 9
4.2 SITUACIÓN URBANÍSTICA 10
5 VALORACIÓN DE LA UA CONCLUIDAS LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN 18
5.1 METODOLOGÍA 18
5.2 CÁLCULO DE VALORES DE REPERCUSIÓN DE SUELO POR USOS 20
5.2.1 HIPOTESIS DE PRODUCTO INMOBILIARIO A DESARROLLAR POR USOS 20
5.2.2 VALORES EN VENTA 24
5.2.3 COSTES DE CONSTRUCCIÓN 36
5.2.4 COEFICIENTE DE GASTOS GENERALES Y BENEFICIO DE LA PROMOCIÓN 37
5.2.5 VALORES DE REPERCUSIÓN DE SUELO POR USOS 38
5.3 CÁLCULO DEL VALOR DE LA UA URBANIZADA 39
6 VALORACIÓN DE LA UA ANTES DE CONCLUIR LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN 40
6.1 METODOLOGIA 40
6.2 COSTES DE GESTION Y OBRAS DE URBANIZACIÓN 41
6.3 TASA LIBRE RIESGO y PRIMA DE RIESGO 43
6.4 CÁLCULO DEL VALOR DE LA UA ANTES DE URBANIZACIÓN 44
7 RESUMEN DE VALORES 45
8 DOCUMENTACIÓN ANEXA 46
8.1 ESTUDIO DE MERCADO- INDUSTRIAL 46
8.2 ESTUDIO DE MERCADO-OFICINAS 50
8.3 ESTUDIO DE MERCADO- PRODUCTIVO COMERCIAL 54
8.4 ESTUDIO DE MERCADO-PLAZAS DE APARCAMIENTO 59
8.5 PROCESO DE HOMOGENEIZACIÓN 61
8.6 REPORTAJE FOTOGRÁFICO 63
8.7 PLANOS DE SITUACIÓN 73
8.8 DOC. URBANISTICA- ficha Área- PGOU 75
8.9 DOC. URBANISTICA- Memoria de Ordenación -Documento para Aprobación Definitiva PPO 76
8.7 DOC. URBANISTICA- Plano de Ordenación-Documento para Aprobación Definitiva PPO (extracto) 259
8.8 DOC. URBANISTICA-Certificado del Ayuntamiento, acuerdo de Aprobación Definitiva del PPO 270
8.9 DOCUMENTACIÓN REGISTRAL 309
8.10 JUSTIFICACIÓN DE COSTES 339
8.11 TASA LIBRE DE RIESGO 343

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

ANTECEDENTES

BORAYMA DESARROLLO, S.A. CON CIF. A84922731, solicita a TINSA Tasaciones Inmobiliarias S.A.U. la elaboración de un informe con el fin de establecer el valor de la Unidad de Aprovechamiento del PPO del Sector SUS-G.1 "SAN JULIÁN" con el objeto de servir de apoyo y constituir documentos complementarios en la redacción de los distintos documentos y procesos ligados al desarrollo urbanístico del ámbito.

El informe no podrá ser utilizado para una finalidad distinta de la descrita en el presente apartado. La contravención de esta cláusula contractual eximirá a TINSA de cualquier responsabilidad frente a terceros.

Este informe no podrá publicarse, salvo para la finalidad antes indicada, sin la autorización expresa y escrita de TINSA Tasaciones Inmobiliarias S.A.U. respecto a la forma y contexto en el que debería aparecer

El presente informe ha sido redactado por Jorge Villalobos Sánchez en calidad de Arquitecto Técnico y el equipo interno de TINSA Tasaciones Inmobiliarias S.A.U., departamento de Valoraciones Especiales.

En Málaga, a 10 de diciembre de 2024



JORGE VILLALOBOS SÁNCHEZ
ARQUITECTO TÉCNICO
MASTER UNIVERSITARIO EN VALORACIONES INMOBILIARIAS, TASACIONES, Y PERITACIÓN JUDICIAL
TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.



JOSÉ ANTONIO HERNÁNDEZ CALVÍN
DIRECTORGENERAL
En representación de TINSA,
Tasaciones Inmobiliarias SAU

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

1 AMBITO OBJETO DE ESTUDIO

El objeto del presente estudio se centra en el Sector SUS-G.1 "SAN JULIÁN" en el término municipal de la ciudad de Málaga.

Se propone la creación de un sector con uso mayoritario de productivo industrial, seguido (de cerca) de uso empresarial, y con una menor presencia, aunque relevante, de uso comercial.

El Sector de San Julián se ubica al Sur de la población de Málaga, lindando con la Autovía de la Costa del Sol MA-20, a continuación, en dirección a Cádiz, de la zona comercial de Leroy Merlín y Decathlon.

Presenta los siguientes linderos:

- Norte: Barriada de "La Loma de San Julián" y zona comercial del nudo de Guadalmar en la Autovía MA-20, donde ahora confluye el nuevo acceso al Aeropuerto.
- Este: Deslinde de expropiación con el ramal interior de la Autovía de la Costa del Sol, denominada MA-20, tramo Málaga-Torremolinos.
- Sur: Sector G.4, que conecta la zona con el Centro Comercial y de Ocio "Plaza Mayor
- Oeste: Trazado del Ferrocarril, línea Málaga-Fuengirola, con localización del Apeadero de San Julián y Barriada de La Loma de San Julián.

Todas las conexiones viarias con la barriada de La Loma de San Julián se respetan, de acuerdo con el PGOU, integrándose en la estructura urbana colindante.

Los suelos colindantes gozan de una gran consolidación urbana, siendo los siguientes que se relacionan:

- PA-G.2 (97), procedente del Plan Parcial G-7 "Comercial Villa Rosa".
- Suelo Urbano Consolidado de la barriada de La Loma de San Julián.
- PA-BM.10 (83), Residencial, en la Barriada.
- PA-BM.11 (83), Residencial, en la Barriada.
- AM-BM.1 (97), Comercial planeamiento incorporado PAU-BM.3.

Las alturas de las edificaciones estarán condicionadas por las Ordenanzas específicas del PGOU, así como por las limitaciones de AENA. Se podrá incrementar dichas alturas mediante modificado del instrumento de planeamiento que desarrolla el sector, o bien modificando el planeamiento general. Una vez esté aprobado definitivamente el Plan Parcial, podrán reordenarse los volúmenes mediante Estudio de Detalle.

REFERENCIAS CATASTRALES:

- 29900A049001000000PU
- 29900A049000630000PJ
- 29900A049000580000PX
- 29900A049000570000PD
- 29900A049000540000PO
- 29900A049000550000PK
- 29900A049000560000PR
- 29900A049000640000PE
- 29900A049000650000PS





Fte: Cartografía del Catastro.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

2 FINALIDAD DEL INFORME

Con el objetivo de ser aportado como documento complementario en la redacción de los distintos documentos y procesos ligados al desarrollo y gestión del PPO del sector SUS-G.1 "SAN JULIÁN" con especial referencia a su utilización en el proceso reparcelatorio emprendido, BORAYMA DESARROLLO, S.A., solicita a TINSA un informe con el siguiente contenido:

- Cuantificación del valor de la Unidad de Aprovechamiento (UA) una vez concluidas las obras de urbanización del sector.

El uso del informe para una finalidad distinta de la indicada en este apartado es un uso indebido que eximirá a TINSA de cualquier responsabilidad.

Documentación aportada por el solicitante:

- Plan Parcial del sector SUS-G.1 "SAN JULIÁN". Comunicado de Aprobación definitiva de 30/08/2024. En el PPO se establecen 2 Unidades de Ejecución. El acuerdo y el texto de sus ordenanzas fue publicado por el Ayuntamiento en fecha de 10/09/2024 (*).
- Documentación registral de las fincas que componen el sector urbanístico a valorar.

(*)Por el momento no consta publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga, si bien si ha sido anunciada por el Ayuntamiento la aprobación definitiva. Aprobado definitivamente en 30/08/2024 y comunicado oficialmente el día 10/09/2024.

Hipótesis de partida:

- **Se valora bajo el supuesto de la aprobación definitiva del PPO en los términos del documento aportado.** Los cálculos obtenidos en este informe se basan, por tanto, en la documentación urbanística aportada, aprobada definitivamente y tomando como datos los parámetros y condiciones específicas de edificación de las distintas parcelas que se determinan en los cuadros y tablas de Ordenación del documento para Aprobación definitiva del PPO aprobado definitivamente en fecha de 30/08/2024.
- **Se valora bajo el supuesto de que sea viable materializar el aprovechamiento urbanístico asignado en el plan parcial.** De acuerdo con la documentación aportada está obligado a hacer estudio arqueológico "Enclave Púnico de San Julián". El informe favorable está condicionado a la realización de una actividad arqueológica preventiva, consistente en un Control arqueológico de Movimientos de Tierra, en toda la superficie afectada por las obras proyectadas, durante su fase de ejecución. El resultado puede implicar que no se pueda materializar el aprovechamiento urbanístico.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

- **Se valora bajo el supuesto de que se apruebe el PEIS-4 en los términos de la propuesta presentada al Ayuntamiento**, al menos en lo relativo al reparto de cargas por áreas homogéneas. Se dispone de documentación presentada al Ayuntamiento de Málaga para la aprobación inicial del Plan Especial de Infraestructuras y Servicios Básicos en el que se determina la participación de cargas de los diferentes ámbitos homogéneos establecidos en función de la clasificación y calificación de los Sectores. La carga asignada en este documento para el ámbito analizado es inferior a la definida en la memoria del Plan Parcial, cuya cifra adoptada es la máxima fijada por el plan parcial y supeditada a la aprobación del PEIB.

3 MARCO LEGAL DE REFERENCIA

Para el cumplimiento del objetivo del presente informe se atiende a lo estipulado en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. En concreto lo relativo a la fecha de efectos de la valoración, criterios generales y los específicos de la reparcelación, se determina en los artículos 34, 35 y 40 del mencionado Real Decreto legislativo 7/2015:

> **Artículo 34. Ámbito del régimen de valoraciones.**
>
> 1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:
>
> **a) La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.**
>
> b) La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.
>
> c) La fijación del precio a pagar al propietario en la venta o sustitución forzosas.
>
> d) La determinación de la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública.
>
> 2. Las valoraciones se entienden referidas:
>
> **a) Cuando se trate de las operaciones contempladas en la letra a) del apartado anterior, a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que las motive.**
>
> b) Cuando se aplique la expropiación forzosa, al momento de iniciación del expediente de justiprecio individualizado o de exposición al público del proyecto de expropiación si se sigue el procedimiento de tasación conjunta.
>
> c) Cuando se trate de la venta o sustitución forzosas, al momento de la iniciación del procedimiento de declaración del incumplimiento del deber que la motive.
>
> d) Cuando la valoración sea necesaria a los efectos de determinar la indemnización por responsabilidad patrimonial de la Administración Pública, al momento de la entrada en vigor de la disposición o del comienzo de la eficacia del acto causante de la lesión.
>
> **Artículo 35. Criterios generales para la valoración de inmuebles.**

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

1. El valor del suelo corresponde a su pleno dominio, libre de toda carga, gravamen o derecho limitativo de la propiedad.

2. El suelo se tasará en la forma establecida en los artículos siguientes, según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive.

Este criterio será también de aplicación a los suelos destinados a infraestructuras y servicios públicos de interés general supramunicipal, tanto si estuvieran previstos por la ordenación territorial y urbanística como si fueran de nueva creación, cuya valoración se determinará según la situación básica de los terrenos en que se sitúan o por los que discurren de conformidad con lo dispuesto en esta ley.

3. Las edificaciones, construcciones e instalaciones, los sembrados y las plantaciones en el suelo rural, se tasarán con independencia de los terrenos siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración, sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidos en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes.

En el suelo urbanizado, las edificaciones, construcciones e instalaciones que se ajusten a la legalidad se tasarán conjuntamente con el suelo en la forma prevista en el apartado 2 del artículo 37.

Se entiende que las edificaciones, construcciones e instalaciones se ajustan a la legalidad al tiempo de su valoración cuando se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y el acto administrativo legitimante que requiriesen, o han sido posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.

La valoración de las edificaciones o construcciones tendrá en cuenta su antigüedad y su estado de conservación. Si han quedado incursas en la situación de fuera de ordenación, su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil.

4. La valoración de las concesiones administrativas y de los derechos reales sobre inmuebles, a los efectos de su constitución, modificación o extinción, se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos; y subsidiariamente, según las normas del derecho administrativo, civil o fiscal que resulten de aplicación.

Al expropiar una finca gravada con cargas, la Administración que la efectúe podrá elegir entre fijar el justiprecio de cada uno de los derechos que concurren con el dominio, para distribuirlo entre los titulares de cada uno de ellos, o bien valorar el inmueble en su conjunto y consignar su importe en poder del órgano judicial, para que éste fije y distribuya, por el trámite de los incidentes, la proporción que corresponda a los respectivos interesados.

Artículo 40. Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas.

1. Cuando, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados, deban valorarse las aportaciones de suelo de los propietarios partícipes en una actuación de urbanización en ejercicio de la facultad establecida en la letra c) del apartado 2 del artículo 13, para ponderarlas entre sí o con las aportaciones del promotor o de la Administración, a los efectos del reparto de los beneficios y cargas y la adjudicación de parcelas resultantes, el suelo se tasará por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación.

2. **En el caso de propietarios que no puedan participar en la adjudicación de parcelas resultantes de una actuación de urbanización por causa de la insuficiencia de su aportación, el suelo se tasará por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación, descontados los gastos de urbanización correspondientes incrementados por la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo.**

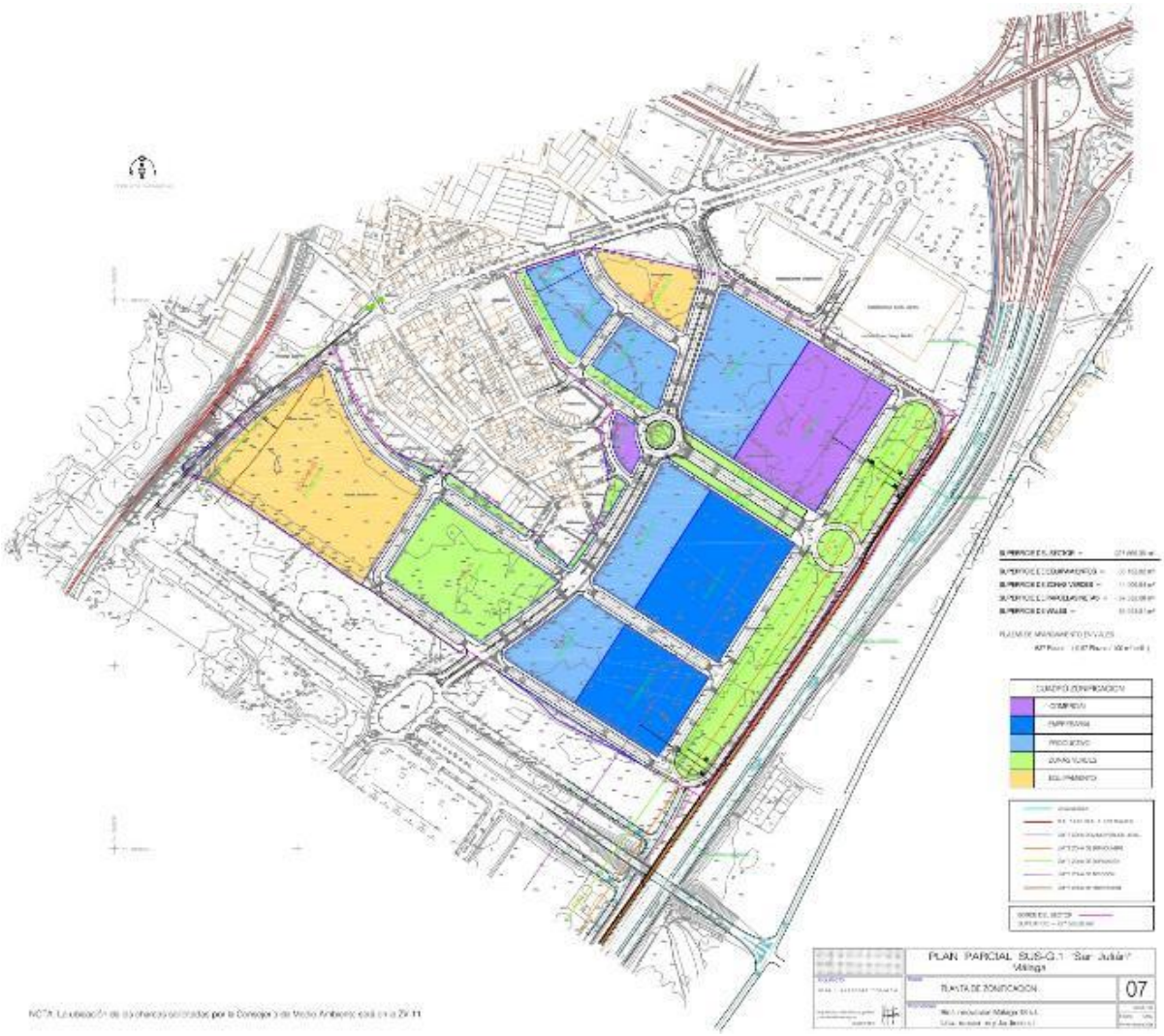
Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

4 DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

4.1 LOCALIZACIÓN Y ENTORNO

El Sector de suelo urbanizable sectorizado SUS-G.1 "SAN JULIÁN" conforme con las previsiones contenidas en vigente PGOU-2011, cuenta con una superficie de 227.565,35 m² según medición del Plan Parcial (recogida en informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 20/5/21) y uso global productivo (con usos pormenorizados empresarial y productivo) con compatibilidad de un 20% de uso comercial, y un índice de edificabilidad de 0,273m²/m².

Se sitúa en la zona limítrofe del litoral oeste de Málaga ciudad, colindante con la MA-20 y cercano al aeropuerto y al límite con el término municipal de Torremolinos. La tipología edificatoria del entorno es diversa, se combina el parque comercial e industrial con los barrios residenciales de San Julián y Guadalmar.



Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

4.2 SITUACIÓN URBANÍSTICA

TRAMITACIÓN URBANÍSTICA

El sector SUS-G.1 "SAN JULIÁN", objeto de estudio del presente informe, cuenta con Plan Parcial de Ordenación con Aprobación definitiva de 30/08/2024, publicada la resolución por el Ayuntamiento a fecha de 10/09/2024, aún pendiente de publicación en el BOP.

Nuestro trabajo se basa en los parámetros del citado PPO y en los aprovechamientos por usos definidos en su ordenación.

A continuación, se detallan los principales hitos que afecta al Sector:

El Plan Parcial inicial se presentó a trámite con fecha de 30 de agosto de 2.011. Anteriormente el 30 de mayo de 2.011 se tenía presentado el Proyecto de Bases de Actuación y Estatutos, para la constitución de la Junta de Compensación.

Como complemento a ello, el 9 de noviembre de 2.011 se presentó documentación sobre "Establecimiento del Sistema" (por Compensación) y "Definición de Unidad de Ejecución" (una única Unidad, coincidente con el Sector).

Así mismo se presentaron diversas propuestas de Innovación y/o Modificación Puntual del PGOU, con relación a los usos para los que actualmente existe demanda.

Con fecha de 23 de mayo de 2013, se presenta el Plan Parcial de Ordenación Urbanística, de acuerdo con la interpretación más restrictiva de la Ficha Urbanística del PGOU de Málaga y con la supervisión y aprobación de los departamentos de la Gerencia de Urbanismo, intervinientes en el desarrollo de planeamiento, para la aprobación inicial y exposición pública.

Con fecha de 09 de agosto de 2013, la Ilma. Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria, adoptó acuerdo por el que se aprueba inicialmente el plan parcial SUS-G.1 "San Julián".

Asimismo, se acordó someter el expediente al trámite de información pública durante un mes, mediante inserción de anuncios en el BOP, en uno de los diarios de mayor difusión provincial y en el tablón de anuncios de la Gerencia de Urbanismo.

<u>Con referencia al Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística:</u>

Una vez obtenida la aprobación inicial del Plan Parcial, se aportaron para su exposición pública el Estudio Acústico con relación a la MA-20, el Análisis de Efectos Ambientales y el Estudio de Tráfico, para una situación de máximos.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Con referencia al Departamento de Proyectos y Obras:

Dado que se trata actualmente de un Plan Parcial, el Estudio Geológico-Geotécnico se analizará en el Proyecto de Urbanización, llevándose a cabo en esta fase de planeamiento los trazados y esquemas de desarrollo, de las futuras obras.

Así mismo, con relación al trazado de la red de alimentación desde el punto de conexión en la subestación de "La Cizaña" se aportará más adelante, una vez se concrete la construcción y características de la misma, y se constituya la Junta de Compensación y se firme Convenio con ENDESA, todo ello antes de la tramitación del Proyecto de Urbanización. Y también habrá de tenerse en cuenta la canalización e infraestructura eléctrica realizada por Bricomart.

En el Estudio Económico-Financiero se expresarán las cifras en torno a las cuales este desarrollo urbanístico podría ser viable, pendientes de confirmar por el Ayuntamiento en el desarrollo del Expediente en Euros/UA, con la incorporación necesaria del Plan de Infraestructuras, sus contenidos en la zona, así como los criterios sobre las valoraciones actualizadas de los diferentes usos, por su posible posterior intercambio, en función de las necesidades de la demanda en la zona, y de los comercios gran superficie, superiores a los 10.000 m^2t comercial.

Con respecto a las características topográficas, el Sector está configurado por terrenos predominantemente llanos, tal como se acredita con el correspondiente Plano Topográfico, con cotas de altimetría, que se adjunta al presente Plan Parcial.

A la hora de definir las rasantes del planeamiento, el criterio es concordar las rasantes de las calles de la Barriada de La Loma de San Julián, y las colindantes que acceden al Sector, con las propias que se diseñen, por lo cual, las rasantes de acabado de los nuevos viales subirán algo de cota con respecto al terreno natural actual, pero quedando siempre algo por debajo de la cota de rasante del ramal de fachada de la Autovía de la Costa del Sol MA-20.

Marco urbanístico de referencia:

El marco urbanístico de referencia es la legislación del suelo, nacional y autonómica de referencia, que se relaciona, así como el planeamiento general de Málaga (PGOU), que se encuentra aprobado definitivamente, por orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de 21 de enero de 2011, publicada en Boletín (BOJA) no 29 de 10 de febrero de 2011, no obstante el referido instrumento de planeamiento general no entró en vigor hasta la publicación de su normativa urbanística el 31 de agosto de 2011 (BOJA nº 170).

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana Ley 7/2021, de 1 de diciembre de impulso para la sostenibilidad

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

del territorio de Andalucía (LISTA) (disposición transitoria 3ª) y Decreto 550/2022, de 29 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021. (disposición transitoria 5ª), que establece que los instrumento de planeamiento urbanístico que hubieran iniciado el procedimiento para su aprobación antes de la entrada en vigor de la LISTA, podrán continuar su tramitación conforme a las disposiciones establecidas por la legislación sectorial y urbanística vigentes en el momento de inicial la misma, en nuestro caso la ley 7/2002 de 17 de diciembre, de ordenación urbanística de Andalucía que adelante denominaremos LOUA y el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento urbanístico, que desarrollaba la Ley del Suelo entonces vigente, TR-LS-76.

PRINCIPALES PARÁMETROS DEL SECTOR

La Ficha Urbanística del Sector SUS-G.1 "San Julián" y el propio PGOU, contiene una Ordenación Pormenorizada "Indicativa" en su distribución de viales y manzanas.

Los datos de Ordenación Estructural del Sector SUS-G.1 "San Julián", son:

- Área de Reparto: AR.SUS-P.
- Uso: Productivo.
- Superficie: 226.304,00 m²s.
- Superficie con aprovechamiento: 226.304,00 m²s.
- Índice de Techo edificable: 0,2725 m²t/m²s.
- Aprovechamiento Medio: 0,3030 UA/m²s.

Tras levantamiento topográfico realizado el sector tiene una superficie de 227.565.35 m², siendo los datos de ordenación estructural actualizados a dicha superficie los siguientes:

- Superficie sector: 227.565,35 m²
- Índice techo edificable: 0,2725
- Aprovechamiento medio: 0,3030
- Techo edificable: 62.014,35 m²

USOS	%	Techo	Cp	UAS
Productivo Industrial	44,30	27.470,50	1,00	27.470,50
Productivo Empresarial	35,70	22.140,10	1,20	26.568,12
Comercial	20,00	12.403,75	1,60	19.846,00
		62.014,35 m2		**73.884,63** UAS

Aprovechamiento subjetivo	62.057,07 UAS
Excesos aprovechamiento	4.439,10 UAS
10% cesión aprovechamiento	7.388,46 UAS

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Los datos de la Ordenación Pormenorizada Preceptiva, referidos a Objetivos, Criterios y Directrices vinculantes, son:

- En el entorno Este del núcleo urbano de San Julián la altura máxima será de B+1 y Ordenanza PROD-1a.
- Las manzanas en primera línea de la Autovía serán de uso Empresarial, con compatibilidad de uso Comercial hasta el 20% del techo edificable del Sector.
- En segunda línea se calificarán de PROD-2.
- Para uso Empresarial y Comercial, la parcela mínima será de 1.000 m^2.
- El uso Comercial se encuentra en la Ficha urbanística del PGOU actualizada a la nueva superficie del sector, de la siguiente forma: 12.402,87 m^2, Comercial de Uso y Tipología PROD-2, en primera línea, por compatibilidad con el Uso Empresarial hasta la cuantía del 20% del hecho edificable del Sector y un uso Comercial directo, grafiado en la Ficha del PGOU en la manzana anexa a la Barriada de San Julián.
- Será vinculante el bulevar de la zona verde en primera línea de la Autovía, y el tamaño y situación de zonas verdes y equipamiento de la ordenación pormenorizada indicativa. ZV mínima: 44.000 m^2s. SIPS mínimo: 33.000 m^2s.
- Al ser un suelo afectado por la huella acústica del aeropuerto, no podrá calificarse ninguna parcela como residencial, equipamiento educativo o sanitario, dentro de la huella acústica.
- El Sector se encuentra dentro de las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea. En estas zonas se prohíbe cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AVIACION CIVIL) de acuerdo con el Artículo 15, apartado b), del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Decreto 2490/1974.
- Será necesario Estudio Acústico.
- Se considera mínimo vinculante el Aprovechamiento Objetivo Total.
- Las actuaciones a realizar que presentan o pudieran presentar interferencias con la Autovía MA-20, previo a su ejecución, requerirán de la autorización de la Dirección General de Carreteras, en cuanto a la necesidad de ocupación de Dominio Público de la Red de Carreteras del Estado y tendrán que tratarse en expedientes independientes que garanticen la integridad de la vía en cada uno de los cruzamientos que se planteen.
- Para las nuevas construcciones próximas a las carreteras del Estado existentes o previstas, será necesario que, con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación, se lleven a cabo

los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables, así como la obligatoriedad de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles, en caso de superarse los umbrales recomendados, de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente (Ley 37/2003 de 17 de noviembre de Ruido BOE 18.11.2003) y en su caso, en la normativa autonómica.

Se propone la siguiente Ordenación Pormenorizada:

1. La 1ª y 2ª línea, con respecto a la Autovía MA-20, se integran en manzanas de mayor tamaño, las P-1, P-2 y P-3, de Uso Comercial, Empresarial y Productivo, quitando la calle intermedia, dado que no tiene continuidad al llegar al talud de tierra del puente intermedio sobre la MA-20, y su otro extremo se dificulta en los aparcamientos de Leroy Merlin y Decathlon.
2. En resumen, se concretan los usos de Empresarial y Productivo en las Manzanas P-1 y P-2 (estando cada uso en parcelas específicas) y Empresarial (con la posibilidad aquí de la compatibilidad Comercial del PGOU) y Productivo en la Manzana P-3 (estando así mismo cada uso en parcelas específicas) de acuerdo al plano de Zonificación.
3. Como eje estructurante del Sector se potencia y duplica el ancho de la calle que lo atraviesa de lado a lado, pues dicho eje es el verdadero comunicador entre la Avenida del nudo de Guadalmar (hoy también del Aeropuerto) y los otros sectores comerciales, tales como el centro comercial Plaza Mayor (todas las fases), la tienda de Bricomart, de Porcelanosa y el centro comercial en torno a la tienda IKEA. (Parque Comercial Bahía Azul).
4. Se designa la manzana P-4 como Comercial, designada directamente así en el PGOU.
5. Se designan las manzanas P-5 y P-6 al costado de la barriada "La Loma de San Julián", para el uso de Productivo Industrial.
6. Se mantienen las posiciones de las Zonas Verdes y de los Equipamientos SIPS, con la supresión de otro tramo de calle secundaria que corta la Zona Verde principal, y que en cualquier caso puede quedar integrada en la misma, en su caso, como senda peatonal o elemento pavimentado.

Las alturas de las edificaciones estarán condicionadas por las Ordenanzas específicas del PGOU, así como por las limitaciones de AENA. Se podrá incrementar dichas alturas mediante modificado del instrumento de planeamiento que desarrolla el sector, o bien modificando el planeamiento general. Una vez esté aprobado definitivamente el Plan Parcial, podrán reordenarse los volúmenes mediante Estudio de Detalle.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

USOS PORMENORIZADOS SEGÚN PP Y ORDENANZAS

El cuadro general de superficies del sector de acuerdo con la ordenación pormenorizada propuesta es el siguiente:

CONCEPTOS	SUPERFICIES	PORCENTAJES
MANZANAS EDIFICABLES (P-1 a P-6)	87.332,08 m²(s)	38,38 %
ZONAS VERDES EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	44.005,94 m²(s) 33.183,82 m²(s)	19,34 % 14,58 %
Total Sistemas Locales (ZV+EQUIP):	77.189,76 m²	(33,92 %)
VIARIOS, ACERAS Y CALLES PEATONALES	63.043,51 m²(s)	27,70 %
TOTAL SECTOR	227.565,35 m²(s)	100,00 %

Una vez regularizada y comprobada topográficamente la nueva superficie del sector e implementados los diferentes usos de que se dispone, con las cuantías señaladas, en el diseño pormenorizado de la zonificación, el Cuadro General del Sector es el siguiente:

Manzana	Superficie	Indice	Edificabilidad	Usos	Ordenanzas	Alturas	Coef. Pond.	Aprovech.
EQUIP.-01	5.397,09	0,50/1	----	Equipamiento (S)	Equipamiento	Las del entorno	----	----
EQUIP.-02	27.786,73	0,50/1	----	Equipamiento (D)	Equipamiento	Las del entorno	----	----
Z.V.-01	15.142,97	----	----	Zona verde	----	----	----	----
Z.V.-02	1.053,31	----	----	Zona verde	----	----	----	----
Z.V.-03	228,44	----	----	Zona verde	----	----	----	----
Z.V.-04	284,67	----	----	Zona verde		----	----	----
Z.V.-05	637,00	----	----	Zona verde	----	----	----	----
Z.V.-06	1.152,76	----	----	Zona verde	----	----	----	----
Z.V.-07	873,99	----	----	Zona verde	----	----	----	----
Z.V.-08	842,35	----	----	Zona verde	----	----	----	----
Z.V.-09	1.576,98	----	----	Zona verde	----	----	----	----
Z.V.-10	1.576,98	----	----	Zona verde	----	----	----	----
Z.V.-11	11.904,96	----	----	Zona verde	----	----	----	----
Z.V.-12	1.263,26	----	----	Zona verde	----	----	----	----
Z.V.-13	7.115,82	----	----	Zona verde	----	----	----	----

Manzana	Superficie	Indice	Edificabilidad	Usos	Ordenanzas	Alturas	Coef. Pond.	Aprovech.
Z.V.-14	151,35	----	----	Zona verde	----	----	----	----
Z.V.-15	201,10	----	----	Zona verde	----	----	----	----
PARCELA 1.1	11.159,80	0,8000	8.927,84	Empresarial	Prod-5 (CJ-2)	(PB+1) 9m.	1,20	10.713,41
PARCELA 1.2	7.974,65	0,6300	5.024,03	Productivo Industrial	Prod-2	(PB+1) 9m.	1,00	5.024,03
PARCELA 2.1	16.836,11	0,8000	13.468,89	Empresarial	Prod-5 (CJ-2)	(PB+2) 12m.	1,20	16.162,67
PARCELA 2.2	8.791,26	0,6300	5.538,49	Productivo Industrial	Prod-2	(PB+2)12m cn/15m cr	1,00	5.538,49
PARCELA 3.1	16.603,60	0,6840	11.356,86	Comercial	Comercial	(PB+1)9m cn/12m cr	1,60	18.170,98
PARCELA 3.2	14.066,94	0,6300	8.862,17	Productivo Industrial	Prod-2	(PB+2)12m cn/15m cr	1,00	8.862,17
PARCELA 4	1.351,77	0,7200	973,27	Comercial	CTP-1	(PB+1)7,5m	1,60	1.557,24
PARCELA 5	5.044,67	0,6299	3.177,85	Productivo Industrial	Prod-1a	(PB+1)9m cn/12m cr	1,00	3.177,85
PARCELA 6.1	1.278,76	0,8500	1.086,95	Productivo Industrial	Prod-1a	(PB+1)9m cn/12m cr	1,00	1.086,95
PARCELA 6.2	4.224,52	0,8500	3.590,84	Productivo Industrial	Prod-1a	(PB+1)9m cn/12m cr	1,00	3.590,84
VIARIO	63.043,51	----	----	Viales	----	----	----	----
TOTALES	**227.565,35**	**0,7082**	**62.007,20**	**----**	**----**	**----**	**1,18**	**73.884,63**

- Porcentaje de Uso Comercial: 11.356,86+ 973,27= 12.330,14 m²t 12.330,14 m²t / 62.014,35 m²t = 19,88% < 20%.
  (la edificabilidad máxima Plan Parcial actualizada a la superficie del sector es 62.014,35 m²t)
- La parcela 3.1 tiene como uso alternativo el uso Empresarial, de manera que se podrá cambiar a dicho uso empresarial en su totalidad, sin superar la edificabilidad asignada a dicha parcela (11.356,86 m2 de techo), aplicándole el resto de los parámetros urbanísticos de la ordenanza de la Sub-zona Uso Productivo 5 indicadas en la memoria de este Plan Parcial. En dicho caso y solo para esta parcela no será necesario para dicho cambio de uso la tramitación de ningún Estudio de Detalle.
- En caso de aplicación del uso alternativo productivo 5 Empresarial, la altura máxima sería de PB+2 (12 metros).
- En la Parcela 6.1 con uso productivo 1ª, se prevé la implantación de una instalación de suministro de carburantes.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

En resumen, la Tabla de Usos Pormenorizados del presente Plan Parcial queda así:

USOS	EDIFICABILIDAD	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	APROVECHAMIENTO
PRODUCTIVO INDUSTRIAL	27.280,34	1,00 UAs/m²	27.280,34
EMPRESARIAL	22.396,73	1,20 UAs/m²	26.876,07
COMERCIAL	12.330,14	1,60 UAs/m²	19.728,22
TOTAL SECTOR	62.007,20	1,1850 UAs/m² (medio)	73.884,63

ORDENANZAS GENERALES:

Se aplican las ordenanzas relatadas en el PPO de ordenación aprobado definitivamente, redactado acorde a las ordenanzas tipo del PGOU y las limitaciones aplicables al sector según su ficha de regulación. Ver en capítulo de documentación urbanística – memoria de ordenación.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

5 VALORACIÓN DE LA UA CONCLUIDAS LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

5.1 METODOLOGÍA

En el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, se establecen los criterios de valoración del suelo integrado en la trama urbana, denominado "suelo en situación de urbanizado":

> «Artículo 37. Valoración en el suelo urbanizado.
>
> 1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:
>
> a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.
>
> Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.
>
> b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.
>
> c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista. (…)»

El Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo regula en su artículo 22, la metodología de la valoración del suelo en situación de suelo urbanizado no edificado.

> « Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado
>
> 1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:
>
> $$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$
>
> Siendo:
>
> - VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.
> - Ei = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.
> - VRSi = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Siendo:

- VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.
- Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.
- K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

  Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

  a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

  b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.
- Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del art. 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

5.2 CÁLCULO DE VALORES DE REPERCUSIÓN DE SUELO POR USOS

La determinación de estos valores supone el determinar el producto inmobiliario más probable de acuerdo con las determinaciones contenidas en el PP y las ordenanzas que los regulan, el determinar los valores en venta de dicho producto (Vv), establecer el coste de construcción (Vc)de los mismos y fijar el coeficiente K en función del producto inmobiliario y las condiciones de mercado para cada uno de ellos. Estos aspectos se desarrollan en los siguientes apartados.

5.2.1 HIPOTESIS DE PRODUCTO INMOBILIARIO A DESARROLLAR POR USOS

USO PRODUCTIVO INDUSTRIAL

Superficie de parcela neta: 41.380,80 m^2

Superficie edificable máxima: 27.280,33 m^2t

Superficie edificable subjetiva (90%): 24.552,30 m^2t

Nº total de parcelas representadas en planimetría de 6.

En las sub-zonas Productivo 1 y 2 los usos cualificados serán los industriales y logísticos. Usos compatibles según lo regulado en ordenanza.

De acuerdo con lo determinado en el PPO se contemplan para cada una de las tipologías los siguientes productos inmobiliarios a desarrollar:

TIPOLOGÍA PROD-2

Zonas de menor compacidad de edificación con presencia de edificaciones pareadas y aisladas en la parcela.

A efectos de tasación se estima que se desarrolle un producto que busque amortizar el tamaño mínimo de parcela, lo que aportaría un resultante de 30 naves. Edificabilidad media de unos 645 m^2 por nave. Se estima que la dotación de aparcamientos resultará materializada en el interior de la parcela.

Superficie de parcela neta:	30.832,85 m^2
Superficie edificable máxima:	19.424,69 m^2t
Parcela mínima:	1.000 m^2
Frente mínimo:	15 m
Ocupación máxima:	70 %

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Altura máxima Parcela 1.2: (PB+1) 9m

Altura máxima: (PB+2) 12m a cornisa/15m a corona

TIPOLOGÍA PROD-1A

Zona de edificación compacta con alta ocupación de parcela y predominio de la edificación adosada a linderos.

A efectos de tasación se estima que se desarrolle un producto que busque amortizar el tamaño mínimo de parcela, lo que aportaría un resultante de 21 naves. Edificabilidad media de unos 373 m^2 por nave. Se estima que la dotación de aparcamientos resultará materializada en el interior de la parcela, en el retranqueo de frente.

Superficie de parcela neta:	10.547,95 m^2
Superficie edificable máxima:	7.855,64 m^2t
Parcela mínima:	500 m^2
Frente mínimo:	10 m
Ocupación máxima:	70 %
Altura máxima:	(PB+1) 9m a cornisa/12m a corona

USO PRODUCTIVO EMPRESARIAL

Superficie de parcela neta:	27.995,91 m^2
Superficie edificable máxima:	**22.396,73 m^2t**
Superficie edificable subjetiva (90%):	20.157,06m^2t

Nº total de parcelas representadas en planimetría de 2.

Implantaciones o áreas adscritas a tipos edificatorios regulados en las Normas del Plan por otras ordenanzas de zona (de manzana cerrada, de bloque abierto, de ciudad jardín).

Los usos cualificados son los empresariales en edificios exclusivos, con la tolerancia de usos industriales y logísticos, solamente en planta baja y sujetos a las condiciones de control ambiental establecidas, así como, usos de restauración y comerciales, éstos dos solamente como usos complementarios de carácter dotacional. Resto de usos permitidos según lo regulado en ordenanzas.

De acuerdo con lo determinado en el PPO se contempla una única tipología a desarrollar:

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

TIPOLOGÍA PRODUCTIVO 5 (Ciudad Jardín CJ-2)

A efectos de tasación se estima que se desarrollen edificios de oficinas en división horizontal, con distintos tamaños, considerando como producto medio una oficina de 150 m² construidos con inclusión de la parte proporcional de zonas comunes. Se considera que se agotará la edificabilidad permitida. Esto haría un total teórico medio de 149 oficinas.

Acorde a la dotación mínima de aparcamientos (3 plazas cada 100 m² construidos) se necesitarán un total de 672 plazas de aparcamiento. Si se calcula que la edificabilidad permitida de cada parcela se ejecuta en plantas de igual tamaño, no se posee parcela libre suficiente para ejecutar toda la dotación exigida en el interior de la misma, por lo que será necesario al menos un nivel de sótano de igual tamaño que la ocupación en planta baja de su edificio. Dicho nivel de sótano tendría 5.356,71 m²c en la parcela 1.1 y 5.387,56 m²c en la parcela 2.1; considerando una ratio de 25 m²c (incluidas zonas comunes) por cada plaza de garaje, se ejecutarían en sótano un total de 429 plazas.

A efectos de tasación no se realiza análisis de mercado para las plazas en superficie exterior de la parcela, al no considerarlas suficientemente lucrativas en venta con respecto al coste de ejecución y desarrollo de las mismas.

Superficie de parcela neta:	27.995,91 m²
Superficie edificable máxima:	22.396,73 m²t
Parcela mínima:	1.000 m²
Ocupación máxima:	45 %
Altura máxima Parcela 1.1:	(PB+1) 9m
Altura máxima Parcela 2.1:	(PB+2) 12m

Separación mínima a linderos públicos: 6m a viario local y 10m a S.G. o viario estructurante.

Separación mínima a linderos privado: de ½ altura y mínimo de 3m.

USO COMERCIAL

Superficie de parcela neta:	17.955,37 m²
Superficie edificable máxima:	**12.330,13 m²t**
Superficie edificable subjetiva (90%):	11.097,12 m²t

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Nº total de parcelas representadas en planimetría de 2.

Parcela 3.1: 16.603,60 m² de suelo y 11.356,86 m² de edificabilidad.

Parcela 4: 1.351,77 m² de suelo y 973,27 m² de edificabilidad.

El PPO plantea dos tipos de edificaciones comerciales diferentes. Una de ellas en edificio compacto (ocupando el 100% de su parcela), de tamaño menor a 1.000 m²t, en la parcela 4, que estará contigua al barrio residencial existente de San Julián. La otra en edificio de tamaño mayor a 10.000 m²t, en edificación aislada en su parcela (ocupación máxima del 60%), a ubicar en la parcela 3.1, a ejecutar más probablemente en modelo tipo de nave de 2 plantas.

Por su ubicación, en entorno de parque comercial e industrial con buen acceso rodado, y buena representatividad para su perfil de inmueble, se plantean los siguientes productos tipo:

- Parcela 3.1: Se estima la presencia de 4 ocupantes como tipo medio probable. Se considera un inmueble de 2.839,22 m² construidos entre las dos plantas permitidas, con 1/4 asignable de la parcela total.
- Parcela 4: Se estima como probable la ocupación de toda la capacidad comercial de la parcela por un único ocupante, ocupando las dos plantas permitidas.

En cuanto a la dotación de aparcamientos, la ordenanza exige el siguiente mínimo para cada parcela:

- Parcela 3.1: 454-455 plazas. Materializando la edificabilidad en 2 plantas iguales, se obtiene que la parcela libre restante es del 66%, lo que permite capacidad suficiente para ejecutar todas las plazas en el espacio libre de parcela, lo que se estima con la opción probable.
- Parcela 4: 19-20 plazas, a ejecutar en nivel de sótano.

A efectos de tasación no se considera rentabilidad por las plazas de aparcamiento ejecutadas, especialmente las de tipo exterior, al considerarlas como una inversión necesaria para la adecuada afluencia de público hasta su localización.

<u>PARCELA 3.1:</u>

Parcela mínima:	1.000 m²
Ocupación máxima:	60 % (PB y PA)
Altura máxima:	(PB+1) 9m a cornisa/12m a corona
Dotación mínima de aparcamientos:	1 plaza / 25 m²t
Separación a linderos privados:	6m

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Separación a linderos públicos: 6m a viario local y 10m a S.G. o viario estructurante.

PARCELA 4:

Parcela mínima:	1.000 m²
Ocupación máxima Parcela 4:	100 %
Altura máxima Parcela 4:	(PB+1) 7,50m
Dotación mínima de aparcamientos:	1 plaza / 50 m²t
Separación a linderos:	Alineada

5.2.2 VALORES EN VENTA

Para la obtención del valor de mercado de aplicación al PRODUCTO TIPO de cada uno de los usos y tipologías definidas, se adopta el método de Comparación.

De entre las metodologías utilizadas habitualmente, el método de Comparación es el más directo para el cálculo del valor de mercado de aplicación a los bienes inmuebles. Este método consiste en analizar el segmento del mercado inmobiliario de comparables y, en base a informaciones concretas sobre transacciones reales y ofertas firmes apropiadamente corregidas en su caso, se obtiene el valor de mercado actual en de aplicación a dichos inmuebles.

Esta metodología requiere de un número suficiente de comparables de características análogas al bien estudiado y a las fechas solicitadas.

Esta metodología es la utilizada para estimar el valor en venta de los usos analizados: USO PRODUCTIVO INDUSTRIAL, USO PRODUCTIVO EMPRESARIAL y USO COMERCIAL.

USO PRODUCTIVO INDUSTRIAL

Para establecer el valor de mercado del producto inmobiliario correspondiente al uso productivo industrial se utiliza el modelo medio descrito el método de comparación.

Para estimar el valor de mercado por comparación del producto tipo industrial estimado se ha procedido a realizar un estudio de mercado específico, seleccionándose comparables de inmuebles actualmente comercializados en venta.

Cabe destacar que estamos analizando una zona con entorno circundante principalmente consolidado, bien accesible, cercano al aeropuerto y otros puntos de interés, existiendo una oferta

baja en tipología y localización semejante, por lo que hemos tomado un muestreo de ofertas, dentro de las bandas intermedias de precios, el resultado después de aplicar el proceso de homogeneización que se describe más adelante.

USO PRODUCTIVO EMPRESARIAL

Para establecer el valor de mercado del producto inmobiliario correspondiente al uso productivo empresarial (oficinas) se utiliza el modelo medio descrito el método de comparación.

Para estimar el valor de mercado por comparación del producto tipo empresarial estimado se ha procedido a realizar un estudio de mercado específico, seleccionándose comparables de inmuebles actualmente comercializados en venta.

Cabe destacar que estamos analizando una zona con entorno circundante principalmente consolidado, bien accesible, cercano al aeropuerto y otros puntos de interés, en área de tipo parque comercial e industrial, en edificio visible desde la MA-20, existiendo una oferta algo baja en la localidad con tipología y localización semejante, por lo que hemos tomado un muestreo de ofertas, dentro de las bandas intermedias de precios, el resultado después de aplicar el proceso de homogeneización que se describe más adelante.

USO COMERCIAL

Para establecer el valor de mercado del producto inmobiliario correspondiente al uso comercial se utiliza el modelo medio descrito el método de comparación.

Para estimar el valor de mercado por comparación del producto tipo comercial estimado se ha procedido a realizar un estudio de mercado específico, seleccionándose comparables de inmuebles actualmente comercializados en venta.

Cabe destacar que estamos analizando una zona con entorno circundante principalmente consolidado, bien accesible, cercano al aeropuerto y otros puntos de interés, en área de tipo parque comercial e industrial, en edificio visible desde la MA-20 para la parcela 3.1, existiendo una oferta baja en la localidad con tipología y localización semejante, por lo que hemos tomado un muestreo de ofertas, dentro de las bandas intermedias de precios, el resultado después de aplicar el proceso de homogeneización que se describe más adelante.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

HOMOGENEIZACIÓN DE COMPARABLES

La homogeneización de precios de inmuebles comparables es el procedimiento por el cual se analizan las características del inmueble que se valora en relación con otros comparables, con el objeto de deducir, por comparación entre sus similitudes y diferencias, un precio de compraventa o una renta homogeneizada para aquel.

El proceso de homogeneización aplicado a los comparables establece el precio de forma suficientemente precisa utilizando aquellas variables relevantes explicativas del valor de mercado:

- Estableciendo la relación de los valores de las características de los comparables con las del inmueble valorado
- Obteniendo los valores homogeneizados de los comparables y el valor de tasación como promedio de éstos.

Para determinar cuáles son las variables explicativas del valor de mercado, así como el peso y el signo de cada una de ellas en la formación del valor, se realiza estudio estadístico basado en métodos de regresión lineal múltiple. Esta metodología permite aproximar la relación de dependencia de una variable dependiente –VALOR- en función de una serie de variables independientes –CARACTERÍSTICAS-, a través de la función de regresión (ver descripción pormenorizada en el apartado 8 de los anexos de este informe).

El coeficiente de homogeneización es el coeficiente que recoge la diferencia de características del comparable y del inmueble a tasar (relación entre ellos). Una vez hallados todos los coeficientes de homogeneización, se promedia el valor de todos los comparables multiplicado por sus correspondientes coeficientes de homogeneización, y se obtiene el valor por comparación final.

A continuación se detallan las variables analizadas y sus valores, para el inmueble a valorar y para los comparables utilizados -[CUADRO RESUMEN DE VARIABLES]-, los coeficientes aplicados por variable de cada comparable que indican su relación con el objeto a valorar -[CUADRO RESUMEN DE HOMOGENEIZACIÓN]- así como los coeficientes de homogeneización resultantes y los valores homogeneizados para cada uno de los comparables -[CUADRO RESUMEN DE VALORES]-

El estudio de mercado realizado para cada uso se desarrolla íntegramente en el apartado 8 del presente informe, incluyéndose a continuación las tablas resumen del estudio de mercado para cada tipología.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representa
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

USO PRODUCTIVO INDUSTRIAL

CUADRO RESUMEN DE VARIABLES USO NAVES

Nº	Calle	Número	Código Postal	Municipio	Entorno industrial	Ubicación relativa del barrio	Calidad constructiva	Estado conservación	Espacio diáfano	Altura libre	Superficie
	SUS-G.1 "SAN JULIÁN"		**29004**	**Málaga**	**Polígono industrial**	**Por encima del nivel medio**	**Media**	**Bueno**	**Sí**	**5,10**	**509,00**
1	EDUARDO QUEIPO DE LLANO CABALLERO	35	29004	MALAGA	Polígono industrial	Por encima del nivel medio	Media	Medio	Sí	7,00	644,40
2	ALFARNATEJO	3	29006	MALAGA	Polígono industrial	Por encima del nivel medio	Media	Medio	Sí	8,00	487,00
3	ROSALIND FRANKLIN	12	29590	SANTA ROSALIA-MAQUEDA (CAMPANILLAS)	Polígono industrial	Por encima del nivel medio	Media	Bueno	Sí	8,00	300,00
4	GERALD BRENAN	75	29004	MALAGA	Polígono industrial	Por encima del nivel medio	Media	Medio	Sí	7,00	808,00
5	MAREA BAJA	43	29006	MALAGA	Polígono industrial	Por encima del nivel medio	Media	Bueno	Sí	8,00	344,00
6	FIDIAS	32	29004	MALAGA	Polígono industrial	Por encima del nivel medio	Media	Medio	Sí	8,00	321,20
7	LA MORAGA	21	29130	ALHAURIN DE LA TORRE	Polígono industrial	Nivel medio	Alta	Bueno	Sí	4,00	293,40

CUADRO RESUMEN DE HOMOGENEIZACIÓN USO NAVES

Nº	Calle	Número	Código Postal	Municipio	Entorno industrial	Ubicación relativa del barrio	Calidad constructiva	Estado conservación	Espacio diáfano	Altura libre	Superficie
1	EDUARDO QUEIPO DE LLANO CABALLERO	35	29004	MALAGA	1,000	1,000	1,000	1,131	1,000	1,000	1,011
2	ALFARNATEJO	3	29006	MALAGA	1,000	1,000	1,000	1,131	1,000	0,943	0,998
3	ROSALIND FRANKLIN	12	29590	SANTA ROSALIA-MAQUEDA (CAMPANILLAS)	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,943	0,982
4	GERALD BRENAN	75	29004	MALAGA	1,000	1,000	1,000	1,131	1,000	1,000	1,026
5	MAREA BAJA	43	29006	MALAGA	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,943	0,985
6	FIDIAS	32	29004	MALAGA	1,000	1,000	1,000	1,131	1,000	0,943	0,983
7	LA MORAGA	21	29130	ALHAURIN DE LA TORRE	1,000	1,090	0,861	1,000	1,000	1,000	0,982

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representa
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES USO NAVES

Nº	Calle	Número	Código Postal	Sup. Adoptada	Sup. p. baja (m²)	Ponder. %	Sup. p. sótano (m²)	Ponder. %	Sup. p. superiores (m²)	Ponder. %	Sup. ponderada (m²)
1	EDUARDO QUEIPO DE LLANO CABALLERO	35	29004	CSC	630,00	100,00	0,00	0,00	24,00	60,00	644,40
2	ALFARNATEJO	3	29006	CSC	460,00	100,00	0,00	0,00	45,00	60,00	487,00
3	ROSALIND FRANKLIN	12	29590	CSC	300,00	100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	300,00
4	GERALD BRENAN	75	29004	CSC	700,00	100,00	0,00	0,00	180,00	60,00	808,00
5	MAREA BAJA	43	29006	CSC	260,00	100,00	0,00	0,00	140,00	60,00	344,00
6	FIDIAS	32	29004	CSC	275,00	100,00	0,00	0,00	77,00	60,00	321,20
7	LA MORAGA	21	29130	CSC	201,00	100,00	0,00	0,00	154,00	60,00	293,40

CSC: Superficie construida sin parte proporcional de zonas comunes

CUADRO RESUMEN DE VALORES EN VENTA USO NAVES

Nº	Calle	Número	Código Postal	Tipología	Fecha	Sup. Adoptada	Sup. ponderada (m²)	Precio oferta (€)	Comerc. (%)	Negoc. (%)	Precio oferta corregido (€)	Precio transacción (€)	Precio unitario adoptado (€/m²)	Coef. Homog.	Precio unitario homogeneizado (€/m²)
1	EDUARDO QUEIPO DE LLANO CABALLERO	35	29004	NAD	02-12-2024	CSC	644,40	900.000,00	4,00	3,00	837.000,00	0,00	1.298,88	1,143	1.484,62
2	ALFARNATEJO	3	29006	NAD	02-12-2024	CSC	487,00	660.000,00	4,00	2,00	620.400,00	0,00	1.273,92	1,064	1.355,45
3	ROSALIND FRANKLIN	12	29590	NAD	02-12-2024	CSC	300,00	300.000,00	4,00	2,00	282.000,00	0,00	940,00	0,926	870,44
4	GERALD BRENAN	75	29004	NAD	02-12-2024	CSC	808,00	935.000,00	4,00	1,00	888.250,00	0,00	1.099,32	1,160	1.275,21
5	MAREA BAJA	43	29006	NAD	02-12-2024	CSC	344,00	495.000,00	4,00	2,00	465.300,00	0,00	1.352,62	0,929	1.256,58
6	FIDIAS	32	29004	NAD	02-12-2024	CSC	321,20	420.000,00	0,00	6,00	394.800,00	0,00	1.229,14	1,048	1.288,14
7	LA MORAGA	21	29130	NAD	07-10-2024	CSC	293,40	389.000,00	4,00	1,00	369.550,00	0,00	1.259,54	0,922	1.161,30
												VALOR UNITARIO INMUEBLE OBJETO DE TASACIÓN			**1.241,68**

NAD: Nave industrial, adosada o entre medianerías

CSC: Superficie construida sin parte proporcional de zonas comunes

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representa
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

USO PRODUCTIVO EMPRESARIAL

CUADRO RESUMEN DE VARIABLES USO OFICINAS

Nº	Calle	Número	Código Postal	Municipio	Edificio exclusivo	Calidad Ubicación	Polivalente	Calidad constructiva	Estado conservación	Suelo y techo técnico	Superficie
	SUS-G.1 "SAN JULIÁN"		**29004**	**Málaga**	**Sí**	**Media**	**No**	**Media**	**Bueno**	**Sí**	**150,00**
1	DECANO ANTONIO ZEDANO	5	29620	TORREMOLINOS	Sí	Medio Alta	Sí	Media	Bueno	Sí	75,00
2	JAEN	9	29004	MALAGA	Sí	Media	Sí	Media	Bueno	Sí	282,00
3	CUEVAS BAJAS	4	29004	MALAGA	Sí	Media	Sí	Media	Bueno	Sí	70,00
4	MARIA CURIE	3	29590	SANTA ROSALIA-MAQUEDA (CAMPANILLAS)	Sí	Medio Alta	Sí	Media	Bueno	Sí	62,00
5	GRAHAM BELL	6	29590	SANTA ROSALIA-MAQUEDA (CAMPANILLAS)	Sí	Media	Sí	Media	Bueno	Sí	67,00
6	MANUEL FRAGA IRIBARNE	15	29620	TORREMOLINOS	Sí	Media	Sí	Media	Bueno	Sí	88,00
7	JOSE ORTEGA Y GASSET	124	29006	MALAGA	Sí	Media	Sí	Media	Bueno	Sí	95,00

CUADRO RESUMEN DE HOMOGENEIZACIÓN USO OFICINAS

Nº	Calle	Número	Código Postal	Municipio	Edificio exclusivo	Calidad Ubicación	Polivalente	Calidad constructiva	Estado conservación	Suelo y techo técnico	Superficie
1	DECANO ANTONIO ZEDANO	5	29620	TORREMOLINOS	1,000	0,905	0,969	1,000	1,000	1,000	0,957
2	JAEN	9	29004	MALAGA	1,000	1,000	0,969	1,000	1,000	1,000	1,032
3	CUEVAS BAJAS	4	29004	MALAGA	1,000	1,000	0,969	1,000	1,000	1,000	0,954
4	MARIA CURIE	3	29590	SANTA ROSALIA-MAQUEDA (CAMPANILLAS)	1,000	0,905	0,969	1,000	1,000	1,000	0,950
5	GRAHAM BELL	6	29590	SANTA ROSALIA-MAQUEDA (CAMPANILLAS)	1,000	1,000	0,969	1,000	1,000	1,000	0,952
6	MANUEL FRAGA IRIBARNE	15	29620	TORREMOLINOS	1,000	1,000	0,969	1,000	1,000	1,000	0,964
7	JOSE ORTEGA Y GASSET	124	29006	MALAGA	1,000	1,000	0,969	1,000	1,000	1,000	0,968

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representa
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES USO OFICINAS

Nº	Calle	Número	Código Postal	Sup. Adoptada	Sup. p. baja (m²)	Ponder. %	Sup. p. sótano (m²)	Ponder. %	Sup. p. superiores (m²)	Ponder. %	Sup. ponderada (m²)
1	DECANO ANTONIO ZEDANO	5	29620	CCC	0,00	0,00	0,00	0,00	75,00	100,00	75,00
2	JAEN	9	29004	CCC	0,00	0,00	0,00	0,00	282,00	100,00	282,00
3	CUEVAS BAJAS	4	29004	CCC	0,00	0,00	0,00	0,00	70,00	100,00	70,00
4	MARIA CURIE	3	29590	CCC	0,00	0,00	0,00	0,00	62,00	100,00	62,00
5	GRAHAM BELL	6	29590	CCC	0,00	0,00	0,00	0,00	67,00	100,00	67,00
6	MANUEL FRAGA IRIBARNE	15	29620	CCC	0,00	0,00	0,00	0,00	88,00	100,00	88,00
7	JOSE ORTEGA Y GASSET	124	29006	CCC	0,00	0,00	0,00	0,00	95,00	100,00	95,00

CCC: Superficie construida con parte proporcional de zonas comunes

CUADRO RESUMEN DE VALORES EN VENTA USO OFICINAS

Nº	Calle	Número	Código Postal	Tipología	Fecha	Sup. Adoptada	Sup. ponderada (m²)	Precio oferta (€)	Comerc. (%)	Negoc. (%)	Precio oferta corregido (€)	Precio transacción (€)	Precio unitario adoptado (€/m²)	Coef. Homog.	Precio unitario homogeneizado (€/m²)
1	DECANO ANTONIO ZEDANO	5	29620	OEO	02-12-2024	CCC	75,00	218.500,00	0,00	8,00	201.020,00	0,00	2.680,27	0,839	2.248,75
2	JAEN	9	29004	OEO	02-12-2024	CCC	282,00	560.000,00	4,00	3,00	520.800,00	0,00	1.846,81	1,000	1.846,81
3	CUEVAS BAJAS	4	29004	OEO	02-12-2024	CCC	70,00	109.000,00	4,00	2,00	102.460,00	0,00	1.463,71	0,924	1.352,47
4	MARIA CURIE	3	29590	OEO	02-12-2024	CCC	62,00	148.000,00	0,00	6,00	139.120,00	0,00	2.243,87	0,833	1.869,14
5	GRAHAM BELL	6	29590	OEO	02-12-2024	CCC	67,00	94.000,00	4,00	3,00	87.420,00	0,00	1.304,78	0,922	1.203,01
6	MANUEL FRAGA IRIBARNE	15	29620	OEO	24-09-2024	CCC	88,00	195.000,00	4,00	2,00	183.300,00	0,00	2.082,95	0,934	1.945,48
7	JOSE ORTEGA Y GASSET	124	29006	OEO	21-08-2024	CCC	95,00	114.000,00	0,00	4,00	109.440,00	0,00	1.152,00	0,938	1.080,58
												VALOR UNITARIO INMUEBLE OBJETO DE TASACIÓN			**1.649,46**

OEO: Oficina, parte de un edificio de oficinas

CCC: Superficie construida con parte proporcional de zonas comunes

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representa
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

CUADRO RESUMEN DE VARIABLES USO LOCAL CLASE 1

Nº	Calle	Número	Código Postal	Municipio	Situación en calle	Calidad comercial del entorno	Calidad Ubicación	Flujo peatonal	Accesibilidad	Divisibilidad*	Configuración irregular	Relación fachada fondo	Superficie
	SUS-G.1 "SAN JULIÁN"		**29004**	**Málaga**	**Secundaria**	**Media**	**Media**	**Medio**	**Buena**	**Sí**	**No**	**1,62**	**973,27**
1	SANTA TERESA	2	29651	LAS LAGUNAS	Secundaria	Media	Media	Medio	Buena	Sí	No	1,10	605,00
2	REINA SOFIA	37	29100	COIN	Secundaria	Medio Alta	Medio Alta	Medio	Buena	Sí	No	1,12	719,60
3	MIRAMAR	33	29640	FUENGIROLA	Secundaria	Media	Media	Medio	Buena	No	No	0,78	497,60
4	LUIS BRAILLE	0	29670	SAN PEDRO ALCANTARA	Secundaria	Media	Medio Alta	Abundante	Buena	Sí	No	1,28	707,00
5	ALMENDRALEJO DE JARALES	3	29649	SITIO DE CALAHONDA	Secundaria	Media	Medio Alta	Medio	Buena	Sí	No	1,26	775,50
6	CENTRO DE NEGOCIOS PUERTO BANUS	0	29660	NUEVA ANDALUCIA	Secundaria	Medio Alta	Medio Alta	Medio	Buena	Sí	No	0,82	352,80

* Esta variable sólo aplica en los locales mayores de 150 m²

CUADRO RESUMEN DE HOMOGENEIZACIÓN USO LOCAL CLASE 1

Nº	Calle	Número	Código Postal	Municipio	Situación en calle	Calidad comercial del entorno	Calidad Ubicación	Flujo peatonal	Accesibilidad	Divisibilidad*	Configuración irregular	Relación fachada fondo	Superficie
1	SANTA TERESA	2	29651	LAS LAGUNAS	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,004	0,923
2	REINA SOFIA	37	29100	COIN	1,000	0,912	0,908	1,000	1,000	1,000	1,000	1,004	0,946
3	MIRAMAR	33	29640	FUENGIROLA	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,055	1,000	1,006	0,885
4	LUIS BRAILLE	0	29670	SAN PEDRO ALCANTARA	1,000	1,000	0,908	0,943	1,000	1,000	1,000	1,003	0,943
5	ALMENDRALEJO DE JARALES	3	29649	SITIO DE CALAHONDA	1,000	1,000	0,908	1,000	1,000	1,000	1,000	1,003	0,957
6	CENTRO DE NEGOCIOS PUERTO BANUS	0	29660	NUEVA ANDALUCIA	1,000	0,912	0,908	1,000	1,000	1,000	1,000	1,006	0,812

* Esta variable sólo aplica en los locales mayores de 150 m²

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representa
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES USO LOCAL CLASE 1

Nº	Calle	Número	Código Postal	Sup. Adoptada	Sup. p. baja (m²)	Ponder. %	Sup. p. sótano (m²)	Ponder. %	Sup. p. superiores (m²)	Ponder. %	Sup. ponderada (m²)
1	SANTA TERESA	2	29651	CSC	605,00	100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	605,00
2	REINA SOFIA	37	29100	CSC	422,00	100,00	111,00	40,00	422,00	60,00	719,60
3	MIRAMAR	33	29640	CSC	251,00	100,00	0,00	0,00	411,00	60,00	497,60
4	LUIS BRAILLE	0	29670	CSC	707,00	100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	707,00
5	ALMENDRALEJO DE JARALES	3	29649	CSC	380,00	100,00	0,00	0,00	565,00	70,00	775,50
6	CENTRO DE NEGOCIOS PUERTO BANUS	0	29660	CSC	252,00	100,00	252,00	40,00	0,00	0,00	352,80

CSC: Superficie construida sin parte proporcional de zonas comunes

CUADRO RESUMEN DE VALORES EN VENTA USO LOCAL CLASE 1

Nº	Calle	Número	Código Postal	Tipología	Fecha	Sup. Adoptada	Sup. ponderada (m²)	Precio oferta (€)	Comerc. (%)	Negoc. (%)	Precio oferta corregido (€)	Precio transacción (€)	Precio unitario adoptado (€/m²)	Coef. Homog.	Precio unitario homogeneizado (€/m²)
1	SANTA TERESA	2	29651	LCA	02-12-2024	CSC	605,00	850.000,00	4,00	2,00	799.000,00	0,00	1.320,66	0,927	1.224,25
2	REINA SOFIA	37	29100	LEC	02-12-2024	CSC	719,60	1.350.000,00	4,00	1,00	1.282.500,00	0,00	1.782,24	0,787	1.402,62
3	MIRAMAR	33	29640	LCA	02-12-2024	CSC	497,60	940.000,00	4,00	1,00	893.000,00	0,00	1.794,61	0,939	1.685,14
4	LUIS BRAILLE	0	29670	LCA	02-12-2024	CSC	707,00	1.490.000,00	4,00	2,00	1.400.600,00	0,00	1.981,05	0,810	1.604,65
5	ALMENDRALEJO DE JARALES	3	29649	LCA	02-12-2024	CSC	775,50	1.700.000,00	4,00	4,00	1.564.000,00	0,00	2.016,76	0,872	1.758,61
6	CENTRO DE NEGOCIOS PUERTO BANUS	0	29660	LCA	02-12-2024	CSC	352,80	1.210.000,00	5,00	5,00	1.089.000,00	0,00	3.086,73	0,676	2.086,63

VALOR UNITARIO INMUEBLE OBJETO DE TASACIÓN **1.626,98**

LCA: LC individual, parte de edificio, acceso directo calle/espacio púb

CSC: Superficie construida sin parte proporcional de zonas comunes

LEC: LC que constituye un edificio completo

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representa
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

CUADRO RESUMEN DE VARIABLES USO LOCAL CLASE 2

Nº	Calle	Número	Código Postal	Municipio	Situación en calle	Calidad comercial del entorno	Calidad Ubicación	Flujo peatonal	Accesibilidad	Divisibilidad*	Configuración irregular	Relación fachada fondo	Superficie
	SUS-G.1 "SAN JULIÁN"		**29004**	**Málaga**	**Secundaria**	**Media**	**Media**	**Medio**	**Buena**	**Sí**	**No**	**1,02**	**2.839,22**
1	ANTONIO ALCAIDE SANCHEZ	5	29620	TORREMOLINOS	Secundaria	Media	Media	Medio	Regular	Sí	No	1,34	3.106,00
2	HISPANIDAD	1	29130	PEÑON-ZAPATA-MOLINA	Secundaria	Media	Media	Medio	Regular	Sí	No	1,50	1.282,80
3	ALMENDRALEJO DE JARALES	3	29649	SITIO DE CALAHONDA	Secundaria	Media	Medio Alta	Medio	Buena	Sí	No	1,26	775,50
4	VELAZQUEZ	85	29004	MALAGA	Secundaria	Medio Alta	Medio Alta	Abundante	Buena	Sí	Sí	1,20	1.375,40
5	ACAPULCO	9	29640	FUENGIROLA	Secundaria	Media	Media	Medio	Buena	Sí	No	0,35	3.636,00
6	GERALD BRENAN	32	29004	MALAGA	Secundaria	Media	Media	Medio	Buena	Sí	No	1,15	2.134,80

* Esta variable sólo aplica en los locales mayores de 150 m²

CUADRO RESUMEN DE HOMOGENEIZACIÓN USO LOCAL CLASE 2

Nº	Calle	Número	Código Postal	Municipio	Situación en calle	Calidad comercial del entorno	Calidad Ubicación	Flujo peatonal	Accesibilidad	Divisibilidad*	Configuración irregular	Relación fachada fondo	Superficie
1	ANTONIO ALCAIDE SANCHEZ	5	29620	TORREMOLINOS	1,000	1,000	1,000	1,000	1,026	1,000	1,000	0,998	1,000
2	HISPANIDAD	1	29130	PEÑON-ZAPATA-MOLINA	1,000	1,000	1,000	1,000	1,026	1,000	1,000	0,997	1,000
3	ALMENDRALEJO DE JARALES	3	29649	SITIO DE CALAHONDA	1,000	1,000	0,908	1,000	1,000	1,000	1,000	0,999	0,951
4	VELAZQUEZ	85	29004	MALAGA	1,000	0,912	0,908	0,943	1,000	1,000	1,109	0,999	1,000
5	ACAPULCO	9	29640	FUENGIROLA	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,005	1,000
6	GERALD BRENAN	32	29004	MALAGA	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000

* Esta variable sólo aplica en los locales mayores de 150 m²

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representa
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES USO LOCAL CLASE 2

Nº	Calle	Número	Código Postal	Sup. Adoptada	Sup. p. baja (m²)	Ponder. %	Sup. p. sótano (m²)	Ponder. %	Sup. p. superiores (m²)	Ponder. %	Sup. ponderada (m²)
	ANTONIO ALCAIDE										
1	SANCHEZ	5	29620	CSC	2.020,00	100,00	2.020,00	30,00	800,00	60,00	3.106,00
2	HISPANIDAD	1	29130	CSC	957,00	100,00	0,00	0,00	543,00	60,00	1.282,80
3	ALMENDRALEJO DE JARALES	3	29649	CSC	380,00	100,00	0,00	0,00	565,00	70,00	775,50
4	VELAZQUEZ	85	29004	CSC	1.097,00	100,00	0,00	0,00	464,00	60,00	1.375,40
5	ACAPULCO	9	29640	CSC	3.636,00	100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.636,00
6	GERALD BRENAN	32	29004	CSC	1.686,00	100,00	0,00	0,00	748,00	60,00	2.134,80

CSC: Superficie construida sin parte proporcional de zonas comunes

CUADRO RESUMEN DE VALORES EN VENTA USO LOCAL CLASE 2

Nº	Calle	Número	Código Postal	Tipología	Fecha	Sup. Adoptada	Sup. ponderada (m²)	Precio oferta (€)	Comerc. (%)	Negoc. (%)	Precio oferta corregido (€)	Precio transacción (€)	Precio unitario adoptado (€/m²)	Coef. Homog.	Precio unitario homogeneizado (€/m²)
1	ANTONIO ALCAIDE SANCHEZ	5	29620	LCA	02-12-2024	CSC	3.106,00	5.400.000,00	4,00	3,00	5.022.000,00	0,00	1.616,87	1,024	1.655,67
2	HISPANIDAD	1	29130	LCA	02-12-2024	CSC	1.282,80	1.750.000,00	4,00	1,00	1.662.500,00	0,00	1.295,99	1,023	1.325,80
3	ALMENDRALEJO DE JARALES	3	29649	LCA	02-12-2024	CSC	775,50	1.700.000,00	4,00	4,00	1.564.000,00	0,00	2.016,76	0,863	1.740,46
4	VELAZQUEZ	85	29004	LCA	02-12-2024	CSC	1.375,40	3.000.000,00	3,00	3,00	2.820.000,00	0,00	2.050,31	0,865	1.773,52
5	ACAPULCO	9	29640	LCA	02-12-2024	CSC	3.636,00	4.900.000,00	3,00	1,00	4.704.000,00	0,00	1.293,73	1,005	1.300,20
6	GERALD BRENAN	32	29004	LCA	02-12-2024	CSC	2.134,80	2.890.000,00	4,00	1,00	2.745.500,00	0,00	1.286,07	1,000	1.286,07
											VALOR UNITARIO INMUEBLE OBJETO DE TASACIÓN				**1.513,62**

LCA: LC individual, parte de edificio, acceso directo calle/espacio púb CSC: Superficie construida sin parte proporcional de zonas comunes

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representa
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

USO GARAJE

CUADRO RESUMEN DE VARIABLES USO GARAJES BAJO RASANTE

Nº	Calle	Número	Código Postal	Municipio	Calidad Ubicación	Estado conservación	Aparcamiento entorno	Cabida
	SUS-G.1 "SAN JULIÁN"		**29004**	**Málaga**	**Media**	**Bueno**	**Suficiente**	**Coche mediano**
1	JUAN GOMEZ "JUANITO"	5	29004	MALAGA	Media	Bueno	Suficiente	Coche pequeño
2	GRAHAM BELL	6	29590	SANTA ROSALIA-MAQUEDA (CAMPANILLAS)	Media	Bueno	Suficiente	Coche mediano
3	GRAHAM BELL	6	29590	SANTA ROSALIA-MAQUEDA (CAMPANILLAS)	Media	Bueno	Suficiente	Coche mediano
4	PORCELANA	2	29591	SANTA ROSALIA-MAQUEDA (CAMPANILLAS)	Media	Bueno	Suficiente	Coche mediano
5	DEGAS	56	29590	CAMPANILLAS	Media	Bueno	Suficiente	Coche mediano
6	PRAGA	6	29590	CAMPANILLAS	Media	Bueno	Suficiente	Coche mediano

CUADRO RESUMEN DE HOMOGENEIZACIÓN USO GARAJES BAJO RASANTE

Nº	Calle	Número	Código Postal	Municipio	Calidad Ubicación	Estado conservación	Aparcamiento entorno	Cabida
1	JUAN GOMEZ "JUANITO"	5	29004	MALAGA	1,000	1,000	1,000	1,059
2	GRAHAM BELL	6	29590	SANTA ROSALIA-MAQUEDA (CAMPANILLAS)	1,000	1,000	1,000	1,000
3	GRAHAM BELL	6	29590	SANTA ROSALIA-MAQUEDA (CAMPANILLAS)	1,000	1,000	1,000	1,000
4	PORCELANA	2	29591	SANTA ROSALIA-MAQUEDA (CAMPANILLAS)	1,000	1,000	1,000	1,000
5	DEGAS	56	29590	CAMPANILLAS	1,000	1,000	1,000	1,000
6	PRAGA	6	29590	CAMPANILLAS	1,000	1,000	1,000	1,000

CUADRO RESUMEN DE VALORES EN VENTA USO GARAJES BAJO RASANTE

Nº	Calle	Número	Código Postal	Tipología	Fecha	Sup. Adoptada	Superficie (m²)	Precio oferta (€)	Comerc. (%)	Negoc. (%)	Precio oferta corregido (€)	Precio transacción (€)	Precio adoptado (€)	Coef. Homog.	Precio homogeneizado (€)
1	JUAN GOMEZ "JUANITO"	5	29004	PG	02-12-2024	CCC	21,00	14.000,00	5,00	5,00	12.600,00	0,00	12.600,00	1,059	13.343,40
2	GRAHAM BELL	6	29590	PG	02-12-2024	CCC	26,00	8.900,00	0,00	1,00	8.811,00	0,00	8.811,00	1,000	8.811,00
3	GRAHAM BELL	6	29590	PG	02-12-2024	CCC	26,00	9.800,00	0,00	2,00	9.604,00	0,00	9.604,00	1,000	9.604,00
4	PORCELANA	2	29591	PG	25-10-2024	CCC	27,00	11.000,00	5,00	2,00	10.230,00	0,00	10.230,00	1,000	10.230,00
5	DEGAS	56	29590	PG	25-10-2024	CCC	27,00	12.500,00	0,00	2,00	12.250,00	0,00	12.250,00	1,000	12.250,00
6	PRAGA	6	29590	PG	26-07-2024	CCC	20,00	12.750,00	0,00	6,00	11.985,00	0,00	11.985,00	1,000	11.985,00
											VALOR INMUEBLE OBJETO DE TASACIÓN				**11.037,23**

PG: Plaza de aparcamiento, parte de un local de garaje

CCC: Superficie construida con parte proporcional de zonas comunes

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

RESUMEN DE VALORES DE MERCADO ADOPTADOS -Vv:

- PRODUCTIVO INDUSTRIAL: 1.241,68 €/m²t
- COMERCIAL (PARCELA 3.1): 1.513,62 €/m²t
- COMERCIAL (PARCELA 4): 1.626,98 €/m²t
- PRODUCTIVO EMPRESARIAL: 1.649,46 €/m²t
- APARCAMIENTO BAJO RASANTE: 441,49 €/m²

5.2.3 COSTES DE CONSTRUCCIÓN

En este apartado se obtienen los costes de construcción medios de usos analizado.

El coste unitario que se trata de obtener es por metro cuadrado construido incluyendo zonas comunes está referido al habitual para las construcciones de las características indicadas y para cada uso en particular.

En concreto el coste de construcción se ha obtenido del Anexo 2, Módulos Básicos de Repercusión de Suelo (MBR) y Construcción (MBC), asignados para cada municipio, por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria del 23 de Junio de 2023 de la Dirección General de Catastro, estableciéndose para el municipio de Málaga el valor correspondiente al MBC-1 que asciende a 810 €/m².

En función de las características de los diferentes usos analizados y siguiendo el mismo criterio que utiliza catastro, se asignan las siguientes tipologías del cuadro marco de valores (se adjunta tabla de la N20 en la documentación anexa):

USO	MÓDULO MBC (PONENCIA)(€/m²)	COEF. USO	COEF. CLASE	COEF. MODALIDAD
OFICINA	MBC-1 810	3 OFICINAS	3.1 EDIFICIO EXCLUSIVO	3.1.1 OFICINAS MULTIPLES
GARAJE BAJO RASANTE	MBC-1 810	2 INDUSTRIAL	2.2 GARAJES Y APARCAMIENTOS	2.2.2 APARCAMIENTOS
LOCAL Tipo 1	MBC-1 810	4 COMERCIAL	4.2 COMERCIOS EN EDIFICIO EXCLUSIVO	4.2.2 EN VARIAS PLANTAS
LOCAL Tipo 2	MBC-1 810	4 COMERCIAL	4.2 COMERCIOS EN EDIFICIO EXCLUSIVO	4.2.2 EN VARIAS PLANTAS
NAVE INDUSTRIAL	MBC-1 810	2 INDUSTRIAL	2.1 NAVES DE FABRICACIÓN Y ALMACENAMIENTO	2.1.2 FABRICACION EN VARIAS PLANTAS

COSTES DE CONSTRUCCIÓN ADOPTADOS (C.C.B.):

VC	MBC	TIPOLOGIA	COEF	CCB
USO	(€/m²)		N20	**(€/m²)**
PRODUCTIVO INDUSTRIAL:	810,00	2.2.1.5	0,60	**486,00**
COMERCIAL (PARCELA 3.1)	810,00	4.2.2.9	0,90	**729,00**
COMERCIAL (PARCELA 4)	810,00	4.2.2.9	0,90	**729,00**
PRODUCTIVO EMPRESARIAL	810,00	3.3.1.6	1,15	**931,50**
APARCAMIENTO BAJO RASANTE	810,00	2.2.2.4	0,40	**324,00**

5.2.4 COEFICIENTE DE GASTOS GENERALES Y BENEFICIO DE LA PROMOCIÓN

El Coeficiente K pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

El Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo establece en su artículo 22.2 que el coeficiente K tendrá con carácter general un valor de 1,40 y que podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario de la zona. Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

Por todo ello, el coeficiente K utilizado en la metodología residual estática, al tratarse de usos industriales y vinculados a explotaciones económicas, es de 1,20.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

5.2.5 VALORES DE REPERCUSIÓN DE SUELO POR USOS

Por lo tanto, y aplicando la expresión VR = [VV / k] – VC, de acuerdo con los parámetros ya especificados, obtenemos para cada uso el valor de suelo unitario repercutido para un metro cuadrado edificable:

	2024	
PRODUCTIVO INDUSTRIAL:		
Vv = Valor en venta de metro cuadrado de edificación.	**1.241,68**	**€/m²c**
Vc = Valor de la construcción.	486,00	€/m²c
K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos.	1,2	
VR, Valor de repercusión del suelo/ m2 edificación.	**548,73**	**€/m²c**

	2024	
COMERCIAL (PARCELA 3.1)		
Vv = Valor en venta de metro cuadrado de edificación.	**1.513,62**	**€/m²c**
Vc = Valor de la construcción.	729,00	€/m²c
K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos.	1,2	
VR, Valor de repercusión del suelo/ m2 edificación.	**532,35**	**€/m²c**

	2024	
COMERCIAL (PARCELA 4)		
Vv = Valor en venta de metro cuadrado de edificación.	**1.626,98**	**€/m²c**
Vc = Valor de la construcción.	729,00	€/m²c
K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos.	1,2	
VR, Valor de repercusión del suelo/ m2 edificación.	**626,82**	**€/m²c**

	2024	
PRODUCTIVO EMPRESARIAL		
Vv = Valor en venta de metro cuadrado de edificación.	**1.649,46**	**€/m²c**
Vc = Valor de la construcción.	931,50	€/m²c
K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos.	1,2	
VR, Valor de repercusión del suelo/ m2 edificación.	**443,05**	**€/m²c**

	2024	
APARCAMIENTO BAJO RASANTE		
Vv = Valor en venta de metro cuadrado de edificación.	**441,49**	**€/m²c**
Vc = Valor de la construcción.	324,00	€/m²c
K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos.	1,2	
VR, Valor de repercusión del suelo/ m2 edificación.	**43,91**	**€/m²c**

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

5.3 CÁLCULO DEL VALOR DE LA UA URBANIZADA

Una vez establecidos los valores de repercusión de suelo por usos, se obtiene el valor en situación de suelo urbanizado conforme a lo establecido en el mencionado artículo 22 del Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

Siendo:

- VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.
- Ei = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.
- VRSi = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

VALOR SUELO URBANIZADO			
USO	Ei Edificabilidades (m²)	Valores de repercusión (€/m²)	VS Valor de Suelo Urbanizado (€)
PRODUCTIVO INDUSTRIAL (PROD-2)	19.424,69	548,73	10.658.974,89
PRODUCTIVO INDUSTRIAL (PROD-1A)	7.855,64	548,73	4.310.651,52
COMERCIAL (PARCELA 3.1)	11.356,86	532,35	6.045.824,42
COMERCIAL (PARCELA 4)	973,27	626,82	610.061,86
PRODUCTIVO EMPRESARIAL	22.396,73	443,05	9.922.871,23
APARCAMIENTO BAJO RASANTE	10.744,27	43,91	471.762,99
	72.751,46		**32.020.146,91**

Por otro lado, y de acuerdo con lo determinado en el PPO, el aprovechamiento objetivo total del sector es de 73.884,63 UAS:

A partir del valor obtenido para el suelo urbanizado y las UA fijadas en el PPO, se obtiene el valor unitario correspondiente a la UA:

32.020.146,91 €/ 73.884,63UAS = 419,81€/m²

VALOR DE LA UA urbanizada:	**433,38 €/UA**

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

6 VALORACIÓN DE LA UA ANTES DE CONCLUIR LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Según describe en el artículo 40.2, del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, " En el caso de propietarios que no puedan participar en la adjudicación de parcelas resultantes de una actuación de urbanización por causa de la insuficiencia de su aportación, el suelo se tasará por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación, descontados los gastos de urbanización correspondientes incrementados por la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo".

6.1 METODOLOGIA

En el mencionado Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo regula en su artículo 22.3, la metodología de la valoración del suelo en situación de suelo urbanizado no edificado pendiente de cargas de urbanización.

> 3. En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:
>
> **VSo = VS - G. (1 + TLR + PR)**
>
> Siendo:
>
> - VSo = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.
> - VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.
> - G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.
> - TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.
> - PR = Prima de riesgo en tanto por uno.
>
> La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales.
>
> 4. La aplicación del método residual establecido en los apartados anteriores, no considerará otros parámetros económicos que los que puedan deducirse de la situación en el momento de la tasación. En ningún caso se considerarán las expectativas de plusvalías o alteraciones de valor que pudieran producirse en el futuro»

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Los valores correspondientes a Valor de Suelo urbanizado no edificado (Vo), en euros son los que corresponden a los calculados en el apartado anterior, por tanto, a continuación, se procede a estimar el resto de los parámetros, gastos de urbanización y otros deberes y cargas (G), tasa libre de riesgo (Tr) y prima de riesgo (Pr).

6.2 COSTES DE GESTION Y OBRAS DE URBANIZACIÓN

Para el cálculo de la UA pendiente de urbanizar se adoptan los costes de gestión y urbanización específicos que figuran en el Estudio Económico Financiero del Plan Parcial.

Según el Plan Parcial, se establece el siguiente desglose de actuaciones, para determinar los costes de la urbanización:

- PEC de ejecución de obras de urbanización (*): 13.324.729,30€
- Gastos de gestión (10%): 1.329.923,34 €
- Aportación al PEIB-4 (60,87 €/UA, según PEIS-4): 4.497.357,43 €

Total COSTES DE GESTION Y URBANIZACIÓN: 19.152.010,07 €

* El PEC incluye unos gastos urbanísticos (compra de suelo para conexiones, ejecución de traída de redes de abastecimiento y saneamiento para su conexión, embovedado de canal de pluviales del aeropuerto, …) de 3.001.595,20€; además de un 13% de gastos generales y un 6% de beneficio industrial sobre el PEM total estimado de 11.197.251,51€.

PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL

CAPITULOS	IMPORTE €	%
RED VIARIA Y SEÑALIZACIÓN	3.955.223,73	35,32
REDES DE ALCANTARILLADO	932.665,69	8,33
RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA	763.015,60	6,81
RED DE MEDIA Y BAJA TENSION	678.600,34	6,06
RED DE ALUMBRADO PUBLICO	593.365,52	5,30
REDES DE TELECOMUNICACIONES	424.535,00	3,79
JARDINERIA Y MOBILIARIO URBANO (SG y SL)	848.250,43	7,58
GASTOS URBANISTICOS DEL SECTOR	3.001.595,20	26,81
TOTAL COSTE DE EJECUCIÓN MATERIAL	**11.197.251,51**	100,00

PRESUPUESTO DE CONTRATA

Presupuesto de Ejecución Material:	11.197.251,51 €
Gastos Generales 13%	1.455.642,70 €
Beneficio Industrial 6%	671.835,09 €
PRESUPUESTO DE CONTRATA:	**13.324.729,30 €**

** De acuerdo con lo establecido en el PGOU el sector deberá contribuir en los Sistemas Generales del PEIB-4, con un máximo de 90 €/UA. Aunque el Plan Especial le asigna, a falta de que el Plan especial establezca la cifra definitiva, el máximo de 90 €/UA, actualmente se ha presentado en el Ayuntamiento para su aprobación inicial el Plan Especial de Infraestructuras y Servicios Básicos (PEIS-4), en el cual se asigna a la zona homogénea denominada Churriana en la que se ubica este Sector una cuantía de contribución en los Sistemas Generales de 60,87 €/UA. A efectos del presente informe se toma como dato de partida este importe

Ayuntamiento de Málaga
Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras

Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio de Urbanización e Infraestructuras

RESULTADOS	CHURRIANA (€/UA)	CAMPANILLAS (€/UA)	ESTE (€/UA)	CENTRAL (€/UA)
SUS Residencial	20,29 €	20,81	41,31	20,60
SUS Productivo	60,87	62,43	123,93	61,80
SUNC	20,29	20,81	41,31	20,60
SUNC Comercial	30,00	30,00	30,00	30,00

TOTAL GASTOS DE URBANIZACIÓN Y GESTIÓN: 19.152.010,07 €

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

6.3 TASA LIBRE RIESGO y PRIMA DE RIESGO

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.

De acuerdo con los valores del Banco de España (BdE), el último dato publicado en diciembre corresponde al mes de noviembre de 2024 con un valor de **2,686 %**

PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

De acuerdo con los datos del Reglamento de Valoraciones

ANEXO IV Primas de riesgo

Para la determinación de las primas de riesgo a las que se refiere el apartado 4 del artículo 22 de este Reglamento, se utilizarán como referencia los siguientes porcentajes en función del tipo de inmueble:

Tipo de inmueble	Porcentaje
Edificio de uso residencial (primera residencia)	8
Edificio de uso residencial (segunda residencia)	12
Edificio de oficinas	10
Edificios comerciales	12
Edificios industriales	14
Plazas de aparcamiento	9
Hoteles	11
Residencias de estudiantes y de la tercera edad	12
Otros	12

En el caso de edificios destinados a varios usos la prima de riesgo de referencia se obtendrá ponderando las primas de riesgo señaladas anteriormente en función de la superficie destinada a cada uno de los usos.

A continuación, se pondera la prima de riesgo entre las edificabilidades de cada uno de los usos analizados:

TIPOLOGIA	PR	PONDERACIÓN	PR PONDERADA
PRODUCTIVO INDUSTRIAL (PROD-2)	14%	26,70%	0,04
COMERCIAL (PARCELA 3.1)	12%	15,61%	0,02
COMERCIAL (PARCELA 4)	12%	1,34%	0,00
PRODUCTIVO EMPRESARIAL	10%	30,79%	0,03
APARCAMIENTO BAJO RASANTE	9%	14,77%	0,01
PRIMA DE RIESGO PONDERADA POR USOS			**11,69%**
TASA LIBRE DE RIESGO			**2,686%**
PR + TLR			**14,377%**

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

6.4 CÁLCULO DEL VALOR DE LA UA ANTES DE URBANIZACIÓN

Una vez establecido el valor de suelo urbanizado y los costes de urbanización, se obtiene el valor del suelo pendiente de urbanizar conforme a lo establecido en el mencionado artículo 22.3 del Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo:

$$VSo = VS - G. (1 + TLR + PR)$$

VALOR DE SUELO URBANIZADO-VS

VS= 32.020.146,91 €

GASTOS DE URBANIZACIÓN-G

G= **19.152.010,07 €**

TASA LIBRE DE RIESGO (TLR) y PRIMA DE RIESGO (PR)

TLR=2,686 %

PR= 11,69 %

VALOR DEL SUELO DESCONTADOS LOS DEBERES Y CARGAS PENDIENTES-VSo:

VSo = 32.020.146,91 € -19.152.010,07 € x (1+14,377 %) = 10.114.613,94 €

A partir de este valor obtenido para el suelo sin urbanizar, se obtiene el valor unitario repercutido sobre las UAs del sector teniendo en cuenta que existe un 10% de las UAS, de cesión obligatoria al Ayuntamiento, que están libres de cargas (*):

	UA	valor (€/UA urbanizada)	valor suelo pendiente urbanización (€)	**valor (€/UA pte urbanizar)**
PARTICIPAN EN LAS CARGAS: 90%	66.496,17	433,38	6.912.599,25	**103,95**
LIBRES DE CARGAS: 10%	7.388,46	433,38	3.202.014,69	433,38
TOTALES	73.884,63	433,38	**10.114.613,94**	136,90

VALOR DE LA UA sin urbanizar que participa en cargas:	**103,95 €/UA**

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

7 RESUMEN DE VALORES

Según lo expuesto en el informe y con el objetivo de ser aportado como documento complementario en la redacción de los distintos documentos y procesos ligados al desarrollo y gestión del PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUS-G.1 "SAN JULIÁN", con especial referencia a su utilización en el proceso reparcelatorio o de constitución de junta de compensación, se han calculado los siguientes valores a petición de BORAYMA DESARROLLO, S.A.:

1) Valor de la unidad de aprovechamiento una vez concluidas las obras de urbanización del sector y, en su caso, de sus SSGG adscritos.

Valor UA concluidas las obras de urbanización:	**433,38 €/UA**

2) Valor de la unidad de aprovechamiento que participa en cargas antes de concluir la urbanización del sector y, en su caso, de sus SSGG adscritos.

Valor UA pendiente de urbanizar que participa en cargas:	**103,95 €/UA**

En Málaga, a 10 de diciembre de 2024





JORGE VILLALOBOS SÁNCHEZ
ARQUITECTO TÉCNICO
MASTER UNIVERSITARIO EN VALORACIONES INMOBILIARIAS, TASACIONES, Y PERITACIÓN JUDICIAL
TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.



JOSÉ ANTONIO HERNÁNDEZ CALVÍN
DIRECTORGENERAL
En representación de TINSA,
Tasaciones Inmobiliarias SAU

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

8 DOCUMENTACIÓN ANEXA

8.1 ESTUDIO DE MERCADO- INDUSTRIAL

NAVE INDUSTRIAL, adosada o entre medianerías. (Venta)

Calle, ROSALIND FRANKLIN, Nº 12, SANTA ROSALIA-MAQUEDA (CAMPANILLAS) (29590) Fecha 02-12-2024

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
300.000,00	2,00	4,00	282.000,00	0,00	940,00

Superficie adoptada: Construida
Total uso: 300,00 m² Planta baja: 300,00 m² Plantas infer.: No disp. Plantas super.: No disp.
Garaje: No disp. Otras edific.: No disp. Parcela: 405,00 m² Parcela libre: 105,00 m²
Altura libre: 8,00 m. Luz de crujía: 15,00 m.

Calidad del entorno: Medio Alta Identificabilidad / Visualización: Media Accesibilidad: Buena
Calidad de ubicación: Media Nivel equipamiento y servicios: Medio Accesibilidad a la parcela: Medio
Calidad infraestructura: Medio Polivalencia de actividad industrial: Medio
Tipificación ubicación industrial: Polígono industrial

Nº plantas del edificio: 2 Nivel infraestructuras parcela: Medio Calidad edificio: Media

Polivalencia: Media Nº de plantas del uso industrial: 1 Divisibilidad: No
Configuración irregular: No Tiene Calidad de las instalaciones: Media Calidad de la nave: Media
Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 2003 Estado conservación: Bueno
Nivel última reforma: En bruto

Fuente: API Nivel de negociación: Sin negociación
Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

NAVE INDUSTRIAL, adosada o entre medianerías. (Venta)

Calle, MAREA BAJA, Nº 43, MALAGA (29006) Fecha 02-12-2024

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
495.000,00	2,00	4,00	465.300,00	0,00	1.163,25

Superficie adoptada: Construida
Total uso: 400,00 m² Planta baja: 260,00 m² Plantas infer.: No disp. Plantas super.: 140,00 m²
Garaje: No disp. Otras edific.: No disp. Parcela: 260,00 m² Parcela libre: No disp.
Altura libre: 8,00 m. Luz de crujía: 10,00 m.

Calidad del entorno: Medio Alta Identificabilidad / Visualización: Media Accesibilidad: Buena
Calidad de ubicación: Media Nivel equipamiento y servicios: Medio Accesibilidad a la parcela: Medio
Calidad infraestructura: Medio Polivalencia de actividad industrial: Medio
Tipificación ubicación industrial: Polígono industrial

Nº plantas del edificio: 3 Nivel infraestructuras parcela: Medio Calidad edificio: Media

Polivalencia: Media Nº de plantas del uso industrial: 2 Divisibilidad: No
Configuración irregular: No Tiene Calidad de las instalaciones: Media Calidad de la nave: Media
Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 2005 Estado conservación: Bueno
Nivel última reforma: Obras de instalación importantes Antigüedad última reforma: 18 años

Fuente: API Nivel de negociación: Sin negociación
Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos
Observaciones
En esquina, sin parcela libre de uso propio.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

NAVE INDUSTRIAL, adosada o entre medianerías. (Venta)

Calle, FIDIAS, Nº 32, MALAGA (29004) Fecha 02-12-2024

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
420.000,00	6,00	0,00	394.800,00	0,00	1.121,59

Superficie adoptada: Construida
Total uso: 352,00 m² Planta baja: 275,00 m² Plantas infer.: No disp. Plantas super.: 77,00 m²
Garaje: No disp. Otras edific.: No disp. Parcela: 290,00 m² Parcela libre: No disp.
Altura libre: 8,00 m. Luz de crujía: 10,00 m.

Calidad del entorno: Medio Alta Identificabilidad / Visualización: Media Accesibilidad: Buena
Calidad de ubicación: Media Nivel equipamiento y servicios: Medio Accesibilidad a la parcela: Medio
Calidad infraestructura: Medio Polivalencia de actividad industrial: Medio
Tipificación ubicación industrial: Polígono industrial

Nº plantas del edificio: 2 Nivel infraestructuras parcela: Medio Calidad edificio: Media

Polivalencia: Media Nº de plantas del uso industrial: 2 Divisibilidad: No
Configuración irregular: No Tiene Calidad de las instalaciones: Media Calidad de la nave: Media
Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 1990 Estado conservación: Medio
Nivel última reforma: Obras de instalación leves Antigüedad última reforma: 32 años

Fuente: Particular Nivel de negociación: Sin negociación
Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

NAVE INDUSTRIAL, adosada o entre medianerías. (Venta)

Calle, EDUARDO QUEIPO DE LLANO CABALLERO, Nº 35, MALAGA (29004) Fecha 02-12-2024

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
900.000,00	3,00	4,00	837.000,00	0,00	1.279,82

Superficie adoptada: Construida
Total uso: 654,00 m² Planta baja: 630,00 m² Plantas infer.: No disp. Plantas super.: 24,00 m²
Garaje: No disp. Otras edific.: No disp. Parcela: 744,00 m² Parcela libre: 109,00 m²
Altura libre: 7,00 m. Luz de crujía: 20,00 m.

Calidad del entorno: Medio Alta Identificabilidad / Visualización: Media Accesibilidad: Buena
Calidad de ubicación: Media Nivel equipamiento y servicios: Alto Accesibilidad a la parcela: Medio
Calidad infraestructura: Medio Polivalencia de actividad industrial: Medio
Tipificación ubicación industrial: Polígono industrial

Nº plantas del edificio: 2 Nivel infraestructuras parcela: Medio Calidad edificio: Media

Polivalencia: Media Nº de plantas del uso industrial: 2 Divisibilidad: No
Configuración irregular: No Tiene Calidad de las instalaciones: Media Calidad de la nave: Media
Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 2004 Estado conservación: Medio
Nivel última reforma: Obras de instalación leves Antigüedad última reforma: 20 años

Fuente: API Nivel de negociación: Sin negociación
Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

NAVE INDUSTRIAL, adosada o entre medianerías. (Venta)

Calle, ALFARNATEJO, Nº 3, MALAGA (29006) Fecha 02-12-2024

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
660.000,00	2,00	4,00	620.400,00	0,00	1.228,51

Superficie adoptada: Construida
Total uso: 505,00 m² Planta baja: 460,00 m² Plantas infer.: No disp. Plantas super.: 45,00 m²
Garaje: No disp. Otras edific.: No disp. Parcela: 625,00 m² Parcela libre: 163,00 m²
Altura libre: 8,00 m. Luz de crujía: 11,50 m.

Calidad del entorno: Medio Alta Identificabilidad / Visualización: Media Accesibilidad: Regular
Calidad de ubicación: Media Nivel equipamiento y servicios: Medio Accesibilidad a la parcela: Medio
Calidad infraestructura: Medio Polivalencia de actividad industrial: Medio
Tipificación ubicación industrial: Polígono industrial

Nº plantas del edificio: 2 Nivel infraestructuras parcela: Medio Calidad edificio: Media

Polivalencia: Media Nº de plantas del uso industrial: 2 Divisibilidad: No
Configuración irregular: No Tiene Calidad de las instalaciones: Media Calidad de la nave: Media
Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 1991 Estado conservación: Medio
Nivel última reforma: Obras de instalación leves Antigüedad última reforma: 25 años

Fuente: API Nivel de negociación: Sin negociación
Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

NAVE INDUSTRIAL, adosada o entre medianerías. (Venta)

Calle, GERALD BRENAN, Nº 75, MALAGA (29004) Fecha 02-12-2024

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
935.000,00	1,00	4,00	888.250,00	0,00	1.009,38

Superficie adoptada: Construida
Total uso: 880,00 m² Planta baja: 700,00 m² Plantas infer.: No disp. Plantas super.: 180,00 m²
Garaje: No disp. Otras edific.: No disp. Parcela: 825,00 m² Parcela libre: 109,00 m²
Altura libre: 7,00 m. Luz de crujía: 11,50 m.

Calidad del entorno: Medio Alta Identificabilidad / Visualización: Media Accesibilidad: Buena
Calidad de ubicación: Medio Alta Nivel equipamiento y servicios: Alto Accesibilidad a la parcela: Alto
Calidad infraestructura: Medio Polivalencia de actividad industrial: Medio
Tipificación ubicación industrial: Polígono industrial

Nº plantas del edificio: 2 Nivel infraestructuras parcela: Medio Calidad edificio: Media

Polivalencia: Media Nº de plantas del uso industrial: 2 Divisibilidad: No
Configuración irregular: No Tiene Calidad de las instalaciones: Media Calidad de la nave: Media
Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 1989 Estado conservación: Medio
Nivel última reforma: Obras de instalación importantes Antigüedad última reforma: 35 años

Fuente: API Nivel de negociación: Sin negociación
Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

NAVE INDUSTRIAL, adosada o entre medianerías. (Venta)

Polígono, LA MORAGA, Nº 21, ALHAURIN DE LA TORRE (29130) Fecha 07-10-2024

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
389.000,00	1,00	4,00	369.550,00	0,00	1.040,99

Superficie adoptada: Construida

Total uso:	355,00 m²	Planta baja:	201,00 m²	Plantas infer.:	No disp.	Plantas super.:	154,00 m²
Garaje:	No disp.	Otras edific.:	No disp.	Parcela:	317,00 m²	Parcela libre:	No disp.
Altura libre:	4,00 m.	Luz de crujía:	10,00 m.				

Calidad del entorno:	Media	Identificabilidad / Visualización:	Media	Accesibilidad:	Buena
Calidad de ubicación:	Medio Baja	Nivel equipamiento y servicios:	Medio	Accesibilidad a la parcela:	Medio
Calidad infraestructura:	Medio	Polivalencia de actividad industrial:	Medio		
Tipificación ubicación industrial:	Polígono industrial				

Nº plantas del edificio:	2	Nivel infraestructuras parcela:	Medio	Calidad edificio:	Media

Polivalencia:	Elevada	Nº de plantas del uso industrial:	2	Divisibilidad:	No
Configuración irregular:	No Tiene	Calidad de las instalaciones:	Media	Calidad de la nave:	Alta
Certificado de eficiencia energética:	No tiene				

Antigüedad(fecha aprox.):	2009	Estado conservación:	Bueno
Nivel última reforma:	Obras de instalación importantes	Antigüedad última reforma:	10 años

Fuente:	API	Nivel de negociación:	Sin negociación
Nivel de comprobación:	Visita virtual interior sin planos		

8.2 ESTUDIO DE MERCADO-OFICINAS

OFICINA, parte de un edificio de oficinas. (Venta)

Avenida, JOSE ORTEGA Y GASSET, Nº 124, Planta 2, MALAGA (29006) Fecha 21-08-2024

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
114.000,00	4,00	0,00	109.440,00	0,00	1.152,00

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes
Total uso: 95,00 m² Planta baja: No disp. Plantas infer.: No disp. Plantas super.: 95,00 m²

Calidad del entorno: Media Calidad de ubicación: Media

Nº plantas del edificio:	3	Ascensores:	Sí	Montacargas:	No
Plantas técnicas / instalaciones:	No tiene	Climatización centralizada:	No tiene	Inst. seguridad:	Sí tiene
Inst. prevención incendios:	Sí tiene	Inst. sistemas comunicación:	Sí tiene	Representatividad:	Media
Calidad cons. zonas comunes:	Medio Alta	Certificado LEED:	No tiene	Calidad edificio:	Media
Aparcamiento en edificio:	Sí interior	Plazas aparcamiento vinculadas:		1 Uds.	

Plantas en las que se desarrolla:	Una	Polivalencia:	Media	Divisibilidad:	No
Fact. amb. negativos:	No	Climatización:	Frío y calor	Calidad de oficina:	Media
Accesibilidad a discapacitados:	Medio Alta	Falso techo registrable:	Sí tiene	Suelo técnico:	No tiene
Certificado de eficiencia energética:	No tiene				

Antigüedad(fecha aprox.): 2003 Estado conservación: Bueno
Nivel última reforma: Acabados o instalaciones Antigüedad última reforma: 6 años

Fuente: Particular Nivel de negociación: Sin negociación
Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos
Observaciones
Se oferta amueblada en 130.000€ (incluido aparcamiento), se deduce mobiliario del precio. Fachada sur, a avda. José Ortega y Gasset.

OFICINA, parte de un edificio de oficinas. (Venta)

Avenida, MANUEL FRAGA IRIBARNE, Nº 15, Planta 1, TORREMOLINOS (29620) Fecha 24-09-2024

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
195.000,00	2,00	4,00	183.300,00	0,00	2.082,95

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes
Total uso: 88,00 m² Planta baja: No disp. Plantas infer.: No disp. Plantas super.: 88,00 m²

Calidad del entorno: Media Calidad de ubicación: Media

Nº plantas del edificio:	2	Ascensores:	Sí	Montacargas:	No
Plantas técnicas / instalaciones:	No tiene	Climatización centralizada:	No tiene	Inst. seguridad:	No tiene
Inst. prevención incendios:	Se desconoce	Inst. sistemas comunicación:	Sí tiene	Representatividad:	Media
Calidad cons. zonas comunes:	Media	Certificado LEED:	No tiene	Calidad edificio:	Media

Plantas en las que se desarrolla:	Una	Polivalencia:	Media	Divisibilidad:	No
Fact. amb. negativos:	No	Climatización:	Frío y calor	Calidad de oficina:	Media
Accesibilidad a discapacitados:	Media	Falso techo registrable:	Sí tiene	Suelo técnico:	No tiene
Certificado de eficiencia energética:	No tiene				

Antigüedad(fecha aprox.): 1994 Estado conservación: Bueno
Nivel última reforma: Acabados e instalaciones Antigüedad última reforma: 2 años

Fuente: API Nivel de negociación: Sin negociación
Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos
Observaciones
Aseos comunes en planta. Posee aseo completo en el interior de la oficina.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

OFICINA, parte de un edificio de oficinas. (Venta)

Calle, CUEVAS BAJAS, Nº 4, Planta 3, MALAGA (29004) Fecha 02-12-2024

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
109.000,00	2,00	4,00	102.460,00	0,00	1.463,71

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes
Total uso: 70,00 m² Planta baja: No disp. Plantas infer.: No disp. Plantas super.: 70,00 m²

Calidad del entorno: Media Calidad de ubicación: Media

Nº plantas del edificio:	4	Ascensores:	Sí	Montacargas:	No
Plantas técnicas / instalaciones:	No tiene	Climatización centralizada:	No tiene	Inst. seguridad:	Sí tiene
Inst. prevención incendios:	Se desconoce	Inst. sistemas comunicación:	Sí tiene	Representatividad:	Media
Calidad cons. zonas comunes:	Media	Certificado LEED:	No tiene	Calidad edificio:	Media

Plantas en las que se desarrolla:	Una	Polivalencia:	Media	Divisibilidad:	No
Fact. amb. negativos:	No	Climatización:	Frío y calor	Calidad de oficina:	Media
Accesibilidad a discapacitados:	Media	Falso techo registrable:	Sí tiene	Suelo técnico:	No tiene
Certificado de eficiencia energética:	No tiene				

Antigüedad(fecha aprox.): 2006 Estado conservación: Bueno
Nivel última reforma: Sin reformar

Fuente: API Nivel de negociación: Sin negociación
Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

OFICINA, parte de un edificio de oficinas. (Venta)

Calle, GRAHAM BELL, Nº 6, Planta 3, SANTA ROSALIA-MAQUEDA (CAMPANILLAS) (29590) Fecha 02-12-2024

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
94.000,00	3,00	4,00	87.420,00	0,00	1.304,78

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes
Total uso: 67,00 m² Planta baja: No disp. Plantas infer.: No disp. Plantas super.: 67,00 m²

Calidad del entorno: Medio Alta Calidad de ubicación: Media

Nº plantas del edificio:	4	Ascensores:	Sí	Montacargas:	No
Plantas técnicas / instalaciones:	No tiene	Climatización centralizada:	No tiene	Inst. seguridad:	No tiene
Inst. prevención incendios:	Sí tiene	Inst. sistemas comunicación:	Sí tiene	Representatividad:	Media
Calidad cons. zonas comunes:	Media	Certificado LEED:	No tiene	Calidad edificio:	Media
Aparcamiento en edificio:	Sí exterior			Plazas aparcamiento vinculadas:	1 Uds.

Plantas en las que se desarrolla:	Una	Polivalencia:	Media	Divisibilidad:	Sí
Fact. amb. negativos:	No	Climatización:	Frío y calor	Calidad de oficina:	Media
Accesibilidad a discapacitados:	Media	Falso techo registrable:	Sí tiene	Suelo técnico:	Sí tiene
Certificado de eficiencia energética:	No tiene				

Antigüedad(fecha aprox.): 2007 Estado conservación: Bueno
Nivel última reforma: Sin reformar

Fuente: API Nivel de negociación: Sin negociación
Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

OFICINA, parte de un edificio de oficinas. (Venta)

Calle, MARIA CURIE, Nº 3, Planta 2, SANTA ROSALIA-MAQUEDA (CAMPANILLAS) (29590) Fecha 02-12-2024

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
148.000,00	6,00	0,00	139.120,00	0,00	2.243,87

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes

Total uso:	62,00 m²	Planta baja:	No disp.	Plantas infer.:	No disp.	Plantas super.:	62,00 m²

Calidad del entorno:	Medio Alta	Calidad de ubicación:	Medio Alta		
Nº plantas del edificio:	4	Ascensores:	Sí	Montacargas:	No
Plantas técnicas / instalaciones:	No tiene	Climatización centralizada:	No tiene	Inst. seguridad:	Sí tiene
Inst. prevención incendios:	Sí tiene	Inst. sistemas comunicación:	Sí tiene	Representatividad:	Media
Calidad cons. zonas comunes:	Media	Certificado LEED:	No tiene	Calidad edificio:	Media
Aparcamiento en edificio:	Sí interior	Plazas aparcamiento vinculadas:		3 Uds.	

Plantas en las que se desarrolla:	Una	Polivalencia:	Media	Divisibilidad:	No
Fact. amb. negativos:	No	Climatización:	Frío y calor	Calidad de oficina:	Media
Accesibilidad a discapacitados:	Media	Falso techo registrable:	Sí tiene	Suelo técnico:	Sí tiene
Certificado de eficiencia energética:	No tiene				

Antigüedad(fecha aprox.):	2006	Estado conservación:	Bueno
Nivel última reforma:	Sin reformar		

Fuente:	Particular	Nivel de negociación:	Sin negociación
Nivel de comprobación:	Visita virtual interior sin planos		

OFICINA, parte de un edificio de oficinas. (Venta)

Calle, DECANO ANTONIO ZEDANO, Nº 5, Planta 2, TORREMOLINOS (29620) Fecha 02-12-2024

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
218.500,00	8,00	0,00	201.020,00	0,00	2.680,27

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes

Total uso:	75,00 m²	Planta baja:	No disp.	Plantas infer.:	No disp.	Plantas super.:	75,00 m²
Garaje:	22,00 m²	Otras edific.:	No disp.	Parcela:	No disp.		

Calidad del entorno:	Media	Calidad de ubicación:	Medio Alta		
Nº plantas del edificio:	3	Ascensores:	Sí	Montacargas:	No
Plantas técnicas / instalaciones:	No tiene	Climatización centralizada:	No tiene	Inst. seguridad:	No tiene
Inst. prevención incendios:	Se desconoce	Inst. sistemas comunicación:	Sí tiene	Representatividad:	Media
Calidad cons. zonas comunes:	Media	Certificado LEED:	No tiene	Calidad edificio:	Media
Aparcamiento en edificio:	Sí interior	Plazas aparcamiento vinculadas:		1 Uds.	

Plantas en las que se desarrolla:	Una	Polivalencia:	Media	Divisibilidad:	No
Fact. amb. negativos:	No	Climatización:	Frío y calor	Calidad de oficina:	Media
Accesibilidad a discapacitados:	Media	Falso techo registrable:	Sí tiene	Suelo técnico:	No tiene
Certificado de eficiencia energética:	No tiene				

Antigüedad(fecha aprox.):	2006	Estado conservación:	Bueno
Nivel última reforma:	Sin reformar		

Fuente:	Particular	Nivel de negociación:	Sin negociación
Nivel de comprobación:	Visita virtual interior sin planos		

Observaciones

Aseos comunes.

OFICINA, parte de un edificio de oficinas. (Venta)

Calle, JAEN, Nº 9, Planta 3, MALAGA (29004) Fecha 02-12-2024

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
560.000,00	3,00	4,00	520.800,00	0,00	1.846,81

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes
Total uso: 282,00 m² Planta baja: No disp. Plantas infer.: No disp. Plantas super.: 282,00 m²

Calidad del entorno: Media Calidad de ubicación: Media

Nº plantas del edificio:	4	Ascensores:	Sí	Montacargas:	No
Plantas técnicas / instalaciones:	No tiene	Climatización centralizada:	Frío y calor	Inst. seguridad:	Sí tiene
Inst. prevención incendios:	Sí tiene	Inst. sistemas comunicación:	Sí tiene	Representatividad:	Media
Calidad cons. zonas comunes:	Medio Alta	Certificado LEED:	No tiene	Calidad edificio:	Media
Aparcamiento en edificio:	Sí interior			Plazas aparcamiento vinculadas:	2 Uds.

Plantas en las que se desarrolla:	Una	Polivalencia:	Elevada	Divisibilidad:	Sí
Fact. amb. negativos:	No	Climatización:	Frío y calor	Calidad de oficina:	Media
Accesibilidad a discapacitados:	Medio Alta	Falso techo registrable:	Sí tiene	Suelo técnico:	Sí tiene
Certificado de eficiencia energética:	No tiene				

Antigüedad(fecha aprox.): 2005 Estado conservación: Bueno
Nivel última reforma: Sin reformar

Fuente: API Nivel de negociación: Sin negociación
Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos
Observaciones
Oficina en esquina este de su edificio (fachadas sureste y noreste), con buen rango de fachada. Planta alta de su edificio.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

8.3 ESTUDIO DE MERCADO- PRODUCTIVO COMERCIAL

LOCAL COMERCIAL, parte de un edificio con acceso directo desde calle o espacio público. (Venta)

Avenida, MIRAMAR, Nº 33, Planta 0, FUENGIROLA (29640) Fecha 02-12-2024

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
940.000,00	1,00	4,00	893.000,00	0,00	1.348,94

Superficie adoptada: Construida
Total uso: 662,00 m² Planta baja: 251,00 m² Plantas infer.: No disp. Plantas super.: 411,00 m²
Fachada ppal.: 9,40 m. Fondo medio: 12,00 m. Rel. fachada fondo: 0,78 Altura libre: No disp. Fachada secund.: 23,00 m.

Calidad del entorno: Media Calidad de ubicación: Media Transporte público: Regular
Tipo de eje comercial: Nivel de distrito o barrio Existencia de polo comercial: No Concentración comercial: Medio
Nivel de ocupación: Medio Accesibilidad: Buena Flujo peatonal: Media
Identificabilidad / Visualización: Media

Calidad edificio: Media Nº plantas del edificio: No disp. Planta del acceso: Nivel de acera
Plantas en las que se desarrolla: Dos Aparcamiento en edificio: No tiene
Divisibilidad: No Polivalencia: Elevada Configuración irregular: No Tiene
Nº de fachadas comerciales: Dos Formando esquina: Sí Salida de humos: Se desconoce
Fact. amb. negativos: No Calidad del local: Media
Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 1988 Estado conservación: Medio
Nivel última reforma: Obras de instalación importantes Antigüedad última reforma: 30 años

Fuente: API Nivel de negociación: Sin negociación
Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

LOCAL COMERCIAL, que constituye un edificio completo. (Venta)

Avenida, REINA SOFIA, Nº 37, COIN (29100) Fecha 02-12-2024

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
1.350.000,00	1,00	4,00	1.282.500,00	0,00	1.342,93

Superficie adoptada: Construida
Total uso: 955,00 m² Planta baja: 422,00 m² Plantas infer.: 111,00 m² Plantas super.: 422,00 m²
Garaje: No disp. Terraza: No disp. Parcela: 422,00 m²
Fachada ppal.: 23,50 m. Fondo medio: 21,00 m. Rel. fachada fondo: 1,12 Altura libre: No disp. Fachada secund.: No disp.

Calidad del entorno: Medio Alta Calidad de ubicación: Medio Alta Transporte público: Regular
Tipo de eje comercial: Nivel de distrito o barrio Existencia de polo comercial: No Concentración comercial: Medio
Nivel de ocupación: Alto Accesibilidad: Buena Flujo peatonal: Media
Identificabilidad / Visualización: Media

Calidad edificio: Media Nº plantas del edificio: No disp. Planta del acceso:
Plantas en las que se desarrolla: Tres o más Aparcamiento en edificio: No tiene
Divisibilidad: Sí Polivalencia: Elevada Configuración irregular: No Tiene
Nº de fachadas comerciales: Una Formando esquina: Sí Salida de humos: Se desconoce
Fact. amb. negativos: No Calidad del local: Media
Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 1983 Estado conservación: Malo
Nivel última reforma: Obras de instalación anticuadas Antigüedad última reforma: 40 años

Fuente: API Nivel de negociación: Sin negociación
Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

LOCAL COMERCIAL, parte de un edificio con acceso directo desde calle o espacio público. (Venta)

Avenida, MIRAMAR, Nº 33, Planta 0, FUENGIROLA (29640) Fecha 02-12-2024

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
940.000,00	1,00	4,00	893.000,00	0,00	1.348,94

Superficie adoptada: Construida
Total uso: 662,00 m² Planta baja: 251,00 m² Plantas infer.: No disp. Plantas super.: 411,00 m²
Fachada ppal.: 9,40 m. Fondo medio: 12,00 m. Rel. fachada fondo: 0,78 Altura libre: No disp. Fachada secund.: 23,00 m.

Calidad del entorno: Media Calidad de ubicación: Media Transporte público: Regular
Tipo de eje comercial: Nivel de distrito o barrio Existencia de polo comercial: No Concentración comercial: Medio
Nivel de ocupación: Medio Accesibilidad: Buena Flujo peatonal: Media
Identificabilidad / Visualización: Media

Calidad edificio: Media Nº plantas del edificio: No disp. Planta del acceso: Nivel de acera
Plantas en las que se desarrolla: Dos Aparcamiento en edificio: No tiene
Divisibilidad: No Polivalencia: Elevada Configuración irregular: No Tiene
Nº de fachadas comerciales: Dos Formando esquina: Sí Salida de humos: Se desconoce
Fact. amb. negativos: No Calidad del local: Media
Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 1988 Estado conservación: Medio
Nivel última reforma: Obras de instalación importantes Antigüedad última reforma: 30 años

Fuente: API Nivel de negociación: Sin negociación
Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

LOCAL COMERCIAL, que constituye un edificio completo. (Venta)

Avenida, REINA SOFIA, Nº 37, COIN (29100) Fecha 02-12-2024

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
1.350.000,00	1,00	4,00	1.282.500,00	0,00	1.342,93

Superficie adoptada: Construida
Total uso: 955,00 m² Planta baja: 422,00 m² Plantas infer.: 111,00 m² Plantas super.: 422,00 m²
Garaje: No disp. Terraza: No disp. Parcela: 422,00 m²
Fachada ppal.: 23,50 m. Fondo medio: 21,00 m. Rel. fachada fondo: 1,12 Altura libre: No disp. Fachada secund.: No disp.

Calidad del entorno: Medio Alta Calidad de ubicación: Medio Alta Transporte público: Regular
Tipo de eje comercial: Nivel de distrito o barrio Existencia de polo comercial: No Concentración comercial: Medio
Nivel de ocupación: Alto Accesibilidad: Buena Flujo peatonal: Media
Identificabilidad / Visualización: Media

Calidad edificio: Media Nº plantas del edificio: No disp. Planta del acceso:
Plantas en las que se desarrolla: Tres o más Aparcamiento en edificio: No tiene
Divisibilidad: Sí Polivalencia: Elevada Configuración irregular: No Tiene
Nº de fachadas comerciales: Una Formando esquina: Sí Salida de humos: Se desconoce
Fact. amb. negativos: No Calidad del local: Media
Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 1983 Estado conservación: Malo
Nivel última reforma: Obras de instalación anticuadas Antigüedad última reforma: 40 años

Fuente: API Nivel de negociación: Sin negociación
Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

LOCAL COMERCIAL, parte de un edificio con acceso directo desde calle o espacio público. (Venta)

Calle, ALMENDRALEJO DE JARALES, Nº 3, Planta 0, SITIO DE CALAHONDA (29649) Fecha 02-12-2024

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
1.700.000,00	4,00	4,00	1.564.000,00	0,00	1.655,03

Superficie adoptada: Construida
Total uso: 945,00 m² Planta baja: 380,00 m² Plantas infer.: No disp. Plantas super.: 565,00 m²
Fachada ppal.: 22,00 m. Fondo medio: 17,50 m. Rel. fachada fondo: 1,26 Altura libre: No disp. Fachada secund.: 22,00 m.

Calidad del entorno: Media
Calidad de ubicación: Medio Alta
Transporte público: Regular
Tipo de eje comercial: Nivel de distrito o barrio
Existencia de polo comercial: No
Concentración comercial: Medio
Nivel de ocupación: Alto
Accesibilidad: Buena
Flujo peatonal: Media
Identificabilidad / Visualización: Alta

Calidad edificio: Media
Nº plantas del edificio: No disp.
Planta del acceso: Nivel de acera
Plantas en las que se desarrolla: Dos
Aparcamiento en edificio: No tiene
Divisibilidad: Sí
Polivalencia: Elevada
Configuración irregular: No Tiene
Nº de fachadas comerciales: Dos
Formando esquina: No
Salida de humos: Se desconoce
Fact. amb. negativos: No
Calidad del local: Media
Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 1988
Estado conservación: Medio
Nivel última reforma: Obras de instalación importantes
Antigüedad última reforma: 20 años

Fuente: API
Nivel de negociación: Sin negociación
Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos
Observaciones

Se oferta indicando que posee una terraza descubierta de 600 m², pero se trata de parte de la cubierta plana no transitable del edificio, se ajusta en el valor.

LOCAL COMERCIAL, parte de un edificio con acceso directo desde calle o espacio público. (Venta)

Avenida, ACAPULCO, Nº 9, Planta 0, FUENGIROLA (29640) Fecha 02-12-2024

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
4.900.000,00	1,00	3,00	4.704.000,00	0,00	1.293,73

Superficie adoptada: Construida
Total uso: 3.636,00 m² Planta baja: 3.636,00 m² Plantas infer.: No disp. Plantas super.: No disp.
Fachada ppal.: 14,00 m. Fondo medio: 40,00 m. Rel. fachada fondo: 0,35 Altura libre: No disp. Fachada secund.: 19,00 m.

Calidad del entorno: Media
Calidad de ubicación: Media
Transporte público: Regular
Tipo de eje comercial: Nivel de distrito o barrio
Existencia de polo comercial: No
Concentración comercial: Medio
Nivel de ocupación: Medio
Accesibilidad: Buena
Flujo peatonal: Media
Identificabilidad / Visualización: Media

Calidad edificio: Media
Nº plantas del edificio: No disp.
Planta del acceso: Nivel de acera
Plantas en las que se desarrolla: Una
Aparcamiento en edificio: No tiene
Divisibilidad: Sí
Polivalencia: Elevada
Configuración irregular: No Tiene
Nº de fachadas comerciales: Dos
Formando esquina: Sí
Salida de humos: Se desconoce
Fact. amb. negativos: No
Calidad del local: Media
Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 1982
Estado conservación: Medio
Nivel última reforma: Obras de instalación importantes
Antigüedad última reforma: 25 años

Fuente: API
Nivel de negociación: Sin negociación
Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

LOCAL COMERCIAL, parte de un edificio con acceso directo desde calle o espacio público. (Venta)

Paseo, HISPANIDAD, Nº 1, Planta 0, PEÑON-ZAPATA-MOLINA (29130) Fecha 02-12-2024

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
1.750.000,00	1,00	4,00	1.662.500,00	0,00	1.108,33

Superficie adoptada: Construida
Total uso: 1.500,00 m² Planta baja: 957,00 m² Plantas infer.: No disp. Plantas super.: 543,00 m²
Garaje: No disp. Terraza: 213,00 m² Parcela: No disp.
Fachada ppal.: 30,00 m. Fondo medio: 20,00 m. Rel. fachada fondo: 1,5 Altura libre: No disp. Fachada secund.: 14,00 m.

Calidad del entorno: Media Calidad de ubicación: Media Transporte público: Regular
Tipo de eje comercial: Nivel de distrito o barrio Existencia de polo comercial: No Concentración comercial: Medio
Nivel de ocupación: Alto Accesibilidad: Regular Flujo peatonal: Media
Identificabilidad / Visualización: Media

Calidad edificio: Media Nº plantas del edificio: No disp. Planta del acceso: Nivel de acera
Plantas en las que se desarrolla: Dos Aparcamiento en edificio: No tiene
Divisibilidad: Sí Polivalencia: Elevada Configuración irregular: No Tiene
Nº de fachadas comerciales: Dos Formando esquina: Sí Salida de humos: Sí
Fact. amb. negativos: No Calidad del local: Media
Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 2002 Estado conservación: Medio
Nivel última reforma: Obras de instalación importantes Antigüedad última reforma: 22 años

Fuente: API Nivel de negociación: Sin negociación
Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos
Observaciones
Esquina a Avenida de las Américas. Franja de espacio libre en parcela, alineada a vial (sin vallados) de 213 m².

LOCAL COMERCIAL, parte de un edificio con acceso directo desde calle o espacio público. (Venta)

Calle, GERALD BRENAN, Nº 32, Planta 0, MALAGA (29004) Fecha 02-12-2024

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
2.890.000,00	1,00	4,00	2.745.500,00	0,00	1.127,98

Superficie adoptada: Construida
Total uso: 2.434,00 m² Planta baja: 1.686,00 m² Plantas infer.: No disp. Plantas super.: 748,00 m²
Fachada ppal.: 45,00 m. Fondo medio: 39,00 m. Rel. fachada fondo: 1,15 Altura libre: No disp. Fachada secund.: No disp.

Calidad del entorno: Media Calidad de ubicación: Media Transporte público: Regular
Tipo de eje comercial: Nivel de distrito o barrio Existencia de polo comercial: No Concentración comercial: Alto
Nivel de ocupación: Alto Accesibilidad: Buena Flujo peatonal: Media
Identificabilidad / Visualización: Media

Calidad edificio: Media Nº plantas del edificio: No disp. Planta del acceso: Nivel de acera
Plantas en las que se desarrolla: Dos Aparcamiento en edificio: No tiene
Divisibilidad: Sí Polivalencia: Elevada Configuración irregular: No Tiene
Nº de fachadas comerciales: Una Formando esquina: No Salida de humos: Se desconoce
Fact. amb. negativos: No Calidad del local: Media
Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 1990 Estado conservación: Medio
Nivel última reforma: Obras de instalación leves Antigüedad última reforma: 24 años

Fuente: API Nivel de negociación: Sin negociación
Nivel de comprobación: Visita virtual catastro

LOCAL COMERCIAL, parte de un edificio con acceso directo desde calle o espacio público. (Venta)

Calle, ANTONIO ALCAIDE SANCHEZ, Nº 5, Planta 0, TORREMOLINOS (29620) Fecha 02-12-2024

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
5.400.000,00	3,00	4,00	5.022.000,00	0,00	1.037,60

Superficie adoptada: Construida
Total uso: 4.840,00 m² Planta baja: 2.020,00 m² Plantas infer.: 2.020,00 m² Plantas super.: 800,00 m²
Fachada ppal.: 47,00 m. Fondo medio: 35,00 m. Rel. fachada fondo: 1,34 Altura libre: No disp. Fachada secund.: No disp.

Calidad del entorno: Media Calidad de ubicación: Media Transporte público: Regular
Tipo de eje comercial: Nivel de distrito o barrio Existencia de polo comercial: No Concentración comercial: Alto
Nivel de ocupación: Alto Accesibilidad: Regular Flujo peatonal: Media
Identificabilidad / Visualización: Media

Calidad edificio: Media Nº plantas del edificio: No disp. Planta del acceso: Nivel de acera
Plantas en las que se desarrolla: Tres o más Aparcamiento en edificio: No tiene
Divisibilidad: Sí Polivalencia: Elevada Configuración irregular: No Tiene
Nº de fachadas comerciales: Una Formando esquina: No Salida de humos: Se desconoce
Fact. amb. negativos: No Calidad del local: Media
Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 1998 Estado conservación: Medio
Nivel última reforma: Obras de instalación leves Antigüedad última reforma: 15 años

Fuente: API Nivel de negociación: Sin negociación
Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

LOCAL COMERCIAL, parte de un edificio con acceso directo desde calle o espacio público. (Venta)

Avenida, VELAZQUEZ, Nº 85, Planta 0, MALAGA (29004) Fecha 02-12-2024

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
3.000.000,00	3,00	3,00	2.820.000,00	0,00	1.806,53

Superficie adoptada: Construida
Total uso: 1.561,00 m² Planta baja: 1.097,00 m² Plantas infer.: No disp. Plantas super.: 464,00 m²
Fachada ppal.: 24,00 m. Fondo medio: 20,00 m. Rel. fachada fondo: 1,2 Altura libre: No disp. Fachada secund.: 20,00 m.

Calidad del entorno: Medio Alta Calidad de ubicación: Medio Alta Transporte público: Buena
Tipo de eje comercial: Nivel de distrito o barrio Existencia de polo comercial: No Concentración comercial: Medio
Nivel de ocupación: Alto Accesibilidad: Buena Flujo peatonal: Abundante
Identificabilidad / Visualización: Media

Calidad edificio: Media Nº plantas del edificio: No disp. Planta del acceso: Nivel de acera
Plantas en las que se desarrolla: Dos Aparcamiento en edificio: No tiene
Divisibilidad: Sí Polivalencia: Elevada Configuración irregular: Sí Tiene
Nº de fachadas comerciales: Dos Formando esquina: Sí Salida de humos: Se desconoce
Fact. amb. negativos: No Calidad del local: Media
Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 1967 Estado conservación: Medio
Nivel última reforma: Obras de instalación importantes Antigüedad última reforma: 21 años

Fuente: API Nivel de negociación: Sin negociación
Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

8.4 ESTUDIO DE MERCADO-PLAZAS DE APARCAMIENTO

PLAZA DE APARCAMIENTO, parte de un local de garaje. (Venta)

Calle, DEGAS, Nº 56, Planta -1, CAMPANILLAS (29590) Fecha 25-10-2024

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
12.500,00	2,00	0,00	12.250,00	0,00	453,70

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes
Garaje: 27,00 m² Anejos: No disp. Parcela: No disp.
Calidad del entorno: Media Calidad de ubicación: Media Aparcamiento exterior: Suficiente
Nº plantas del edificio: 3 Nº total de plazas: No disp. Acceso de vehículos: A través de rampa
Calidad edificio: Media Posesión: En propiedad
Calidad del aparcamiento: Media Maniobrabilidad: Media Situación respecto rasante: 1º nivel respec. acceso
Cabida: Coche mediano Frente: 2,50 m. Fondo: 5,00 m.
Certificado de eficiencia energética: No tiene
Antigüedad(fecha aprox.): 2008 Estado conservación: Bueno
Fuente: Particular Nivel de negociación: Sin negociación
Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

PLAZA DE APARCAMIENTO, parte de un local de garaje. (Venta)

Calle, PORCELANA, Nº 2, Planta -1, SANTA ROSALIA-MAQUEDA (CAMPANILLAS) (29591) Fecha 25-10-2024

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
11.000,00	2,00	5,00	10.230,00	0,00	378,89

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes
Garaje: 27,00 m² Anejos: No disp. Parcela: No disp.
Calidad del entorno: Media Calidad de ubicación: Media Aparcamiento exterior: Suficiente
Nº plantas del edificio: 2 Nº total de plazas: No disp. Acceso de vehículos: A través de rampa
Calidad edificio: Media Posesión: En propiedad
Calidad del aparcamiento: Media Maniobrabilidad: Media Situación respecto rasante: 1º nivel respec. acceso
Cabida: Coche mediano Frente: 2,50 m. Fondo: 5,00 m.
Certificado de eficiencia energética: No tiene
Antigüedad(fecha aprox.): 2004 Estado conservación: Bueno
Fuente: API Nivel de negociación: Sin negociación
Nivel de comprobación: Visita exterior

PLAZA DE APARCAMIENTO, parte de un local de garaje. (Venta)

Calle, PRAGA, Nº 6, Planta -1, CAMPANILLAS (29590) Fecha 26-07-2024

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
12.750,00	6,00	0,00	11.985,00	0,00	599,25

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes
Garaje: 20,00 m² Anejos: No disp. Parcela: No disp.
Calidad del entorno: Media Calidad de ubicación: Media Aparcamiento exterior: Suficiente
Nº plantas del edificio: 3 Nº total de plazas: No disp. Acceso de vehículos: A través de rampa
Calidad edificio: Media Posesión: En propiedad
Calidad del aparcamiento: Media Maniobrabilidad: Alta Situación respecto rasante: 1º nivel respec. acceso
Cabida: Coche mediano Frente: 2,50 m. Fondo: 4,75 m.
Certificado de eficiencia energética: No tiene
Antigüedad(fecha aprox.): 2008 Estado conservación: Bueno
Fuente: Particular Nivel de negociación: Sin negociación
Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

PLAZA DE APARCAMIENTO, parte de un local de garaje. (Venta)

Calle, GRAHAM BELL, Nº 6, Planta -1, SANTA ROSALIA-MAQUEDA (CAMPANILLAS) (29590) Fecha 02-12-2024

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
9.800,00	2,00	0,00	9.604,00	0,00	369,38

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes
Garaje: 26,00 m² Anejos: No disp. Parcela: No disp.
Calidad del entorno: Media Calidad de ubicación: Media Aparcamiento exterior: Suficiente
Nº plantas del edificio: 4 Nº total de plazas: No disp. Acceso de vehículos: A través de rampa
Calidad edificio: Media Posesión: En propiedad
Calidad del aparcamiento: Media Maniobrabilidad: Media Situación respecto rasante: 1º nivel respec. acceso
Cabida: Coche mediano Frente: 2,30 m. Fondo: 5,00 m.
Certificado de eficiencia energética: No tiene
Antigüedad(fecha aprox.): 2007 Estado conservación: Bueno
Fuente: Particular Nivel de negociación: Sin negociación
Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

PLAZA DE APARCAMIENTO, parte de un local de garaje. (Venta)

Calle, GRAHAM BELL, Nº 6, Planta -1, SANTA ROSALIA-MAQUEDA (CAMPANILLAS) (29590) Fecha 02-12-2024

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
8.900,00	1,00	0,00	8.811,00	0,00	338,88

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes
Garaje: 26,00 m² Anejos: No disp. Parcela: No disp.
Calidad del entorno: Media Calidad de ubicación: Media Aparcamiento exterior: Suficiente
Nº plantas del edificio: 4 Nº total de plazas: No disp. Acceso de vehículos: A través de rampa
Calidad edificio: Media Posesión: En propiedad
Calidad del aparcamiento: Media Maniobrabilidad: Media Situación respecto rasante: 1º nivel respec. acceso
Cabida: Coche mediano Frente: 2,30 m. Fondo: 5,00 m.
Certificado de eficiencia energética: No tiene
Antigüedad(fecha aprox.): 2007 Estado conservación: Bueno
Fuente: Particular Nivel de negociación: Sin negociación
Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

PLAZA DE APARCAMIENTO, parte de un local de garaje. (Venta)

Plaza, JUAN GOMEZ \"JUANITO\", Nº 5, Planta -1, MALAGA (29004) Fecha 02-12-2024

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
14.000,00	5,00	5,00	12.600,00	0,00	600,00

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes
Garaje: 21,00 m² Anejos: No disp. Parcela: No disp.
Calidad del entorno: Media Calidad de ubicación: Media Aparcamiento exterior: Suficiente
Nº plantas del edificio: 3 Nº total de plazas: No disp. Acceso de vehículos: A través de rampa
Calidad edificio: Media Posesión: En propiedad
Calidad del aparcamiento: Media Maniobrabilidad: Baja Situación respecto rasante: 1º nivel respec. acceso
Cabida: Coche pequeño Frente: 2,10 m. Fondo: 5,00 m.
Certificado de eficiencia energética: No tiene
Antigüedad(fecha aprox.): 2002 Estado conservación: Bueno
Fuente: API Nivel de negociación: Sin negociación
Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

8.5 PROCESO DE HOMOGENEIZACIÓN

Para la determinación del **valor por comparación** se siguen las siguientes reglas generales:

a. Establecer las **cualidades y características** del inmueble que influyen en su valor.
Para determinar cuáles son las variables explicativas del valor de mercado así como el peso y el signo de cada una de ellas en la formación del valor, se realiza estudio estadístico basado en métodos de regresión lineal múltiple. Esta metodología permite aproximar la relación de dependencia de una variable dependiente –VALOR- en función de una serie de variables independientes –CARACTERÍSTICAS-, a través de la función de regresión.

Para ello se ha trabajado con las variables descriptivas de los inmuebles recogidas históricamente por Tinsa y con el objetivo de hacer el modelo más preciso para cualificar el entorno, se han utilizado variables calculadas a partir de información publicada por el Instituto Nacional de Estadística, Catastro y Agencia Tributaria.

$$Y_r = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \cdots + \beta_p X_p$$

Donde

Y_r: *variable dependiente, explicada o regresando.*

$X_1, X_2, \cdots X_p$: *variables explicativas, independientes o regresores.*

$\beta_0, \beta_1, \beta_2, \cdots \beta_p$: *parámetros, miden la influencia que las variables explicativas tienen sobre el regrediendo.*

Debido a la gran variabilidad de los valores y a las características de la muestra, se realiza esta regresión con una transformación logarítmica. En la práctica, los parámetros de los modelos se estiman de manera habitual mediante transformación logarítmica ya que reduce complejidad, mejora los resultados y finalmente mejora el entendimiento del modelo ya que el resultado es el producto de los distintos coeficientes parciales de cada variable.

$$ln(Y_r) = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \cdots + \beta_p X_p$$

Por las propiedades de la exponencial, finalmente se descompondría así:

$$e^{ln(Y_r)} = Y_r = e^{(\beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \cdots + \beta_p X_p)} = e^{(\beta_0)} e^{(\beta_1 X_1)} e^{(\beta_2 X_2)} \ldots e^{(\beta_p X_p)}$$

De esta forma, el valor puede expresarse también como producto de una constante (intercepto) multiplicada por cada una de las variables que se han considerado.

Como resultado del mismo se obtiene:

- La división territorial en agrupaciones geográficas en las que el comportamiento de las variables en la formación del valor de mercado es similar.
- Análisis sectorial de las variables atendiendo a las tipologías de los inmuebles (vivienda plurifamiliar, unifamiliar, garaje, local comercial, oficina…).

Para cada una de las zonas y tipologías de inmuebles se han estudiado las variables buscando las relaciones entre ellas y se crea un modelo donde la variable objetivo será el valor. El modelo permite conocer el aporte de cada variable a la valoración final. El/los correspondiente/s para la tipología/s y zona del inmueble valorado es/son el/los siguiente/s:

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL



OFICINA



GARAJE



LOCAL COMERCIAL



NAVE

b. Analizar el **segmento del mercado** inmobiliario de comparables (ver apartado 8.- Estudio de mercado)
Se realiza análisis del segmento del mercado inmobiliario local de comparables disponibles que, por sus cualidades y características, sean más semejantes al inmueble valorado.

c. Seleccionar una **muestra representativa**
Después de realizar el análisis del mercado local inmobiliario, se seleccionan los comparables de oferta o compraventa más semejantes en el entorno más próximo al inmueble valorado. Se aportan detalladamente los datos y las características de cada comparable en el Apartado 9 de este Informe (Estudio de mercado).

Como comprobación de la variable valor (ver apartado "a"), se realiza una segunda fase del modelo de regresión lineal múltiple aplicable a los comparables aportados, lo que permite conocer si se producen desviaciones y procede su ajuste.

d. Realizar la **homogeneización de comparables** con los criterios, coeficientes y/o ponderaciones adecuados para el inmueble que se valora.
La homogeneización de precios de inmuebles comparables, es el procedimiento por el cual se analizan las características del inmueble que se valora en relación con otros comparables, con el objeto de deducir, por comparación entre sus similitudes y diferencias, un precio de compraventa o una renta homogeneizada para aquel.

El proceso de homogeneización aplicado a los comparables establece el precio de forma suficientemente precisa utilizando aquellas variables relevantes explicativas del valor de mercado:

- Estableciendo la relación de los valores de las características de los comparables con las del inmueble valorado
- Obteniendo los valores homogeneizados de los comparables y el valor de tasación como promedio de éstos.

Para ello, se corrige el valor de los testigos en función de su diferencia respecto al inmueble valorado. Esta modificación se hace a nivel de variable, es decir, cada variable de cada comparable se coteja con esa misma variable del inmueble a tasar. En el caso de que la variable difiera, se aplica un coeficiente corrector calculado como cociente de los coeficientes asociados a la variable de la tasación y del comparable. El producto de todos los coeficientes correctores de los comparables es el coeficiente de homogeneización.

El coeficiente de homogeneización es el coeficiente que recoge la diferencia de características del comparable y del inmueble a tasar (relación entre ellos). Una vez hallados todos los coeficientes de homogeneización, se promedia el valor de todos los comparables multiplicado por sus correspondientes coeficientes de homogeneización, y se obtiene el valor por comparación final.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

8.6 REPORTAJE FOTOGRÁFICO

Fotografías del entorno





Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL





Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL





Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL





Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

otografías de fachada









Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Fotografías del interior de parcela









Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL





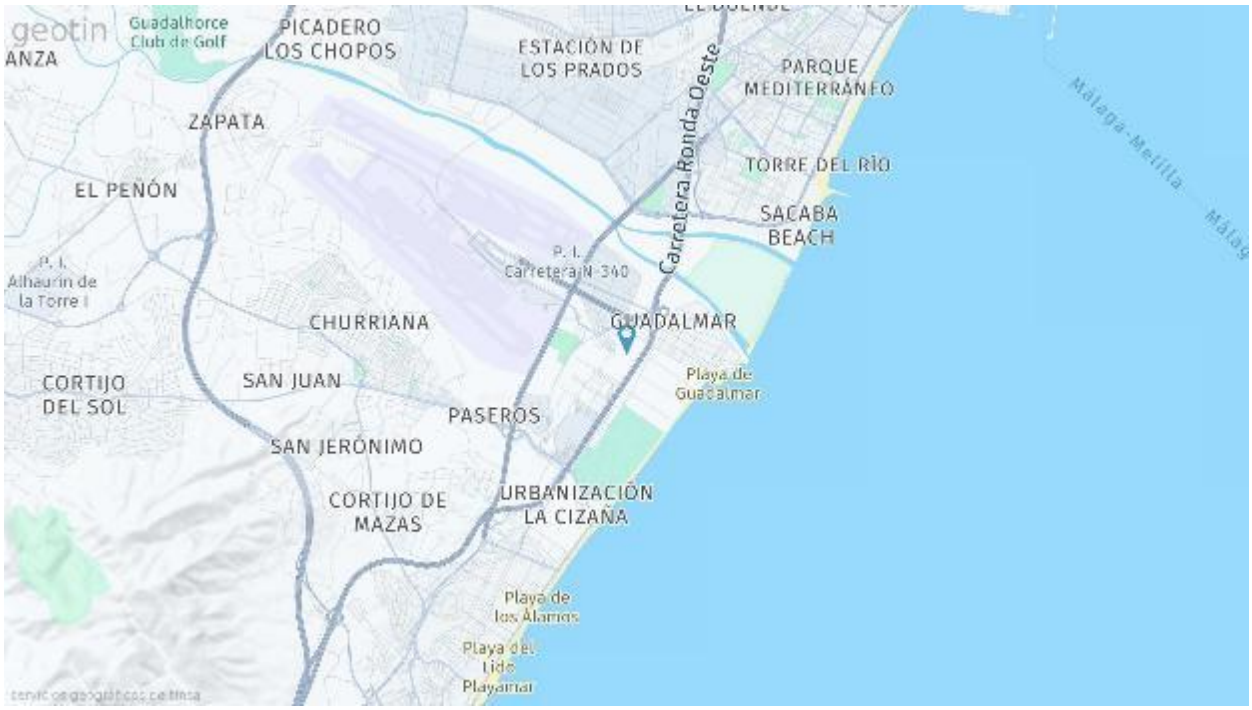
Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL



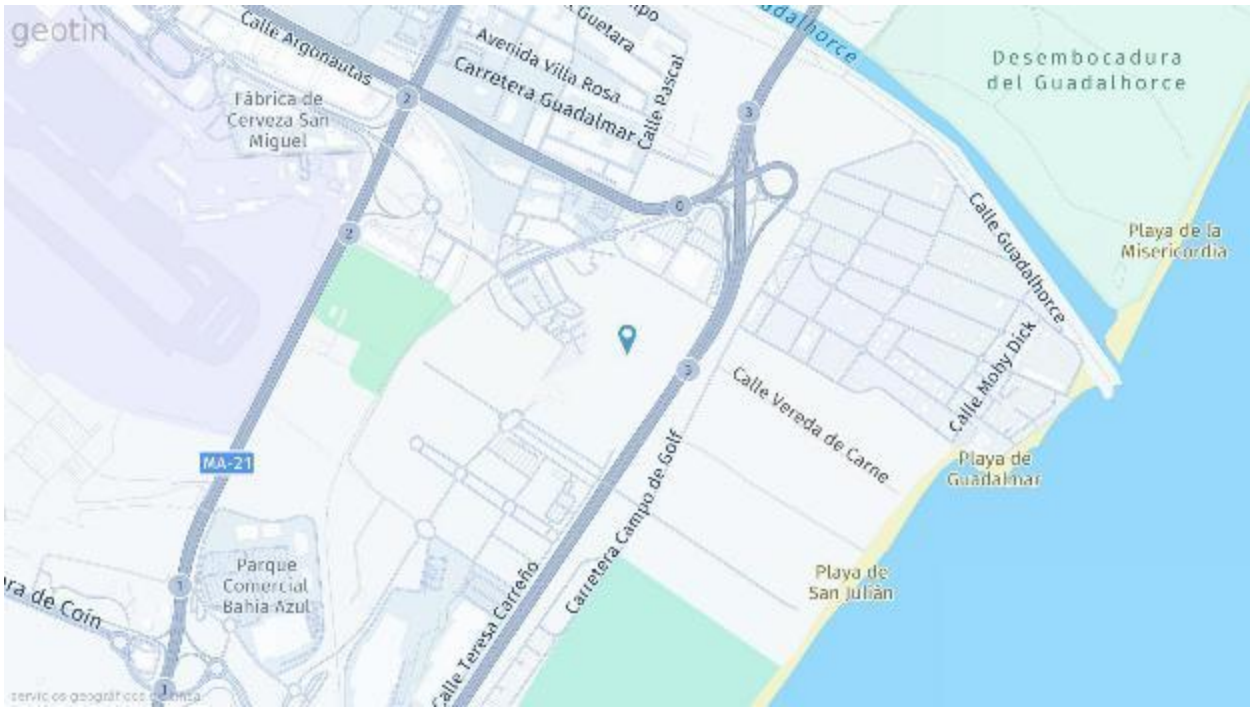
Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

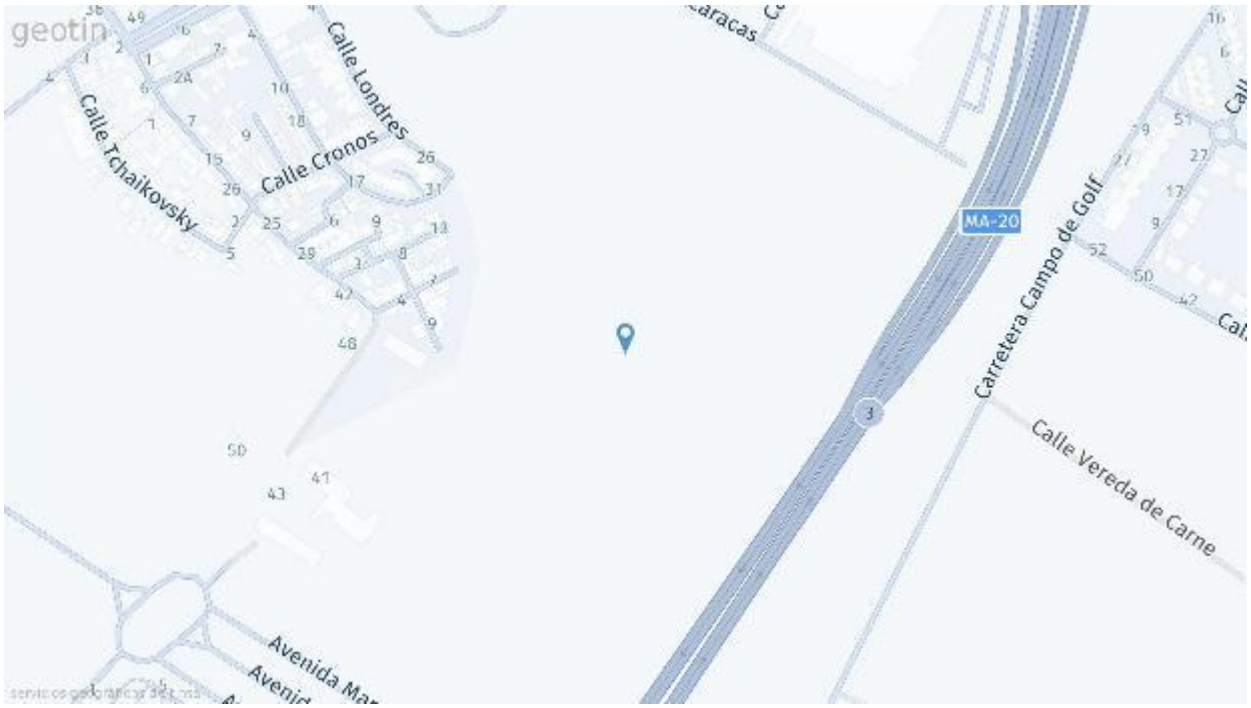
8.7 PLANOS DE SITUACIÓN





Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL





Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICACION

DATUM	Guadalhorce	HOJA	5	SUS-G.1 "San Julián"

ORDENACION ESTRUCTURAL

Area de Reparto	Uso	Superficie (m2 s)	S. con Apr. (m2 s)	S. Público Asoc (m2 s)	Ia.-Tecno-adt. m2t/m2s	A. Medio UA/m2t
AR.SUS-P	PRODUCTIVO	226.304,00	226.304,00		0,273	0,3030

ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

OBJETIVOS, CRITERIOS , Y DIRECTRICES VINCULANTES

En el entorno este del núcleo de S. Julián la altura máxima será de B+1 y ordenanza PROD 1a.
Las manzanas en primera línea de la autovía serán de uso empresarial, con compatibilidad de uso comercial hasta el 20% del techo edificable del sector.
En segunda línea se calificarán de PROD-2.
La carga mínima de las zonas empresarial y comercial será de 1.000 m2s.
Será vinculante el bulevar de zona verde en primera línea de la autovía, y el tamaño y situación de zonas verdes y equipamiento de la ordenación pormenorizada indicativa. ZV mínimo 44.000m2. SIPS mínimo 33.000m2s.

Al ser un suelo afectado por la huella acústica del aeropuerto, no podrá calificarse ninguna parcela como residencial, equipamiento educativo o sanitario, dentro de la huella acústica.
El sector se encuentra dentro de las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea. En estas zonas se prohíbe cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) de acuerdo con el Artículo 15, apartado b), del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Decreto 2490/1974.

Será necesario Estudio Acústico.
Se considera mínimo vinculante el Aprovechamiento Objetivo Total.

ORDENACION PORMENORIZADA INDICATIVA

Uso	Sup. de Suelo (M2 s)	Superficie de Techo edificable m2t	Ct Relativo	Aprov.Objetivo UA	% S/ Techo Total	Altura Máxima Nº de Plantas	Tipología de Referencia
PRODUCTIVO INDUSTRIAL		27.336,24	1,00	27.336,24	44,30%	B+2(12m)	PROD-1a/2/PROD-2
PRODUCTIVO EMPRESARIAL		22.037,38	1,20	26.420,85	33,70%	B+2(12m)	PROD-3(CI-2)
PRODUCTIVO LOGISTICO							
COMERCIAL		12.335,00	1,60	19.736,00	20,00%	B+1(9m)	PROD-2
RESIDENCIAL							
EQUIPAMIENTO PRIVADO							
TOTALES:		61.670,62		73.473,10	100,00%		
Aprovechamiento Subjetivo UAS	61.715,10	Excesos / Defectos Aprovechamiento UAS		4.414,40	10% Cesión Aprovech. UAS		7.347,31

Dotaciones								Totales	m2s	% Suelo Total
Espacios Libres		Educativo		S.I.P.S.		Deportivo		Dotaciones	77.800,00	34,44%
m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	Varios		
44.774,00	19,78%			33.159,00	14,65%			m2s dotacional/100m2t		126,27

CRITERIOS NO VINCULANTES

OTRAS DETERMINACIONES

CONDICIONES DE PROGRAMACION

El Sistema de actuación deberá quedar establecido antes de los ocho años desde la aprobación definitiva del PGOU.

CARGAS COMPLEMENTARIAS Y/O SUPLEMENTARIAS

Contribuirá a la urbanización de los Sistemas Generales y a las obras contenidas en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento en la forma e importe que se determine.

CONDICIONES DE GESTION Y AFECCIONES

DESARROLLO Y GESTION		CONDICIONES PARA LA ORDENACION: AFECCIONES PRINCIPALES			
INSTRUMENTO DE DESARROLLO:	PLAN PARCIAL	ARQUEOLOGICA:	20 Enc. Público de San Julián	CARRETERAS:	A-7
UNIDAD DE EJECUCION:		VIA PECUARIA:	-----	COSTAS:	NO
EJECUCION:	COMPENSACIÓN	HIDRAULICA:	-----	IMPACTO AMBIENTAL	Impacto Moderado Ver Afos 6.3.20 a 6.3.22 del PGOU

Identificación y Localización



Ordenación Pormenorizada Indicativa



8.9 DOC. URBANISTICA- Memoria de Ordenación -Documento para Aprobación Definitiva PPO

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Plan Parcial de Ordenación del Sector SUS-G.1 "San Julián" Málaga



Promotores: Ríos Innovación Málaga 18 s.l.
Urbanizaciones y Jardines s.l.

Arquitecto redactor: José Luis Flores Carreño

Febrero 2024
(vers.09)

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

INDICE GENERAL DE DOCUMENTACION DEL PLAN PARCIAL.

1. MEMORIA INFORMATIVA 06
- 1.1. INTRODUCCION
- 1.2.- SITUACION Y EMPLAZAMIENTO
- 1.3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
- 1.4.- PROMOTOR Y TECNICO REDACTOR
- 1.5.- ANTECEDENTES
- 1.6. CARACTERISTICAS NATURALES DEL SUELO
- 1.7.- USOS ACTUALES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
- 1.8.- MARCO URBANISTICO DE REFERENCIA
- 1.9.- SERVICIOS URBANÍSTICOS GENERALES EXISTENTES

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA. 18
- 2.1.- CRITERIOS DE ACTUACION Y DESCRIPCION DE LA ORDENACION
- 2.2.- INTEGRACION CON EL ENTORNO
- 2.3.- ADECUACION AL PLANEAMIENTO SUPERIOR
- 2.4.- ZONIFICACION
- 2.5.- CUANTIFICACION DE SUELOS DOTACIONALES
- 2.6.- DIVISION EN UNIDADES DE EJECUCION
- 2.7.- DETERMINACIÓN DE CONSUMOS, CAUDALES, EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES, POTENCIA A INSTALAR, NIVELES DE ILUMINACIÓN Y SERVICIOS URBANÍSTICOS PREVISTOS

3. ORDENANZAS REGULADORAS 44
- 3.1.- ORDENANZAS GENERALES ZONA DE USO PRODUCTIVO.
- 3.2.- ORDENANZAS SUBZONA DE USO PRODUCTIVO-1.
- 3.3.- ORDENANZAS SUBZONA DE USO PRODUCTIVO-2.
- 3.4.- ORDENANZAS SUBZONA DE USO PRODUCTIVO-5.
- 3.5. ORDENANZAS SUBZONA DE USO COMERCIAL
- 3.6.- ORDENANZAS SUBZONA DE USO EQUIPAMIENTOS.
- 3.7.- ORDENANZAS INSTALACIÓN DE SUMINISTRO DE CARBURANTES.
- 3.8.- ORDENANZAS EMASA. ESPECIFICACIONES GENERALES
- 3.9.- ORDENANZAS INFORME AMBIENTAL ESTRATEGICO.



josé luis flores carreño arquitecto

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

4.- NORMATIVAS QUE AFECTAN AL SECTOR. 89
4.1.- JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE CARRETERAS
4.2.-JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY DEL SECTOR FERROVIARIO
4.3.-JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LAS MEDIDAS CORRECTORAS EN SECTOR DE IMPACTO MODERADO
4.4.-JUSTIFICACION MEDIDAS PROTECCION YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS
4.5.-JUSTIFICACION CUMPLIMIENTO SERVIDUMBRES AERONAUTICAS
4.6. JUSTIFICACION EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA SIMPLIFICADA

5.- PLAN DE ETAPAS Y GESTION 109

6.- ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO. 117
6.1.- CRITERIOS GENERALES
6.2.- INFRAESTRUCTURAS DE URBANIZACION DEL SECTOR
6.3. PRESUPUESTO DE CONTRATA
6.4.- GASTOS DEL SECTOR
6.5.- FINANCIACION DE EQUIPAMIENTOS
6.6.- MEMORIA SOSTENIBILIDAD ECONOMICA
6.7.- MEMORIA VIABILIDAD ECONOMICA

7.- ANEJOS MEMORIA 145
7.1.- DATOS URBANISTICOS DEL SECTOR
7.2.- JUSTIFICACION DE LA NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD
7.3.- MODO DE EJECUCIÓN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN
7.4.- PREVISION DE POTENCIA NECESARIA PARA EL CONSUMO ELECTRICO DEL SECTOR.
7.5. JUSTIFICACION DISPONIBILIDAD RECURSOS HIDRICOS Y DEMANDA INFRAESTRUCTURA DEL AGUA
7.6.- JUSTIFICACION ACOMETIDA TELEFONIA
7.7.- JUSTIFICACION ACOMETIDA GAS

8.- PLANOS.
PLANO 01.- SITUACIÓN EN EL PGOU
PLANO 02.- TOPOGRÁFICO
PLANO 03.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.
PLANO 04.- AFECCIONES Y SERVIDUMBRES 1.



Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

PLANO 05.- AFECCIONES Y SERVIDUMBRES 2.
PLANO 06.- AFECCIONES Y SERVIDUMBRES 3.
PLANO 07.- PLANTA DE ZONIFICACIÓN.
PLANO 08.- PLANTA DE SUPERFICIE PARCELAS.
PLANO 09.- PLANTA DESCRIPCION VIALES.
PLANO 10.- SECCIONES VIALES TIPO.
PLANO 11.- DELIMITACION UNIDADES DE EJECUCION.
PLANO 12.- PLAN DE ETAPAS.
PLANO 13.- PLANTA ORDENACION DE VOLUMENES.
PLANO 14.- PLANTA DE CARACTERISTICAS GEOMETRICAS DE VIALES.
PLANO 15.- PLANTA DE REPLANTEO DE VIALES.
PLANO 16.- PERFILES LONGITUDINALES 1.
PLANA 17.- PERFILES LONGITUDINALES 2.
PLANO 18.- PERFILES LONGITUDINALES 3.
PLANO 19.- PERFILES LONGITUDINALES 4.
PLANO 20.- PERFILES TRANSVERSALES VIAL 1.
PLANO 21.- PERFILES TRANSVERSALES VIAL 2.
PLANO 22.- PERFILES TRANSVERSALES VIAL 3 HOJA 1.
PLANO 23.- PERFILES TRANSVERSALES VIAL 3 HOJA 2.
PLANO 24.- PERFILES TRANSVERSALES VIAL 4-7 HOJA 1.
PLANO 25.- PERFILES TRANSVERSALES VIAL 4-7 HOJA 2.
PLANO 26.- PERFILES TRANSVERSALES VIAL 5-8.
PLANO 27.- PERFILES TRANSVERSALES VIAL 6.
PLANO 28.- PERFILES TRANSVERSALES VIAL 9.
PLANO 29.- PERFILES TRANSVERSALES VIAL 10 Y GLORIETA B.
PLANO 30.- PERFILES TRANSVERSALES VIAL 11.
PLANO 31.- PERFILES TRANSVERSALES ENLACE Y CARABINEROS.
PLANO 32.- PERFIL OD-1 Y OD-2



josé luis flores carreño arquitecto

PLANO 33.- INFRAESTRUCTURA EXISTENTE DE SANEAMIENTO Y DRENAJE.

PLANO 34.- INFRAESTRUCTURA EXISTENTE DE ABASTECIMIENTO.

PLANO 35-a. RED DE SANEAMIENTO DE FECALES Y PLUVIALES. ESCENARIO 1 (UE-01)
PLANO 35-b. RED DE SANEAMIENTO DE FECALES Y PLUVIALES. ESCENARIO 2 (UE-02)

PLANO 36-a. RED DE ABASTECIMIENTO. ESCENARIO 1 (UE-01)
PLANO 36-b. RED DE ABASTECIMIENTO. ESCENARIO 2 (UE-02)

PLANO 37-a. RED DE MEDIA TENSIÓN ESCENARIO 1 (UE-01)
PLANO 37-b. RED DE MEDIA TENSIÓN ESCENARIO 2 (UE-02)

PLANO 38-a. RED DE BAJA TENSIÓN. ESCENARIO 1 (UE-01)
PLANO 38-b. RED DE BAJA TENSIÓN. ESCENARIO 2 (UE-02)

PLANO 39.a. RED DE ALUMBRADO PUBLICO. ESCENARIO 1 (UE-01)
PLANO 39.b. RED DE ALUMBRADO PUBLICO. ESCENARIO 1 (UE-0

PLANO 40.a. ESQUEMA DE TELECOMUNICACIONES. ESCENARIO 1 (UE-01)
PLANO 40.b. ESQUEMA DE TELECOMUNICACIONES. ESCENARIO 2 (UE-02)

PLANO 41.- ABASTECIMIENTO ENTORNO.

PLANO 42.- SANEAMIENTO ENTORNO.

PLANO 43.- TELEFONIA ENTORNO.

PLANO 44.- ZONIFICACION ACUSTICA PGOU.

PLANO 45.- LIMITACION ALTURAS AESA.

9.- DOCUMENTACION COMPLEMENTARIA 180

9.1.- RESUMEN EJECUTIVO

9.2.- ESTUDIO ACUSTICO

9.3. ESTUDIO DE TRÁFICO

9.4.- SEPARATA AVIACION CIVIL

9.5.- SEPARATA CUMPLIMIENTO LEY DE CARRETERAS

9.6.- PLAN ESPECIAL DE IMPLANTACION DE UNIDAD DE SUMINISTRO DE CARBURANTES DE AUTOMOVILES Y ACUERDO JUNTA GOBIERNO LOCAL

9.7.- DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO (incluye ADENDA abril 2019)

9.8.- RESOLUCION DE LA ACTIVIDAD ARQUEOLÓGICA PREVENTIVA

josé luis flores carreño arquitecto

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

1.- MEMORIA INFORMATIVA

INDICE MEMORIA INFORMATIVA

1.1.- INTRODUCCION
1.2.-SITUACION Y EMPLAZAMIENTO
1.3.-ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
1.4.-PROMOTOR Y TECNICO REDACTOR
1.5.-ANTECEDENTES
1.6.-CARACTERISTICAS NATURALES DEL SUELO
1.7.-USOS ACTUALES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
1.8.-MARCO URBANISTICO DE REFERENCIA Y NORMATIVAS
1.9.-SERVICIOS URBANÍSTICOS GENERALES EXISTENTES

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

1.1.- INTRODUCCION

Se redacta el presente Plan Parcial de Ordenación Urbanística del sector SUS G1 San Julián del PGOU de Málaga, que ya se encuentra aprobado inicialmente en JGL de fecha 09.08.13 y publicado en BOP nº 225 de fecha 25.11.13, a fin de cambiar las actuaciones, en cuanto, a Unidades de Ejecución del mismo de refiere.

Por otro lado, debido a la NO atención e incumplimiento, desde la citada fecha, de las obligaciones para el desarrollo de planeamiento de los anteriores promotores del Plan Parcial, se procede también en este Plan Parcial, al cambio de promotor y del técnico redactor para garantizar la continuidad y finalización del desarrollo del planeamiento de este sector.

1.2.-SITUACION Y EMPLAZAMIENTO

El Sector de San Julián se ubica al Sur de la población de Málaga, lindando con la Autovía de la Costa del Sol MA-20, a continuación, en dirección a Cádiz, de la zona comercial de Leroy Merlin y Decathlon.

Presenta los siguientes linderos:

- Norte: Barriada de "La Loma de San Julián" y zona comercial del nudo de Guadalmar en la Autovía MA-20, donde ahora confluye el nuevo acceso al Aeropuerto.
- Este: Deslinde de expropiación con el ramal interior de la Autovía de la Costa del Sol, denominada MA-20, tramo Málaga-Torremolinos.
- Sur: Sector G.4, que conecta la zona con el Centro Comercial y de Ocio "Plaza Mayor
- Oeste: Trazado del Ferrocarril, línea Málaga Fuengirola, con localización del Apeadero de San Julián y Barriada de La Loma de San Julián.

La superficie del ámbito del Sector es de **227.565.35 m²s.**

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

1.3.-ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

La estructura de propiedad de los terrenos queda configurada según el siguiente cuadro

	SUPERFICIE	%
[redacted]	9.517,66 m²(s) Parcela catastral 65 (parte) Finca Registral 8.557/B	4,18 %
	20.231,79 m²(s) Parcelas catastrales 54 55 56 Finca Registral 7935/B Finca Registral 7937/B	8,89 %
	10.163,15 m²(s) Parcela catastral 58 Finca Registral 37512/B	4,47 %
	9.033,96 m²(s) Parcela catastral 57 Finca Registral 1.633/A	3,97 %
	53.624,11 m²(s) Parcela catastral 63 Finca Registral 33.880/B	23,56 %
	124.995,44 m²(s) Parcelas catastrales 64/65(parte) Finca Registral 8.924	54,93 %
	TOTAL SECTOR * 227.565,35 m²(s)	100,00 %

Nota: Las precisiones y ajustes de linderos que procedan en su caso, se llevarán a cabo en el Proyecto de Reparcelación.

* El Sector en la Ficha del PGOU es de 226.304,00 m²(s), por lo que, según la medición topográfica, su superficie es un 0,56% mayor.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Comentar que se ha reconocido a la Entidad Prolira Málaga, S.L. el derecho a integrarse, en el Sector SUS-G.1 "San Julián", con 4.071,82 UAS en concepto de excesos de aprovechamiento, la cual ha trasmitido una cuota parte del 2,5 % de la finca especial de aprovechamientos a favor de la Entidad IUS URBIS ABOGADOS S.C.P.

Los datos de los propietarios se señalan en el siguiente cuadro:

PROPIETARIO	DOMICILIO	INICIATIVA
[redacted]	Calle Emilio Hurtado nº 14 16 29004-Málaga	Promotor
	Calle Esteban Salazar Chapela nº 28, 3º Polígono Industrial Guadalhorce 29004 Málaga	Promotor
	C/ Serenata 2, planta 5ª esq. calle Pez Dorado 29620-Torremolinos (Málaga)	
	Calle Carlos Cano nº 21 Escalera 2, Planta1ª, Puerta C 29620 Torremolinos (Málaga)	
	Calle Canalejas nº 1, Oficina nº 2 51001-Ceuta Avda. Velázquez s/nº esq. Aeropuerto 29004 Málaga	
	Avd/ Gran Capitán, 11 -13 3 dr - despacho1. 14008, Córdoba	
	C/ Ortega Y Gasset, 8 6º Izq Madrid, 28006	
	Avda. De Las Américas 9 - Portal 4, 11-a. 29006 - Málaga	

josé luis flores carreño arquitecto

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

1.4.-PROMOTOR Y TECNICO REDACTOR

Las entidades promotoras del presente Plan Parcial son:

- **Ríos Innovación Málaga 18 s.l.**, con domicilio a efectos de notificaciones en C/ Emilio Hurtado 14-16, 29004 de Málaga, siendo la persona representante **D. Cristóbal Ríos Villa.** (cristobal@riosautocares.com)

- **Urbanizaciones y Jardines s.l.**, con domicilio a efectos de notificaciones en C/ Esteban Salazar Chapela, nº 28, 3º Polígono Industrial Guadalhorce 29004 Málaga, siendo la persona representante **Dª Natalia Molina Hidalgo.** (natalia_molina@comoli.es)

El técnico redactor de este Plan Parcial es **D. José Luis Flores Carreño**, arquitecto colegiado 1.147 del Ilustre Colegio de Arquitectos de Málaga, con domicilio a efectos de notificaciones en C/ Sierra de Grazalema, 35 bloque 7 piso 2B, 29016 de Málaga (joseluisflores@coamalaga.es)

1.5.-ANTECEDENTES

El Plan Parcial inicial se presentó a trámite con fecha de 30 de Agosto de 2.011.
Anteriormente el 30 de Mayo de 2.011 se tenía presentado el Proyecto de Bases de Actuación y Estatutos, para la constitución de la Junta de Compensación.

Como complemento a ello, el 9 de Noviembre de 2.011 se presentó documentación sobre "Establecimiento del Sistema" (por Compensación) y "Definición de Unidad de Ejecución" (una única Unidad, coincidente con el Sector).

Así mismo se presentaron diversas propuestas de Innovación y/o Modificación Puntual del PGOU, con relación a los usos para los que actualmente existe demanda.

Con fecha de 23 de Mayo de 2013, se presenta el Plan Parcial de Ordenación Urbanística, de acuerdo a la interpretación más restrictiva de la Ficha Urbanística del PGOU de Málaga y con la supervisión y aprobación de los departamentos de la Gerencia de Urbanismo, intervinientes en el desarrollo de planeamiento, para la aprobación inicial y exposición pública.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Con fecha de 09 de Agosto de 2013, la Ilma. Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria, adoptó acuerdo por el que se **aprueba inicialmente** el plan parcial SUS-G.1 "San Julián".

Asimismo, se acordó someter el expediente al trámite de información pública durante un mes, mediante inserción de anuncios en el *BOP*, en uno de los diarios de mayor difusión provincial y en el tablón de anuncios de la Gerencia de Urbanismo.

Con referencia al Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística:
Una vez obtenida la aprobación inicial del Plan Parcial, se aportaron para su exposición pública el Estudio Acústico con relación a la MA-20, el Análisis de Efectos Ambientales y el Estudio de Tráfico, para una situación de máximos.

Con referencia al Departamento de Proyectos y Obras:
Dado que se trata actualmente de un Plan Parcial, el Estudio Geológico-Geotécnico se analizará en el Proyecto de Urbanización, llevándose a cabo en esta fase de planeamiento los trazados y esquemas de desarrollo, de las futuras obras.

Así mismo, con relación al trazado de la red de alimentación desde el punto de conexión en la subestación de "La Cizaña" se aportará más adelante, una vez se concrete la construcción y características de la misma, y se constituya la Junta de Compensación y se firme Convenio con ENDESA, todo ello antes de la tramitación del Proyecto de Urbanización. Y también habrá de tenerse en cuenta la canalización o infraestructura eléctrica realizada por Bricomart.

En el Estudio Económico-Financiero se expresarán las cifras en torno a las cuales este desarrollo urbanístico podría ser viable, pendientes de confirmar por el Ayuntamiento en el desarrollo del Expediente en Euros/UA, con la incorporación necesaria del Plan de Infraestructuras, sus contenidos en la zona, así como los criterios sobre las valoraciones actualizadas de los diferentes usos, por su posible posterior intercambio, en función de las necesidades de la demanda en la zona, y de los comercios gran superficie, superiores a los 10.000 m²t comercial.



josé luis flores carreño arquitecto

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

1.6.-CARACTERISTICAS NATURALES DEL SUELO

Las características naturales del terreno, en sus aspectos geotécnicos, son las propias de la zona, en su proximidad al litoral, tal como se pondrá de manifiesto con el correspondiente Estudio Geotécnico, que se va a llevar a cabo para la elaboración del correspondiente Proyecto de Urbanización.

Con respecto a las características topográficas, el Sector está configurado por terrenos predominantemente llanos, tal como se acredita con el correspondiente Plano Topográfico, con cotas de altimetría, que se adjunta al presente Plan Parcial.

A la hora de definir las rasantes del planeamiento, el criterio es concordar las rasantes de las calles de la Barriada de La Loma de San Julián, y las colindantes que acceden al Sector, con las propias que se diseñen, por lo cual, las rasantes de acabado de los nuevos viales subirán algo de cota con respecto al terreno natural actual, pero quedando siempre algo por debajo de la cota de rasante del ramal de fachada de la Autovía de la Costa del Sol MA-20.

1.7.-USOS ACTUALES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

Dentro del perímetro del Sector, no existen prácticamente en su mayor parte usos ni edificaciones, con excepción de algunas antiguas instalaciones ganaderas en la parcela catastral nº 57.

Igualmente, en la parte noreste del sector y de manera provisional se está utilizando como aparcamiento a la intemperie.

Las infraestructuras de servicios son fundamentalmente perimetrales y se reflejan en los Planos correspondientes a Infraestructura Existente. Así mismo, la vegetación en el Sector es prácticamente inexistente.

1.8.-MARCO URBANISTICO DE REFERENCIA

El marco urbanístico de referencia es la legislación del suelo, nacional y autonómica de referencia, que se relaciona, así como el planeamiento general de Málaga (PGOU), que se encuentra aprobado definitivamente, por orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de 21 de enero de 2011, publicada en Boletín (BOJA) no 29 de 10 de febrero de 2011, no obstante el referido

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

instrumento de planeamiento general no entró en vigor hasta la publicación de su normativa urbanística el 31 de agosto de 2011 (BOJA nº 170).

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana

Ley 7/2021, de 1 de diciembre de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) (disposición transitoria 3ª) y Decreto 550/2022, de 29 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021. (disposición transitoria 5ª), que establece que los instrumento de planeamiento urbanístico que hubieran iniciado el procedimiento para su aprobación antes de la entrada en vigor de la LISTA, podrán continuar su tramitación conforme a las disposiciones establecidas por la legislación sectorial y urbanística vigentes en el momento de inicial la misma, en nuestro caso la ley 7/2002 de 17 de diciembre, de ordenación urbanística de Andalucía que adelante denominaremos LOUA y el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento urbanístico, que desarrollaba la Ley del Suelo entonces vigente, TR-LS-76.

1.9.- SERVICIOS URBANÍSTICOS GENERALES EXISTENTES

El suelo del Sector de San Julián se encuentra rodeado de suelo urbano consolidado (la mayor parte de la barriada "La Loma de San Julián"), de suelo urbanizado mediante planeamiento incorporado de los anteriores PGOU 83 y 97, y de la propia Autovía de la Costa del Sol MA 20, colindancias que se relacionan seguidamente:

- Suelo urbano consolidado de la barriada "La Loma de San Julián".
- PA C.2 (97), procedente del Plan Parcial C.7 "Comercial Villa Rosa", suelo donde se ubican las tiendas de Leroy Merlin y Decathlon.
- PA-BM.10 (83), en la barriada "La Loma de San Julián", para viviendas que completan la citada Barriada, procedentes del PGOU-83.
- PA-BM.11 (83), en la barriada "La Loma de San Julián", para viviendas que completan la citada Barriada, procedentes del PGOU-83.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

- PAM-BM.1 (97), procedente del PAU del SUNP-BM.3 "Centro Integral Servicios Turísticos Sector 3", donde se ha desarrollado la 2ª fase del Centro Comercial "Plaza Mayor", y hay otros suelos urbanizados, donde se acaba de abrir la tienda de Bricomart.
- Autovía de la Costa del Sol, hoy denominada MA-20, que es la antigua CN-340 Cádiz-frontera francesa, Autovía que es competencia del Ministerio de Fomento, y en la que en este punto se encuentra el nudo de Guadalmar, que da acceso a la zona y al Sector objeto del presente Plan Parcial, nudo que actualmente ya se completó con un nuevo enlace superpuesto, para dar accesibilidad directa a la nueva terminal del Aeropuerto de Málaga.
- Ferrocarril de la Costa del Sol, competencia de ADIF-Renfe, en su tramo Málaga-Fuengirola, en funcionamiento con trenes de cercanías y trenes de largo recorrido. Actualmente se ha proyectado su ampliación mediante el denominado "Corredor Ferroviario de la Costa del Sol Occidental", que gestiona la entidad Ferrocarriles de Andalucía (Agencia de Obra Pública), con varios tramos proyectados como el tramo Fuengirola-La Cala de Mijas con obras adjudicadas.

  Por todo lo cual, el Sector objeto del presente Plan Parcial, se encuentra inmerso en un área urbana totalmente consolidada, y cuenta con los siguientes Servicios Urbanísticos Generales:

a) ACCESIBILIDAD POR TRÁFICO RODADO

La accesibilidad mediante tráfico rodado de vehículos turismo y mercancías está garantizada por medio del Nudo de Guadalmar, dispuesto en la Autovía MA 20 en las inmediaciones del Sector SUS-G.1 "San Julián" y otros enlaces del propio sector con el entorno.

Igualmente, existe trama viaria suficiente en el entorno, para su ensamble con los viales que se proyecten en el Sector, garantizando una eficaz fluidez y permeabilidad de tráficos entre las zonas colindantes, sin salir a la MA 20.

También sobre la MA-20 está el paso elevado del colindante Sector 3, hoy denominado PAM-BM.1 (97), y así mismo generan accesibilidad y conectividad tanto el enlace de la MA-20 en la zona del Parador de Golf-Plaza Mayor, que es el nudo con la carretera de Churriana y Coín (A-404 y A-366), como el paso inferior al noroeste de la barriada de La Loma de San Julián, bajo el trazado del Ferrocarril de la Costa, que conecta con la antigua CN-340 (Avda. de Velázquez) en la zona de la Coca-Cola y antiguo (actual) nudo de enlace de acceso al Aeropuerto.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Además, la apertura al tráfico de la nueva Ronda de Málaga-Oeste, o Hiper-Ronda (A-7), que discurre desde el arranque de la subida a Las Pedrizas hasta Torremolinos (nudo del Palacio de Congresos) ha permitido descargar notablemente de tráfico la MA-20 en este tramo entre Torremolinos y Málaga, quedando con un carácter más de un importante vial urbano que de carretera, al perder la condición de circunvalación de Málaga, como pondrán de manifiesto los Estudios de Tráfico que se elaboren en ese momento. También contribuirá a una mejor fluidez de tráfico la futura apertura del acceso norte del Aeropuerto desde esta A-7

b) ACCESIBILIDAD POR TRANSPORTES PÚBLICOS:

El Tren de Cercanías es de vital importancia para el Sector de San Julián. Ya existía de antiguo un "apeadero" en el trazado, entre las Estaciones del Aeropuerto, y del Centro Comercial Plaza Mayor (ambas fases) y Centro Comercial de IKEA. Ahora, con el desarrollo del Sector San Julián se debe revitalizar este Apeadero, convirtiéndolo en una verdadera Estación, lo que sabemos se encuentra hoy en estudio por ADIF para desdoblar el tramo de vía que falta desde la salida del túnel del Aeropuerto hasta pasada la Estación de Plaza Mayor.

Igualmente, existen líneas de autobuses urbanos e interurbanos que cubren la zona, que discurren tanto por la Autovía MA-20 como por el antiguo trazado de la CN-340 (prolongación Avenida de Velázquez).

c) CONEXIONES CON PUERTO Y AEROPUERTO:

El Sector de San Julián, con su destino genérico para un conjunto diverso de Actividades Económicas, es un Sector que se encuentra perfectamente situado en Málaga para sus conexiones con el Puerto y con el Aeropuerto.

Efectivamente, la conexión con el Puerto de Málaga es directa, a través de la Avenida de Manuel Alvar (Autovía de acceso al Puerto de Málaga), que se prolonga por lo que podríamos denominar "ronda litoral Oeste", consistente en la calle Pacífico, Avenida de Antonio Machado (Paseo Marítimo) y Muelle de Heredia (Avenida de Manuel Agustín Heredia).

Así mismo, la conexión con la nueva terminal del Aeropuerto de Málaga será inmediata, a través tanto del nudo "duplicado" de Guadalmar Aeropuerto, en la Autovía MA 20, como a través del acceso tradicional desde el antiguo trazado de la CN-340 (prolongación Avenida de Velázquez).

Este nuevo acceso se está ejecutando para acceder a la citada Terminal, que abastecerá tanto a la pista actual, como a la nueva 2ª pista ya en servicio, pues llega al punto central entre ambas.

d) ABASTECIMIENTO DE AGUA:

La Red principal de Abastecimiento de Agua existente en el entorno, discurre por el antiguo trazado de la CN-340, hoy prolongación de la Avenida de Velázquez, en ambas márgenes, con tuberías de diámetro 500 en fundición dúctil, de EMASA, existiendo una derivación de diámetro 250 en fundición dúctil de la que se alimenta Decathlón y Leroy Merlín y otra conducción al sur-oeste, de diámetro 250 en fundición dúctil en el sector colindante Plaza Mayor.

e) SANEAMIENTO DE PLUVIALES:

El Saneamiento de Pluviales dispone del encauzamiento colindante al Sector, al sur-oeste, que es el que sirve como Drenaje al Aeropuerto, donde podrá conectar la red separativa de pluviales que se proyecte. Así mismo, se dispone de los drenajes de la Autovía MA-20, debidamente encauzados, y otra red de pluviales en el acceso a San Julián por el camino de Guadalmar.

f) SANEAMIENTO DE RESIDUALES:

El Saneamiento de Residuales de EMASA dispone de colector litoral con Estación de Bombeo en la playa. El Sector está atravesado por dos colectores que se unen en su interior; uno es el colector ovoide de 600x900 mm., camino de los carabineros y el otro de diámetro 1.000mm. es el colector unitario de las zonas industriales de San Julián y Villa Rosa, estos colectores van hasta la estación de bombeo. Y desde ahí parte una tubería de impulsión que va al EDAR (Estación Depuradora de Aguas Residuales) de Guadalhorce, cuya ampliación está prevista en el POTAUM, y que también atraviesa al Sector. Para estos colectores se tendrá que ajustar su trazado a los nuevos viales siguiendo los criterios de la compañía suministradora y estudiar con EMASA sus posibilidades de conexión a la misma.

g) INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA:

Existe infraestructura eléctrica en la zona, aunque para los nuevos suministros habrá que disponer, de acuerdo al POTAUM y al nuevo PGOU una Sub-estación eléctrica en las inmediaciones de San Julián, para este Sector y aledaños, a alimentar desde el doble circuito

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

existente en 66 Kv. entre La Térmica y Los Visos, o posiciones más próximas de ENDESA, como La Cizaña, con algunas instalaciones ya canalizadas. También se ha mejorado la red de M.T. por Bricomart.

h) INFRAESTRUCTURA DE TELECOMUNICACIONES:

Existe infraestructura de telecomunicaciones en la zona, no obstante, su mejora y complementación para las nuevas demandas.

i) INFRAESTRUCTURA DE GAS NATURAL:

Realizada consulta a Gas natural de Andalucía no existe infraestructura de gas en la zona.

j) RECOGIDA DE RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS:

Existe Recogida de Residuos Sólidos Urbanos en toda la zona circundante, de barriada de La Loma de San Julián, polígonos industriales, Urbanización Guadalmar y Centros Comerciales de Plaza Mayor (varias fases), Bricomart, Porcelanosa, y C.C. de IKEA (Parque Comercial Bahía Azul), así como hay Central de RSU en la zona del Guadalhorce, en las inmediaciones.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

INDICE MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1.- CRITERIOS DE ACTUACION Y DESCRIPCION DE LA ORDENACION
2.2.- INTEGRACION CON EL ENTORNO
2.3.- ADECUACION AL PLANEAMIENTO SUPERIOR
2.4.- ZONIFICACION
2.5.- CUANTIFICACION DE SUELOS DOTACIONALES
2.6.- DIVISION EN UNIDADES DE EJECUCION
2.7.- DETERMINACIÓN DE CONSUMOS, CAUDALES, EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES, POTENCIA A INSTALAR, NIVELES DE ILUMINACIÓN Y SERVICIOS URBANÍSTICOS PREVISTOS



Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

2.1.- CRITERIOS DE ACTUACION Y DESCRIPCION DE LA ORDENACION

La Ficha Urbanística del Sector SUS G.1 "San Julián" y el propio PGOU, contiene una Ordenación Pormenorizada "Indicativa" en su distribución de viales y manzanas.

Los datos de Ordenación Estructural del Sector SUS-G.1 "San Julián", son:

- Área de Reparto: AR.SUS-P.
- Uso: Productivo.
- Superficie: 226.304,00 m²s.
- Superficie con aprovechamiento: 226.304,00 m²s.
- Índice de Techo edificable: 0,2725 m²t/m²s.
- Aprovechamiento Medio: 0,3030 UA/m²s.

Como hemos comentado anteriormente, tras levantamiento topográfico realizado el sector tiene una superficie de 227.565,35 m², siendo los datos de ordenación estructural actualizados a dicha superficie los siguientes:

Superficie sector	227.565,35
Índice techo edificable:	0,2725
Aprovechamiento medio:	0,3030
Techo edificable	62.014,35

USOS	%	Techo	Cp	UAS
Productivo Industrial	44,30	27.470,50	1,00	27.470,50
Productivo Empresarial	35,70	22.140,10	1,20	26.568,12
Comercial	20,00	12.403,75	1,60	19.846,00
		62.014,35	**m2**	**73.884,63** UAS

Aprovechamiento subjetivo	62.057,07 UAS
Excesos aprovechamiento	4.439,10 UAS
10% cesión aprovechamiento	7.388,46 UAS

josé luis flores carreño arquitecto

Los datos de la Ordenación Pormenorizada Preceptiva, referidos a Objetivos, Criterios y Directrices vinculantes, son:

- En el entorno Este del núcleo urbano de San Julián la altura máxima será de B+1 y Ordenanza PROD-1a.
- Las manzanas en primera línea de la Autovía serán de uso Empresarial, con compatibilidad de uso Comercial hasta el 20% del techo edificable del Sector.
- En segunda línea se calificarán de PROD-2.
- Para uso Empresarial y Comercial, la parcela mínima será de 1.000 m².
- El uso Comercial se encuentra en la Ficha urbanística del PGOU actualizada a la nueva superficie del sector, de la siguiente forma: **12.402,87** m². Comercial de Uso y Tipología PROD-2, en primera línea, por compatibilidad con el Uso Empresarial hasta la cuantía del 20% del hecho edificable del Sector y un uso Comercial directo, grafiado en la Ficha del PGOU en la manzana anexa a la Barriada de San Julián.
- Será vinculante el bulevar de la zona verde en primera línea de la Autovía, y el tamaño y situación de zonas verdes y equipamiento de la ordenación pormenorizada indicativa. ZV mínima: 44.000 m²s. SIPS mínimo: 33.000 m²s.
- Al ser un suelo afectado por la huella acústica del aeropuerto, no podrá calificarse ninguna parcela como residencial, equipamiento educativo o sanitario, dentro de la huella acústica.
- El Sector se encuentra dentro de las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea. En estas zonas se prohíbe cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AVIACION CIVIL) de acuerdo con el Artículo 15, apartado b), del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Decreto 2490/1974.
- Será necesario Estudio Acústico.
- Se considera mínimo vinculante el Aprovechamiento Objetivo Total.
- Las actuaciones a realizar que presentan o pudieran presentar interferencias con la Autovía MA-20, previo a su ejecución, requerirán de la autorización de la Dirección General de Carreteras, en cuanto a la necesidad de ocupación de Dominio Público

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

de la Red de Carreteras del Estado y tendrán que tratarse en expedientes independientes que garanticen la integridad de la vía en cada uno de los cruzamientos que se planteen.

- Para las nuevas construcciones próximas a las carreteras del Estado existentes o previstas, será necesario que, con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación, se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables, así como la obligatoriedad de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles, en caso de superarse los umbrales recomendados, de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente (Ley 37/2003 de 17 de noviembre de Ruido BOE 18.11.2003) y en su caso, en la normativa autonómica.

Los datos de la Ordenación Pormenorizada Indicativa, son Criterios No Vinculantes, tal como vienen expresados en el Cuadro de la Ficha Urbanística del Sector en el PGOU.

Como consecuencia de lo anterior, se propone la siguiente Ordenación Pormenorizada:

1. La 1ª y 2ª línea, con respecto a la Autovía MA-20, se integran en manzanas de mayor tamaño, las P-1, P-2 y P-3, de Uso Comercial, Empresarial y Productivo, quitando la calle intermedia, dado que no tiene continuidad al llegar al talud de tierra del puente intermedio sobre la MA 20, y su otro extremo se dificulta en los aparcamientos de Leroy Merlin y Decathlon.
2. En resumen, se concretan los usos de Empresarial y Productivo en las Manzanas P-1 y P-2 (estando cada uso en parcelas específicas) y Empresarial (con la posibilidad aquí de la compatibilidad Comercial del PGOU) y Productivo en la Manzana P-3 (estando así mismo cada uso en parcelas específicas) de acuerdo al plano de Zonificación.
3. Como eje estructurante del Sector se potencia y duplica el ancho de la calle que lo atraviesa de lado a lado, pues dicho eje es el verdadero comunicador entre la Avenida del nudo de Guadalmar (hoy también del Aeropuerto) y los otros sectores comerciales, tales como el centro comercial Plaza Mayor (todas las fases), la tienda

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

de Bricomart, de Porcelanosa y el centro comercial en torno a la tienda IKEA (Parque Comercial Bahía Azul).

4. Se designa la manzana P-4 como Comercial, designada directamente así en el PGOU.
5. Se designan las manzanas P-5 y P-6 al costado de la barriada "La Loma de San Julián", para el uso de Productivo Industrial.
6. Se mantienen las posiciones de las Zonas Verdes y de los Equipamientos SIPS, con la supresión de otro tramo de calle secundaria que corta la Zona Verde principal, y que en cualquier caso puede quedar integrada en la misma, en su caso, como senda peatonal o elemento pavimentado.

2.2.- INTEGRACION CON EL ENTORNO

Todas las conexiones viarias con la barriada de La Loma de San Julián se respetan, de acuerdo al PGOU, integrándose en la estructura urbana colindante.

Los suelos colindantes gozan de una gran consolidación urbana, siendo los siguientes que se relacionan:

- PA-G.2 (97), procedente del Plan Parcial G-7 "Comercial Villa Rosa".
- Suelo Urbano Consolidado de la barriada de La Loma de San Julián.
- PA-BM.10 (83), Residencial, en la Barriada.
- PA-BM.11 (83), Residencial, en la Barriada.
- PAM-BM.1 (97), Comercial planeamiento incorporado PAU-BM.3.

Se incorpora un plano de Ordenación de Volúmenes, de acuerdo con las respectivas Ordenanzas a la pormenorización de la implantación de los diferentes Usos, en las correspondientes Manzanas.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

2.3.- ADECUACION AL PLANEAMIENTO SUPERIOR

La ordenación propuesta se adecúa al Planeamiento de rango superior, dado que sólo se suprimen algunas calles secundarias internas, manteniendo el 100% de las conexiones con colindantes, y potenciando el eje viario que atraviesa el Sector, para dar mayor permeabilidad y fluidez desde la propia ordenación del Sector a todo el entorno colindante.

Las alturas de las edificaciones estarán condicionadas por las Ordenanzas específicas del PGOU, así como por las limitaciones de AENA.

Se podrá incrementar dichas alturas mediante modificado del instrumento de planeamiento que desarrolla el sector, o bien modificando el planeamiento general. Una vez esté aprobado definitivamente el Plan Parcial, podrán reordenarse los volúmenes mediante Estudio de Detalle.

2.4.- ZONIFICACION

El cuadro general de superficies del sector de acuerdo a la ordenación pormenorizada propuesta, es el siguiente:

CONCEPTOS	SUPERFICIES	PORCENTAJES
MANZANAS EDIFICABLES (P-1 a P-6)	87.332,08 m²(s)	38,38 %
ZONAS VERDES	44.005,94 m²(s)	19,34 %
EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	33.183,82 m²(s)	14,58 %
Total Sistemas Locales (ZV+EQUI²):	77.189,76 m²	(33,92 %)
VIARIOS, ACERAS Y CALLES PEATONALES	63.043,51 m²(s)	27,70 %
TOTAL SECTOR	227.565,35 m²(s)	100,00 %

Una vez regularizada y comprobada topográficamente la nueva superficie del sector e implementados los diferentes usos de que se dispone, con las cuantías señaladas, en el diseño

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

pormenorizado de la zonificación, el **Cuadro General del Sector** es el siguiente:

Manzana	Superficie	Indice	Edificabilidad	Usos	Ordenanzas	Alturas	Coef. Pond.	Aprovech.
EQUIP.-01	5.397,09	0,5011	---	Equipamiento (S)	Equipamiento	Las del entorno	---	---
EQUIP.-02	27.786,73	0,5011	---	Equipamiento (D)	Equipamiento	Las del entorno	---	---
ZV.-01	15.142,97	---	---	Zona verde	---	---	---	---
ZV.-02	1.053,31			Zona verde				
ZV.-03	228,44	---	---	Zona verde	---	---	---	---
ZV.-04	284,67	---	---	Zona verde		---	---	---
ZV.-05	637,00	---	---	Zona verde	---	---	---	---
ZV.-06	1.152,76	---	---	Zona verde	---	---	---	---
ZV.-07	873,99	---	---	Zona verde	---	---	---	---
ZV.-08	842,35	---	---	Zona verde	---	---	---	---
ZV.-09	1.576,98	---	---	Zona verde	---	---	---	---
ZV.-10	1.576,98	---	---	Zona verde	---	---	---	---
ZV.-11	11.904,96	---	---	Zona verde	---	---	---	---
ZV.-12	1.263,26	---	---	Zona verde	---	---	---	---
ZV.-13	7.115,82	---	---	Zona verde	---	---	---	---
ZV.-14	151,35	---	---	Zona verde	---	---	---	---
ZV.-15	201,10	---	---	Zona verde	---	---	---	---
PARCELA 1.1	11.159,80	0,8000	8.927,84	Empresarial	Prod-5 (CJ-2)	(PB+1) 9m	1,20	10.713,41
PARCELA 1.2	7.974,65	0,6300	5.024,03	Productivo Industrial	Prod-2	(PB+1) 9m	1,00	5.024,03
PARCELA 2.1	16.836,11	0,8000	13.468,89	Empresarial	Prod-5 (CJ-2)	(PB+2) 12m.	1,20	16.162,67
PARCELA 2.2	8.791,26	0,6300	5.538,49	Productivo Industrial	Prod-2	(PB+2)12m cn/15m cr	1,00	5.538,49
PARCELA 3.1	16.603,60	0,6840	11.356,86	Comercial	Comercial	(PB+1)9m cn/12m cr	1,60	18.170,98
PARCELA 3.2	14.066,94	0,6300	8.862,17	Productivo Industrial	Prod-2	(PB+2)12m cn/15m cr	1,00	8.862,17
PARCELA 4	1.351,77	0,7200	973,27	Comercial	CTP 1	(PB+1)7,5m	1,60	1.557,24
PARCELA 5	5.044,67	0,6299	3.177,85	Productivo Industrial	Prod-1a	(PB+1)9m cn/12m cr	1,00	3.177,85
PARCELA 6.1	1.278,76	0,8500	1.086,95	Productivo Industrial	Prod-1a	(PB+1)9m cn/12m cr	1,00	1.086,95
PARCELA 6.2	4.224,52	0,8500	3.590,84	Productivo Industrial	Prod-1a	(PB+1)9m cn/12m cr	1,00	3.590,84
VIARIO	63.043,51	---	---	Viales	---	---	---	---
TOTALES	**227.565,35**	**0,7062**	**62.007,20**	---	---	---	**1,18**	**73.884,63**

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Notas:

- Porcentaje de Uso Comercial: 11.356,86+ 973,27= **12.330,14** m²t
  12.330,14 m²t / 62.014,35 m²t = 19,88% < 20%.
  (la edificabilidad máxima Plan Parcial actualizada a la superficie del sector es 62.014,35 m²t)
- La parcela 3.1 tiene como uso alternativo el uso Empresarial, de manera que se podrá cambiar a dicho uso empresarial en su totalidad, sin superar la edificabilidad asignada a dicha parcela (11.356,86 m² de techo), aplicándole el resto de los parámetros urbanísticos de la ordenanza de la Sub-zona Uso Productivo 5 indicadas en la memoria de este Plan Parcial. En dicho caso y solo para esta parcela no será necesario para dicho cambio de uso la tramitación de ningún Estudio de Detalle.
- En caso de aplicación del uso alternativo productivo 5 Empresarial, la altura máxima sería de PB + 2 (12 metros)
- En la Parcela 6.1 con uso productivo 1ª, se prevé la implantación de una instalación de suministro de carburantes.

En resumen, la Tabla de Usos Pormenorizados del presente Plan Parcial queda así:

USOS	EDIFICABILIDAD	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	APROVECHAMIENTO
PRODUCTIVO INDUSTRIAL	27.280,34	1,00 UAs/m²	27.280,34
EMPRESARIAL	22.396,73	1,20 UAs/m²	26.876,07
COMERCIAL	12.330,14	1,60 UAs/m²	19.728,22
TOTAL SECTOR	62.007,20	1,1850 UAs/m² (medio)	73.884,63

josé luis flores carreño arquitecto

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

2.5.-CUANTIFICACION DE SUELOS DOTACIONALES

La cuantificación de suelos dotacionales se hace desde el triple objetivo de:

1) El nuevo PGOU de Málaga:

Zonas Verdes mínimas: 44.000,00m², se disponen **44.005,94** m²

Dotaciones SIPS mínimas: 33.000,00 m², se disponen **33.183,82** m²

Los usos de los SIPS son:

EQUIP-01 a: Equipamiento Social Asistencial

EQUIP-01 b: Equipamiento Social Asistencial

EQUIP-02: Equipamiento Deportivo

Plazas de aparcamiento: El sector dispone de 537 plazas

Según LOUA, en las vías públicas para 537 plazas:

(0,87 plazas/100 m²t) Cumple entre 0,5-1 pl/100 m²t.

Y según Ordenanzas, en las Manzanas y parcelas:

1,5 plazas/100m²t en f/Ordenanza y como mínimo Sector

2) La LOUA (artículo 17):

Dotacional, 14-20% del suelo del Sector:

Entre 31.965,54 y 45.665,06 (se disponen 77.189,76 m²).

Con el 10% al menos de Zona Verde (se dispone de Z.V. el 19,33% del Sector)

Y entre 0,5-1 pl. aparc. públic/100 m²t:

310 - 620 (se disponen 537 = 0,87 pl/100 m²t)

3) El Anexo al Reglamento de Planeamiento Urbanístico de 1978:

Dotacional, 10+4 = 14% suelo Sector: 31.965,54 m² (se disponen 77.189,76 m²).

1 pl. aparc./100 m² de techo = 620 plazas (públicas y privadas),

(se disponen 537 en vías públicas + las por Ordenanzas en las Manzanas y parcelas).

En referencia a la reserva de **plazas de aparcamiento accesibles** exigidas en la Orden VIV/561/2010, el sector dispondrá de plazas de aparcamiento reservadas y diseñadas para su uso por personas con movilidad reducida.

josé luis flores carreño arquitecto

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

El número de plazas destinadas a tal fin es:

1/40 plazas: 537/40 = 13,42 plazas

Por tanto, se precisa un mínimo de **13 plazas.**

Estas plazas están ubicadas, lo más próximas posible, a los puntos de cruce entre los itinerarios peatonales accesibles y los itinerarios vehiculares, garantizando el acceso desde la zona de transferencia hasta el itinerario peatonal accesible de forma autónoma y segura.

Tanto las plazas dispuestas en perpendicular, como en diagonal a la acera, deberán tener una dimensión mínima de 5,00 m de longitud × 2,20 m de ancho y además dispondrán de una zona de aproximación y transferencia lateral de una longitud igual a la de la plaza y un ancho mínimo de 1,50 m. Entre dos plazas contiguas se permitirán zonas de transferencia lateral compartidas manteniendo las dimensiones mínimas descritas anteriormente.

Las plazas dispuestas en línea tendrán una dimensión mínima de 5,00 m de longitud × 2,20 m de ancho y además dispondrán de una zona de aproximación y transferencia posterior de una anchura igual a la de la plaza y una longitud mínima de 1,50 m.

Las plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida estarán señalizadas horizontal y verticalmente con el Símbolo Internacional de Accesibilidad, cumpliendo lo establecido en el artículo 43. La ubicación exacta, así como, las características geométricas de dichas plazas, se determinará en los correspondientes Proyectos de Urbanización que desarrollaran cada una de las Unidades de Ejecución del sector. Cada Unidad de Ejecución aportará, proporcionalmente, el número de plazas de aparcamiento accesibles que le corresponda, siguiendo los criterios anteriormente marcados.

2.6.-DIVISION EN UNIDADES DE EJECUCION

Teniendo en cuenta las características específicas de este Sector de Planeamiento, las expectativas de desarrollo que existen en el mismo y la estructura de propiedad que lo constituye, se ha procedido, con el fin de facilitar la gestión del desarrollo del Planeamiento, a delimitar **DOS UNIDADES DE EJECUCION** independientes, cuyas características se definirán más adelante.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

La delimitación de estas unidades de ejecución se produce, de manera que resulten proporcionalmente equivalentes en cuanto a reparto de gastos y beneficios se refiere. Por otro lado, dichas unidades de ejecución deben ser independientes, en el sentido que, la no ejecución de una de ellas no impida el desarrollo de la otra. Estos criterios son analizados en los sub-apartados siguientes.

De esta forma, se adopta esta solución más adecuada, en función de los usos asignados y en consideración de las cesiones de suelo de forma global, a tenor de lo que establecen los artículos 105 Y 106 de la LOUA y concordantes del Reglamento de Gestión Urbanística.

A efectos de aplicación de dichos artículos, en especial, en cuanto se refiere a las diferencias de rendimiento entre las Unidades de Ejecución, el presente Plan Parcial analiza, por una parte, las diferencias de aprovechamiento entre unidades y por otra, calcula el rendimiento de cada una, teniendo en cuenta el aprovechamiento asignado y los gastos urbanísticos.

Es decir, entendemos que la delimitación será válida cuando la diferencia de saldos resultantes de la adjudicación de cada Unidad de Ejecución sea inferior en un 15 % en defecto o en exceso al saldo medio del Sector. De esta forma, resulta un adecuado equilibrio de gastos y beneficios, que supone una más eficaz justicia distributiva, que la que resultaría de la simple interpretación del aprovechamiento lucrativo, adjudicado a cada Unidad de Ejecución.

Para seguir este procedimiento, es preciso realizar una evaluación detallada de los gastos por unidades, obteniendo el saldo medio respecto al cual, juzgar la validez de la delimitación, tomando para los gastos el valor previsto en el Estudio Económico Financiero del presente documento, y por otra parte considerando los beneficios de la ordenación.

Por tanto, lo que se analiza, tal y como se establece en el art. 105 de la LOUA y el art. 4.2.2 del PGOU de Málaga, es la idoneidad técnica, viabilidad económica y que se permita en todo caso, el cumplimiento de los deberes legales y la equidistribución de los beneficios y gastos del sector.



josé luis flores carreño arquitecto

2.6.1. JUSTIFICACION DE LA IDONEIDAD TECNICA.

A fin de garantizar la idoneidad técnica de la división en Unidades de Ejecución, se establece, como criterio de prioridad, que para el desarrollo de la unidad de ejecución 1 (UE 01), se deberán justificar las conexiones a los servicios generales completos del sector y su entorno.

Para el desarrollo de la unidad de ejecución 2 (UE-02), para cumplir el plan de etapas, siempre que sea posible se procurará que esté en desarrollo o desarrollada la UE 01. De esta manera, se posibilita que el sector se desarrolle de acuerdo al plan de etapas establecido, Plan de Etapas que es orientativo, no vinculante.

Indistintamente de la simultaneidad de las Fases entre las Unidades de Ejecución, será de obligado cumplimiento, el garantizar el funcionamiento de las conexiones a los servicios generales completos del sector.

Para garantizar la funcionalidad y la independencia de ambas Unidades de Ejecución se tendrán que acometer en ambas unidades actuaciones que están fuera del ámbito de las mismas, actuaciones que por ejemplo garanticen la continuidad del viario para permitir la correcta movibilidad, o actuaciones necesarias para el correcto funcionamiento de las instalaciones o actuaciones que garanticen la estabilidad y contención de viarios y acerados mediante ataluzamientos de tierra.

En el apartado de Plan de Etapas se procederá a explicar dichas actuaciones y como se ha resuelto en los diferentes planos de este Plan Parcial

De acuerdo a este criterio se garantiza la idoneidad técnica de la división de Unidades de Ejecución y del Plan de Etapas establecido.

Los gastos derivados de dichas obras de ejecución se anotarán en la "cuenta inter-unidad de ejecución", con la posterior compensación, en su caso, entre las dos unidades de ejecución cuando se definan y se valoren los costes de las infraestructuras a realizar.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

2.6.2. JUSTIFICACION DE LA IDONEIDAD ECONOMICA.

Esta se sustenta en el Estudio Económico y Financiero del presente Plan Parcial, y se justifica en los puntos siguientes.

2.6.3. REPERCUSION MEDIA DE LA URBANIZACIÓN.

Considerando el aprovechamiento del sector y los datos del estudio económico, resulta una repercusión de gastos de urbanización, tanto internas como externas, de 181,34 €/UA

2.6.4. DIVISION EN UNIDADES DE EJECUCIÓN.

Como se ha explicado anteriormente, se ha procedido a delimitar **dos** unidades de ejecución, independientes entre sí.

En aplicación del artículo 36.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, el cual determina que, *"a los efectos de hacer posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización, no se podrán delimitar polígonos dentro de un mismo sector, cuyas diferencias de aprovechamiento entre sí, con relación al aprovechamiento del sector, sea superior al 15 por 100"*, los aprovechamientos de cada unidad de ejecución se determinan en base al siguiente criterio:

$$0{,}85\ A_{M.S} < A_{U.E.} < 1{,}15\ A_{M.S}$$

Siendo,

$A_{M.S}$ el aprovechamiento medio del sector

$A_{U.E}$ el aprovechamiento de la Unidad de Ejecución

En nuestro caso,

$A_{M.S} = 0{,}3247$ UAS/m² (73.884,63UAS / 227.565,35m²)

$A_{U.I.}$ el aprovechamiento de la Unidad de Ejecución

Por tanto,

$$0{,}2760 < A_{U.E} < 0{,}3734$$

Al objeto de analizar la validez de la delimitación propuesta, calculamos para cada unidad, los beneficios y gastos para obtener el rendimiento neto y realizar, en su caso, las compensaciones que procedan.

josé luis flores carreño arquitecto

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Ello lo realizamos, por una parte, calculando el aprovechamiento asignado y su diferencia respecto del valor medio y por otra parte, calculando los gastos asignados a cada unidad, tanto internas como externas en proporción y tiempo para cada unidad de ejecución, obteniendo así el adecuado equilibrio.

Previamente a ver las características de cada Unidad de Ejecución, analizaremos los datos del Plan Parcial, en cuanto a aprovechamientos y repercusiones de los costes de urbanización, de manera que dichos parámetros sean las referencias para las Unidades de Ejecución:

DATOS PREVIOS. Costes y Repercusiones							Ref. Datos Plan Parcial
Concepto	Superficies		%	Coste (Presupuesto Contrata)			Repercusión
Sector	227.565,35	m²					
Aprovechamiento	73.884,63	UAS		13.324.729,30	€	180,35	€/UA
viales *	63.043,51	m²	27,70%	12.476.478,87	€	197,90	€/m²
* incluido calzada, instalaciones, acerado, señalización y gastos urbanísticos							
Zonas verdes	44.005,94	m²	19,34%	848.250,43	€	19,28	€/m²
Equipamiento	33.183,82	m²	14,58%				
Aprovechamiento medio (Amed)							
(Plan Parcial) Amed	0,3247	UAS/m²		15% Amed		0,0487	
(+ 15%) Amed	0,3734	UAS/m²		UE02-UE01		0,0480	(0,0480 < 0,0487)
(- 15%) Amed	0,2760	UAS/m²					

Teniendo en cuenta estos datos, analicemos las DOS Unidades de Ejecución planteadas:

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

UE-01				
DATOS GENERALES		%	COSTES URBANIZACION	
			repercusión	coste
Superficie	16.695,75 m²	7,34		
Aprovechamiento	4.677,79 UAS		201,17 €/UAS	941.007,28 €
Amed	0,2802 UAS/m² (0,2802 > 0,2760)			
Edificabilidad	4.677,79 m²			
Parcelas netas (P-6.1 P-6.2)	5.503,28 m²		Referencias del Plan Parcial	
Viales	4.642,62 m²	27,81	197,90 €/m²	918.786,89 €
Zonas verdes (ZV-06)	1.152,76 m²	24,64	19,28 €/m²	22.220,39 €
Equipamiento (EQUI-01)	5.397,09 m²	32,33		
			TOTAL VIALES+ZV	941.007,28 €

A m.u.e.= Aprovechamiento Medio Unidad de Ejecución

La relación de propietarios de esta UE-01 es la siguiente:

UE-01			
PROPIETARIOS		SUPERFICIE	PORCENTAJE
	RIOS INNOVACION MALAGA 18	9.154,96	54,83 %
	PROINDIVISO C (ALEO,BORAYMA,GEMIO)	7.540,79	45,17 %
	TOTAL UE-01	**16.695,75**	**100,00**

Los cálculos justificativos de aprovechamiento para la UE-01 son los siguientes:

- Aprovechamiento objetivo: 4.677,79 UAS
- Aprovechamiento subjetivo: Sup. UE-01 x 90% AM= 16.695,75 m2 x 90% x 0,3030 UAS/m2= 4.552,93 UAS
- Cesión 10% AM= 467,78 UAS
- Defectos de aprovechamiento: 4.677,79 UAS - 4.552,93 UAS - 467,78 UAS= - 342,92 UAS a materializar en la UE-2 con cargo a los excesos.

josé luis flores carreño arquitecto

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

UE-02

DATOS GENERALES		%	COSTES URBANIZACION		
			repercusión		coste
Superficie	**210.869,60** m²	92,66			
Aprovechamiento	69.206,84 UAS		178,94	€/UAS	12.383.722,02 €
Amed	**0,3282** UAS/m² (0,3263< 0,3734)				
Edificabilidad	57.329,41 m²				
Parcela neta	81.828,80 m²		Referencias del Plan Parcial		
Viales	58.400,89 m²	27,70	197,90	€/m²	11.557.691,98 €
Zonas verdes (ZV-01a-11a)	42.853,18 m²	20,32	19,28	€/m²	826.030,04 €
Equipamiento	27.786,73 m²	13,18			
			TOTAL VIALES+ZV		**12.383.722,02 €**

A m.u.e.= Aprovechamiento Medio Unidad de Ejecución

La relación de propietarios de esta UE-02 es la siguiente:

UE-02

PROPIETARIOS	SUPERFICIE	PORCENTAJE
RIOS INNOVACION MALAGA 18	362,70	0,17 %
PROINDIVISO A (URBA JARDI, LOPEZ CONT)	20.231,79	9,59 %
LOPEZ CONTRERAS	10.163,15	4,82 %
GRANJAS SAN JULIAN	9.033,20	4,28 %
PROINDIVISO B (BORAYMA,HARRY)	53.624,11	25,43 %
PROINDIVISO C (ALEO,BORAYMA,GEMIO)	117.454,65	55,70 %
TOTAL UE-02	**210.869,60**	**100,00**



Los cálculos justificativos de aprovechamiento para la UE-02 son los siguientes:

- Aprovechamiento objetivo: 69.206,84 UAS
- Aprovechamiento subjetivo: Sup. UE 02 x 90% AM= 210.869,60 m2 x 90% x 0,3030 UAS/m2=57.504,14 UAS
- Cesión 10% AM= 6.920,68 UAS
- Excesos de aprovechamiento: 69.206,84 UAS - 57.504,14 UAS - 6.920,68 UAS = 4.782,02 UAS

2.6.5. CUENTA DE COMPENSACIONES INTER UNIDADES DE EJECUCIÓN.

Datos Previos

El coste medio del sector se deduce tomando, como dato previo el Presupuesto de Contrata de la urbanización que asciende a la cantidad de 13.324.729,29 €, el cual incluye los costes de las obras de urbanización y los gastos urbanísticos del sector. Por otro lado, utilizaremos el aprovechamiento del sector que es 73.884,63 UAS. Esto supone una repercusión, por Unidad de Aprovechamiento, de **180,35 €/UA**.

Como ninguna de las dos Unidades de Ejecución planteadas en este Plan Parcial tiene una repercusión que se ajustan a dicha cantidad, es necesario crear una **Cuenta de Compensación Inter Unidad de Ejecución**, a fin de equilibrar y compensar estas diferencias de repercusiones

Repercusiones y compensaciones

UE-01		
COSTE MEDIO	201,17	€/UA
DIFERENCIA	20,82	€/UA
APROVECHAMIENTO	4.677,79	UAS
SALDO CCIUE	**97.391,24**	€

CCIUE: Cuenta de Compensación Inter Unidad de Ejecución

josé luis flores carreño arquitecto

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

UE-02		
COSTE MEDIO	178,94	€/UA
DIFERENCIA	-1,41	€/UA
APROVECHAMIENTO	69.206,84	UAS
SALDO CCIUI	**-97.391,24**	€

CCIUE: Cuenta de Compensación Inter Unidad de Ejecución

El objeto de crear esta cuenta inter-unidad de ejecución es para recoger todos estos gastos y quien los ha realizado, para futuras compensaciones y ajustes económicos, de manera que cada unidad de ejecución participe en el total de gastos en función de su aprovechamiento objetivo.

En la Cuenta de Liquidación Provisional del Proyecto de Reparcelación, de cada Unidad de Ejecución, deberá figurar una partida correspondiente al saldo de la CCIUE, donde los saldos positivos se deberán abonar para la ratificación/aprobación municipal del Proyecto de Reparcelación. Así mismo, en la CCIUE también se hará el reparto proporcionado del aval del 7% y se tendrá en cuenta el reparto de costes de infraestructuras externas, generales y acometidas, que se hayan de atender por el Sector, por encima de las obras normales de urbanización.

Atendiendo a la configuración de las unidades de ejecución propuestas en este Plan Parcial, se garantiza el cumplimiento del art. 4.2.2 del PGOU de Málaga

2.7.- DETERMINACIÓN DE CONSUMOS, CAUDALES, EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES, POTENCIA A INSTALAR, NIVELES DE ILUMINACIÓN Y SERVICIOS URBANÍSTICOS PREVISTOS

Partiendo de la base de lo ya consignado en el Punto 1.7. de la Memoria Informativa, sobre las infraestructuras existentes, y del Capítulo Cuarto del PGOU sobre las Infraestructuras Urbanas Básicas, se determinan las cuestiones epigrafiadas, todo ello con carácter indicativo, dado que el Plan Parcial sólo incorpora trazados y esquemas de redes, que deberán desarrollarse y calcularse debidamente, en el correspondiente PROYECTO DE URBANIZACIÓN del Sector.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Con carácter general y para todas las instalaciones que el sector precise para su correcto funcionamiento, la resolución de acometidas y aprovechamiento de las infraestructuras existentes, se hará en función de las necesidades proporcionales al ámbito del Sector y de acuerdo con las Compañías suministradoras, dentro de soluciones coherentes que respeten la viabilidad económica del Sector.

ABASTECIMIENTO DE AGUA

El suministro de la red de abastecimiento del Sector se hará desde cuatro puntos diferentes: el primero se sitúa en la conducción de 500 mm de fundición dúctil que discurre por el antiguo trazado de la CN-340, hoy prolongación de la Avda. de Velázquez; el segundo punto de suministro se sitúa en una conducción de 250 mm en fundición dúctil existente, que alimenta a la parcela donde se encuentran ubicados los edificios comerciales de Decathlón y Leroy Merlin; el tercer punto de suministro se sitúa en el Sector colindante "Plaza Mayor", sobre una conducción existente de 250 mm en fundición dúctil; y el cuarto y último punto de suministro se sitúa sobre una conducción existente de fundición dúctil que discurre a lo largo de la carretera del Campo de Golf.

Con objeto de crear una interconexión directa entre la conducción de fundición dúctil de 500 mm de diámetro que discurre por el antiguo trazado de la CN-340 y la conducción existente a lo largo de la carretera del Campo de Golf, se establecerá, en caso necesario o a criterio de EMASA, una conducción principal de fundición dúctil de 400 mm de diámetro, salvo en el tramo inicial entre la CN 340 y el paso inferior de la línea de ferrocarril, en el cual el diámetro de la conducción será de 500 mm.

La red de abastecimiento del Sector, desarrollado en las distintas Unidades de Ejecución, se trazará por las aceras de los viales conformando una red de tipo mallado, con una conducción principal, la cual se ha descrito anteriormente.

Esta red de abastecimiento será diseñada, de manera que, cada Unidad de Ejecución sea independiente, en cuanto al funcionamiento se refiere. Los cálculos de estas particiones de la red de abastecimiento, serán desarrollados en los respectivos proyectos de urbanización de las dos Unidades de Ejecución.

josé luis flores carreño arquitecto

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Las conducciones que discurran por los acerados de los viales nuevos serán de fundición dúctil y un diámetro mínimo de 100 mm, disponiéndose en los cruces de calzadas de protecciones de hormigón.

Se dispondrán hidrantes de acuerdo con la Normativa vigente, con un caudal unitario de 16,67 l/seg. Las válvulas e hidrantes van ubicadas en arquetas, según la normativa de EMASA. Las conducciones conectadas a los hidrantes serán de fundición dúctil y un diámetro mínimo de 150 mm.

Los cálculos de demandas, consumos y caudales devienen de los contenidos del Título VII del PGOU de Málaga, en su artículo 7.4.3 "Evaluación de necesidades". Partiendo de la base de un consumo global de 250 litros/habitante/día y de 3 habitantes por vivienda, se segregan con carácter indicativo los consumos mínimos diarios de los diferentes usos:

1. Calles y zonas transitables no conectadas a red de riego: 1,20 l/m².
2. Centros sociales y comerciales: 10,00 l/m².
3. Equipamiento escolar: 5,00 l/m².
4. Zonas verdes y jardines no conectados a red de riego: 10,00 l/m².
5. Polígonos industriales: 3,50 l/m².

La demanda en el Sector SUS-G.1 "San Julián", se ha calculado de acuerdo a las superficies y usos de las parcelas descritas en el plano de zonificación, y considerando las dotaciones correspondientes a dichos usos, establecidas por el PGOU de Málaga.

El Depósito que garantice, en su caso, este suministro, según el PGOU, será el Nº 10, evaluado, en su parte proporcional correspondiente, con capacidad de almacenamiento del consumo de 1,5 días, más 240 m³ adicionales, correspondientes al consumo de dos hidrantes funcionando simultáneamente durante dos horas.

SANEAMIENTO DE RESIDUALES

La Red de Saneamiento, de aguas residuales, está evaluada para el Sector SUS G.1 "San Julián", de acuerdo al artículo 7.4.9 del Título VII del PGOU de Málaga. Se considera un caudal de aguas residuales igual al considerado para abastecimiento en condiciones normales, con

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

un periodo de evacuación de 10 horas, e incrementado por un factor de 2,5 para prever la posible entrada a la red de agua de lluvia por filtraciones o injerencias no controladas.

Para el predimensionamiento de la red se han estudiado los tramos principales de los viales, asignando como pendiente del colector la misma que la del vial, determinando así el diámetro necesario del colector en función del caudal a evacuar.

El diámetro mínimo de los colectores de la Red de Saneamiento de aguas residuales será de 315 mm, en PVC, correspondiendo el diseño a una red ramificada que vierte sus aguas sobre el nuevo colector de hormigón armado, de 1200 mm de diámetro, que hay que disponer, en su caso, para conectar el Sector de San Julián con la estación de bombeo situada más al Sur, o bien mediante otras interconexiones a los existentes, incluso a los de impulsión.

La red de saneamiento del sector se proyecta para admitir, en su caso, la injerencia del caudal procedente del colector ovoide de 600 x 900 mm procedente del Camino de los Carabineros y también la injerencia del colector existente de 1000 mm de diámetro situado en la zona comercial del Decathlón y Leroy Merlín, o bien conexiones estudiadas con EMASA.

Debido a la pendiente del terreno, el saneamiento de parte de los viales 9 y 10 se conectará a la instalación existente en el camino de Guadalmar Loma.

Igualmente, para garantizar el funcionamiento autosuficiente de la **UE-01** y de la **UE-02**, se modifica el trazado de la red de saneamiento en el vial 09, vial 10, vial 05 y conexión a vial 03. (ver planos)

Se modificará el trazado, planteado inicialmente, de las dos tuberías existentes de impulsión de 700 mm de diámetro que atraviesan los terrenos del sector "San Julián", para adecuar este trazado a las nuevas Unidades de Ejecución y viales que desarrollará el sector.

En la Red de Saneamiento, se ejecutarán pozos de registro en los cambios de alineaciones, y como máximo cada 50 metros de longitud. Las conexiones con las manzanas o parcelas se ejecutarán a través de estos pozos de registro, también mediante tuberías de PVC de diámetros inferiores s/acometidas.

La Red, se traza bajo la calzada de los viales, a una profundidad mínima de 1,00 metros sobre la generatriz superior del tubo, apoyándose la tubería en una cama de arena y con rellenos de material seleccionado.

SANEAMIENTO DE PLUVIALES

Se desarrolla la Red de aguas Pluviales mediante colectores de PVC, trazados por los viales, bajo calzadas.

El vertido se efectuará en cuatro puntos debido a la topografía del solar, el vial 4 evacuará en el tramo alto del cauce público próximo al Sector, donde están encauzados los vertidos de pluviales del Aeropuerto; la mayoría del Sector verterá a través de un colector de hormigón armado de 1600 mm de diámetro, en el tramo bajo de dicho cauce, y los viales 9 y 10 en la instalación de evacuación de pluviales existente en el Camino de Guadalmar Loma, de acuerdo al PGOU, aprovechando los drenajes existentes.

Igualmente, para garantizar el funcionamiento autosuficiente de la **UE-01** y de la **UE-02**, se modifica el trazado de la red de saneamiento en el vial 09, vial 10, vial 05 y conexión a vial 03. (ver planos)

Las conexiones de la red con las manzanas y parcelas, zonas verdes y deportivas, etc., se realizan en los pozos de registro, que se ejecutan como máximo cada 50 metros de longitud, y en todos los cambios de alineaciones.

Se dispondrán imbornales con rejilla de 50x30 cm C-250, ubicándolos junto a bordillo y dotados de buzón, de gran capacidad, para que recojan las pluviales de los viales.

Para el cálculo de la Red de Pluviales, se considera una pluviometría uniforme de 200 litros por segundo y hectárea, sobre las áreas a drenar. Como coeficientes de escorrentía se adoptará 0,90 para viales, superficies edificadas y espacios libres pavimentados en parcelas edificables, y 0,50 en el resto de espacios libres de parcelas, zonas verdes, deportivas, etc.

La Red se traza bajo la calzada de los viales, a una profundidad mínima de 1,00 metros sobre la generatriz superior del tubo, apoyándose la tubería en una cama de arena y con rellenos de material seleccionado.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Previo al desarrollo urbanístico de este Plan Parcial, se deberá aportar un estudio de drenaje de las aguas pluviales, redactado por técnico competente y visado por colegio profesional, garantizando la evacuación de la escorrentía superficial, debiendo ser informado favorablemente, en el caso que proceda, de aplicación de la legislación vigente.

INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA

La previsión de potencia del conjunto se he realizado siguiendo la instrucción de Reglamento de BT instrucción MIBT 010, A 100 W/m² la zona productiva y comercial y a 125W/m² la zona Empresarial, así mismo se ha asignado BT a las parcelas, con líneas de 3x240 + 150mm² de Aluminio, con 6 o 7 circuitos en centros con 2x630 kvas y de 3 circuitos para centros de 1x630 kvas, excepto las parcelas P2.1 y P2.1 que se alimentaran en Media tensión y será la siguiente:

TABLA POTENCIA SECTOR SUS-G1 SAN JULIAN

PARCELA	USO	SUPERFICIE (m²)	POT. CAL. (w/m²)	POT (kw)	CT KVAS	NºCT	CT KVAS	CIRCUITO BT SECCION AL(mm²)	SECCIÓN LÍNEA MT Al (mm²)
P1.1	Empresarial	7.681,65	125	960 20	1.066,89	CT3	1260	L3.1/240 L3 2/240 L3.3/240 L3.4/240 L3.5/240 L3.6/240	3x240
P1.2	Productivo	5.334,06	100	533 40	592 66	CT4	630	L4.1/240 L4 2/240 L4.3/240	3x240
P2.1	Empresarial	11.585.37	125	1.448,17	1.609,07	CS-P2	2500	-----	3x240
P2.2	Productivo	5.875,63	100	587 56	652 84	CS-P2	0	-----	3x240
P3.1	Comercial	11.763 35	100	1.176,33	1.307,03	CT1	1260	L1.1/240 L1 2/240 L1.3/240 L1.4/240 L1.5/240 L1.6/240	3x240
P3.2	Productivo	9.718,30	100	971 83	1.079,81	CT2	1260	L2.1/240 L2 2/240 L2.3/240 L2.4/240 L2.5/240	3x240
P4	Comercial	1.149,00	100	114 90	127 66	CT2	0	L2.6/240	3x240
P5	Productivo	4.319,15	100	431 91	479 90	CT5	630	L5.1/240 L5.2/240 L5.3/240	3x240

josé luis flores carreño arquitecto

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

P6	Productivo	4.691,40	100	469 14	521 26	CT6	630	L6.1/240 L6 2/240 L6 3/240	3x240
LP1	Equipamient o publico	2.6/3,43	100	26/ 34	29/ 04	C1/	630	L/ 1/240 L/ 2/240 L7 3/240	3x240
EP2	Equipamient o publico	13.317 59	100	1.331,75	1.479,73	CT8	1260	L8.1/240 L8 2/240 L8 3/240 L8 4/240 L8 5/240 L8 6/240	3x240
ZV	Zona Verde			50,00	55,00		0	L8.7/240	3x240
Total potencia				8342,53	9268.89		10090		

La potencia total, incluido garajes, alumbrado público y dotaciones puede estar en torno a los 7.680 Kw, equivalente en instalación a unas 8.533 KVA. El Sector podrá participar en la Subestación que el PGOU señala en las inmediaciones, o bien conectarse a las ampliaciones proyectadas por Endesa en la Subestación de "La Cizaña", (con canalizaciones realizadas hacia la zona) o de la red de MT de Bricomart.

Los esquemas de Redes de Media Tensión han quedado consignados en Planos, disponiéndose Centros de Transformación en las Manzanas, de forma que se minimicen las futuras Redes de Baja Tensión, todos los C.T. estarán ubicados en el interior de las manzanas, nunca en viales o Z.V., dado que ENDESA no recepcionará cableados de B.T. en las actuales circunstancias, hasta que no haya demandas y/o estén en tensión.

En el caso de uso unitario de Manzanas, podrán disponerse en lugar de C.T. una Celda de Seccionamiento, con objeto de que el Proyecto de Edificación desarrolle su propio C.T. interior, al objeto de disponer de contador en alta.

ALUMBRADO PÚBLICO

Las instalaciones se ajustarán a lo dispuesto por la Instrucción Técnica Municipal para la Instalación de Alumbrado Público, de la Ciudad de Málaga

El diseño del alumbrado se diseñará de forma que, bajo ninguna circunstancia, se puedan producir deslumbramientos ni confusión a los usuarios de las carreteras estatales.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Dicho alumbrado tiene las siguientes características:

- Vial 1 Distribución Unilateral cada 20 metros VSAP 150W. Columna recta de 9 metros de altura con brazo de 1 metro de vuelo.
  Iluminación media 20 lux. Uniformidad media 0,58.
- Vial 2 Distribución Bilateral Oposición cada 32 metros VSAP 150W. Columna recta de 9 metros de altura con brazo de 1 metro de vuelo.
  Calzada A Iluminación media 23 lux. Uniformidad media 0,51.
  Calzada B Iluminación media 23 lux. Uniformidad media 0,71.
- Vial 3: Unilateral cada 25 metros. VSAP 150W. Iluminación media 22 lux. Uniformidad media 0,67.
- Vial 4 Distribución Unilateral cada 25 metros VSAP 150W. Columna recta de 9 metros de altura con brazo de 1 metro de vuelo.
  Iluminación media 22 lux. Uniformidad media 0,67.
- Vial 5: Unilateral cada 25 metros. VSAP 150W. Iluminación media 22 lux. Uniformidad media 0,67.
- Vial 6 Distribución Bilateral Oposición cada 30 metros. Columna recta de 9 metros de altura con brazo superior de 1 metro de vuelo (VSAP 100W) y brazo inferior de 0.5 metro de vuelo (VMH 100W).
  Iluminación media 22 lux. Uniformidad media 0,47.
- Vial 7: Unilateral cada 25 metros. VSAP 150W. Iluminación media 22 lux. Uniformidad media 0,67.
  Vial 8: Unilateral cada 20 metros. VSAP 150W. Iluminación media 20 lux. Uniformidad media 0,58.
- Vial 9: Unilateral cada 25 metros. VSAP 150W. Iluminación media 22 lux. Uniformidad media 0,67.
  Rotonda 50 metros diámetro exterior: Torre de 18 metros de altura con cruceta para la instalación de 8 proyectores VSAP 400W. Iluminación media 42 lux. Uniformidad media 0,86.
- Rotonda 60 metros diámetro exterior: Torre de 18 metros de altura con cruceta para la instalación de 10 proyectores VSAP 400W. Iluminación media 43 lux. Uniformidad media 0,80.



Los estudios cumplen con la Clase de Alumbrado CE2 (Iluminación media 20 lux. Uniformidad media 0,40).

INFRAESTRUCTURA DE TELECOMUNICACIONES

La Infraestructura de Telecomunicaciones será multioperadora, haciéndose las previsiones de conductos que cada Compañía demande alquilar, y disponiendo un par de tubos adicionales de reserva, con arquetas sin marca comercial.

INFRAESTRUCTURA DE GAS NATURAL

No existe en el entorno según la Compañía suministradora ninguna red existente en la zona.

RECOGIDA DE RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS

La extensión al Sector de la Recogida de Residuos Sólidos Urbanos, incluso con la disposición de contenedores selectivos, de superficie, habrá de conveniarse con la Compañía recolectora correspondiente, para dejarlo definido en el Proyecto de Urbanización, que desarrolla este Plan Parcial.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

3.- ORDENANZAS REGULADORAS

INDICE ORDENANZAS REGULADORAS

3.1.- ORDENANZAS GENERALES ZONA DE USO PRODUCTIVO.
3.2.- ORDENANZAS SUBZONA DE USO PRODUCTIVO-1.
3.3.- ORDENANZAS SUBZONA DE USO PRODUCTIVO-2.
3.4. ORDENANZAS SUBZONA DE USO PRODUCTIVO 5 (y CJ Ciudad Jardín).
3.5.- ORDENANZAS SUBZONA DE USO COMERCIAL.
3.6.- ORDENANZAS SUBZONA DE USO EQUIPAMIENTOS.
3.7.- ORDENANZAS INSTALACIÓN DE SUMINISTRO DE CARBURANTES.
3.8.- ORDENANZAS EMASA. ESPECIFICACIONES GENERALES
3.9.- ORDENANZAS INFORME AMBIENTAL ESTRATEGICO.

Las presentes Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial del Sector SUS-G.1 "San Julián", del PGOU de Málaga, reglamentan el uso de los terrenos y de la edificación pública y privada, con sometimiento al Plan General de Ordenación Urbana de Málaga, aprobado definitivamente y con publicación última en el BOJA de 30 de Agosto de 2011, y a las presentes Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial.

Generalidades y terminología de conceptos:

Nos remitimos a los propios del Texto del P.G.O.U.

Se hace referencia al cumplimiento de Servidumbres Aeronáuticas conforme a la Ley 48/60 sobre Navegación Aérea y Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas, modificado por RD 1189/2011 y por RD 297/2013

Régimen Urbanístico del suelo:

La CALIFICACIÓN del mismo, así como su división en ZONAS y SISTEMAS (en este caso sistemas locales), con la expresión detallada de los usos pormenorizados, viene reflejada en el Plano nº 7 de Zonificación del presente Plan Parcial, así como descrita en los Capítulos y Puntos correspondientes de la Memoria.

ZONAS: Parcelas privativas: P-1.1, P-1.2, P-2.1, P-2.2, P-3.1, P-3.2, P-4, P-5, P-6.1 y P-6.2

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

SISTEMAS: Zonas Verdes y Áreas de Juego.
SIPS: Equip-1(S) y Equip-2 (D).

En las parcelas calificadas como Zonas Verdes se dará cumplimiento a que las construcciones e instalaciones, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos) así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos para su construcción (grúas, etc), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc) así como el gálibo de viario o vía férrea, no pueden vulnerar las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga Costa del Sol, que vienen representadas en el Plano 06 "Afecciones y Servidumbres 3"

En el caso particular de las parcelas ZV-01 y ZV-11 las alturas máximas de las construcciones, incluidos todos sus elementos, no podrán superar las cotas máximas de altitud MSL que se recogen en el plano "LIMITACIONES DE ALTURAS VALIDADAS POR AVIACION CIVIL TRAS INFORMES TECNICOS DE AENA S.A. Y ENAIRE. COTA MAXIMA MSL" de la Dirección General de Aviación Civil y en la siguiente tabla:

	Cota MSL máxima (sobre el nivel del mar)
ZV-01	11,70
ZV-11	10,80

Estudios de Detalle:

Podrán tramitarse Estudios de Detalle con objeto de completar, adaptar o modificar algunas de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el presente Plan Parcial de Ordenación, al amparo del art. 94 de Decreto 550/202 de 29 de noviembre por el que se aprueba el reglamento general de la LISTA

Los Estudios de Detalle podrán reordenar los contenidos de las Manzanas, incluso la proporción o delimitación de usos en ellas, pudiéndose traspasar edificabilidad entre las distintas parcelas del

sector, independientemente de la unidad de ejecución en la que se encuentren, siempre que no se alteren el resto de los parámetros urbanísticos de la parcela (ocupación, alturas, separación linderos...).

Proyectos de Urbanización:

El Proyecto de Urbanización de cada Unidad de Ejecución, se redactará, por los propietarios o entidades promotoras de las mismas (a constituir y ratificar en Junta de Compensación o mediante convenio), con sometimiento a las directrices generales de ordenación y de trazado y esquemas de redes, contenidos en el presente Plan Parcial.

Los Proyectos de Urbanización podrán delimitar y modificar distintas fases en cada Unidad de Ejecución que desarrolla este plan parcial conforme a lo establecido en art 96 de la LISTA y el art. 191 del Reglamento general de la LISTA

Normas de edificación: Condiciones técnicas:

De acuerdo a lo contenido en el Texto del P.G.O.U., con referencia a la relación entre la ejecución de las obras de edificación, con las vías públicas.

Las autorizaciones de simultaneidad de obras de edificación y urbanización se consideran viables, con el establecimiento de garantías que correspondan, en avales o garantías reales, limitados a las Unidades de Ejecución correspondientes.

Normas de edificación: Condiciones comunes generales:

De acuerdo igualmente a los contenidos en el Texto del P.G.O.U., con referencia a los epígrafes de condiciones de edificación, volumen, usos, etc., de las Normas Urbanísticas, en todo lo no específico de estas Ordenanzas.

Régimen de usos de aplicación general en el sector

Con independencia del régimen de usos establecidos en este capítulo 3, al encontrarse el ámbito de ordenación del Plan Parcial en una zona sometida a la afección sonora producida por el sobrevuelo de aeronaves procedentes de las maniobras de dichas aeronaves que operan en el Aeropuerto de Málaga Costa del Sol, **quedan prohibidos los usos residencial, dotacional educativo y sanitario** de las zonas afectadas por las curvas isófonas:

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Leq dia = 60 dB(A) y Leq noche = 50dB(A).

Ordenanzas del Plan Parcial SUS-G.1:

Se articulan las Ordenanzas específicas del presente Plan Parcial, que coinciden con las del PGOU y que a continuación definimos, correspondientes a los epígrafes de:

1.- Ordenanzas generales de PRODUCTIVO.
2. Ordenanzas de PRODUCTIVO 1.
3.- Ordenanzas de PRODUCTIVO 2.
4.- Ordenanzas de PRODUCTIVO 5 (y CJ-Ciudad Jardín).
5.- Ordenanza de COMERCIAL.
6. Ordenanzas de EQUIPAMIENTOS
7.- Ordenanzas INSTALACIÓN DE SUMINISTRO DE CARBURANTES.
8.- Ordenanzas EMASA. ESPECIFICACIONES GENERALES
9.- Ordenanzas INFORME AMBIENTAL ESTRATEGICO.

3.1.- ORDENANZAS GENERALES ZONA DE USO PRODUCTIVO.

3.1.1.- Ámbito. Definición y Agrupaciones.

- Pertenecen a esta ordenanza los suelos identificados en los Planos de Calificación, Usos y Sistemas con el código Uso Productivo.
- Se denomina uso productivo a una categoría normativa que identifica, con carácter global general, un espacio dado por su capacidad para acoger a un conjunto de actividades empresariales dedicadas a la producción de bienes o a la prestación de servicios a otras empresas.
- La Ordenanza, para este Plan Parcial, comprende tres grados, identificados en los planos con la denominación Productivo 1, Productivo 2, y Productivo 5.

3.1.2. Definición de Subzonas.

El uso global cualificado de la ordenanza es el uso productivo. Los grados o subzonas de la ordenanza se definen como:

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

- Productivo 1: zona de edificación compacta con alta ocupación de parcela y predominio de la edificación adosada a linderos. La subzona Productivo 1 podrá tener grado a (comunes), o grado b (de minipolígono).
- Productivo 2: zonas de menor compacidad de edificación con presencia de edificaciones pareadas y aisladas en la parcela.
- Productivo 5: implantaciones o áreas adscritas a tipos edificatorios regulados en las Normas del Plan por otras ordenanzas de zona (de manzana cerrada, de bloque abierto, de ciudad jardín).

3.1.3.- Régimen de Usos.

1. En las sub zonas Productivo 1 y 2 los usos cualificados serán los industriales y logísticos, pero se consideran compatibles los empresariales en edificios compartidos o exclusivos. Los usos de hospedaje y comercial serán tolerados solo en función de dotacional y en edificios exclusivos.

   Se consideran como dotacionales los usos de hospedaje, hostelería de restauración (restaurantes, cafetería, bares), deportivos, salas para congresos, reuniones y exhibición temporal de productos y actividades de empresas, así como los servicios comerciales al por menor, en la proporción establecida a estos fines por el Reglamento de Planeamiento

   Quedarán prohibidas en las zonas de uso productivo sometidas a las ordenanzas PROD-1 y PROD-2 las actividades de comercio minorista asociadas a establecimientos cualificados como de comercio mayorista, con la excepción señalada de la exhibición y venta de vehículos automóviles. En dichas zonas igualmente quedan prohibidas todas aquellas actividades comerciales minoristas en local independiente que no tengan un carácter dotacional y excedan un umbral de superficie superior al estrictamente necesario para el servicio de la actividad del polígono en el que se sitúa. Quedan asimismo excluidas de estas zonas todas las actividades de bares, cafeterías o restaurante que presenten espectáculos junto a su actividad básica, y también aquellas otras actividades de ocio y recreativas, como salas de baile, discotecas, cinematógrafos y teatros, así como las salas de espectáculos en general y las salas de reunión que no estén exclusivamente

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

destinadas a los fines dotacionales señalados en el párrafo anterior.

Se permitirán como usos alternativos los usos de Equipamiento Comunitario cumpliendo las condiciones del artículo 6.5.1 del Título VI (excepto cementerios, tanatorios y crematorios).

2. En la Parcela P-6.1 se admite como uso alternativo la instalación de suministro de carburante, conforme a la regulación de los sistemas técnicos del PGOU de Málaga (artículo 6.9.2) y cuyas ordenanzas se exponen en el punto 7.- Ordenanzas INSTALACIÓN DE SUMINISTRO DE CARBURANTES.

3. En el Productivo 5 los usos cualificados son los empresariales en edificios exclusivos, con la tolerancia de usos industriales y logísticos, solamente en planta baja y sujetos a las condiciones de control ambiental establecidas, así como, usos de restauración y comerciales, éstos dos solamente como usos complementarios de carácter dotacional. Se permitirán como usos alternativos los usos de Equipamiento comunitario cumpliendo las condiciones del artículo 6.5.1 del Título VI (excepto cementerios y crematorios).

4. No obstante, en dichas zonas se considerará admisible el uso comercial minorista como uso alternativo siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

   a) Superficie mínima de parcela (edificada o libre): 1.500 m²s.

   b) Ocupación máxima de parcela: 90% (la superficie libre deberá reservarse en fachada y no podrá ser vallada).

   c) Aparcamientos: Se deberá prever en el interior de la parcela, como mínimo, un aplaza de aparcamiento por cada 50 m² de techo comercial en establecimientos menores de 2.500 m²t, o una plaza por cada 25 m² de techo comercial en establecimiento mayores de 2.500 m²t. Estas superficies de aparcamiento deberán realizarse preferentemente en espacio libre de edificación dentro de la parcela o en planta sótano, pudiendo realizarse en planta baja siempre que se ubiquen en local completamente independiente, convenientemente aislado y con entrada independiente del resto de usos, cumpliendo en cualquier caso todas las normas y ordenanzas de aplicación al respecto. De situarse en espacio

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

libre o planta sótano, su superficie no computará a efectos de edificabilidad, computándose al 50% de ubicarse en planta baja.

5. La implantación de uso comercial (como uso compatible o alternativo según apartado anterior) en parcelas con uso productivo será objeto de licencia municipal y deberá contemplarse en los proyectos técnicos conforme a los cuales se otorgue la licencia de obras correspondiente a edificios de nueva planta o de renovación de edificaciones existentes.

6. Serán compatibles con el Productivo 1.a, y 2, las infraestructuras de servicios en situación de edificio exclusivo, salvo lo que se regula en estas Normas sobre centros de transformación.

3.1.4.- Condiciones de Habitabilidad de los Usos Industrial y Logístico. (Artículo 12.2.41. PGOU)

1. Los locales contarán con aseo provisto al menos de inodoro y lavabo debiendo contar con ducha cuando las características de la actividad lo requiera. Cuando el local albergue más de 10 trabajadores, contarán con aseos independientes para cada sexo, que se incrementarán en una unidad por cada fracción de veinte trabajadores. Las instalaciones sanitarias podrán servir a distintos locales en el caso de edificios de industria nido.
2. La altura libre de los locales destinados a producción y almacenaje en edificios de uso exclusivo será la que se desprenda, justificadamente, de las necesidades derivadas del proceso productivo o las necesidades del almacenamiento.
3. La altura libre de locales destinados a producción en edificios de uso compartido con residencia, no superará los 4 metros.
4. La altura libre mínima de los locales será de 3,00 metros, y se cumplirá al menos en un 75 % de la superficie útil del local, no siendo inferior a 2,50 metros en el 25% restante.
5. La dotación de garaje-aparcamiento será equivalente a una plaza por cada 80 m² de superficie construida destinada al uso industrial en zonas donde este es uso dominante, o por cada 100 m² construidos destinados a usos logísticos en zonas donde éste es uso exclusivo o dominante. En aquellas zonas donde no se establezca una discriminación entre actividades logísticas e industriales el estándar será de una



plaza por cada 80 m². El garaje-aparcamiento se localizará:

5.1. En la propia parcela.

5.2. En espacios comunes específicamente previstos al efecto en un Estudio de Detalle o Plan Especial.

5.3. En plazas vinculadas al local a que sirvan, inscritas como tales en el Registro de la Propiedad, y situadas a una distancia no superior a 250 metros de la entrada del mismo.

Para el cálculo del espacio de aparcamiento se utilizará el estándar general de 25 m² por plaza.

En todo caso, a los efectos del diseño y formalización del espacio total que a estos fines resulte en la parcela o en los estacionamientos colectivos, deberá tenerse en cuenta que cuando se trata del alojamiento de vehículos pesados, se contará con espacios individuales de 16 metros x 3,5 metros si se trata de vehículos articulados y de 12,0 metros x 3,5 metros si son rígidos, y que para los vehículos ligeros será de 6,0 metros x 3,5 metros. Por otra parte, el espacio individual para los turismos contará con unas dimensiones mínimas de 2,5 metros x 5 metros.

6. Cuando la superficie útil destinada a producción o almacenaje supere los 250 m², y siempre que no se trate de un minipolígono, deberá resolverse en parcela propia la carga y descarga.

7. A los efectos del diseño deberá tenerse en cuenta que la carga y descarga de vehículos pesados exigirá espacios frente a las dársenas de entre 16,0 metros y 12,0 metros x 3,5 metros, y que el cálculo de reserva en los minipolígonos para estos espacios deberá hacerse a partir de dimensiones de 6,0 metros x 3,5 metros, por al menos cada dos unidades de local, y que cuando una unidad de agrupación de locales supere los 600 m² deberá haber reserva de al menos un espacio de 12,0 metros x 3,5 metros para el servicio del conjunto.

Los locales contarán con ventilación natural o forzada que garantice entre 6 y 10 renovaciones/hora, con una aportación de aire renovado entre 60 y 100

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

m²/persona/hora, según el tipo de actividad.

En espacios de altura superior a 4 metros se justificará en el proyecto técnico la inclusión de mecanismos que garanticen la homogeneización de temperaturas del aire así como las estrategias pasivas propuestas para la eliminación de bolsas de aire caliente en parte superior de dichos espacios.

En edificaciones de más de una crujía se identificarán asimismo los mecanismos pasivos de distribución de aire a través de divisiones interiores que permitan la ventilación cruzada.

Las escaleras cumplirán los anchos mínimos establecidos en la reglamentación de incendios.

3.1.5.- Condiciones de Habitabilidad de los Usos Empresariales. (Artículo 12.2.42. PGOU)

1. Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura mínima de 1,20 metros.
2. Las escaleras de uso interno de los locales destinados a oficinas satisfarán lo establecido en la normativa de incendios y dispondrán de un ancho mínimo de 1,00 metros. Las de servicio al público su ancho mínimo será de 1,20 metros.
3. Cuando en el interior del edificio o local existan desniveles superiores a 8 metros se dispondrán aparatos elevadores, que podrán ser sustituidos por escaleras o rampas mecánicas siempre que quede garantizada la accesibilidad de personas con movilidad reducida.
4. La altura libre mínima de los locales en edificios de uso exclusivo será de 2,70 metros. Esta altura se cumplirá en un 75 % de la superficie útil del local, siendo como mínimo de 2,50 metros. en el 25 % restante.
5. Los locales de oficina dispondrán de un aseo compuesto por inodoro y lavabo cuando su superficie sea inferior a cien metros cuadrados útiles. Por cada 200 m² útiles más se aumentará al menos un inodoro y un lavabo, separándose, en este caso para cada uno de los sexos.
6. Los edificios de oficinas dispondrán de un mínimo de tres (3) plazas de aparcamiento cada 100 m² de superficie construida. Para el cálculo de la superficie

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

base necesaria se utilizan un estándar de 25 m² por plaza. La dotación de aparcamiento se localizará en parcela propia, salvo que el planeamiento de la zona en que se ubique el edificio prevea espacios colectivos específicos para una fracción de la dotación. En este caso, las plazas que correspondan a los locales tendrán que estar inscritas en el Registro de la Propiedad o contar con contrato de alquiler. Además estas plazas deberán de estar situadas a una distancia no superior a los 250 metros de la entrada del edificio al que correspondan.

7. Los edificios de oficinas contarán en el interior de su propia parcela con espacio necesario para operaciones de carga y descarga de vehículos ligeros.

8.Todas las estancias tendrán ventilación directa al exterior. El Proyecto técnico identificará las estrategias que garanticen la renovación del aire y la ventilación pasiva en todos los espacios interiores de la edificación, (mediante ventilación cruzada o aspiración estática).

3.2.- ORDENANZAS SUBZONA DE USO PRODUCTIVO-1.

3.2.1.- Parcela mínima:

Las parcelas destinadas a usos distintos del dotacional en la Subzona **Productivo 1a** cumplirán las siguientes condiciones mínimas a efectos de parcelación y segregación.

3.2.1.1.- Grado 1a:

a) Superficie ≥ 500 m².

b) Frente mínimo 10 metros.

c) La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a 10 metros.

3.2.2.- Ocupación máxima:

En Grado 1a será del 70% de la parcela edificable.

En el espacio libre de la parcela en los Productivos Grado 1a, será obligatorio que el Proyecto de Edificación señale los espacios destinados a carga y descarga, así como aparcamiento de vehículos, que se cumplimentan según los estándares de mínimos señalados en el apartado 3.1.4.- Condiciones de Habitabilidad de los Usos Industrial y Logístico. (Artículo 12.2.41. PGOU)

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

3.2.3.- Edificabilidad:

Productivo 1a la edificabilidad neta de parcelas no rebasará 0,850 m²t/m²s y se tendrá en cuenta las edificabilidades asignadas a cada parcela.

Los sótanos computarán a efectos del cálculo de edificabilidad, salvo que se destinen para aparcamientos, cuartos de instalaciones o estancias para almacenaje.

Además, la edificabilidad máxima aquí permitida quedará sujeta al obligatorio cumplimiento de los estándares indicados en el apartado 3.1.4

3.2.4.- Altura de las edificaciones:

En Productivo 1 el número máximo de plantas habitables podrá ser de 2, incluida la baja, y en cualquier caso la altura de edificación podrá alcanzar un máximo de 9 metros a cornisa o arranque de cubierta y 12 metros a coronación.

Sobre la altura máxima se permiten los elementos e instalaciones de evacuación de humos, ventilación y otros mecánicos o tecnológicos necesarios para el funcionamiento de la actividad y el acondicionamiento de los locales, siempre que no comporten espacio habitable.

Las construcciones e instalaciones, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos) así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos para su construcción (grúas, etc), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc) así como el gálibo de viario o vía férrea, no pueden vulnerar las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga Costa del Sol, que vienen representadas en el Plano 06 "Afecciones y Servidumbres 3"

3.2.5.- Separación de linderos:

La edificación podrá adosarse a linderos laterales siempre que la solución del diseño, y la actividad que realice la empresa, no supongan incremento del riesgo de incendio u otros impactos que comporten peligrosidad para los edificios a que se adosa.

En la ordenación en el Grado 1a la fachada deberá respetarse un retranqueo mínimo de 10 metros respecto a la alineación oficial en el que se adecuarán las funciones de carga y descarga, así como el espacio de aparcamiento obligatorio. En todo caso, en la situación

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

de naves adosadas el retranqueo mínimo efectivo deberá calcularse a partir del estándar mínimo de superficie destinada al aparcamiento, según la dimensión del espacio construido de acuerdo con los requisitos establecidos al respecto en el artículo 12.2.41, de estas Normas, con independencia del espacio adicional necesario para la carga y descarga y el acceso de los vehículos a las dársenas o a los locales.

Con el boulevard se dejará una distancia de 10m.

(1)El tratamiento de los espacios exteriores de aparcamiento se ajustará a lo establecido en el Título VIII.(1)

3.2.6.- Separación entre edificios:

Cuando en una parcela existan construcciones que tengan planos de fachadas enfrentados o solapados deberán mantener una separación entre ellos igual o superior a la mitad de la altura del edificio más alto.

(1)Cuando se trate de usos de hospedaje y comercial en edificios exclusivos:

Para edificaciones situadas en los ARCOS SOLARES II y IV las separaciones mínimas entre serán de la menos ½ H del edificio más alto.

Para fachadas situadas en los ARCOS SOLARES I y III deben garantizarse una distancia mínima de 1.7 de la altura a fachada opuesta debidamente justificadas en Proyecto técnico, tomando como altura reguladora la de la fachada situada en el ARCO SOLAR III. (1)

3.2.7.- Condiciones estéticas:

Las medianeras y paños susceptibles de posterior ampliación deberán tratarse como fachadas y ofrecer apariencia y calidad de obra terminada.

Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre la fachada y, en todo caso, se estará a lo que las ordenanzas municipales puedan dictar al respecto.

Se prohíbe el uso de ladrillo hueco, bloque tosco de hormigón o materiales similares no revestidos en fachadas y cerramientos de parcelas.

El Ayuntamiento y en su defecto los planes de desarrollo, establecerán los condicionamientos específicos para normalizar elementos, materiales y dimensiones básicas para el cerramiento de las parcelas que den a un viario público.

(1)Disposición derivada de la aplicación del título VIII "Medidas de Ahorro Energético y Calidad Medioambiental" de aplicación en Suelo Urbanizable y con carácter de recomendación en Suelo Urbano.(1)

josé luis flores carreño arquitecto

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

3.3.- ORDENANZAS SUBZONA DE USO PRODUCTIVO-2.

3.3.1.- Parcela mínima.

Las parcelas destinadas a usos distintos del dotacional en la Sub-zona Productivo 2 cumplirán las siguientes condiciones mínimas a efectos de parcelación y segregación.

Superficies ≥ 1.000 m²

Frente mínimo 15 metros.

La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a 15 m².

3.3.2.- Ocupación máxima.

La ocupación máxima será del 70%.

En el espacio libre de la parcela será obligatorio que el Proyecto de Edificación señale los espacios destinados a carga y descarga así como aparcamiento de vehículos, que se cumplimentan según los estándares de mínimos señalados en el apartado 3.1.4.

En todo caso, la Ocupación máxima aquí señalada estará siempre sujeta al cumplimiento de los estándares de aparcamientos y de carga y descarga señalados en el apartado 3.1.4.

(1) El tratamiento de los espacios exteriores de aparcamiento se ajustará a lo establecido en el título VIII.(1)

3.3.3.- Edificabilidad

La edificabilidad neta de parcelas no rebasará 0,65 m²t/m²s y se tendrá en cuenta las edificabilidades asignadas a cada parcela.

Los sótanos computarán a efectos del cálculo de edificabilidad, salvo que se destinen a aparcamientos, cuartos de instalaciones o estancias para almacenaje.

Además, la edificabilidad máxima aquí permitida quedará sujeta al obligatorio cumplimiento de los estándares indicados en el apartado 3.1.4.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

3.3.4.- Altura de las edificaciones.

En Productivo 2 el número máximo de plantas habitables podrá ser de 3, incluida la baja, y en cualquier caso la altura de edificación podrá alcanzar un máximo de 12 metros a comisa o arranque de cubierta y 15 metros a coronación.

Sobre la altura máxima se permiten los elementos e instalaciones de evacuación de humos, ventilación y otros mecánicos o tecnológicos necesarios para el funcionamiento de la actividad y el acondicionamiento de los locales, siempre que no comporten espacio habitable. Las construcciones e instalaciones, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos) así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos para su construcción (grúas, etc), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc) así como el gálibo de viario o vía férrea, no pueden vulnerar las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga Costa del Sol, que vienen representadas en el Plano 06 "Afecciones y Servidumbres 3"

En caso particular de la parcela P-1.2 las alturas máximas de las construcciones, incluidos todos sus elementos, no podrán superar las cotas máximas de altitud MSL que se recogen en el plano "LIMITACIONES DE ALTURAS VALIDADAS POR AVIACION CIVIL TRAS INFORMES TECNICOS DE AENA S.A. Y ENAIRE. COTA MAXIMA MSL" de la Dirección General de Aviación Civil y en la siguiente tabla:

Parcela P-1.2	Cota MSL máxima (sobre el nivel del mar)*
270 m < dist. Radar < 300 m	14,40
Resto	15,40

* ver planos

3.3.5.- Separación de linderos.

En lo que respecta a las ordenaciones de edificación adosada se estará a lo que se indica en el artículo anterior.

En lo que concierne a otras formas de situarse el edificio en la parcela se establece que:

La superficie libre de parcela deberá ser siempre suficiente para el acomodo de los vehículos correspondientes al estándar mínimo de aparcamiento, según lo señalado en el Artículo 12.2.41 de estas Normas, e incorporará el espacio necesario para el estacionamiento de los vehículos dedicados a la carga y descarga en el interior de la parcela sin afectar al espacio exterior ni con menoscabo de los destinados a aparcamiento obligatorio y a los accesos necesarios al interior de la planta.

Teniendo en cuenta esta condición previa, en las parcelas no adosadas se considerarán mínimos obligatorios para los retranqueos:

- A linderos laterales ≥ 3 metros.
- A alineación oficial ≥ 6 metros si es viario local y ≥ 10 metros si es sistema general o viario estructurante.

Si cumplidas las condiciones anteriores la superficie libre de parcela lo permite, se admite la construcción de patios ingleses y accesos a los sótanos.

3.3.6.- Separación entre edificios.

Cuando en una parcela existan construcciones que tengan planos de fachadas enfrentados o solapados deberán mantener una separación entre ellos igual o superior a la mitad de la altura del edificio más alto.

(1)Cuando se trate de usos de hospedaje y/o comercial en edificios exclusivos: Para edificaciones situadas en los ARCOS SOLARES II y IV las separaciones mínimas entre fachadas opuestas serán de al menos 1/2 H del edificio más alto, con un límite de 5 metros.

Para fachadas situadas en los ARCOS SOLARES I y III deber garantizarse una distancia mínima de 1,7 de la altura a fachada opuesta debidamente justificadas en Proyecto técnico, tomando como altura reguladora la de la fachada situada en el ARCO SOLAR II (1)

3.3.7.- Condiciones estéticas.

Las medianeras y paños susceptibles de posterior ampliación deberán tratarse como fachadas y ofrecer apariencia y calidad de obra terminada.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre la fachada y, en todo caso, se estará a lo que las ordenanzas municipales puedan dictar al respecto.

Se prohíbe el uso de ladrillo hueco, bloque tosco de hormigón o materiales similares no revestidos en fachadas y cerramientos de parcela.

El Ayuntamiento, y en su defecto los planes de desarrollo, establecerán los condicionamientos específicos para normalizar elementos, materiales y dimensiones básicas para el cerramiento de las parcelas que den a un viario público.

(1) Disposición derivada de la aplicación del título VII "Medidas de Ahorro Energético y Calidad Medioambiental" de aplicación en Suelo Urbanizable y con carácter de recomendación en Suelo Urbano.

3.4.- ORDENANZAS SUBZONA DE USO PRODUCTIVO-5 (Ciudad Jardín CJ-2).

3.4.1.- Las actividades cualificadas adscritas al Productivo 5 serán las correspondientes al uso empresarial.

3.4.2. Los tipos edificatorios correspondientes al productivo 5 se refieren a las formas de manzana cerrada, bloque abierto, ciudad jardín, reguladas por otras ordenanzas de zona en la Normativa del Plan, que aquí estarán destinadas, como uso pormenorizado instalable, a las actividades señaladas en el punto 1 anterior, debiendo cumplir, no obstante, con las condiciones constructivas y de habitabilidad del uso productivo, así como con las referidas a la posición de los edificios en la parcela (alineaciones y separación a linderos), a las alturas máximas y con el resto de condiciones paramétricas establecidas para dichas ordenanzas.

3.4.3.- No obstante, la edificabilidad de la parcela en Productivo 5 estará siempre condicionada por la necesidad de albergar en su interior el espacio de estacionamiento de vehículos a partir del estándar mínimo de 3 plazas por cada 100 m² construidos o el asignado al uso concreto, con la superficie por plaza señalada en estas Normas.

3.4.4.- Las condiciones de Habitabilidad de los usos empresariales PROD-05. (art. 12.2.42 PGOU) son las siguientes:

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

1. Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura mínima de 1,20 metros.

2. Las escaleras de uso interno de los locales destinados a oficinas satisfarán lo establecido en la normativa de incendios y dispondrán de un ancho mínimo de 1,00 metros. Las de servicio al público su ancho mínimo será de 1,20 metros.

3. Cuando en el interior del edificio o local existan desniveles superiores a 8 metros se dispondrán aparatos elevadores, que podrán ser sustituidos por escaleras o rampas mecánicas siempre que quede garantizada la accesibilidad de personas con movilidad reducida.

4. La altura libre mínima de los locales en edificios de uso exclusivo será de 2,70 metros. Esta altura se cumplirá en un 75 % de la superficie útil del local, siendo como mínimo de 2,50 metros. en el 25 % restante.

5. Los locales de oficina dispondrán de un aseo compuesto por inodoro y lavabo cuando su superficie sea inferior a cien metros cuadrados útiles. Por cada 200 m² útiles más se aumentará al menos un inodoro y un lavabo, separándose, en este caso para cada uno de los sexos.

6. Los edificios de oficinas dispondrán de un mínimo de tres (3) plazas de aparcamiento cada 100 m² de superficie construida. Para el cálculo de la superficie base necesaria se utilizan un estándar de 25 m² por plaza. La dotación de aparcamiento se localizará en parcela propia, salvo que el planeamiento de la zona en que se ubique el edificio prevea espacios colectivos específicos para una fracción de la dotación. En este caso, las plazas que correspondan a los locales tendrán que estar inscritas en el Registro de la Propiedad o contar con contrato de alquiler. Además, estas plazas deberán de estar situadas a una distancia no superior a los 250 metros de la entrada del edificio al que correspondan.

7. Los edificios de oficinas contarán en el interior de su propia parcela con espacio necesario para operaciones de carga y descarga de vehículos ligeros.

8.- Todas las estancias tendrán ventilación directa al exterior. El Proyecto técnico identificará las estrategias que garanticen la renovación del aire y la ventilación

pasiva en todos los espacios interiores de la edificación, (mediante ventilación cruzada o aspiración estática).

3.4.5.- A los efectos del **desarrollo de esta Ordenanza de Productivo-5**, para el Uso Empresarial en el Sector de "San Julián", y de acuerdo con la Ficha del PGOU, los tipos edificatorios se referirán a los de la Ordenanza de CIUDAD JARDÍN concretado en la **sub-zona CJ-2**, dando por reproducida aquí íntegramente la citada Ordenanza de Ciudad Jardín del PGOU, cuyos aspectos esenciales para la sub-zona CJ-2 son los siguientes:

- Edificabilidad máxima* de 0,80 m²t/m²s.
- Parcela mínima ≥ 1.000 m²s.
- Altura máxima de PB–2 (12 m. cornisa)
- Ocupación máxima del 45%.
- ≥ 6 metros si es viario local y ≥ 10 metros si es sistema general o viario estructurante.
- Separación a linderos privados de ½ altura y mínimo de 3 metros.

* se tendrá en cuenta las edificabilidades asignadas a cada parcela.

Las alturas máximas de las construcciones en las parcelas P-1.1 y P-2.1 (parcialmente) incluidos todos sus elementos, no podrán superar las cotas máximas de altitud MSL que se recogen en el plano "LIMITACIONES DE ALTURAS VALIDADAS POR AVIACION CIVIL TRAS INFORMES TECNICOS DE ALNA S.A. Y ENAIRE. COTA MAXIMA MSL" de la Dirección General de Aviación Civil y en la siguiente tabla:

Parcela		Cota MSL máxima (sobre el nivel del mar)*
Parcela P-1.1		14,80
Parcela P-2.1	dist. Radar < 300 m	14,40
	Resto	17,70

* ver planos



josé luis flores carreño arquitecto

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

3.5.- ORDENANZAS SUBZONA DE USO COMERCIAL

3.5.1. Definición y objetivos.

Comprende esta calificación una serie de parcelas del Suelo Urbano actualmente dedicados al uso comercial, procedentes o no de la zonificación de planes parciales, así como las zonas expresamente comerciales que puedan proyectarse sobre el Suelo Urbanizable Sectorizado y No Sectorizado.

Además de regular éste uso en los sectores de crecimiento, es objetivo de esta Ordenanza reconocer y mantener la vinculación del uso comercial a esas parcelas del Suelo Urbano, generalmente situadas en zonas densificadas, en las que cabe concebir el comercio como un equipamiento a nivel de barrio o ciudad.

El uso comercial del sector se asigna a las siguientes parcelas:

Parcela 3.1, con una superficie es de 16.603,60 m² y una edificabilidad de 11.356,86 m², con un coeficiente de edificabilidad máximo de 0,684 m²t/m²s.

Parcela 4, con una superficie es de 1.351,77 m² y una edificabilidad de 973,27 m², con un coeficiente de edificabilidad máximo de 0,720 m²t/m²s.

Esta asignación de uso comercial es compatible con el sector, en cuanto a la accesibilidad rodada y peatonal, conexión con el suelo residencial, integración con el tejido comercial existente, desarrollo local, infraestructuras y demás aspectos que pudieran dificultar el buen funcionamiento racional del territorio.

En cuanto a la accesibilidad no motoriza, comentar que el Plan Parcial prevé la creación de un carril bici, que conectará la zona de Plaza Mayor con la zona de Leroy Merlin, el cual, discurre a lo largo de todo el sector y es borde de la parcela 3.1.

Se cumplirán todos los requisitos establecidos en el Texto Refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía, Decreto Legislativo 1/2012 de 30 de marzo, en cuanto a dotaciones de aparcamiento, evacuación de residuos, instalaciones receptoras de energía solar y demás puntos que la ley requiera y al Decreto-l ey 26/2021, de simplificación administrativa.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

3.5.2.- Condiciones de ordenación y edificación.

Supuestos de aplicación de la Ordenanza.

1.- En el caso de parcelas comerciales enclavadas en zona cercanas a viviendas existentes (Parcela P4) se aplicarán las siguientes condiciones:

Superficie mínima ≥ 1.000 m²

Edificabilidad máxima 0,720 m²t/m²s

Altura PB + 1 y 8 metros.

Ocupación 100%.

Alineación a vial en todos sus linderos

2.- En el resto de casos de parcelas de uso Comercial se aplicarán las siguientes condiciones de Ordenación y Edificación.

Condiciones de parcela mínima edificable:

Superficie mínima: 1.000 m²

Longitud mínima de fachada: 10 metros

Deberá poderse inscribir en su interior un círculo de 15 metros de diámetro.

Edificabilidad máxima sobre parcela neta:

La edificabilidad máxima sobre la parcela neta resultante del Plan Parcial será de: 0,684 m²t/m²s.

Ocupación máxima de parcela:

Planta Baja: 60%

Plantas Altas: 60%

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Altura máxima edificable:

La altura máxima edificable será de dos plantas siendo 9 metros de altura de cornisa y 12m de altura de coronación. En el caso de que las edificaciones del entorno tengan alturas superiores, se admite una tercera planta de altura 3,5 metros con ocupación máxima del 10% de la Planta Baja para uso de oficinas del propio centro comercial.

Separación a linderos públicos y privados:

Públicos, ≥ 6 metros si es viario local y ≥ 10 metros si es sistema general o viario estructurante.

A privados será como mínimo de 6 metros.

(1) En fachadas situadas en el ARCO SOLAR I, deberá garantizarse una distancia mínima a fachadas enfrentadas de 1,7 de la altura a fachada opuesta debidamente justificadas en Proyecto técnico, tomando como altura reguladora la de la fachada situada en el ARCO SOLAR III.(1)

Las construcciones e instalaciones, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos) así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos para su construcción (grúas, etc), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc) así como el gálibo de viario o vía férrea, no pueden vulnerar las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga Costa del Sol, que vienen representadas en el Plano 06 "Afecciones y Servidumbres 3"

3.5.3.- Condiciones de uso.

Uso pormenorizado:

- Comercial.

Usos compatibles:

- Terciario, cumpliendo las condiciones de los Capítulos 3° y 4° del Título VI del PGOU, equipamiento comunitario (excepto educativo, cementerios, tanatorios y crematorios), y aparcamientos.

(1) Disposición derivada de la aplicación del título VIII "Medidas de Ahorro Energético y Calidad Medioambiental" de aplicación en Suelo Urbanizable y con carácter de recomendación en Suelo Urbano.

Usos alternativos:

- Equipamiento comunitario cumpliendo las condiciones del artículo 6.5.1 del Título VI (excepto educativo, cementerios, tanatorios y crematorios).
- Productivo-02, respetando las condiciones de ordenación y edificación del uso comercial
- La parcela 3.1 tiene como uso alternativo el uso Empresarial, de manera que se podrá cambiar a dicho uso empresarial en su totalidad, sin superar la edificabilidad asignada a dicha parcela (11.356,86 m² de techo), aplicándole el resto de los parámetros urbanísticos de la ordenanza de la Sub-zona Uso Productivo 5 indicadas en la memoria de este Plan Parcial. En dicho caso y solo para esta parcela no será necesario para dicho cambio de uso la tramitación de ningún Estudio de Detalle.

3.5.4.- Condición suplementaria.

Se deberá prever en el interior de la parcela, como mínimo, una plaza de aparcamiento por cada 50 m² de techo comercial en establecimientos < 2.500 m²t o una plaza por cada 25 m² de techo comercial en establecimientos > 2.500 m²t.

3.6.- ORDENANZAS SUBZONA DE USO EQUIPAMIENTOS.

3.6.1.- Definición y objetivos.

Comprende esta calificación las parcelas con uso pormenorizado, equipamiento comunitario, ya sea público o privado, existentes en suelo urbano, provenientes o no de cesiones de unidades de ejecución o planes parciales, o propuestos en suelo urbanizable.

El objetivo básico de las normas de esta zona es lograr el desarrollo edificatorio de las parcelas imprescindible a sus funciones de equipamiento, obteniendo un resultado morfológico acorde a las tipologías de su entorno.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

3.6.2.- Condiciones de ordenación y edificación.

3.6.2.1. A los efectos de delimitación de las parcelas que se califiquen para uso de equipamientos públicos en los planes parciales del suelo urbanizable sectorizado, tendrán con carácter general y obligatorio las siguientes edificabilidades:

- Deportivo: 0,50 m²t/m²s
- Resto de usos: 1 m²t/m²s

El resto de parámetros deberán adaptarse a las calificaciones de su entorno en el Plan Parcial.

3.6.2.2.- Las parcelas calificadas para este uso pormenorizado (equipamiento comunitario, ya sea público o privado) en suelo urbano, tendrán las condiciones edificatorias de la zona en que se encuentren, en lo que a edificabilidad, alturas y separación a linderos se refiere. No obstante prevalecerán como mínimos sobre aquellos los siguientes parámetros de edificabilidad:

- Deportivo: 0,50 m²t/m²s
- Resto de usos: 1,00 m²t/m²s

Para edificios con uso exclusivo de aparcamientos bajo rasante del terreno natural y modificado se permitirá una ocupación del 100% de la parcela.

Las vallas de parcela de equipamientos deportivos podrán adaptarse a las necesidades de funcionamiento de dichos equipamientos.

Por razones de interés público se podrán variar alguno de estos parámetros, justificadamente, mediante la redacción de un Estudio de Detalle.

Las actuaciones que se pretendan realizar sobre parcelas calificadas como equipamiento comunitario público o privado se ajustarán a la Normativa vigente y cumplirán todas aquellas determinaciones que les sean exigibles por la Administración Local, Autonómica o Estatal con competencia sectorial en la materia, y en todo caso serán de uso exclusivo y constituirán una unidad de explotación no susceptible de división horizontal.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

3.6.2.3.- Organización del edificio.

(1) Todas las estancias tendrán ventilación directa al exterior.

El Proyecto técnico identificará las estrategias que garanticen la renovación del aire y la ventilación pasiva en todos los espacios interiores de la edificación, (mediante ventilación cruzada o aspiración estática).

En situaciones eólicas expuestas se especificará asimismo en proyecto los elementos de filtrado o deflectores que garanticen caudales de aire en condiciones de confort adecuadas para el ser humano (velocidades de 0.2 m/s a 1 m/s).

En edificaciones de más de una crujía se identificarán asimismo los mecanismos pasivos de distribución de aire a través de divisiones interiores que permitan la ventilación cruzada.

En escaleras, se potenciarán los sistemas de ventilación por efecto chimenea (cenitales) que se ajusten al resto de la normativa vinculante.

En espacios de altura superior a 4 metros se justificará en el proyecto técnico la inclusión de mecanismos que garanticen la homogenización de temperaturas del aire así como las estrategias pasivas propuestas para la eliminación de bolsas de aire caliente en parte superior de dichos espacios.

3.6.2.4.- Condiciones de diseño de la envolvente del edificio.

Los valores de coeficiente de transmitancia térmica U se ajustarán, como mínimo, a los previstos en el Código Técnico de la Edificación para la zona climática.

En huecos serán de obligado cumplimiento, dentro de criterios de libertad en el diseño, la incorporación de los siguientes elementos con la correspondiente justificación en el proyecto técnico:

Mecanismos regulables que permitan limitar la transferencia térmica a través de huecos en función de necesidades diarias y estacionales, tales como persianas térmicas o contraventanas.

Sistemas que permitan la ventilación cruzada en condiciones de confort higrotérmico (ventanas oscilobatientes, montantes verticales superiores....),

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Mecanismos de bloqueo solar en huecos en función de las características de la geometría solar para las diferentes orientaciones que garanticen un factor solar modificado máximo de 0,50.

En el ARCO SOLAR I, los elementos de protección solar arquitectónicos (marquesinas y voladizos) deberán ser de carácter horizontal y cumplir las siguientes condiciones:

a) La relación entre proyección horizontal del elemento de control solar y altura desde la cara inferior del hueco hasta la misma será mayor o igual a ¼.

b) La anchura de los elementos salientes que actúen como sistemas de control solar estival deberá superar en al menos % el ancho del hueco en cada uno de los lados del mismo.

En huecos situados en el ARCO SOLAR II, deberá justificarse en proyecto técnico la garantía de bloqueo solar durante el verano, bien mediante criterios de ordenación o mediante elementos de control solar incorporados en el diseño de la edificación.

Acabados de las fachadas: Las características ópticas de los materiales de recubrimiento de fachadas deberán ajustarse como elemento de control solar.

En las fachadas situadas en los ARCOS SOLARES I Y II la reflectividad será igual o superior al 50%.

3.6.2.5.- Adecuación al entorno en espacios exteriores privados.

En patios de manzana con superficie superior a 80 m² será obligatoria la incorporación de arbolado de sombra estacional de verano para aquellas fachadas situadas en el ARCO SOLAR I, garantizándose la permeabilidad al agua en al menos el 50% de su superficie, bien mediante pavimentos porosos o bien mediante terreno natural acondicionado con vegetación seleccionada de acuerdo a los requerimientos recogidos en el Título VIII.

En los espacios libres de edificación resultantes de la ordenación de volúmenes, se deberá incorporar arbolado de sombreamiento en al menos el 20% de dichos espacios libres, preferentemente como elemento de sombreamiento de la edificación en los ARCOS SOLARES I y II arbolado de sombreamiento horizontal en ARCO SOLAR I y arbolado de sombreamiento vertical en ARCO SOLAR II.(1)

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

3.6.3.- Condiciones de uso.

3.6.3.1.- El presente artículo no será de aplicación a los Sistemas Generales, en los que el cambio de uso se deberá realizar a través de la correspondiente innovación del Plan General.

3.6.3.2. Uso pormenorizado.

- S.- Servicio de Interés Público y Social (excepto educativo, cementerios, tanatorios y crematorios).
- D.- Deportivo.

3.6.3.3. Usos compatibles.

Todo el equipamiento comunitario (excepto cementerios, tanatorios y crematorios en parcelas distintas a las existentes), parques y jardines públicos, aparcamientos.
No son compatibles usos residenciales, ni dotacionales educativos o sanitarios, en terrenos afectados por las curvas isófonas Leq día= 60 dB(A) ni Leq noche= 50dB(A)

3.6.3.4.- Usos alternativos.

Equipamiento comunitario cumpliendo las condiciones del artículo del 6.5.1 Título VI (excepto cementerios, tanatorios y crematorios).

3.6.3.5. Se tendrán en cuenta las condiciones de la implantación efectiva del uso dotacional de las Normas de este Plan (artículo 6.8.4.).

De igual forma el cambio del uso pormenorizado al alternativo, en el supuesto de desafectación de su destino público, precisará la justificación de la innecesariedad de su destino al uso establecido, previo informe, en su caso, de la Consejería competente por razón de la materia, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 36.a) 2a de la LOUA.

(1) Disposición derivada de la aplicación del 'título VIII 'Medidas de Ahorro Energético y Calidad Medioambiental' de aplicación en Suelo Urbanizable y con carácter de recomendación en Suelo Urbano.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Las construcciones e instalaciones, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos) así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos para su construcción (grúas, etc), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc) así como el gálibo de viario o vía férrea, no pueden vulnerar las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga Costa del Sol, que vienen representadas en el Plano 06 "Afecciones y Servidumbres 3"

3.7- ORDENANZAS INSTALACION DE SUMINISTRO DE CARBURANTES (ISCC).

Las ordenanzas y condiciones urbanísticas que van a desarrollar la futura instalación de suministro de carburantes, ubicada en la parcela P-6.1 de este Plan Parcial, son las siguientes:

Accesos

Las entradas y salidas de la Instalación de Suministro de Carburantes se proyectarán de acuerdo con la accesibilidad dada por el PGOU a través de su modelo viario; y, tanto los accesos como el esquema de implantación de la instalación, se diseñarán de forma que el impacto sobre la circulación de vehículos y peatones sea el menor posible.

Salvo justificación en contra, los accesos no podrán superar los 8 metros de ancho.

Superficie de parcela

En base a la superficie neta de parcela, se establecen tres categorías de instalaciones:

- Categoría I: 500 m^2 ≤ Superficie de parcela < 750 m^2
- Categoría II: 750 m^2 ≤ Superficie de parcela < 1.000 m^2
- Categoría III: Superficie ≥ 1.000 m^2

Si la parcela tiene una sola fachada, el lindero mínimo a un vial público accesible será de 40 metros.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Número de surtidores

- Categoría I: Instalaciones con un máximo de dos surtidores.
- Categoría II: Instalaciones con un máximo tres surtidores.
- Categoría III: Instalaciones sin límite de surtidores.

Separación mínima entre surtidores: 7,50 metros.

Edificabilidad máxima

La edificabilidad máxima sobre parcela neta será de:

- **Categoría I**: 0'10 m^2t/m^2s (sin incluir la marquesina ni las instalaciones de lavado de vehículos), no superando en ningún caso un techo de 150 m^2 (incluyendo la marquesina y las instalaciones de lavado)
- **Categoría II**: 0,20 m^2t/m^2s (sin incluir la marquesina ni las instalaciones de lavado de vehículos), no superando en ningún caso un techo de 300 m^2 (incluyendo la marquesina y las instalaciones de lavado)
- **Categoría III**: 0,30 m^2t/m^2s (sin incluir la marquesina ni las instalaciones de lavado de vehículos), no superando en ningún caso un techo de 600 m^2 (incluyendo la marquesina y las instalaciones de lavado)

Las instalaciones complementarias abiertas, al menos, por dos de sus lados (marquesina e instalaciones de lavado de vehículos) computarán al 50%. En otro caso, computarán al 100%.

No se admitirá la construcción de sótanos.

El exterior de los trenes de lavado y de otras instalaciones similares deberá tener un tratamiento similar al del resto de las edificaciones de la Instalación de Suministro de Carburantes.

Ocupación máxima

La ocupación máxima de todas las instalaciones sobre rasante, incluida la marquesina, será el 65% de la parcela neta.

josé luis flores carreño arquitecto

Altura máxima

La altura máxima permitida dependerá del número de surtidores que se instalen:

- Categorías I y II: las edificaciones se desarrollarán en Planta Baja (PB), con una altura máxima de siete (7) metros. La altura libre máxima de la marquesina sobre el pavimento será, asimismo, de siete (7) metros.
La altura máxima permitida para el monolito indicador de productos y precios será de ocho (8) metros.

- Categoría III, las edificaciones se desarrollarán, como máximo, en PB+1, con una altura máxima de nueve (9) metros. La altura libre de la marquesina sobre el pavimento será, como máximo, de ocho (8) metros.
La altura máxima permitida para el monolito indicador de productos y precios será de nueve (9) metros.

Separación a linderos

Cualquier elemento construido o instalación fija o provisional sobre rasante tendrá una separación mínima a lindero, público o privado, de 5 metros, a excepción de las instalaciones complementarias de lavado, que podrán estar situadas a 2 metros.
Los depósitos de combustible deben cumplir simultáneamente las siguientes distancias mínimas, medidas en proyección horizontal, a cualquier lindero que no sea vial, aunque no sea colindante:

a) - Capacidad depósito ≤ 30.000 litros: 5 metros
- 30.000 litros < Capacidad depósito ≤ 50.000 litros: 10 metros
- 50.000 litros < Capacidad depósito: 15 metros

b) Si la parcela colindante tiene asignado uso residencial, de hospedaje o de equipamiento comunitario: 20 metros.

c) La profundidad a que se ubique el cubeto, con la cimentación en su caso, más 1 metro.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

A lindero vial los depósitos habrán de estar situados, como mínimo, a la mitad de la profundidad a que se ubique el cubeto, con la cimentación en su caso, más 1 metro.

Enterramiento de los depósitos

Los depósitos de combustible, que habrán de ser de doble pared, se alojarán en un cubeto estanco que retenga los productos contenidos en estos depósitos en caso de rotura de los mismos o de funcionamiento incorrecto del sistema de trasiego o manejo. Cada tipo de combustible deberá contenerse en un depósito independiente que habrá de ser de doble pared, pues en otro caso (depósito compartimentado para diferentes combustibles) se considerará un único depósito de mayor capacidad, que igualmente habrá de ser de doble pared.

Uso Global y Usos Compatibles admitidos

Se entenderá como uso global el destinado a la venta al público de combustibles de automoción.

Se admitirán como usos compatibles las instalaciones de lavado de vehículos, no superando un número de tres.

Asimismo, si la superficie de parcela es igual o superior a 1.000 m^2, se admitirán, hasta un máximo del 50% del techo edificable asignado al ámbito, los siguientes usos compatibles:

Actividades de venta al por menor de productos ligados a la automoción y de primera necesidad, excluyéndose la prestación de servicios como lavandería, peluquería, ...

- Hostelería.
- Instalaciones de engrase y pequeños talleres de reparaciones de vehículos.

Se prohíben los de chapa y pintura.

En ningún caso, el uso compatible podrá desvirtuar el carácter de la actividad principal, uso global, de la Instalación de Suministro de Carburantes.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Condiciones generales de urbanización

El proyecto de la Instalación de Suministro de Carburantes incluirá la urbanización completa de los accesos.

Se dispondrá de un bombeo del pavimento hacia el interior de la parcela, de tal forma que un eventual derrame de cualquier líquido nunca pueda discurrir por el exterior de la misma.

Se cuidarán, de forma específica, las características de diseño de la marquesina, primando sus características de esbeltez, ligereza, funcionalidad y encaje en función del paisaje y medio urbano próximo.

En todo caso, el proyecto deberá adaptarse a las propuestas de ordenación, accesos y diseño estructural que se determine por parte del Ayuntamiento.

Cuando el Ayuntamiento lo determine, se deberán urbanizar los espacios libres en torno a la Instalación de Suministro.

El proyecto deberá contemplar, en su caso, el desvío de las redes generales de servicios e infraestructuras que se afecten por la Instalación.

Otras condiciones

El cumplimiento de las Ordenanzas contenidas en el presente Plan Parcial no exime del acatamiento de la Legislación que, en su caso, sea obligado aplicar. Se citan específicamente entre otros:

Real Decreto 706/2017, de 7 de julio, por el que se aprueba la instrucción técnica complementaria MI-IP 04 "Instalaciones para suministro a vehículos" y se regulan determinados aspectos de la reglamentación de instalaciones petrolíferas".

- Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de la Comunidad Autónoma, en base a la cual, en el procedimiento de otorgamiento de la licencia municipal deberá integrarse la Calificación Ambiental resultante de la evaluación de los efectos ambientales de las actuaciones a llevar a cabo.
- Real Decreto 919/2006, de 28 de julio, por el que se aprueba el Reglamento técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos y sus instrucciones técnicas complementarias ICG 01 a 11.
- Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía.



josé luis flores carreño arquitecto

Las ordenanzas particulares para la instalación de suministro de carburantes son las expuestas anteriormente y tan sólo reseñar que también se deberán cumplir las condiciones estéticas de la ordenanza de la zona, en nuestro caso correspondiente a la ordenanza PRODUCTIVO 1-a, cuidándose el diseño y materiales empleados.

'7. Condiciones estéticas

Las medianeras y paños susceptibles de posterior ampliación deberán tratarse como fachadas y ofrecer apariencia y calidad de obra terminada.

Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre la fachada y, en todo caso, se estará a lo que las ordenanzas municipales puedan dictar al respecto.

Se prohíbe el uso de ladrillo hueco, bloque tosco de hormigón o materiales similares no revestidos en fachadas y cerramientos de parcela'

El ayuntamiento, y en su defecto los planes de desarrollo, establecerán los condicionantes específicos para normalizar elementos, materiales y dimensiones básicas para el cerramiento de las parcelas que den a un viario público"

3.8.- ORDENANZAS EMASA. ESPECIFICACIONES GENERALES

A continuación, se exponen las especificaciones generales para considerar en los proyectos de urbanización, además de las contempladas en las Normas de Urbanización del PGOU:

Abastecimiento.

Los diámetros para realizar el mallado interior de las manzanas deberán ser de 150 mm en las que soporten hidrantes y 100 mm en el resto.

Respecto a las válvulas, se deberán aislar mallas completas, no tramos de tuberías intermedios. Por tanto, habrá que prever las válvulas necesarias, colocándolas sobre las derivaciones y no sobre los tramos de los que derivan. Un número mayor de válvulas no implica un mejor funcionamiento hidráulico.

Las nuevas mallas que se formen tienen que poderse aislar del resto de la red, y además permitir su desagüe en caso necesario, para dar cumplimiento a lo recogido

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

en el RD 140/2003 y su transposición autonómica, Decreto 70/2009, por el que se aprueba el Reglamento de Vigilancia Sanitaria y Calidad del Agua de Consumo Humano de Andalucía. Por tanto, habrá que prever los desagües, con su válvula y en diámetro 100 mm hasta su conexión con la red de pluviales.

Las bocas de riego no pueden estar tomadas de la red de potable, sino que deberá proyectarse en una red de riego independiente, que no será responsabilidad de EMASA. Esta red puede ser general para cada UE (posible EUC), o por manzanas.

El modelo de hidrante que se proyecte debe estar aprobado por Bomberos, y será del tipo de doble arqueta (subterráneo) con placa de señalización para no interrumpir el paso en aceras estrechas. Las acometidas de servicio de incendios deben ser en todos los casos independientes, conectadas a la red de distribución general y deberán cumplir las normas y planos de detalle aprobadas por EMASA.

En el proyecto de urbanización, las acometidas no se deberán reflejar ni, por supuesto, ejecutar hasta que se inicie la fase de edificación, y cuando se haya presentado a EMASA los proyectos correspondientes, para que se puedan indicar tanto diámetro de las acometidas como ubicación de éstas.

El material proyectado, tanto para las tuberías como para el resto de sus elementos, será fundición dúctil de clase 40 según norma UNE EN 545/2010 y presión nominal 16 Atm. La instalación de estas, con respecto a profundidades, distancias a otros servicios, señalización de las tuberías, etc., serán indicadas por EMASA.

En todo caso, los materiales constructivos de las redes de abastecimiento se ceñirán a lo establecido en las Normas sobre materiales y proveedores de EMASA.

Saneamiento y pluviales.

Injerencias a las redes de saneamiento y pluviales:
Todas las injerencias que se ejecuten durante las obras de urbanización deberán dotarse de arquetas de "arranque de injerencia", que se ubicarán en zona pública, junto al límite exterior de las parcelas privadas o de las edificaciones. El diámetro

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

interior mínimo de las injerencias será de 200mm y el material a emplear será PVC SN-8.

Las conexiones de estas injerencias a la red de saneamiento se harán siempre a pozo. Solo en aquellas en que por motivos técnicos esto no sea posible, se podrán hacer directamente al colector, siempre con conocimiento y aprobación de EMASA y se emplearán piezas tipo "clip" que garantice la estanqueidad de las conexiones.

La profundidad de estas injerencias debe ser de tal que conecten siempre por encima de la clave del colector, aunque en determinados casos previamente justificados se admitirá conectar con un mínimo 20 cm sobre la rasante hidráulica del colector y con un ángulo máximo de 90º (siempre a favor del sentido del flujo). En cualquier caso, si sobrepasan 1,20 m de profundidad la conexión solo se permitirá a pozo.

La pendiente mínima de las tuberías de injerencia de fecales será del 1%.

Redes generales de saneamiento y pluviales.

Con objeto de evitar la decantación de residuos sólidos urbanos en la red de saneamiento, los proyectos deberán considerar, además de la velocidad mínima de 0,5 m/s contemplada en el PGOU, una pendiente mínima del 0,5% para las tuberías de 315mm de diámetro.

La profundidad máxima de los pozos de registro será de 3,00 metros. EMASA podrá autorizar en casos excepcionales profundidades de pozo mayores previa justificación técnica y en esos casos se deberán incluir dispositivos anti caída según plano de detalle de EMASA.

El material de las tuberías proyectada debe ser PVC color teja SN-8, con un diámetro mínimo de 315 mm de diámetro. Este material (PVC SN-8) es correcto hasta un diámetro de 630 mm. A partir de este diámetro, deberá consensuarse con EMASA el material a utilizar.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Los pozos de registro deberán cumplir la condición básica de estanqueidad para ser aceptados por EMASA. Esto se podrá conseguir con el uso de pozos prefabricados de material plástico que garanticen dicha impermeabilidad. Las conexiones a pozo se realizarán mediante clip elastomérico.

Los pozos de registro cumplirán con la norma EN-124 y los criterios que se recogen en su revisión EN-124-2015, en cuanto a los marcos y las tapas, y serán de fundición dúctil y cierre abisagrado En la tapa debe llevar las inscripciones de EMASA y SANEAMIENTO o PLUVIALES según corresponda. Actualmente recomendamos las tapas REXESS de la empresa SAINT GOBAIN o las BRIO de empresa EJ para su uso en calzada.

Imbornales

Para la disposición de los imbornales el proyectista deberá considerar que el objetivo de EMASA es disponer del menor número posible de imbornales que sean capaces de drenar el caudal de escorrentía de proyecto. Para ello deberá proyectar preferentemente imbornales con rejilla de 50x30 cm C 250, ubicándolos junto a bordillo y dotados de buzón, con conexión a red mediante tubería de diámetro mínimo 250mm y material PVC SN-8. Además, todos los imbornales deberán contar con su correspondiente arenero.

Al tratarse de redes separativas de pluviales no requerirán codo sifónico o clapeta antiolores. En los casos que la red de pluviales conecte a una red unitaria existente, se deberá instalar una clapeta antiolores en el pozo previo a la conexión.

El diseño de los viales deberá facilitar la evacuación de aguas por escorrentía superficial, evitando la formación de puntos bajos donde pueda acumularse el agua de escorrentía. En caso que esto no sea posible, se deberá potenciar la captación en ese punto y el proyecto deberá incluir planos de detalle de la captación.

Técnicas de drenaje urbano sostenible (TDUS/SUDS)

Con objeto de aumentar la eficiencia y sostenibilidad de las infraestructuras de saneamiento y drenaje, disminuir el riesgo de inundaciones y mejorar la gestión y

tratamiento de las aguas de escorrentía, EMASA recomienda que tanto los proyectos de urbanización (viales y zonas verdes) como los proyectos de las futuras edificaciones contemplen técnicas de drenaje urbano sostenible.

Los objetivos de las TDUS podrán ser los siguientes:

- Aprovechamiento de aguas de lluvia para riegos.
- Infiltración de aguas de escorrentía para reducir la escorrentía.
- El tratamiento de las aguas de escorrentía para reducir su contaminación en aquellos casos que lo requiera.
- La laminación de los caudales punta.

3.9.- ORDENANZAS INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

En referencia al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, al que se encuentra sometido el Plan Parcial de Ordenación Urbanística del sector SUS G1 San Julián que nos ocupa, se procede a exponer las condiciones a cumplir reflejas en dicho Informe Ambiental Estratégico de fecha 17 de agosto de 2020 (ref. EA/MA/01/19)

3.9.1 Consideraciones en materia de calidad del aire

Contaminación acústica

En el Plan Parcial se han considerado las limitaciones y los condicionantes de las servidumbres acústicas pertenecientes a las infraestructuras viarias y aeroportuarias establecidas y delimitadas por la Administración competente, según lo dispuesto en el artículo 8 y siguientes del RD 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas que pueden gravar los usos del suelo del sector en cuestión.

Antes de obtener la licencia de primera ocupación, en lo referente al cumplimiento del aislamiento acústico, se atenderá por parte del promotor a lo establecido en el artículo 34 y en la Instrucción Técnica 5 del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, así como en el RD 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento básico "DB-HR Protección frente al ruido" del Código Técnico de la Edificación y se modifica el RD

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de Edificación modificado mediante RD 1675/2008, de 17 de octubre.

Igualmente, se realizarán de mediciones "in situ" de los niveles de presión sonora una vez ejecutada la actuación para comprobar que no se superan los índices de ruido pertenecientes a los objetivos de calidad que le son de aplicación al sector según la zonificación acústica determinada en función del uso predominante.

Contaminación lumínica. Condiciones generales.

Las instalaciones de alumbrado exterior de las actuaciones de este Plan Parcial cumplirán con los requisitos recogidos en el RD 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones Técnicas Complementarias EA-01 a EA-96, teniendo en cuenta la eficiencia energética y los niveles de iluminación que se recogen en sus Instrucciones Técnicas Complementarias EA-02 y EA-03 respectivamente del RD 1890/2008, de 14 de noviembre, y se atenderán a las prescripciones técnicas que se indican asimismo en su ITC-EA-03.

Serán de aplicación las disposiciones relativas a contaminación lumínica recogidas en el artículo 60 y siguientes de la Ley 7/2007, de 9 de julio.

3.9.2 Consideraciones en materia de residuos y suelos contaminados

Se cumplirá con lo establecido en el informe por parte del Departamento de Residuos y Calidad del Suelo.

Producción de residuos peligrosos

Las personas o entidades titulares de industrias o actividades productoras de residuos peligrosos deberán comunicar, su instalación, ampliación, modificación sustancial o traslado a esta Delegación Territorial, antes del comienzo de la actividad. (art. 11 del Decreto 73/2012)

La comunicación conllevará la inscripción de oficio en el registro de autorizaciones y actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental, de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y de las actividades que usan disolventes orgánicos previstos en el artículo 45 del Decreto 356/2010, de 3 de agosto.

En el caso de que se produzcan residuos peligrosos en las obras de urbanización, la empresa encargada de la ejecución de las obras estará inscrita en el Registro de

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Productores de Residuos Peligrosos, conforme a lo establecido en el Decreto 73/2012 y cumplirá con las obligaciones establecidas en artículo 13 del citado decreto.

Residuos de construcción y demolición

El proyecto de ejecución de las obras de urbanización de este Plan Parcial incluirá un Estudio de gestión de residuos de construcción y demolición con el contenido previsto en el artículo 4 del RD 105/2008.

Igualmente, la empresa constructora que ejecute las obras de urbanización presentará al titular un plan que refleje cómo llevará a cabo las obligaciones que le incumban en relación con los residuos de construcción y demolición que se vayan a producir en las obras.

Este plan formará parte de los documentos contractuales de la obra.

Antes de la obtención de la licencia municipal de obras, las personas o entidades productoras tendrán que construir a favor del Ayuntamiento una fianza o garantía financiera equivalente, a fin de asegurar la correcta gestión de los residuos generados.

Los residuos de construcción y demolición originados en la obra se destinarán, preferentemente, a operaciones de reutilización, reciclado u otras formas de valorización.

No podrán depositarse en vertedero los residuos de construcción y demolición generados en la obra que no hayan sido sometidos a alguna operación de tratamiento previo.

Se entregará a un gestor la documentación referente a los residuos de construcción y demolición, en el que figure la identificación del poseedor y del productor de dichos residuos, la obra de procedencia, el número de licencia de la obra, la cantidad en toneladas o metros cúbicos y el tipo de residuos entregados, según el código de la Lista Europea de Residuos.

En caso de excedentes no contaminados procedentes de la obra o de otros emplazamientos, se cumplirá lo establecido en la Orden APM/1007/2017

Los residuos se mantendrán en todo momento en condiciones de higiene y seguridad, evitando la mezcla de fracciones ya seleccionadas que impidan o dificulten su posterior valorización o eliminación.

Producción de residuos no peligrosos

Si durante la ejecución de las obras se generen residuos no peligrosos de competencia municipal, éstos serán puestos a disposición de la Entidad Local, en los términos que establezcan las ordenanzas municipales.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Se separarán las fracciones de residuos en origen y se utilizarán correctamente los contenedores de residuos domésticos, evitando la mezcla de diferentes tipos de residuos.
En caso de que se produzcan residuos no peligrosos en cantidad superior a 1.000 toneladas/año, se cumplirá con lo dispuesto en el artículo 17 del Decreto 73/2012.
Respecto a los residuos vegetales, se cumplirán las prescripciones del Decreto 73/2012.
Las zonas reservadas para la ubicación de los contenedores de residuos será tal que su utilización por los usuarios y por los servicios de recogida no entorpezca la circulación.
Relativo al uso comercial previsto, en caso de implantación de una gran superficie comercial, deberá tenerse en cuenta la adopción de las medidas necesarias para facilitar la recogida selectiva de todos los residuos generados en la actividad del establecimiento, incluyendo las salas de ventas y las dependencias auxiliares, como oficinas y zonas comunes, de acuerdo con lo establecido en el artículo 103.4 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental.

Protección del suelo

Se garantiza la ocupación y afección mínima posible de terrenos en la zona de actuación.
Se señalizará de las zonas de actuación de las obras y sus límites a fin de evitar daños innecesarios en los terrenos limítrofes. Se procederá a la delimitación de las zonas de ocupación temporal y permanente, de forma que el movimiento de maquinaria quede ceñido a la superficie señalizada.
En el ámbito de las obras se prohíbe se realizar labores de abastecimiento o mantenimiento de maquinaria, salvo que justificadamente no puedan realizarse en el centro autorizado y se disponga al efecto de un área pavimentada para la realización de las mismas.
Cerca de los posibles puntos de derrame de sustancias peligrosas se dispondrá de medios técnicos y
materiales (sacos de material absorbente, barreras de protección, etc.) que aseguren una rápida
intervención sobre cualquier vertido accidental, actuando sobre el foco del vertido así como su propagación y posterior recogida y gestión.
Cualquier incidente del que pueda derivarse contaminación del suelo, deberá notificarse de inmediato a esta Delegación Territorial, proceder a labores de limpieza o retirada del suelo afectado y entregar los residuos generados a un gestor autorizado. Efectuadas las

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

labores de limpieza, el titular queda obligado a aportar un informe sobre los trabajos realizados, que a partir de datos o análisis permita evaluar el posible grado de contaminación del suelo. En el caso de que se produzcan derrames accidentales de aceites y otros líquidos procedentes de la maquinaria hacia el suelo (generación de episodios contaminantes sobrevenidos) se estará a lo dispuesto en el Título VI- Actuaciones Especiales, Capítulo 1- Actuaciones en Casos Sobrevenidos, artículos 62 y 63, del vigente Decreto 18/2015, de 27 de enero, por el que se aprueba el reglamento del régimen aplicable a los suelos contaminados, de forma tal que se priorice la limitación de la extensión de la contaminación.

3.9.3. Consideraciones sobre la protección del medio natural

Se realizarán las siguientes actuaciones:

- Creación de tres charcas temporales en las zonas verdes el borde sur del sector, con las características especificadas en el apartado 3 del informe elaborado por el Departamento de Geodiversidad y Biodiversidad de esta Delegación Territorial (ver Anexo I informe)
- Bajo la A7 (MA-20), se dispondrán elementos que conecten los drenajes y cursos naturales que deberá tener unas características lo más naturales posibles, con orillas libres de obras de fábrica y pendientes inferiores al 12-15% o, en todo caso, instalando tramos alternos que faciliten la entrada y salida al arroyo por parte de fauna terrestre. Asimismo, el paso de agua bajo la línea de ferrocarril deberá ser lo suficientemente amplio para garantizar que exista una superficie elevada no inundada.
- En los bordes las zonas verdes se instalarán muros verticales de 1 m de altura que limiten el paso estricto de anfibios sobre el vial rodado.
- Se plantarán en la zona de las charcas especies de arbolado que aporten sombra y frescura.
- En la ejecución de los trabajos no se podrá cortar, arrancar, podar o dañar especies de flora incluidas en el Catálogo Español de Especies Amenazadas, en el Catálogo Andaluz de Especies Amenazadas o en el Anejo V de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre.
- En caso de detectarse la presencia de animales de especies incluidas en los catálogos o listados citados anteriormente, así como de sus lugares de reproducción y descanso, de forma que puedan verse afectados por las actuaciones autorizadas, deben

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

interrumpirse los trabajos y comunicar esta circunstancia a la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, con el fin de adoptar las correspondientes medidas de protección y/o proceder a las autorizaciones correspondientes.

- En el tratamiento de residuos vegetales de las áreas de zonas verdes, se debe hacer una retirada de las especies exóticas invasoras presentes (Nicotiana glauna, ricino, y Acacia spp.), garantizando la no dispersión de semillas, esquejes y propágulos de especies exóticas invasoras.
- De la misma manera, en el caso de la utilización de plantas de jardinería en dichos espacios no deben ser ninguna de las catalogadas en el mencionado Real Decreto.

- La ejecución de las actuaciones autorizadas, deberán ser comunicada previamente a la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible.
- Los trabajos autorizados se realizarán con el objetivo de conservar y mejorar dichos hábitats, de acuerdo a las condiciones técnicas anteriores y nunca con la intención de eliminar, reducir o cambiar el uso de los mismos.
- Como medida a incorporar al plan de seguimiento y vigilancia, la entidad promotora deberá presentar una memoria ambiental anual ante la Delegación Territorial competente en materia de Medio Ambiente, área de geodiversidad y biodiversidad, donde se incorpore un censo anual que evalúe como va incrementándose o decreciendo el número de individuos de Pelobates cultripes y se valore, entre otros, la utilidad de los pasos de fauna exigidos, si hay o no larvas en las tres charcas que se le exigen y finalmente, las nuevas medidas para mejorar la situación poblacional que se propongan adoptar, siempre con visto bueno de la Delegación Territorial competente en Medio Ambiente.

3.9.4. Consideraciones en materia de aguas

Masa de agua superficial

No existen ningún tipo de cauce o arroyo que pueda ser objeto de un el Informe de Aguas para el Estudio Ambiental Estratégico.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Afección a las masas de agua subterránea

No se realizará ningún vertido de tierras procedentes de las excavaciones o materiales de deshechos a los cauces naturales existentes en el entorno. Se adoptarán, durante la fase de obras, todas las medidas necesarias para evitar vertidos sobre el terreno.

En el caso que sean inevitables arrastres de materiales en la fase de construcción de las obras se preverán canalizaciones que deben dirigirse a balsas de decantación para retener los sedimentos, especialmente cuando dichos arrastres contengan aceites y combustibles y otros tipos de residuos tóxicos y peligrosos.

Abastecimiento de agua

Según el artículo 13 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía corresponde a los municipios en materia de aguas, la ordenación y la prestación de los siguientes servicios, en el ciclo integral del agua de uso urbano del abastecimiento de agua en alta conducción, que incluye la captación y alumbramiento de los recursos hídricos y su gestión, incluida la generación de los recursos no convencionales, el tratamiento de potabilización, el transporte por arterias principales y el almacenamiento en depósitos de cabecera de los núcleos de población.

El abastecimiento de agua potable está garantizado por el instrumento de planeamiento, en este sentido se deberá incluir el título concesional o reserva de recursos que incluirán informe de salud, tal y como dispone el artículo 18.5 del Decreto 70/2009, 31 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Vigilancia Sanitaria y Calidad del Agua de Consumo Humano en Andalucía.

Se incluye plano de planta donde se represente el abastecimiento en alta, incluyendo ubicación de las instalaciones necesarias para captación, bombeo, almacenamiento y potabilización.

Una vez aprobado el Planeamiento propuesto, se deberá actualizar por parte del Ayuntamiento la autorización preceptiva, de la Administración hidráulica, para el abastecimiento de la totalidad del municipio, donde se incluya la demanda del Sector objeto del Plan Parcial.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Saneamiento, depuración y tratamiento de aguas residuales

El municipio realizará el tratamiento de aguas residuales urbanas y pluviales de los núcleos de población a través de las redes de alcantarillados municipales hasta el punto de interceptación con los colectores generales o hasta el punto de recogida para su tratamiento.

El Ayuntamiento realizará la depuración de las aguas residuales urbanas, que comprende la interceptación y el transporte de las mismas mediante los colectores generales, su tratamiento hasta el vertido del efluente a las masas de aguas continentales o marítimas. También le corresponde el control y seguimiento de vertidos a la red de saneamiento municipal, así como el establecimiento de medidas o programas de reducción de la presencia de sustancias peligrosas en dicha red. En materia de Saneamiento y depuración.

De cualquier forma, si los vertidos se realizan a la red de saneamiento municipal, deberán cumplir las normas establecida en las Ordenanzas municipales en materia de vertido, en cuanto a límites de emisión y parámetros, dependiendo de la naturaleza del vertido que se vaya a realizar.

No se permitirá ningún vertido de tierras procedentes de las excavaciones o materiales de deshechos a los cauces naturales en el entorno. En este sentido, se deberán adoptar durante la fase de obras, todas las medidas necesarias para evitar vertidos sobre el terreno.

3.9.5. Consideraciones en materia de Espacios Naturales Protegidos

El plan parcial que desarrolla el sector que nos ocupa, no tendrá afección sobre el Paraje Natural Desembocadura del Guadalhorce siempre y cuando en su tramitación se contemple el resto de normativa sectorial.

3.9.6. Consideraciones en materia de Patrimonio Histórico

En toda el área afectada por el Plan Parcial SUS G.1 "San Julián" se realizará una intervención arqueológica de diagnóstico mediante sondeos con zanjeado para descartar la existencia de estructuras arqueológicas soterradas. Esta actividad arqueológica deberá ser previa a cualquier tipo de transformación del suelo y dirigida por técnico competente.

Para poder realizar esta actuación arqueológica, previamente se procederá a desarrollar un mapa de posibles riesgos o incidencias arqueológicas, ya que la información disponible es un poco imprecisa para el establecimiento de estas zonas cautelares, más allá del yacimiento de la autovía en Guadalmar, el Cerro del Villar y Arraijanal, que queda un poco lejos.

Se consensuará el plano de riesgos con la Delegación de Cultura, para asegurar que existe un conocimiento del sector en una zona que se denomina sensible. Con esta actuación previa conseguiremos avanzar sobre seguro, sin pérdida de tiempos y plazos. Este plano será realizado por parte del promotor.

Una vez ubicadas las zonas a actuar, se procederá a la realización de catas o sondeos mecánicos, con un sistema de detección con máquina. De esta manera garantizamos la no agresividad de los trabajos y ahorramos tiempos y plazos

Para llevar a cabo la actividad arqueológica de prospección superficial, se solicitará autorización previa de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico siguiendo lo establecido en el Reglamento de Actividades Arqueológicas

3.9.7. Consideraciones en materia de Comercio

El informe emitido es favorable condicionado al cumplimiento de los aspectos siguientes:

"Emplear los conceptos de carácter comercial del Texto Refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía (TRLCIA).

En el caso de prever la implantación de una gran superficie minorista, deberá:

a) Incorporar una estrategia para la implantación de las grandes superficies minoristas, conforme al artículo 26 del TRLCIA.

b) Calificar expresamente con el uso pormenorizado de gran superficie minorista.

c) Incorporar un Plan de movilidad urbana, con medidas que supongan el logro de manera efectiva y eficaz de una movilidad urbana de acuerdo con los criterios de acceso peatonal, el transporte no motorizado y el transporte público.

d) Adaptar la dotación de aparcamientos establecida en las ordenanzas para el uso comercial a lo largo de lo establecido en el artículo 39 del TRLCIA

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Y todo ello de acuerdo a la nueva reglamentación contenida al efecto, en el Decreto-Ley 26/2021, de 14 de diciembre, de la Consejería de la Presidencia, Administración Pública e Interior, de la Junta de Andalucía, por el que se adoptan medidas de simplificación administrativa y mejora de la calidad regulatoria para la reactivación económica de Andalucía, publicado en el BOJA nº 241, de fecha 17 de diciembre de 2021, con entrada en vigor al día siguiente de su publicación.

En caso de no preverse la implantación de una gran superficie minorista, deberá señalarse expresamente y en todo caso, la imposibilidad de implantarlas.

4.- NORMATIVAS QUE AFECTAN AL SECTOR

4.1. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE CARRETERAS
4.2. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY DEL SECTOR FERROVIARIO
4.3. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LAS MEDIDAS CORRECTORAS EN SECTOR DE IMPACTO MODERADO
4.4. JUSTIFICACION MEDIDAS PROTECCION YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS
4.5. JUSTIFICACION CUMPLIMIENTO SERVIDUMBRES AERONAUTICAS
4.6. JUSTIFICACION EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA SIMPLIFICADA

4.1.- JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE CARRETERAS

El desarrollo urbanístico contemplado en el presente Plan Parcial cumplirá con lo estipulado en la Ley 37/2015, de 29 de Septiembre, de Carreteras (B.O.E. nº 234 de 30 de Septiembre) en su afección a la autovía MA-20. En particular, se tendrán en cuenta los siguientes artículos, correspondientes al capítulo III, Uso y Defensa de las Carreteras, Sección 1ª, Limitaciones a la Propiedad:

Art. 29: Zona de Dominio Público: en el presente Plan parcial, se define la zona de dominio público legal de la carretera por la franja de terreno comprendida entre la arista exterior de la explanación y una paralela a 8 metros de distancia. La arista exterior de la explanación queda definida por el pie del terraplén.

> *Sólo podrán realizarse obras, instalaciones u otros usos en la zona de dominio público cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija, por encontrarse así establecido por una disposición legal o, en general, cuando se justifique debidamente que no existe otra alternativa técnica o económicamente viable, o con motivo de la construcción o reposición de accesos o conexiones autorizados. En todos los casos será precisa la previa autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.*

En el presente Plan Parcial, en la zona de dominio público no se realizarán obras de ningún tipo, quedando exento de cualquier construcción.

Art. 31: Zona de servidumbre: en el presente Plan parcial, se define la zona de servidumbre de la carretera por la franja de terreno comprendida entre la línea de dominio público legal y una paralela a 25 metros desde la arista exterior de la explanación.

> *En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras o instalaciones ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad viaria y la adecuada explotación de la vía, previa autorización, en cualquier caso, del Ministerio de Fomento, y sin perjuicio de otras competencias concurrentes.*



Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

En el presente Plan Parcial, no se prevé la edificación en la zona de servidumbre.
Únicamente, se proyecta la construcción del vial 1, según se grafía en los planos correspondientes.

Art. 32: Zona de afección: en el presente Plan parcial, se define la zona de afección de la carretera por la franja de terreno comprendida entre la línea de servidumbre y una paralela a 100 metros desde la arista exterior de la explanación.

> *Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obra o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las existentes y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.*

En el presente Plan Parcial, en la zona de afección se prevé la construcción de viario, 2, 6, 7, 9 y 11 y zonificación comercial, P-3.1, y empresarial, P-1.1 y P-2.1.

Art. 33: Zona de limitación a la edificabilidad: se define como zona de limitación a la edificabilidad aquella franja delimitada por el borde exterior de la calzada y una línea paralela a ésta a 50 metros de distancia medida en horizontal.

> *Queda prohibido en esta zona cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, incluidas las que se desarrollen en el subsuelo, o cambio de uso, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones o instalaciones ya existentes.*
> *Además, la edificación residencial y la asimilada a la misma en lo relativo a zonificación e inmisión acústicas conforme a la legislación vigente en materia de ruido, estarán sometidas, con independencia de su distancia de separación con respecto a la carretera, a las restricciones que resulten del establecimiento de las zonas de servidumbre acústica que se definan como consecuencia de los mapas o estudios específicos de ruidos realizados por el Ministerio de Fomento, y de su posterior aprobación tras el correspondiente procedimiento de información pública.*

En el presente Plan parcial, no se construye edificación alguna en la zona de limitación a la edificabilidad. La zonificación del sector no es residencial, sino comercial, empresarial y productivo.

Art. 36: Limitación de accesos: en cumplimiento con lo dictado en el apartado 4 de este artículo, el acceso futuro se producirá a través de los enlaces existentes, fuera del ámbito y lindes del Sector.

Art. 37: Publicidad: en cumplimiento con lo dictado en el apartado 1 de este artículo, no se contempla la instalación de vallas publicitarias que sean visibles desde la calzada de la carretera MA-20, excepto las marcas propias de las actividades correspondientes a cada suelo o edificio, y sujetas a las autorizaciones del Artº 32 de la Zona de Afección, anteriormente señalada.



josé luis flores carreño arquitecto

4.2.- JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY DEL SECTOR FERROVIARIO

BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO Núm. 234, Miércoles 30 de septiembre de 2015

Limitaciones a la propiedad.

Artículo 12. *Zona de dominio público, zona de protección y límite de edificación.*

A los efectos de esta ley, se establecen en las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General, una zona de dominio público, otra de protección y un límite de edificación. Tanto las referidas zonas como el límite de edificación se regirán por lo establecido en esta ley y en sus disposiciones de desarrollo.

Los órganos de la Administración General del Estado, en el ejercicio de las facultades que les correspondan en relación con las zonas de dominio público y de protección y con el límite de edificación, se coordinarán entre sí y con los de otras administraciones públicas a los que, legalmente, se les confieran competencias en relación con terrenos que merezcan una especial salvaguarda.

Artículo 13. *Zona de dominio público.*

1. Comprenden la zona de dominio público los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

2. Reglamentariamente podrá determinarse una distancia inferior a la establecida en el apartado anterior para delimitar la zona de dominio público y la de protección, en función de las características técnicas de la línea ferroviaria de que se trate y de las características del suelo por el que discurra dicha línea. No se podrá autorizar la reducción de la zona de dominio público, la de protección ni la línea límite de la edificación por intereses particulares.

3. La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

En aquellos casos en que las características del terreno no permitan definir la arista exterior de la explanación, conformará dicha arista exterior una línea imaginaria, paralela al eje de la vía, situada a una distancia de tres metros medidos, perpendicularmente a dicho eje, desde el borde externo del carril exterior.

4. En los casos especiales de puentes, viaductos, estructuras u obras similares, como regla general se podrán fijar como aristas exteriores de la explanación las líneas de proyección vertical

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

del borde de las obras sobre el terreno, siendo, en todo caso, de dominio público el terreno comprendido entre las referidas líneas. En aquellos supuestos en que la altura de la estructura sea suficiente, podrá delimitarse como zona de dominio público exclusivamente la zona necesaria para asegurar la conservación y el mantenimiento de la obra, y en todo caso, el contorno de los apoyos y estribos y una franja perimetral suficiente alrededor de estos elementos.

Artículo 14. *Zona de protección.*

1. La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de las mismas delimitada, interiormente, por la zona de dominio público definida en el artículo anterior y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a 70 metros de las aristas exteriores de la explanación.

2. En el suelo clasificado por el planeamiento urbanístico como urbano o urbanizable, y siempre que el mismo cuente con el planeamiento más preciso que requiera la legislación urbanística aplicable, para iniciar su ejecución, las distancias establecidas en los apartado anterior para la protección de la infraestructura ferroviaria serán de cinco metros para la zona de dominio público y de ocho metros para la de protección, contados en todos los casos desde las aristas exteriores de la explanación. Dichas distancias podrán ser reducidas por los administradores generales de infraestructuras ferroviarias, previo informe de la Agencia Estatal de Seguridad Ferroviaria en el ámbito de sus competencias, siempre que se acredite la necesidad o el interés público de la reducción, y no se ocasione perjuicio a la regularidad, conservación y el libre tránsito del ferrocarril sin que, en ningún caso, la correspondiente a la zona de dominio público pueda ser inferior a dos metros. La solicitud de reducción deberá ir acompañada, al menos, de una memoria explicativa y de planos en planta y alzado que describan de forma precisa el objeto de la misma.

Artículo 15. *Límite de edificación.*

1. A ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes en el momento de la entrada en vigor de esta ley. Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

En los túneles y en las líneas férreas, soterradas o cubiertas con losas, no será de aplicación la línea límite de la edificación. Tampoco será de aplicación la línea límite de la edificación cuando la obra a ejecutar sea un vallado o cerramiento.

2. La línea límite de edificación se sitúa a cincuenta metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista.

En las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y que discurran por zonas urbanas, la línea límite de la edificación se sitúa a veinte metros de la arista más próxima a la plataforma.

Reglamentariamente, podrá determinarse una distancia inferior a la prevista en el párrafo anterior para la línea límite de edificación, en función de las características de las líneas.

3. Asimismo, los administradores generales de infraestructuras, previo informe de la Agencia Estatal de Seguridad Ferroviaria en el ámbito de sus competencias y de las comunidades autónomas y entidades locales afectadas, podrá, por razones geográficas o socioeconómicas, fijar una línea límite de edificación diferente a la establecida con carácter general, aplicable a determinadas líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General, en zonas o áreas delimitadas. Esta reducción no afectará a puntos concretos, sino que será de aplicación a lo largo de tramos completos y de longitud significativa.

4. Cuando resulte necesaria la ejecución de obras dentro de la zona establecida por la línea límite de la edificación en un punto o área concreta, los administradores generales de infraestructuras, previo informe de la Agencia Estatal de Seguridad Ferroviaria en el ámbito de sus competencias, podrán establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a las señaladas en el apartado 2, previa solicitud del interesado y tramitación del correspondiente expediente administrativo, siempre y cuando ello no contravenga la ordenación urbanística y no cause perjuicio a la seguridad, regularidad, conservación y libre tránsito del ferrocarril, así como cuando no sea incompatible con la construcción de nuevas infraestructuras correspondientes a estudios informativos que continúen surtiendo efectos conforme a lo dispuesto en el apartado 8 del artículo 5 de esta ley.

Artículo 16. *Otras limitaciones relativas a las zonas de dominio público y de protección.*

1. Para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias. Lo dispuesto en este apartado se entiende sin perjuicio de las competencias de otras administraciones públicas.

Los solicitantes de una autorización para la realización de obras, instalaciones o actividades en las zonas de dominio público del ferrocarril, estarán obligados a prestar al administrador de la infraestructura ferroviaria las garantías que éste exija en relación con la correcta ejecución de las actividades autorizadas, de conformidad con lo que, en su caso, se determine reglamentariamente.

Cualesquiera obras que se lleven a cabo en la zona de dominio público y en la zona de protección y que tengan por finalidad salvaguardar paisajes o construcciones o limitar el ruido que provoca el tránsito por las líneas ferroviarias, serán costeadas por los promotores de las mismas.

No obstante lo anterior, sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, cuando sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario o bien cuando la prestación de un servicio de interés general así lo requiera. Excepcionalmente y por causas debidamente justificadas, podrá autorizarse el cruce de la zona de dominio público, tanto aéreo como subterráneo, por obras e instalaciones de interés privado.

En los supuestos de ocupación de la zona de dominio público ferroviario, el que la realizare estará obligado a la limpieza y recogida del material situado en los terrenos ocupados hasta el límite de la citada zona de dominio público, previo requerimiento del administrador de infraestructuras ferroviarias de la línea. Si no se atendiere el requerimiento dentro del plazo conferido, actuará de forma subsidiaria el administrador de infraestructuras ferroviarias de la línea, mediante la realización de las necesarias labores de limpieza y recogida del material, quedando el ocupante de los terrenos obligado a resarcir los gastos en los que se hubiere incurrido por dicha actuación.

2. En la zona de protección no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario previa autorización, en cualquier caso, del administrador de infraestructuras ferroviarias. Éste podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de protección por razones de interés general, cuando lo requiera el mejor servicio de la línea ferroviaria o por razones de seguridad del tráfico ferroviario.

Serán indemnizables la ocupación de la zona de protección y los daños y perjuicios que se causen por su utilización, con arreglo a lo establecido en la Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa.

La denegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación o variación de la línea ferroviaria en los diez años posteriores al acuerdo, o en razones de seguridad del tráfico ferroviario, o en el hecho de que la obra, instalación o actividad afecte a la

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

seguridad del tráfico ferroviario, afecte directa o indirectamente a la estabilidad de la plataforma o la explanación, cause perjuicios a la integridad de cualquier elemento de la infraestructura, dificulte el normal mantenimiento o impida la adecuada explotación de la infraestructura.

3. Podrán realizarse cultivos agrícolas en la zona de protección, sin necesidad de autorización previa, siempre que se garantice la correcta evacuación de las aguas de riego y no se causen perjuicios a la explanación, quedando prohibida la quema de rastrojos.

4. En las construcciones e instalaciones ya existentes podrán realizarse, exclusivamente, obras de reparación y mejora, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten puedan ser tenidas en cuenta a efectos expropiatorios. En todo caso, tales obras requerirán la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, sin perjuicio de los demás permisos o autorizaciones que pudieran resultar necesarios en función de la normativa aplicable.

5. Siempre que se asegure la conservación y el mantenimiento de la infraestructura ferroviaria, el planeamiento urbanístico podrá calificar con distintos usos, superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, con la finalidad de constituir un complejo inmobiliario, tal y como permite la legislación estatal de suelo.

Artículo 17. Expropiación de bienes existentes en la zona de protección hasta la línea límite de edificación.

En la zona de protección hasta la línea límite de edificación, el administrador de infraestructuras ferroviarias podrá solicitar al Ministerio de Fomento la expropiación de bienes que pasarán a tener la consideración de dominio público, entendiéndose implícita la declaración de utilidad pública, y la necesidad de su ocupación y la declaración de urgencia de la misma, siempre que se justifique su interés para la idónea prestación de los servicios ferroviarios y para la seguridad de la circulación.

4.3.- JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LAS MEDIDAS CORRECTORAS EN SECTOR DE IMPACTO MODERADO

En cuanto al cumplimiento de las **Medidas Correctoras** que se establecen en el art. 9.3.22 de las Normas Urbanísticas del PGOU, comentar que en referencia al sector que nos ocupa, SUS G 1 San Julián, el impacto del cambio de uso ha de valorarse inicialmente DE COMPATIBLE A MODERADO

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

El sector dispone de todas las dotaciones y cesiones necesarias (zonas verdes, equipamientos, etc.), así como un diseño ambientalmente eficiente, de manera que, se garantice una repercusión positiva sobre la sociedad, integrándose, de una manera racional, en la trama urbana de la ciudad. Este sector, igualmente, contribuye a la urbanización de los Sistemas Generales y a las obras contenidas en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamientos.

Serán de aplicación los siguientes bloques de medidas correctoras:

- Medidas Generales (Actividades con Incidencia Ambiental, Licencias, Emisiones, Residuos, Vertidos).
- Medidas Comunes para el Suelo Urbanizable (Zonificación y organización, Arbolado, jardinería y mobiliario urbano, Diseño del viario, Infraestructuras, Redes, Agua, Alumbrado público, Accesos, Edificaciones). - Áreas Industriales (Emisiones, Agua, Energía) - Uso de terrenos colindantes con infraestructuras de comunicación (Carreteras, Aeropuerto).
- Medidas aplicables en obras, actuaciones urbanizadoras y procesos de construcción (Atmósfera, Hidrología, Geomorfología, Suelo, Vegetación y fauna, Paisaje, Bienes Protegidos, Agua, Materiales. Residuos, Bienestar social)

En estos crecimientos, con el objetivo de preservar y evitar el riesgo de contaminación de las aguas subyacentes, no se podrán implantar aquellas actividades recogidas en el anexo I de actividades potencialmente contaminantes del suelo del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados ni aquellas recogidas en el anexo I (categoría de actividades o instalaciones industriales) de la Ley 6/2002 de 1 de julio de prevención y control integrados de la contaminación.

- El desarrollo de este ámbito estará condicionado por la huella de ruido definitiva producida por la futura configuración del sistema aeroportuario con las dos pistas en funcionamiento. Aquellos sectores afectados por la huella sónica del aeropuerto deberán condicionar su desarrollo al cumplimiento del DECRETO 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía. En el caso que su futuro desarrollo sea de uso global no residencial, se deberá ordenar asumiendo la separación de los usos productivos-residenciales mediante zona verdes, sistemas generales de espacios libre o equipamientos deportivos y/o SIPS.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

- Las principales vías de acceso a las nuevas áreas productivas estarán dotadas de carriles bici; se favorecerá la interconexión entre estos carriles para mejorar su funcionalidad. La dotación de aparcamientos de las distintas parcelas, incluirán dotaciones específicas para bicicletas.
- Las tierras depositadas en el sector SUS-G.1 no serán eliminadas en vertedero, sino que se procurará en todo caso su reutilización en la parquización de zonas verdes, garantizando la inexistencia de trazas de agentes potencialmente contaminantes del suelo.
- Se favorecerá el empleo de sistemas solares para el alumbrado público del sector, así como la instalación de placas fotovoltaicas en las áreas de aparcamiento, y en su caso, las cubiertas de los edificios.
- Se deberán establecer los acuerdos oportunos con la Entidad Gestora de los Residuos Urbanos de Málaga para garantizar la recogida selectiva de residuos en este sector.
- Las zonas verdes de las áreas industriales y terciarias presentarán vegetación de porte arbóreo.

Debido a la horizontalidad de los terrenos que abarca el sector SUS G-1, la actuación que afecta a los movimientos de tierra y explanaciones, será muy reducida, ya que, por motivos de cotas de los viales colindantes, a los que se conecta el sector, y a la red enterrada de saneamiento, debemos adaptamos a unas variaciones de cotas altimétricas, muy pequeñas, con una diferencia máxima que va, desde la cota +5,75 en la linde noreste (conexión con rotonda Decathlon), a la cota +4,00 en la linde sur oeste (autovía MA-20). Esto supone una diferencia altimétrica de 1,75 metros, en un desarrollo horizontal de unos 650 metros. Tener en cuenta que la cota actual del terreno, en ambos puntos, es +5,48 y +2,94 respectivamente.
Este pequeño incremento altimétrico, solamente afectará a los viales, dejando los espacios de las parcelas netas a cota original del terreno, de manera que, cuando se proceda a edificar, parte de la excavación ya está realizada.

VALORACIÓN GLOBAL.
Teniendo en cuenta el impacto del cambio de uso, que la actuación supone un consumo del recurso suelo moderado, la tipología y magnitud de los restantes impactos definidos y la aplicación de medidas correctoras para minimizarlos, se considera que esta actuación en el sector SUS-G.1, conlleva un impacto MODERADO, al enclavarse en la Desembocadura del Guadalhorce



josé luis flores carreño arquitecto

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

4.4.- JUSTIFICACION MEDIDAS PROTECCION YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS

En referencia a la afección por encontrarse en **Zona de Reserva Arqueológica**, según el catálogo de Protección Arqueológica, con aprobación definitiva en 2011, el sector que nos ocupa se encuentra ubicado en un enclave púnico, relacionado con el Yacimiento Fenicio del Cerro del Villar.

La clasificación es Zonificación arqueológica Tipo 2 y como medidas a adoptar se establece una protección arqueológica con excavación o sondeo. Ya que se trata de un sector muy amplio, se podrá realizar una limpieza y diagnosis previa del terreno, con medios mecánicos, bajo control arqueológico. Seguidamente se procederá al sondeo en donde se confirme la pervivencia del yacimiento.

Este requisito ya ha sido cumplimentado adjuntándose en el punto 9.8. RESOLUCION DE LA ACTIVIDAD ARQUEOLÓGICA PREVENTIVA, cuya conclusión es la siguiente:

> *CONCLUSIÓN:*
> *Una vez analizada la documentación técnica presentada y la obrante en esta Delegación, se considera que, desde el punto de vista arqueológico, la propuesta es compatible con los valores patrimoniales de la zona, por lo que procede emitir INFORME FAVORABLE al Plan Parcial de Ordenación del Sector SUS-G.1 "San Julián" del PGOU de Málaga, condicionada a la realización de una Actividad Arqueológica Preventiva, consistente en un Control Arqueológico de Movimientos de Tierra, en toda la superficie afectada por las obras proyectadas, durante su fase de ejecución.*
> *La realización del control arqueológico de movimientos de tierra previsto en el artículo 52.1 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía estará sujeto, con carácter previo a su inicio, a declaración responsable en la que se realice una descripción de la actuación y en la que se manifieste que la dirección de la actividad arqueológica cumple con los requisitos legales y reglamentarios previstos. En ningún caso, esta declaración responsable eximirá de cumplir con las restantes obligaciones reglamentarias referidas al desarrollo de la actividad arqueológica y al pronunciamiento sobre los resultados de la misma por parte de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.*



Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Previamente a la ejecución de las obras de urbanización de cada Unidad de Ejecución, se redactará proyecto de intervención arqueológica, suscrito por técnico competente, que se presentará en la Delegación Territorial de Cultura Turismo y Deporte de la Junta de Andalucía para su aprobación. Igualmente se presentará en la Sección de Arqueología de la Gerencia Municipal de Urbanismo, para informe de idoneidad, no pudiendo iniciarse las obras de urbanización hasta no obtener dicha aprobación.

4.5.- JUSTIFICACION CUMPLIMIENTO SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

Normativa aplicable y criterios de referencia

Servidumbres aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, y Decreto 584/72, de 24 de febrero (B.O.E. nº 69, de 21 de marzo) de servidumbres aeronáuticas, modificado por Real Decreto 1189/2011, de 19 de agosto (B.O.E. nº 204, de 25 de agosto), y por Real Decreto 297/2013, de 26 de abril (B.O.E. nº 118, de 17 de mayo).

Real Decreto 1842/2009, de 27 de noviembre, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Málaga (B.O.E. nº 25, de 29 de enero de 2010).

Propuesta de servidumbres aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Málaga aprobado por Orden FOM/2615/2006 del Ministerio de Fomento de 13 de julio (B.O.E. nº 189, de 9 de agosto), definidas en base al Decreto de servidumbres aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (O.A.C.I.)

Actuaciones

Se hará referencia en la normativa del Plan Parcial al artículo 10 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas modificado por Real Decreto 297/2013, en particular a que la superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de servidumbres de aeródromo y de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol queda sujeta a una servidumbre delimitación de actividades, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AVIACION CIVIL) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas.

Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculten para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:

- Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal

índole que puedan inducir turbulencias.

- El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.
- Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.
- Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.
- Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.
- Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.
- El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.

Será necesario en el desarrollo de este planeamiento urbanístico, que cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo, que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras, del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aún no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el Artículo16 del Decreto84//2 de servidumbres aeronáuticas.
Igualmente deberá indicarse que, dado que las servidumbres aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad, en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacuase no generará ningún tipo de derecho a indemnización.

4.6.- JUSTIFICACION EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA SIMPLIFICADA

En referencia al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, al que se encuentra sometido el Plan Parcial de Ordenación Urbanística del sector SUS G1 San Julián que nos ocupa, se procede a exponer las subsanaciones reflejas en dicho Informe Ambiental Estratégico de fecha 17 de agosto de 2020 (ref. EA/MA/01/19)



josé luis flores carreño arquitecto

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

VALORACION AMBIENTAL DEL PLAN PROPUESTO

Según establece el texto de las conclusiones finales de este Informe Ambiental Estratégico, se deberán cumplir las medidas que a continuación se exponen:

> *"Se considera que el Plan Parcial de Ordenación del Sector SUS – G.1 "San Julián", del PGOU de Málaga no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre que se dé cumplimiento a las medidas de prevención, corrección y control y a las medidas para el seguimiento y vigilancia ambiental del plan propuestas en el documento ambiental estratégico, así como al siguiente condicionado, de acuerdo con lo expuesto en el apartado 4 "Valoración ambiental del plan propuesto" del presente Informe Ambiental Estratégico"*

4.1 Consideraciones en materia de calidad del aire

Contaminación acústica

En el Plan Parcial se han considerado las limitaciones y los condicionantes de las servidumbres acústicas pertenecientes a las infraestructuras viarias y aeroportuarias establecidas y delimitadas por la Administración competente, según lo dispuesto en el artículo 8 y siguientes del RD 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas que pueden gravar los usos del suelo del sector en cuestión.

Antes de obtener la licencia de primera ocupación, en lo referente al cumplimiento del aislamiento acústico, se atenderá por parte del promotor a lo establecido en el artículo 34 y en la Instrucción Técnica 5 del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, así como en el RD 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento básico "DB-HR Protección frente al ruido" del Código Técnico de la Edificación y se modifica el RD 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de Edificación modificado mediante RD 1675/2008, de 17 de octubre.

Igualmente, se realizarán de mediciones "in situ" de los niveles de presión sonora una vez ejecutada la actuación para comprobar que no se superan los índices de ruido pertenecientes a los objetivos de calidad que le son de aplicación al sector según la zonificación acústica determinada en función del uso predominante.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Contaminación lumínica. Condiciones generales.

Las instalaciones de alumbrado exterior de las actuaciones de este Plan Parcial cumplirán con los requisitos recogidos en el RD 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones Técnicas Complementarias EA-01 a EA-96, teniendo en cuenta la eficiencia energética y los niveles de iluminación que se recogen en sus Instrucciones Técnicas Complementarias EA-02 y EA-03 respectivamente del RD 1890/2008, de 14 de noviembre, y se atenderán a las prescripciones técnicas que se indican asimismo en su ITC-EA-03.

Serán de aplicación las disposiciones relativas a contaminación lumínica recogidas en el artículo 60 y siguientes de la Ley 7/2007, de 9 de julio.

4.2 Consideraciones en materia de residuos y suelos contaminados

Se cumplirá con lo establecido en el informe por parte del Departamento de Residuos y Calidad del Suelo.

Producción de residuos peligrosos

Las personas o entidades titulares de industrias o actividades productoras de residuos peligrosos deberán comunicar, su instalación, ampliación, modificación sustancial o traslado a esta Delegación Territorial, antes del comienzo de la actividad. (art. 11 del Decreto 73/2012)

La comunicación conllevará la inscripción de oficio en el registro de autorizaciones y actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental, de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y de las actividades que usan disolventes orgánicos previstos en el artículo 45 del Decreto 356/2010, de 3 de agosto.

En el caso de que se produzcan residuos peligrosos en las obras de urbanización, la empresa encargada de la ejecución de las obras estará inscrita en el Registro de Productores de Residuos Peligrosos, conforme a lo establecido en el Decreto 73/2012 y cumplirá con las obligaciones establecidas en artículo 13 del citado decreto.

Residuos de construcción y demolición

El proyecto de ejecución de las obras de urbanización de este Plan Parcial incluirá un Estudio de gestión de residuos de construcción y demolición con el contenido previsto en el artículo 4 del RD 105/2008.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Igualmente, la empresa constructora que ejecute las obras de urbanización presentará al titular un plan que refleje cómo llevará a cabo las obligaciones que le incumban en relación con los residuos de construcción y demolición que se vayan a producir en las obras.

Este plan formará parte de los documentos contractuales de la obra.

Antes de la obtención de la licencia municipal de obras, las personas o entidades productoras tendrán que construir a favor del Ayuntamiento una fianza o garantía financiera equivalente, a fin de asegurar la correcta gestión de los residuos generados.

Los residuos de construcción y demolición originados en la obra se destinarán, preferentemente, a operaciones de reutilización, reciclado u otras formas de valorización.

No podrán depositarse en vertedero los residuos de construcción y demolición generados en la obra que no hayan sido sometidos a alguna operación de tratamiento previo.

Se entregará a un gestor la documentación referente a los residuos de construcción y demolición, en el que figure la identificación del poseedor y del productor de dichos residuos, la obra de procedencia, el número de licencia de la obra, la cantidad en toneladas o metros cúbicos y el tipo de residuos entregados, según el código de la Lista Europea de Residuos.

En caso de excedentes no contaminados procedentes de la obra o de otros emplazamientos, se cumplirá lo establecido en la Orden APM/1007/2017

Los residuos se mantendrán en todo momento en condiciones de higiene y seguridad, evitando la mezcla de fracciones ya seleccionadas que impidan o dificulten su posterior valorización o eliminación.

Producción de residuos no peligrosos

Si durante la ejecución de las obras se generen residuos no peligrosos de competencia municipal, éstos serán puestos a disposición de la Entidad Local, en los términos que establezcan las ordenanzas municipales.

Se separarán las fracciones de residuos en origen y se utilizarán correctamente los contenedores de residuos domésticos, evitando la mezcla de diferentes tipos de residuos.

En caso de que se produzcan residuos no peligrosos en cantidad superior a 1.000 toneladas/año, se cumplirá con lo dispuesto en el artículo 17 del Decreto 73/2012.

Respecto a los residuos vegetales, se cumplirán las prescripciones del Decreto 73/2012.

Las zonas reservadas para la ubicación de los contenedores de residuos será tal que su utilización por los usuarios y por los servicios de recogida no entorpezca la circulación.



Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Relativo al uso comercial previsto, en caso de implantación de una gran superficie comercial, deberá tenerse en cuenta la adopción de las medidas necesarias para facilitar la recogida selectiva de todos los residuos generados en la actividad del establecimiento, incluyendo las salas de ventas y las dependencias auxiliares, como oficinas y zonas comunes, de acuerdo con lo establecido en el artículo 103.4 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental.

Protección del suelo

Se garantiza la ocupación y afección mínima posible de terrenos en la zona de actuación. Se señalizará de las zonas de actuación de las obras y sus límites a fin de evitar daños innecesarios en los terrenos limítrofes. Se procederá a la delimitación de las zonas de ocupación temporal y permanente, de forma que el movimiento de maquinaria quede ceñido a la superficie señalizada.

En el ámbito de las obras se prohíbe realizar labores de abastecimiento o mantenimiento de maquinaria, salvo que justificadamente no puedan realizarse en el centro autorizado y se disponga al efecto de un área pavimentada para la realización de las mismas.

Cerca de los posibles puntos de derrame de sustancias peligrosas se dispondrá de medios técnicos y

materiales (sacos de material absorbente, barreras de protección, etc.) que aseguren una rápida

intervención sobre cualquier vertido accidental, actuando sobre el foco del vertido así como su propagación y posterior recogida y gestión.

Cualquier incidente del que pueda derivarse contaminación del suelo, deberá notificarse de inmediato a esta Delegación Territorial, proceder a labores de limpieza o retirada del suelo afectado y entregar los residuos generados a un gestor autorizado. Efectuadas las labores de limpieza, el titular queda obligado a aportar un informe sobre los trabajos realizados, que a partir de datos o análisis permita evaluar el posible grado de contaminación del suelo. En el caso de que se produzcan derrames accidentales de aceites y otros líquidos procedentes de la maquinaria hacia el suelo (generación de episodios contaminantes sobrevenidos) se estará a lo dispuesto en el Título VI- Actuaciones I speciales, Capítulo 1- Actuaciones en Casos Sobrevenidos, artículos 62 y 63, del vigente Decreto 18/2015, de 27 de enero, por el que se aprueba el reglamento del

régimen aplicable a los suelos contaminados, de forma tal que se priorice la limitación de la extensión de la contaminación.

4.3. Consideraciones sobre la protección del medio natural

Se realizan las siguientes actuaciones:

- Creación de tres charcas temporales en las zonas verdes el borde sur del sector, con las características especificadas en el apartado 3 del informe elaborado por el Departamento de Geodiversidad y Biodiversidad de esta Delegación Territorial (ver Anexo I informe)
- Bajo la A7 (MA-20), se dispondrán elementos que conecten los drenajes y cursos naturales que deberá tener unas características lo más naturales posibles, con orillas libres de obras de fábrica y pendientes inferiores al 12 15% o, en todo caso, instalando tramos alternos que faciliten la entrada y salida al arroyo por parte de fauna terrestre. Asimismo, el paso de agua bajo la línea de ferrocarril deberá ser lo suficientemente amplio para garantizar que exista una superficie elevada no inundada.
- En los bordes las zonas verdes se instalarán muros verticales de 1 m de altura que limiten el paso estricto de anfibios sobre el vial rodado.
- Se plantarán en la zona de las charcas especies de arbolado que aporten sombra y frescura.
- En la ejecución de los trabajos no se podrá cortar, arrancar, podar o dañar especies de flora incluidas en el Catálogo Español de Especies Amenazadas, en el Catálogo Andaluz de Especies Amenazadas o en el Anejo V de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre.
- En caso de detectarse la presencia de animales de especies incluidas en los catálogos o listados citados anteriormente, así como de sus lugares de reproducción y descanso, de forma que puedan verse afectados por las actuaciones autorizadas, deben interrumpirse los trabajos y comunicar esta circunstancia a la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, con el fin de adoptar las correspondientes medidas de protección y/o proceder a las autorizaciones correspondientes.
- En el tratamiento de residuos vegetales de las áreas de zonas verdes, se debe hacer una retirada de las especies exóticas invasoras presentes (Nicotiana glauna, ricino, y Acacia spp.), garantizando la no dispersión de semillas, esquejes y propágulos de especies exóticas invasoras.



josé luis flores carreño arquitecto

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

- De la misma manera, en el caso de la utilización de plantas de jardinería en dichos espacios no deben ser ninguna de las catalogadas en el mencionado Real Decreto.
- La ejecución de las actuaciones autorizadas, deberán ser comunicada previamente a la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible.
- Los trabajos autorizados se realizarán con el objetivo de conservar y mejorar dichos hábitats, de acuerdo a las condiciones técnicas anteriores y nunca con la intención de eliminar, reducir o cambiar el uso de los mismos.
- Como medida a incorporar al plan de seguimiento y vigilancia, la entidad promotora deberá presentar una memoria ambiental anual ante la Delegación Territorial competente en materia de Medio Ambiente, área de geodiversidad y biodiversidad, donde se incorpore un censo anual que evalúe como va incrementándose o decreciendo el número de individuos de Pelobates cultripes y se valore, entre otros, la utilidad de los pasos de fauna exigidos, si hay o no larvas en las tres charcas que se le exigen y finalmente, las nuevas medidas para mejorar la situación poblacional que se propongan adoptar, siempre con visto bueno de la Delegación Territorial competente en Medio Ambiente.

4.4. Consideraciones en materia de aguas

Masa de agua superficial

No existen ningún tipo de cauce o arroyo que pueda ser objeto de un el Informe de Aguas para el Estudio Ambiental Estratégico.

Afección a las masas de agua subterránea

No se realizará ningún vertido de tierras procedentes de las excavaciones o materiales de deshechos a los cauces naturales existentes en el entorno. Se adoptarán, durante la fase de obras, todas las medidas necesarias para evitar vertidos sobre el terreno.
En el caso que sean inevitables arrastres de materiales en la fase de construcción de las obras se preverán canalizaciones que deben dirigirse a balsas de decantación para retener los sedimentos, especialmente cuando dichos arrastres contengan aceites y combustibles y otros tipos de residuos tóxicos y peligrosos.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Abastecimiento de agua

Según el artículo 13 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía corresponde a los municipios en materia de aguas, la ordenación y la prestación de los siguientes servicios, en el ciclo integral del agua de uso urbano del abastecimiento de agua en alta conducción, que incluye la captación y alumbramiento de los recursos hídricos y su gestión, incluida la generación de los recursos no convencionales, el tratamiento de potabilización, el transporte por arterias principales y el almacenamiento en depósitos de cabecera de los núcleos de población.

El abastecimiento de agua potable está garantizado por el instrumento de planeamiento, en este sentido se deberá incluir el título concesional o reserva de recursos que incluirán informe de salud, tal y como dispone el artículo 18.5 del Decreto 70/2009, 31 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Vigilancia Sanitaria y Calidad del Agua de Consumo Humano en Andalucía.

Se incluye plano de planta donde se represente el abastecimiento en alta, incluyendo ubicación de las instalaciones necesarias para captación, bombeo, almacenamiento y potabilización.

Una vez aprobado el Planeamiento propuesto, se deberá actualizar por parte del Ayuntamiento la autorización preceptiva, de la Administración hidráulica, para el abastecimiento de la totalidad del municipio, donde se incluya la demanda del Sector objeto del Plan Parcial.

Saneamiento, depuración y tratamiento de aguas residuales

El municipio realizará el tratamiento de aguas residuales urbanas y pluviales de los núcleos de población a través de las redes de alcantarillados municipales hasta el punto de interceptación con los colectores generales o hasta el punto de recogida para su tratamiento.

El Ayuntamiento realizará la depuración de las aguas residuales urbanas, que comprende la interceptación y el transporte de las mismas mediante los colectores generales, su tratamiento hasta el vertido del efluente a las masas de aguas continentales o marítimas. También le corresponde el control y seguimiento de vertidos a la red de saneamiento municipal, así como el establecimiento de medidas o programas de reducción de la presencia de sustancias peligrosas en dicha red. En materia de Saneamiento y depuración.

De cualquier forma, si los vertidos se realizan a la red de saneamiento municipal, deberán cumplir las normas establecida en las Ordenanzas municipales en materia de vertido, en cuanto a límites de emisión y parámetros, dependiendo de la naturaleza del vertido que se vaya a realizar.

No se permitirá ningún vertido de tierras procedentes de las excavaciones o materiales de deshechos a los cauces naturales en el entorno. En este sentido, se deberán adoptar durante la fase de obras, todas las medidas necesarias para evitar vertidos sobre el terreno.

4.5. Consideraciones en materia de Espacios Naturales Protegidos

El plan parcial que desarrolla el sector que nos ocupa, no tendrá afección sobre el Paraje Natural Desembocadura del Guadalhorce siempre y cuando en su tramitación se contemple el resto de normativa sectorial.

4.6. Consideraciones en materia de Patrimonio Histórico

En toda el área afectada por el Plan Parcial SUS G.1 "San Julián" se realizará una intervención arqueológica de diagnóstico mediante sondeos con zanjeado para descartar la existencia de estructuras arqueológicas soterradas.

Este requisito ya cumplimentado, se adjunta en el punto 9.8.- RESOLUCION DE LA ACTIVIDAD ARQUEOLÓGICA PREVENTIVA, la resolución positiva de la Consejería.

4.7. Consideraciones en materia de Comercio

El informe emitido es favorable condicionado al cumplimiento de los aspectos siguientes:
"Emplear los conceptos de carácter comercial del Texto Refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía (TRLCIA).

En el caso de prever la implantación de una gran superficie minorista, deberá:
a) Incorporar una estrategia para la implantación de las grandes superficies minoristas, conforme al artículo 26 del TRLCIA.
b) Calificar expresamente con el uso pormenorizado de gran superficie minorista.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

c) Incorporar un Plan de movilidad urbana, con medidas que supongan el logro de manera efectiva y eficaz de una movilidad urbana de acuerdo con los criterios de acceso peatonal, el transporte no motorizado y el transporte público.

d) Adaptar la dotación de aparcamientos establecida en las ordenanzas para el uso comercial a lo largo de lo establecido en el artículo 39 del TRLCIA

Y todo ello de acuerdo a la nueva reglamentación contenida al efecto, en el Decreto-Ley 26/2021, de 14 de diciembre, de la Consejería de la Presidencia, Administración Pública e Interior, de la Junta de Andalucía, por el que se adoptan medidas de simplificación administrativa y mejora de la calidad regulatoria para la reactivación económica de Andalucía, publicado en el BOJA nº 241, de fecha 17 de diciembre de 2021, con entrada en vigor al día siguiente de su publicación.

En caso de no preverse la implantación de una gran superficie minorista, deberá señalarse expresamente y en todo caso, la imposibilidad de implantarlas.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

5.- PLAN DE ETAPAS Y GESTIÓN

5.1.- Plan de Etapas:

El Plan de Etapas del presente Plan Parcial coincide a nivel planimétrico con las **Dos Unidades de Ejecución** en que se divide el sector. Dichas Unidades de Ejecución serán desarrolladas mediante los Proyectos de Urbanización y de Reparcelación correspondientes, los cuales, definirán las distintas actuaciones que garanticen el carácter autosuficiente y autónomo para su puesta en servicio de cada una de las Unidades de Ejecución, considerando que, inicialmente, sendas Unidades de Ejecución tendrán proporcionalmente los aprovechamientos subjetivos correspondientes a los propietarios de suelo, los aprovechamientos excedentes de los susceptibles de apropiación y el 10 % de Aprovechamiento Medio de cesión al Ayuntamiento. No obstante, será en los Proyectos de Reparcelación donde se establezcan las condiciones de la materialización de dichos aprovechamientos.

Se establecen las siguientes etapas:

ETAPA 01

Esta etapa la denominamos **Escenario 1** y contempla el desarrollo de la UE 01, con las infraestructuras y conexiones que garanticen su funcionamiento.



Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

La delimitación de la UE-01 garantiza el flujo del tráfico con solución de continuidad en los viales 9, 5 y 10 que son los afectados en esta Unidad de Ejecución. Para ello se propone la ejecución del

Vial 5 en su totalidad hasta el borde de la parcela P-5 y el acerado que bordea a la parcela de equipamiento EQUIP-01

Respecto a la ejecución de los viales, es importante que para garantizar la estabilidad de acerado perimetral de la parcela EQUIP 01 se deberán ejecutar, fuera del ámbito de esta UE 01, las plataformas del resto del vial 10 y del vial 3 que colindan con dicho acerado, y a su vez el correspondiente terraplenado de dichas plataformas que garantice la estabilidad de dichas plataformas de viales.

Igualmente, para garantizar la estabilidad del vial 5 se ejecutará el correspondiente terraplenado en la Parcela 5.

En los planos se han indicado unas tramas que reflejan las afecciones a realizar en cada escenario, aún siendo actuaciones fuera de la delimitación de cada Unidad de Ejecución, de manera que se garantice la autonomía de ambas Unidades de Ejecución tanto en movilidad como en infraestructuras. (ver planos)

Respecto a la ejecución de las instalaciones que afectan a esta UE-01 se ha diseñado de manera que se garantice su funcionamiento independiente de la UE 02, con acometidas de cada instalación independiente de la UE-02.

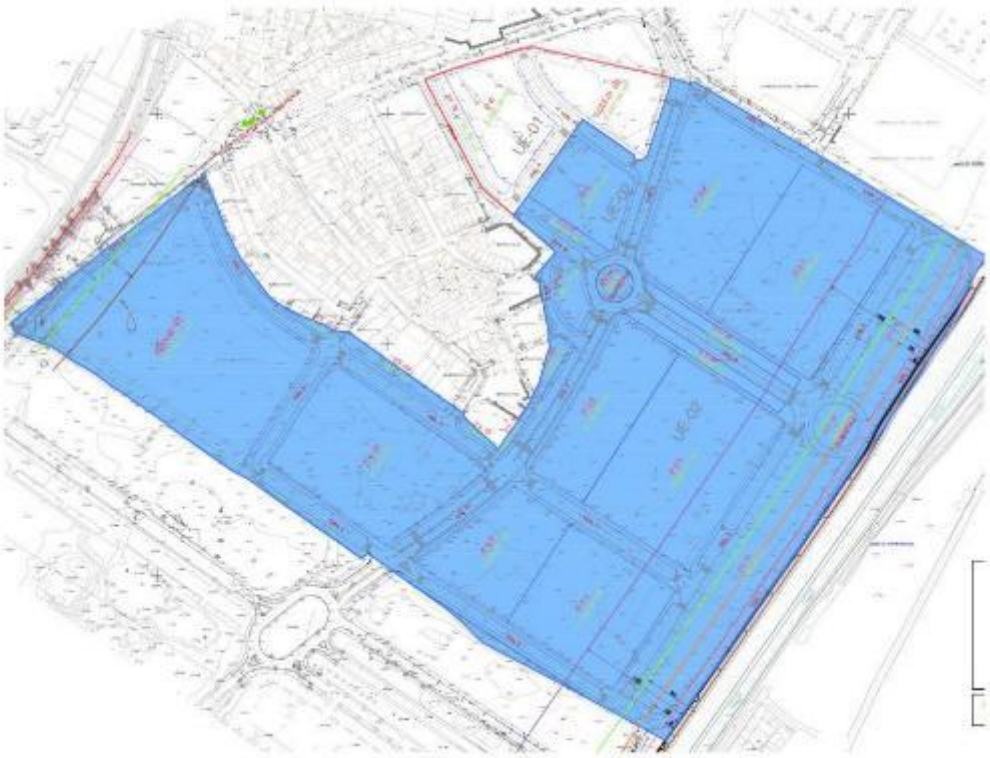
Las instalaciones que discurran por el acerado del vial 5 colindante con la parcela P-5 se ejecutarán en esta UE 01 aunque sean parte de las instalaciones de la UE 02. Para ello se dispondrán las arquetas y válvulas de corte necesarias para que cuando se ejecute la UE-02 su conexión sea fácil y rápida (ver planos de las distintas instalaciones con nueva numeración para distinguir cada Unidad de Ejecución)

josé luis flores carreño arquitecto

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

ETAPA 02

Esta etapa la denominamos **Escenario 2** y contempla el desarrollo de la UE-02, con las infraestructuras y conexiones que garanticen su funcionamiento.



La delimitación de la UE-02 la constituye el resto del sector.

En caso de que esta UE-02 se desarrolle en fecha posterior a la UE-01 (Escenario 1), es decir respetando en principio el orden no vinculante del Plan de Etapas propuesto en este Plan Parcial, queda garantizado el flujo del tráfico en la zona colindante con la UE-01, con solución de continuidad en los viales 9 y 10 así como las infraestructuras que afectan a esta UE 02.

josé luis flores carreño arquitecto

ALTERACION DEL PLAN DE ETAPAS

Ahora bien, si por razones varias se procede, alterando el Plan de Etapas, a desarrollar esta UE-02 antes que la UI -01, (I scenario 2) este hecho conllevará como obligación que para garantizar el flujo del tráfico se deberá ejecutar, aun estando fuera de la delimitación de esta UE-02, el vial 5 en su totalidad, con las correspondientes actuaciones de terraplenado, esta vez en la parcela 6 (actuación simétrica a la anterior del Escenario 1).

En los planos se han indicado unas tramas que reflejan las afecciones a realizar en cada escenario, aun siendo actuaciones fuera de la delimitación de cada Unidad de Ejecución, de manera que se garantice la autonomía de ambas Unidades de Ejecución tanto en movilidad como en infraestructuras. (ver planos)

Respecto a las infraestructuras en este Escenario 2, tendrán que desarrollarse aquellas que discurran por el Vial 5 y por el acerado del vial 10 colindante con la parcela de EQUIP-01, garantizando así la futura conexión fácil y rápida con la UE-01 cuando se desarrolle.

Cada Unidad de I jecución tendrá acometidas independientes de las distintas instalaciones que necesitan para su correcto funcionamiento, garantizando así su autonomía en cuanto a su desarrollo independiente y la correcta conexión de ambas Unidades de Ejecución cuando estén las dos desarrolladas.

Los costes de estos terraplenados se calcularán en los correspondientes proyectos de urbanización y serán asumidos por la Unidad de Ejecución que los necesite.

Respecto a los costes de las infraestructuras que se tengan que ejecutar fuera de la delimitación de cada Unidad de Ejecución o internos como gastos adicionales a su normal urbanización, serán pagados por la Unidad de I jecución que tenga la obligación de hacerlos y dichos costes serán anotados en la cuenta inter unidad de ejecución para su posterior liquidación proporcional a ambas U.E., cuando el Sector se esté desarrollando y se conozcan con certeza los costos reales de estos gastos en su totalidad.



josé luis flores carreño arquitecto

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Respecto a las características urbanísticas de cada una de las unidades de ejecución, así como, la repercusión de gastos y beneficios de las mismas, quedan recogidas en el apartado 2.06. DIVISION DE UNIDADES DE EJECUCION del presente documento.

El Plan de Etapas se atendrá a lo consignado específicamente en la Legislación Urbanística.
En la definición del Plan de Etapas se ha tenido en cuenta la coherencia de los desarrollos, tanto urbanizador como edificatorio, previstos dentro del conjunto del Sector.

5.2.- Gestión:

La gestión de las Unidades de Ejecución del Sector se realizará mediante el Sistema de Actuación por COMPENSACIÓN, de iniciativa privada, mediante los instrumentos de Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización, previa constitución de Junta de Compensación o Convenio Urbanístico de gestión sustitutorio de la J.C.

El desarrollo en el tiempo del Plan de Etapas será el siguiente, de acuerdo a lo preceptuado en las Normas del PGOU y la legislación urbanística:

a) Presentación de Proyectos de Bases de Actuación y Estatutos, en los casos necesarios, en el plazo máximo de seis (6) meses, desde la aprobación definitiva del Plan Parcial o propuesta de gestión por Convenio Urbanístico
b) Constitución de la Junta de Compensación, en su caso, para cada Unidad de Ejecución, en el plazo de dos (2) meses, desde la aprobación definitiva de los correspondientes Proyectos de Bases de Actuación y Estatutos, y su publicación en BOP, para que la Junta constituida pueda ser aprobada por el Ayuntamiento e inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas colaboradoras.
c) Presentación de Proyectos de Reparcelación y de Urbanización, suscritos o refrendados por la Junta de Compensación, en un plazo máximo de seis (6) meses, desde la constitución de la Junta.
d) Las obras de urbanización de las Unidades de Ejecución deberán estar totalmente ejecutadas en los plazos máximos siguientes, no obstante poder actuarse por fases, debidamente reflejadas en los Proyectos de Urbanización respectivos:

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

- Dos (2) años para la UE-01 desde la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización, para cada Unidad de Ejecución.
- Y cuatro (4) años para la UI -02 desde la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización respectivos.

e) Cada **Unidad de Ejecución** podrá desarrollarse de manera simultánea con la otra, siempre y cuando se coordinen los trabajos en cuanto a infraestructuras y comunicaciones se refiere.

La cesión obligatoria de dotaciones (sistemas locales y viarios), en las Unidades de Ejecución, se producirá con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación y su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Con respecto al desarrollo de los Sistemas Locales, el P.G.O.U. prevé su ejecución por el Ayuntamiento en el Programa de Actuación, en concordancia con el desarrollo edificatorio general. Dicha ejecución vendrá concretada de forma específica en el desarrollo del Estudio Económico Financiero.

Para la obtención de licencia de obras de edificaciones, simultáneamente con la ejecución de las obras de urbanización, se necesitará la garantía del 100% de las obras de urbanización correspondientes a la Fase o sub-fase correspondiente a la obra en que se divida, en su caso, de cada una de las Unidades de Ejecución, sobre la que se solicite licencia, Fases de obra que habrá de venir definida en el Proyecto de Urbanización, o en la petición, motivada, de las Licencias.

Para la obtención de las Licencias de 1ª Ocupación o de Actividad de las edificaciones que se vayan construyendo con la simultaneidad de las obras de urbanización, se necesitará la Recepción de la Fase correspondiente de las obras de urbanización definidas en el Proyecto de Urbanización, con el vº bº de las redes de servicios y acometidas que correspondan a la citada Fase.

Considerando la estructura de la propiedad del Sector y la ordenación urbanística aplicable, se prevé expresamente la posibilidad de realizar transferencias de aprovechamiento entre propietarios de las dos unidades de ejecución que se delimitan en el presente Plan Parcial (UE 1 y UE 2) para facilitar la actividad de ejecución urbanística.



Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

A tal efecto, los propietarios de terrenos incluidos en la UE-1 podrán convenir con los propietarios de terrenos incluidos en la UE 2, o viceversa, incluyendo a los propietarios de fincas especiales de aprovechamiento que participen en la gestión urbanística del Sector SUS G-1 "San Julián", materializar todo o parte de sus aprovechamientos subjetivos en la otra unidad de ejecución.

Las transferencias de aprovechamientos entre los propietarios de los terrenos afectados que así lo acuerden podrán incluirse en los correspondientes proyectos de reparcelación, sin necesidad de tramitar el procedimiento administrativo previsto en el vigente artículo 172 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.



Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

6.- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

INDICE ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO:

6.1.- CRITERIOS GENERALES
6.2.- INFRAESTRUCTURAS DE URBANIZACION DEL SECTOR
6.3.- PRESUPUESTO DE CONTRATA
6.4.- GASTOS DEL SECTOR
6.5.- FINANCIACION DE EQUIPAMIENTOS
6.6.- MEMORIA SOSTENIBILIDAD ECONOMICA
6.7.- ESTUDIO VIABILIDAD ECONOMICA

6.1.- CRITERIOS GENERALES:

El objeto del presente Estudio Económico-Financiero es evaluar los costes de la urbanización del Sector, en los términos marcados por el art. 55 del Reglamento de Planeamiento, globalmente y según el Plan de Etapas previsto, y analizar la cadencia de inversiones necesarias en relación con las actuaciones inmobiliarias posibles, para en consecuencia determinar la posible viabilidad económica de la inversión, y que todo desarrollo urbanístico requiere por precepto legal.

Igualmente se atenderá a lo establecido en el art. 19 Contenido documental de los instrumentos de Planeamiento de la LOUA y en el art. 22 Evaluación y seguimiento del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre).

Según los estudios realizados para cada uno de los servicios a establecer, el coste de los mismo sería el que se expresa en el punto siguiente, teniendo en cuenta que la valoración se ha realizado a precios actuales, puesto que la realización de las obras se espera que se realice en un plazo breve.

A los efectos de los costes de ejecución material, se les ha afectado de un coeficiente del 19% correspondiente, en el mercado privado, al beneficio industrial, gastos generales de la empresa,

financieros, fiscales y demás derivados de las obligaciones del control de calidad, seguridad, etc., todos ellos correspondientes al Contratista que ejecute las obras de urbanización.

No obstante, se trata de una estimación inicial, sin perjuicio de una evaluación más detallada en el Proyecto de Urbanización, y hasta que no se conozcan los contenidos y alcance de los gastos por unidad de aprovechamiento correspondiente a los Sistemas Generales del PGOU, a través del PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS Y EQUIPAMIENTOS que se encuentra pendiente de formular y cuantificar por el Ayuntamiento, de forma definitiva y asignada por Sectores, con el desglose de las obras a él asociadas y referenciadas al Sector.

6.2 -INFRAESTRUCTURAS DE URBANIZACION DEL SECTOR. PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL (PEM).

A continuación, se expone una estimación del presupuesto de ejecución material de obra por capítulos, previo al correspondiente Proyecto de Urbanización.

Para ello se ha tomado como referencia el coste por metro cuadrado de viario considerando una repercusión de 130,00 €/m² de viario.

Inicialmente se tomó como referencia los valores estimativos del Colegio de Arquitectos el cual en función del tamaño y de la pendiente media del terreno establece una valoración, que repercutida a los metros de viales daba un valor muy por debajo del valor de mercado (75 €/m² de viario).

Por tanto, se establece como valor más cercano al valor real de mercado, el valor de 130,00 €/m² de viario.

La ordenación propuesta de este Plan Parcial arroja una superficie de viario de 63.043,31 m² lo que multiplicado por el coste de repercusión de130,00 €/m² de viario, supone una estimación de presupuesto de ejecución material de 8.195.656,31 €.

A este importe hay que añadirle los gastos de urbanización que ascienden a 3.001.595,20 € **lo que hace un total de** presupuesto de ejecución material **11.197.251,51 €**

josé luis flores carreño arquitecto

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

El presupuesto de ejecución material de obra por capítulos es el siguiente:

PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL

CAPITULOS	IMPORTE €	%
RED VIARIA Y SEÑALIZACIÓN	3.955.223,73	35,32
REDES DE ALCANTARILLADO	932.665,69	8,33
RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA	763.015,60	6,81
RED DE MEDIA Y BAJA TENSION	678.600,34	6,06
RED DE ALUMBRADO PUBLICO	593.365,52	5,30
REDES DE TELECOMUNICACIONES	424.535,00	3,79
JARDINERIA Y MOBILIARIO URBANO (SG y SL)	848.250,43	7,58
GASTOS URBANISTICOS DEL SECTOR	3.001.595,20	26,81
TOTAL COSTE DE EJECUCIÓN MATERIAL	11.197.251,51	100,00

6.3.- PRESUPUESTO DE CONTRATA:

Igualmente se expone el presupuesto de contrata, previo al correspondiente Proyecto de Urbanización

PRESUPUESTO DE CONTRATA

Presupuesto de Ejecución Material:	11.197.251,51 €
Gastos Generales 13%	1.455.642,70 €
Beneficio Industrial 6%	671.835,09 €
PRESUPUESTO DE CONTRATA:	**13.324.729,30 €**

No obstante, como se ha indicado, las cifras anteriores de obras, en el desarrollo de la ejecutoria de la Junta de Compensación habrá que tener en cuenta, para la formulación de la "cuenta de liquidación provisional", los gastos de constitución y llevanza de la propia Junta de Compensación, de los Proyectos y planeamientos diversos, escrituras y registros, etc. hasta un 10% del coste de las obras

6.4.- GASTOS DEL SECTOR

En virtud del artículo 113 de la LOUA, definimos a continuación de manera aproximada, los gastos urbanísticos del sector que serán internos o externos, en función que dichos gastos están dentro o fuera del sector respectivamente.

Todos los gastos urbanísticos del sector sean externos o internos, se definirán correctamente en los Proyectos de Urbanización que se realicen para la ejecución de las obras de urbanización, contando para ello con la aprobación y actualización, en su caso, de dichos gastos por parte de las compañías suministradoras y demás administraciones afectas.

La estimación económica para la valoración de la ejecución de las obras de cada uno de los gastos urbanísticos, al igual que la valoración para las obras de urbanización del sector, se ha basado en la dilatada experiencia y conocimiento de los profesionales que intervienen en la redacción de este Plan Parcial atendiendo para dicha estimación a los precios de mercado para este tipo de actuaciones.

Reitero que para poder valorar correctamente estas actuaciones es necesario disponer de los proyectos de urbanización que desarrollen las soluciones constructivas, mediciones y presupuestos de las mismas.

Por otro lado, comentar que siguiendo los criterios para la consideración de gastos derivados de PEIB en vigor, algunos de los gastos urbanísticos se realizarán con cargo a dicho PEIB, en función del tipo de infraestructura, de las características y de las dimensiones de las mismas.

El documento de Plan Parcial de Ordenación que reciba aprobación definitiva o en su defecto, el Proyecto de Urbanización que desarrolle el Plan Parcial, se realizará la propuesta de obras a ejecutar por los promotores del ámbito, con cargo a su contribución al PEIS-4.

Cabe decir que en el escenario posible que comiencen las obras de urbanización del ámbito y no estuviesen realizadas dichos gastos atribuibles al PEIS 04, será preceptiva su ejecución por parte de los promotores del PPO.

Pasemos a definir los gastos urbanísticos que afectan al sector:

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

GASTOS EXTERNOS

- Obtención de los terrenos para la ampliación de la conexión Oeste del vial 3 hasta la rotonda ovalada, ubicada fuera del sector, en Plaza Mayor.
  Superficie estimada 292,44 m² (a ejecutar por la UE-02).
  Este gasto tiene una valoración de 146.220,00 €

- La ampliación de la conexión Oeste del vial 3 hasta la rotonda ovalada, ubicada fuera del sector en Plaza Mayor. (a ejecutar por la UE-02).
  Este gasto tiene una valoración de 180.621,48 €

- Obtención de los terrenos para la ampliación de la conexión Este del vial 3 hasta la rotonda circular, ubicada fuera del sector en zona cercana a Decathlon y Leroy Merlin.
  Superficie estimada 179,70 m² (a ejecutar por la UE 02).
  Este gasto tiene una valoración de 89.850,00 €

- La ampliación de la conexión Este del vial 3 hasta la rotonda circular, ubicada fuera del sector en zona cercana a Decathlon. (a ejecutar por la UE-02)
  Este gasto tiene una valoración de 257.072,40 €

- Cruce de la autovía, del colector de saneamiento de fecales hasta la estación de bombeo situada en la playa. (a ejecutar por la UE-02).

  Colector de bajada del tubo de Ø1.000 que transporta las aguas fecales de los polígonos industriales de San Julián y Santa Rosa y recogida de un ovoide de 900x600, (camino de los carabineros), que entra al SUS-G.1 a través de la zona noroeste, cruzando la A-7, y llevando dichas aguas hasta la EDAR de Gualdalmar.

  Este gasto tiene una valoración de 328.484,00 €

- Traída de la red de abastecimiento de agua potable hasta el Sector. (a ejecutar por la UE 02)
  Este gasto tiene una valoración de 174.973,63 €

- Traída desde la Cizaña de la red de media tensión hasta el Sector. (a ejecutar por la UE-02 y la UE-01 proporcionalmente)
  Este gasto tiene una valoración de 759.034,98 €

- Red separativa aguas fecales y pluviales en Camino de Guadalmar para vertido de viales 5, 9 y 10 (a ejecutar por la UE-01)
  Este gasto tiene una valoración de 66.330 €

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

GASTOS INTERNOS

- Bajada, del colector de saneamiento de fecales hasta el borde del sector en el lindero con la MA-20. (a ejecutar por la UE 02).
  Que consta de dos diferentes obras a saber:

  1.- Modificación del trazado del tubo de Ø1.000, que atraviesa el sector y que transporta las aguas fecales de los polígonos industriales de San Julián y Santa Rosa, ambos ubicados fuera de nuestro Sector.

  2.- Recogida de un ovoide de 900x600, (camino de los carabineros), que entra al SUS-G.1 a través de la zona noroeste del Sector, desde la barriada de San Julián y que se une con el anterior más adelante.

  Este gasto tiene una valoración de 109.494,66 €

- Modificación del trazado del colector de impulsión de fecales desde la EDAR de Gualdalmar hasta la Depuradora de la antigua Nacional 340. Hay que modificar dos tramos, pudiendo aprovechar el resto de la instalación. Una parte se sitúa en la parte Este del vial 3 (a ejecutar por la UE 01) y la otra modificación se encuentra en la zona Oeste del vial 3. (a ejecutar por la UE 2).

  Este gasto tiene una valoración:
  Modificación UE-01 de 142.596,49 €
  Modificación UE-02 de 301.928,75 €

- Embovedado del canal de desagüe de las pluviales del aeropuerto a su paso por el vial 6 y parcela EQUI-02. (a ejecutar en UE-02).
  Este Sector se hace cargo del coste de la losa de cubrición de dicho embovedado, dejando así resuelto parte del vial 6 que rodea la zona verde ZV-01 y parte de la parcela EQUI 02 destinada a equipamiento deportivo.

  Este gasto tiene una valoración de 444.988,80 €

Por tanto, el coste total estimado de los gastos urbanísticos se cifra en **3.001.595,20 €**

Comentar que atendiendo a los criterios para la consideración de gastos derivados del PEIS 4, en cuanto a tipo de infraestructura y a las características geométricas de los mismos, se determinará, cuando se desarrollen los proyectos de urbanización, qué gastos urbanísticos de los expuestos



Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

anteriormente, o parte de ellos, se realizarán, en su caso, con cargo al Plan Especial de Infraestructuras.

Con independencia de las cantidades que salgan cuando estas se valoren, el sector contribuirá a la urbanización de los Sistemas Generales y a las obras contenidas en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento en la forma e importe que se determine.

La ficha del PGOU relativa al Plan Especial PEIS 4 "Infraestructuras Básicas" establece que *"los suelos pertenecientes al AR-SUS-P. Área de Reparto de Suelo Urbanizable Sectorizado Productivo tendrán por este concepto una carga máxima de 90 €/UA (Noventa euros por unidad de aprovechamiento, IVA no incluido), referida dicha UA a techo productivo, no obstante el PEIB determinará la cuantía exacta"*.

6.5.- FINANCIACION DE EQUIPAMIENTOS:

La construcción y explotación de los Equipamientos de los Sistemas Locales, corresponde al Ayuntamiento su financiación, según el Programa del P.G.O.U., de forma directa, o en concierto con Administraciones de rango superior u otros, en la forma de Concesionarios o de cesión de derechos de superficie:

a) SIPS EQUI-01.
b) SIPS EQUI 02.

6.6.- INFORME SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

6.6.1.- INTRODUCCION

A efectos orientativos se ha considerado conveniente seguir la metodología establecida en el documento denominado 'Guía metodológica para la redacción de informes de sostenibilidad económica' de Blanca Marín Ferreiro y Gerardo Roger Fernández coordinadores) y publicado por el Ministerio de Fomento, aunque con las matizaciones y peculiaridades derivadas de las concretas y específicas determinaciones.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

La memoria de sostenibilidad, según el artículo 15.4 TRLS08, tiene como objeto:

- Analizar el impacto económico que el mantenimiento y conservación de las obras de urbanización, así como el de los restantes servicios y dotaciones previstos en los planes, pueden suponer para los Ayuntamientos, una vez recepcionadas las obras.
- Acreditar la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos residenciales.

Cuestión esta que es procedente en el planeamiento general, donde se deciden las estrategias de localización general de los usos globales en el territorio del término municipal pero que excede de las competencias y alcance propias del planeamiento de desarrollo.

Para determinar el impacto económico que la actuación pueda suponer para la Hacienda local, se deben por tanto cuantificar (art.3.1 RVLS):

- El importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socioeconómicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones.
- Los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios.

La actuación será sostenible si el impacto económico, entendido como la diferencia entre ingresos y gastos, es positivo o nulo.

El impacto económico que la actuación urbanizadora pudiera comportar debe evaluarse desde el inicio de la actividad urbanizadora hasta que se encuentren terminadas todas las edificaciones del ámbito (artículo 3.1 RVLS).

En la legislación andaluza, son los propietarios de terrenos los que tienen la obligación legal de costear la urbanización y, por tanto, en las actuaciones privadas, no existiría ninguna carga en ese sentido para la administración municipal hasta la recepción de las obras de urbanización que sería el punto de inicio, en ese caso, a partir del que calcular el impacto económico.
Según la Guía Metodológica publicada por el Ministerio de Fomento, para determinar si la actuación es sostenible deberemos seguir los siguientes pasos:

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

- Cuantificación de la inversión Pública Municipal (Gastos de Capital) durante el desarrollo de la actuación y posterior a la entrega de la urbanización y evaluar del aumento Patrimonial derivado de la misma.
- Cuantificación del impacto en la Hacienda Local.

6.6.2.- CARACTERISTICAS DEL PLAN PARCIAL

El presente Plan Parcial tiene por objeto la tramitación urbanística de los terrenos delimitados por el sector SUS G 1 San Julián del PGOU de Málaga.

La Ficha Urbanística del Sector SUS-G.1 "San Julián" y el propio PGOU, contiene una Ordenación Pormenorizada "Indicativa" (potestativa), en su distribución de viales y manzanas.

Los datos de Ordenación Estructural del Sector SUS-G.1 "San Julián", son:

- Área de Reparto: AR.SUS-P.
- Uso: Productivo.
- Superficie: 227.565,35 m²s.
- Superficie con aprovechamiento: 227.565,35 m²s.
- Índice de Techo edificable: 0,2725 m²t/m²s.
- Aprovechamiento Medio: 0,3030 UA/m²s.

Los datos de la Ordenación Pormenorizada Preceptiva, referidos a Objetivos, Criterios y Directrices vinculantes, son:

- En el entorno Este del núcleo de San Julián la altura máxima será de B + 1 y Ordenanza PROD-1a.
- Las manzanas en primera línea de la Autovía serán de uso Empresarial, con compatibilidad de uso Comercial hasta el 20% del techo edificable del Sector.
- En segunda línea se calificarán de PROD-2.
- Para uso Empresarial y Comercial, la parcela mínima será de 1.000 m².

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

- El uso Comercial se encuentra en la Ficha urbanística del PGOU actualmente, de la siguiente forma:
  12.330,14 m², Comercial de Uso y Tipología PROD-2, en primera línea, por compatibilidad con el Uso Empresarial hasta la cuantía del 20% del hecho edificable del Sector y un uso Comercial directo, grafiado en la Ficha del PGOU en la manzana anexa a la Barriada de San Julián.
- Será vinculante el bulevar de la zona verde en primera línea de la Autovía, y el tamaño y situación de zonas verdes y equipamiento de la ordenación pormenorizada indicativa. ZV mínima: 44.000 m²s. SIPS mínimo: 33.000 m²s.
- Al ser un suelo afectado por la huella acústica del aeropuerto, no podrá calificarse ninguna parcela como residencial, equipamiento educativo o sanitario, dentro de la huella acústica.
- El Sector se encuentra dentro de las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea. En estas zonas se prohíbe cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AVIACION CIVIL) de acuerdo con el Artículo 15, apartado b), del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Decreto 2490/1974.
- Será necesario Estudio Acústico.
- Se considera mínimo vinculante el Aprovechamiento Objetivo Total.

2.1 Situación del ámbito de planeamiento.

El Sector de San Julián se ubica al Sur de la población de Málaga, lindando con la Autovía de la Costa del Sol MA-20, a continuación, en dirección a Cádiz, de la zona comercial de Leroy Merlin y Decathlon.

Presenta los siguientes linderos:

- Norte: Barriada de "La Loma de San Julián" y zona comercial del nudo de Guadalmar en la Autovía MA-20, donde ahora confluye el nuevo acceso al Aeropuerto.
- Este: Deslinde de expropiación con el ramal interior de la Autovía de la Costa del Sol, denominada MA-20, tramo Málaga-Torremolinos.
- Sur: Sector G.4, que conecta la zona con el Centro Comercial y de Ocio "Plaza Mayor
- Oeste: Trazado del Ferrocarril, línea Málaga-Fuengirola, con localización del Apeadero de San Julián y barriada de la loma de San Julián.

La superficie del ámbito del Sector es de **227.565,35 m²s.**

El cuadro general de superficies del sector, de acuerdo a la ordenación pormenorizada propuesta, es el siguiente:

CONCEPTOS	SUPERFICIES	PORCENTAJES
MANZANAS EDIFICABLES (P-1 a P-6)	87.332,08 m²(s)	38,38 %
ZONAS VERDES	44.005,94 m²(s)	19,34 %
EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	33.183,82 m²(s)	14,58 %
Total Sistemas Locales (ZV+EQUIP):	77.189,76 m²	(33,92 %)
VIARIOS, ACERAS Y CALLES PEATONALES	63.043,51 m²(s)	27,70 %
TOTAL SECTOR	227.565,35 m²(s)	100,00 %

Una vez regularizada y comprobada topográficamente la nueva superficie del sector e implementados los diferentes usos de que se dispone, con las cuantías señaladas, en el diseño pormenorizado de la zonificación, el **Cuadro General del Sector** es el siguiente:

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Manzana	Superficie	Indice	Edificabilidad	Usos	Ordenanzas	Alturas	Coef. Pond.	Aprovech.
EQUIP.-01	5.397,09	0,5001	---	Equipamiento (S)	Equipamiento	Las del entorno	---	---
EQUIP.-02	27.786,73	0,5001	---	Equipamiento (D)	Equipamiento	Las del entorno	---	---
ZV.-01	15.142,97	---	---	Zona verde	---	---	---	---
ZV.-02	1.053,31	---	---	Zona verde	---	---	---	---
ZV.-03	228,44	---	---	Zona verde	---	---	---	---
ZV.-04	284,67	---	---	Zona verde	---	---	---	---
ZV.-05	637,00	---	---	Zona verde	---	---	---	---
ZV.-06	1.152,76	---	---	Zona verde	---	---	---	---
ZV.-07	873,99	---	---	Zona verde	---	---	---	---
ZV.-08	842,35	---	---	Zona verde	---	---	---	---
ZV.-09	1.576,98	---	---	Zona verde	---	---	---	---
ZV.-10	1.576,98			Zona verde				
ZV.-11	11.904,96	---	---	Zona verde	---	---	---	---
ZV.-12	1.263,26	---	---	Zona verde	---	---	---	---
ZV.-13	7.115,82	---	---	Zona verde	---	---	---	---
ZV.-14	151,35	---	---	Zona verde	---	---	---	---
ZV.-15	201,10			Zona verde				
PARCELA 1.1	11.159,80	0,8000	8.927,84	Empresarial	Prod-5 (CJ-2)	(PB+1) 9m.	1,20	10.713,41
PARCELA 1.2	7.974,65	0,6300	5.024,03	Productivo Industrial	Prod-2	(PB+1) 9m.	1,00	5.024,03
PARCELA 2.1	16.836,11	0,8000	13.468,89	Empresarial	Prod-5 (CJ-2)	(PB+2) 12m.	1,20	16.162,67
PARCELA 2.2	8.791,26	0,6300	5.538,49	Productivo Industrial	Prod-2	(PB+2)12m cn/15m cr	1,00	5.538,49
PARCELA 3.1	16.603,60	0,6840	11.356,86	Comercial	Comercial	(PB+1)9m cn/12m cr	1,60	18.170,98
PARCELA 3.2	14.066,94	0,6300	8.862,17	Productivo Industrial	Prod-2	(PB+2)12m cn/15m cr	1,00	8.862,17
PARCELA 4	1.351,77	0,7200	973,27	Comercial	CTP-1	(PB+1)7,5m	1,60	1.557,24
PARCELA 5	5.044,67	0,6299	3.177,85	Productivo Industrial	Prod-1a	(PB+1)9m cn/12m cr	1,00	3.177,85
PARCELA 6.1	1.278,76	0,8500	1.086,95	Productivo Industrial	Prod-1a	(PB+1)9m cn/12m cr	1,00	1.086,95
PARCELA 6.2	4.224,52	0,8500	3.590,84	Productivo Industrial	Prod-1a	(PB+1)9m cn/12m cr	1,00	3.590,84
VIARIO	63.043,51	---	---	Viales	---	---	---	---
TOTALES	**227.565,35**	**0,7062**	**62.007,20**	---	---	---	**1,18**	**73.884,63**

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

En resumen, la Tabla de Usos Pormenorizados del presente Modificado de Plan Parcial quedará así:

USOS	EDIFICABILIDAD	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	APROVECHAMIENTO
PRODUCTIVO INDUSTRIAL	27.280,34	1,00 UAs/m²	27.280,34
EMPRESARIAL	22.396,73	1,20 UAs/m²	26.876,07
COMERCIAL	12.330,14	1,60 UAs/m²	19.728,22
TOTAL SECTOR	62.007,20	1,1850 UAs/m² (medio)	73.884,63

6.6.3.- ANÁLISIS DEL IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL

El estudio económico financiero del Plan Parcial ha justificado la previsión indicativa de los costes que requerirá la implantación de esta actuación y la viabilidad económica que resultará de su puesta en carga, teniendo en cuenta los períodos de retorno y las variables financieras de la inversión a llevar a cabo, de modo que esta sea rentable en su ejecución.

Por otro lado, el presente Informe de Sostenibilidad Económica se realiza centrando el análisis en los presupuestos de la Hacienda Municipal. En particular, se estiman los gastos de inversión y corrientes que el Ayuntamiento deberá asumir por la construcción de nuevas infraestructuras y el mantenimiento de la nueva actuación urbanizadora (gastos de funcionamiento) así como los ingresos que generará el desarrollo de la actuación.

Se analiza el efecto sobre el presupuesto y los equilibrios presupuestarios y el balance resultante, que caso de ser positivo en un horizonte temporal adecuado, en función de las actuaciones previstas, comportará la sostenibilidad económica del instrumento.

6.6.3.1 Estimación de la inversión pública.

En este apartado se estudia y diferencia la inversión pública necesaria en los aspectos que se relacionan a continuación.

6.6.3.1.1 Ejecución de las obras de urbanización.

Las obras de urbanización serán a cargo de la Junta de Compensación del sector, por lo que no tienen impacto en las inversiones municipales.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

6.6.3.1.2 Ejecución de espacios libre e infraestructuras correspondientes a los Sistemas Generales.

No hay Sistemas Generales incluidos en el sector, por lo que no tienen impacto en las inversiones municipales.

6.6.3.1.3 Edificación de equipamientos públicos locales incluidos en el ámbito de la actuación.

El Equipamiento público local incluido en el ámbito es deportivo y social, y está previsto que lo ejecute la administración competente en la materia, con posterioridad a la recepción municipal de la urbanización, y por tanto no tienen impacto en las inversiones municipales.

Por tanto, la inversión pública necesaria total, desde el inicio de la actuación urbanística hasta la recepción de las obras de urbanización, será inexistente.

6.6.3.2 Estimación del incremento patrimonial.

El incremento patrimonial se produce, fundamentalmente, por la recepción de las parcelas destinadas a equipamientos, por la recepción de las obras de urbanización e infraestructuras ejecutadas con cargo a la actuación urbanizadora y por la recepción de las parcelas lucrativas donde se materializará el aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración.

La Administración Municipal obtiene las parcelas de sistemas locales (zonas verdes +equipamientos), urbanizadas, mediante cesión gratuita por los propietarios de los terrenos, con una superficie total de 77.189,76 m²s.

La Administración Municipal obtiene como viarios, aceras y calles peatonales urbanizados, una superficie total de 63.043,51 m²s.

En nuestro caso, hemos supuesto como hipótesis más desfavorable, que, aunque las parcelas destinadas a dotaciones producen realmente un incremento del activo municipal, no tienen reflejo contable en su situación patrimonial.

La Administración Municipal obtiene las obras de urbanización e infraestructuras ejecutadas con cargo a la actuación urbanizadora, mediante cesión gratuita por los propietarios de los terrenos.

La evaluación económica indicativa del Plan Parcial para el presupuesto de contrata de estas obras de urbanización es de **13.324.729,29 €**, cifra que incluye el coste estimado de los gastos urbanísticos del sector que su presupuesto de contrata asciende a 3.571.898,29 €.

La Administración Municipal obtiene el aprovechamiento correspondiente a la cesión del 10% del Aprovechamiento Medio del Sector, que en nuestro caso resultan ser 7.388,46 UAS, ya urbanizadas.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

La Ponencia de valores de bienes inmuebles de naturaleza urbana de Málaga de 2022 establece, para esta zona, un valor de repercusión de suelo urbanizado de **300 €**/UA, para los usos comercial, productivo y de oficinas, lo que supone una valoración de este aprovechamiento de 2.216.538,90€.

A esta cantidad habría que añadir las correspondientes a las distintas tasas e impuestos derivados de las obras de urbanización y gestiones varias que estimamos estarán en torno al 5% del presupuesto de contrata, lo que supone una cantidad de 666.236,46 €

6.6.3.3 Análisis del presupuesto municipal consolidado.

En los apartados siguientes, vamos a analizar el impacto que se produce en la Hacienda Local durante el periodo que va desde la recepción de las obras de urbanización, hasta la finalización de las edificaciones, es decir, durante el periodo de actividad edificatoria.

Para ello, previamente vamos a analizar los capítulos del último presupuesto municipal consolidado, que es el correspondiente al año 2022, del que hemos desglosados aquellos conceptos necesarios para nuestro estudio.

El presupuesto liquidado de 2022 del Ayuntamiento de Málaga presenta un balance equilibrado entre ingresos y gastos, por lo que la situación económica del Ayuntamiento es adecuada, a priori, para el desarrollo de la presente actuación urbanizadora.

Especialmente, teniendo en cuenta el carácter de suelo urbanizable sectorizado de nuestra actuación urbanística, que se encuentra totalmente inmersa en la trama urbana existente y que contará con todos los servicios urbanos, una vez finalizadas las obras de urbanización previstas.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MALAGA PRESUPUESTO 2022

ESTADO DE INGRESOS			ESTADO DE GASTOS		
CAP.	DENOMINACIÓN	IMPORTE	CAP.	DENOMINACIÓN	IMPORTE
	OPERACIONES CORRIENTES			OPERACIONES CORRIENTES	
1	IMPUESTOS DIRECTOS	239.296.612,03	1	REMUNERACIONES DE PERSONAL	170.490.529,52
2	IMPUESTOS INDIRECTOS	22.057.373,03	2	COMPRA DE BIENES CTES. Y SERVICIOS	162.153.056,62
3	TASAS Y OTROS INGRESOS	46.808.727,60	3	INTERESES	9.291.453,93
4	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	330.140.257,59	4	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	250.036.416,65
5	INGRESOS PATRIMONIALES	3.006.274,62	5	FONDO DE CONTINGENCIA	9.550.000,00
	TOTAL OPERACIONES CORRIENTES	641.310.645,31		TOTAL OPERACIONES CORRIENTES	601.113.456,72
	OPERACIONES DE CAPITAL			OPERACIONES DE CAPITAL	
6	ENAJENACION DE INVERSIONES REALES		6	INVERSIONES REALES	53.000.117,72
7	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	2.596.612,71	7	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	29.920.231,36
	TOTAL OPERACIONES DE CAPITAL	2.596.612,71		TOTAL OPERACIONES DE CAPITAL	82.906.349,08
	TOTAL OPERACIONES NO FINANCIERAS	644.906.158,02		TOTAL OPERACIONES NO FINANCIERAS	683.121.807,80
	OPERACIONES FINANCIERAS			OPERACIONES FINANCIERAS	
8	VARIACION DE ACTIVOS FINANCIEROS	5.100.001,03	8	VARIACION DE ACTIVOS FINANCIEROS	5.115.001,00
9	VARIACION DE PASIVOS FINANCIEROS	57.510.053,85	9	VARIACION DE PASIVOS FINANCIEROS	18.879.404,08
	TOTAL OPERACIONES FINANCIERAS	62.610.054,88		TOTAL OPERACIONES FINANCIERAS	23.994.405,08
	TOTAL INGRESOS	707.116.212,88		TOTAL GASTOS	707.116.212,88

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

6.6.3.4 Estimación del incremento de los gastos tras la recepción de la urbanización.

Se trata, en este apartado, de ponderar el impacto de la actuación urbanizadora en la Hacienda Pública una vez recepcionadas las obras de urbanización.

Para ello se deberán cuantificar:

- El gasto público que comporta el mantenimiento de las infraestructuras de nueva creación y la prestación de los servicios resultantes.
- Los ingresos que se obtendrán en ese ámbito desde la recepción de las obras de urbanización y hasta la culminación del proceso edificatorio.

El periodo ahora analizado es, por tanto, el comprendido entre la recepción de las obras de urbanización y la finalización de la edificación.

Los ingresos y gastos que implican el nuevo desarrollo urbanístico se irán produciendo en función del aumento de la implantación de las distintas actividades en el sector, que está en función del grado de consolidación por la edificación, y más concretamente por el ritmo de construcción de las edificaciones en el ámbito.

Por lo que respecta a los plazos, hay que señalar que se establecen los que vienen determinados en la memoria del Plan Parcial para la urbanización y para el inicio y finalización de las edificaciones.

Los plazos de inicio y finalización de la edificación se deben establecer con motivo de la concesión de la correspondiente licencia de obras.

Por consiguiente, deberemos ajustarnos a los plazos establecidos en el Plan de Etapas del presente documento para la hipótesis de desarrollo del Plan Parcial completo, que es, la más desfavorable y será la hipótesis que analizaremos y desarrollamos en el presente Informe de Sostenibilidad Económica.

La recepción de la primera etapa de las obras de urbanización del Plan Parcial, UE-01 se estima para el año 2025.

Se considera que el planeamiento analizado reproduce las características básicas del modelo urbano preexistente, con una ampliación de los servicios recogidos en el presupuesto actual, para los que se mantiene el mismo sistema de gestión.

La proyección de gastos corrientes presupuestarios según el mayor número de habitantes de la nueva ordenación urbanística será la siguiente.

Se estima el gasto corriente municipal a partir de la ratio de repercusión por m^2 de superficie dotacional resultante de la nueva actuación. (140.233,27 m^2)

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

La proyección de gastos corrientes presupuestarios según la superficie de la nueva ordenación urbanística será la siguiente.

GASTOS PARA LA NUEVA ORDENACION

Operaciones corrientes	€/m²	€
Gastos personal	13,14	1.803.965,66
Compras bienes y servicios	5,66	777.092,90
Intereses	No se consideran	
Transferencias corrientes	1,42	194.273,22
Fondos de contingencia	No se consideran	
Total operaciones corrientes	**20,22**	**2.775.331,78**
Operaciones de capital		
Inversiones reales	No se consideran	0,00
Transferencias de capital	No se consideran	0,00
Total operaciones de capital		**0,00**
Operaciones financieras		
Activos financieros	No se consideran	0,00
Pasivos financieros	No se consideran	0,00
Total operaciones financieras		**0,00**
TOTAL GASTOS		2.775.331,78

I s conveniente señalar que el capítulo de gastos financieros, inversiones reales, transferencias de capital y operaciones financieras no son objeto de consideración en el presente estudio, pues dependen de criterios de política económica municipal que no están relacionadas con los desarrollos urbanísticos de los suelos.

6.6.3.5 Estimación del incremento de los ingresos tras la recepción de la urbanización.

Establecidos los gastos municipales, vamos a determinar la cuantía de los ingresos corrientes que el desarrollo edificatorio del área producirá, que son básicamente de dos tipos.

1. Tributos directamente relacionados con los inmuebles y la actividad inmobiliaria.
   - Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI).
   - Impuesto de Construcciones, instalaciones y Obras (ICIO).

- Impuesto de incremento de Valor de los terrenos de naturaleza urbana (IVTNU).
- Tasas de licencias de obras y de 1ª ocupación.

2. Tributos no vinculados a la actividad inmobiliaria.

- Impuesto de actividades económicas (IAE).
- Impuesto de vehículos de tracción mecánica (IVTM).
- Tasas y otros tributos y transferencias corrientes.

Se diferencia entre ingresos que serán periódicos, para los que se estima el volumen de ingresos en el año de referencia, una vez desarrollada el área, e ingresos no periódicos, para los que se estima el volumen global de ingresos a lo largo del periodo considerado.
La cuantía de los ingresos se estima de acuerdo con el incremento de superficie edificable producido por el desarrollo inmobiliario del sector.
Su cálculo se realiza a partir de los datos del último presupuesto liquidado consolidado detallados para los conceptos señalados y en función del incremento de superficie de igual modo que hicimos con los gastos.
Para los ingresos derivados de los tributos directamente relacionados con los inmuebles y la actividad inmobiliaria, se estiman unas ratios muy conservadoras referidas a las nuevas edificaciones, que son similares a otros informes de sostenibilidad económica de Málaga.

- IBI NU 9,24 €/m²
- IIVTNU 1,53 €/m²
- ICIO 23,04 €/m²
- Licencias y 1ª Ocupación 7,39 €/m²

Nota: los m² son de la edificabilidad resultante en el sector (55.812,91 m²)

La hipótesis considerada es desfavorable para la estimación de los ingresos municipales, ya que los ingresos reales resultarían mayores que los estimados y, por tanto, el impacto económico de la actuación en la hacienda local resultaría más favorable.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

INGRESOS CORRIENTES PARA LA NUEVA ORDENACION		
Operaciones corrientes	€/m²	€
Impuestos directos		
IRPF (impuestos sobre la renta de las personas fisicas)	No se consideran	
IAE (impuestos actividades economicas)	3,73	231.469,84
IBINR (IBI de naturaleza rustica)	No se consideran	
IBINU (IBI de naturaleza urbana)	9,24	572.674,57
IBICE (IBI de caracteristicas especiales)	No se consideran	
IIVTNU (IIV de terrenos de naturaleza urbana)	1,53	94.814,90
IVTM (Impuestos tracción mecánica)	2,88	178.285,53
Total impuestos directos	17,37	1.077.244,85
Impuestos indirectos		
IVA (impuesto valor añadido)	No se consideran	
ICIO (impuesto construccion)	23,09	1.288.517,78
Otros impuestos indirectos	No se consideran	
Total impuestos indirectos	23,09	1.288.517,78
Tasas, precios públicos y otros impuestos		
Tasas primera ocupacion	7,39	412.325,69
Otras tasas, precios publicos e impuestos	5,41	302.099,92
Total tasas, precios publicos y otros impuestos	12,80	714.425,61
Ingresos patrimoniales	UAS	
Valor unidades aprovechamiento	300,00	2.205.447,90
Total ingresos patrimoniales	300,00	2.205.447,90
TOTAL OPERACIONES CORRIENTES		**5.285.636,14**

6.6.3.6 Análisis de la repercusión de gastos e ingresos sobre la Hacienda Municipal.

Partiendo de dos escenarios temporales, tendremos los siguientes casos:

- En la recepción de las obras de urbanización.
  La actuación urbanizadora no supone carga alguna para la Hacienda Municipal ya que, muy al contrario, implica un incremento patrimonial que podemos estimar en unos 2.510.304,35 €, a favor del Ayuntamiento de Málaga.

- Desde la recepción de las obras de urbanización hasta la finalización de la edificación.

En este supuesto, y dado que los ingresos y los gastos se producen en el tiempo, tenemos que considerar dicha variable según el calendario del Plan de Etapas del Plan Parcial.

Aplicando este criterio a la previsión de nuestro plan de etapas tenemos que, para el total del ámbito, las fechas en que se irán finalizando las edificaciones, será como ya hemos señalado.

Consideramos que la solicitud de licencia se produce conforme se han establecido los plazos de edificación descritos en el Plan Parcial.

A la vista de lo anterior y en la hipótesis formulada, podemos ya evaluar el impacto en la Hacienda municipal, que hemos resumido en el cuadro que se inserta a continuación.

A la vista del cuadro, resulta que la actuación tiene un impacto favorable a la Hacienda Municipal de 7.324.395 €, no presentándose balance negativo en ninguno de los años de su desarrollo.

6.6.3.7 Conclusiones.

El desarrollo del Plan Parcial del sector SUS G-1 San Julián, presenta un balance global positivo para el Ayuntamiento de Málaga, durante la fase de ejecución de las obras de urbanización y durante la fase de desarrollo de la edificación.

En todo caso, la actividad urbanizadora y edificatoria podrá reportar, al Ayuntamiento de Málaga, según nuestras estimaciones, unos ingresos que podemos evaluar económicamente en 5.285.636,14 €.

La incidencia del desarrollo urbanístico del Plan Parcial en la Hacienda Local Municipal es también favorable y supondrá en la hipótesis más conservadora un diferencial presupuestario a favor del municipio entre ingresos y gastos de 4.726.843,26 €, en el periodo de tiempo que media desde el inicio de la actuación hasta la terminación de las edificaciones.

En consecuencia, y a la vista de las anteriores consideraciones, la actuación objeto de análisis del ámbito del sector Suelo Urbanizable SUS G-1 San Julián, es económicamente sostenible.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

6.7.- ESTUDIO VIABILIDAD ECONOMICA

6.7.1. CRITERIOS GENERALES

Entre las determinaciones que han de contener los Planes Parciales de acuerdo con el *Artículo 19. Contenido documental de los instrumentos de planeamiento* de la **LOUA** en su apartado a) regla 3ª dice:

> *"En función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión, contendrá un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución, así como un informe de sostenibilidad económica, que debe contener la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios".*

Con respecto a la LOUA, a falta de desarrollo reglamentario específico de la misma, ha de seguir acudiéndose a los preceptos que subsisten como vigentes en el Reglamento de Planeamiento. En este sentido, el **artículo 63 del R.P.** establece entre los contenidos de los Planes Parciales:

> *1. El Plan Parcial contendrá los documentos precisos para justificar el coste de las obras de urbanización y de implantación de los servicios de acuerdo con las determinaciones contenidas en el artículo 55 de este Reglamento.*
> *2. Si los Planes Parciales desarrollan un Programa de Actuación Urbanística, el estudio económico financiero contendrá las específicas obligaciones que correspondan al adjudicatario del Programa.*
>
> *3. Cuando con ocasión de la ejecución de un Plan Parcial hayan de realizarse obras que correspondan a los sistemas de la estructura orgánica del Plan General, el estudio económico financiero del Plan Parcial habrá de exponer las puntualizaciones exigidas por el artículo 42.3 de este Reglamento, en orden al señalamiento de la Entidad y Organismo que asuma la financiación de dichas obras. A estos efectos, habrá de tenerse en cuenta que el coste de las obras de urbanización, de interés para el sector o área de actuación, enunciadas en el artículo 122 de la Ley del Suelo, será a cargo de los propietarios del sector o área de actuación.*

El Estudio Económico Financiero del Plan Parcial pretende analizar la repercusión que sobre el aprovechamiento representa la ejecución completa de la misma y justificar su viabilidad

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

económica. Por tanto, se llevará a cabo la evaluación económica de los siguientes gastos:

- Gastos de urbanización
- Costes del suelo
- Costes de gestión

6.7.2. EVALUACIÓN DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN

El presupuesto de Ejecución Material (PEM) se desglosa, por partidas estimativas, y corresponde a las obras de urbanización interior propias de viales, zonas verdes, infraestructuras y gastos urbanísticos, siendo el siguiente:

PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL

CAPITULOS	IMPORTE €	%
RED VIARIA Y SEÑALIZACIÓN	3.955.223,73	35,32
REDES DE ALCANTARILLADO	932.665,69	8,33
RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA	763.015,60	6,81
RED DE MEDIA Y BAJA TENSION	678.600,34	6,06
RED DE ALUMBRADO PUBLICO	593.365,52	5,30
REDES DE TELECOMUNICACIONES	424.535,00	3,79
JARDINERIA Y MOBILIARIO URBANO (SG y SL)	848.250,43	7,58
GASTOS URBANISTICOS DEL SECTOR	3.001.595,20	26,81
TOTAL COSTE DE EJECUCIÓN MATERIAL	11.197.251,51	100,00

PRESUPUESTO DE CONTRATA

Presupuesto de Ejecución Material:	11.197.251,51 €
Gastos Generales 13%	1.455.642,70 €
Beneficio Industrial 6%	671.835,09 €
PRESUPUESTO DE CONTRATA:	**13.324.729,30 €**

josé luis flores carreño arquitecto

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Por otra parte, se deben asumir los costes de los Convenios y traídas o refuerzo exterior de las redes de infraestructuras, para atender a las nuevas necesidades del Sector, en su proporción, motivo por el cual si debido a ello se hiciesen refuerzos o mejoras de redes superiores a las necesidades del Sector, se tendrá derecho por la entidad promotora del Sector (o de las U.E. correspondientes), a los resarcimientos económicos que correspondan, lo que se certificará por el Ayuntamiento, a solicitud de las entidades promotoras que lleven a cabo su costeamiento, para su presentación a las Compañías correspondientes.

Así mismo, con respecto a otras obras que puedan ser de interés de las Compañías, y que no sean estrictamente de interés para el Sector, se procurará que por parte del Ayuntamiento se incluyan en el Plan Especial de Infraestructuras (PEI) que se está redactando.

Con respecto a la contribución del Sector a los Sistemas Generales del PEIB-4, se estará a lo que resulte, en la misma proporción que el resto de los sectores del Plan General. Y para ello se está llevando a cabo la Aprobación del Plan Especial de Infraestructuras Básicas. Por lo tanto, mientras se aprueba el citado Plan, nosotros debemos poner lo definido en el P.G.O.U. como cantidad máxima a asumir por el Sector **90 €/UA**.

Siendo el aprovechamiento propuesto del sector en este Plan Parcial de 73.884,63 UAS, la valoración máxima de aportación al PEIB-4 sería de 6.649.616,70 €

En cualquier caso, los gastos urbanísticos externos o internos de este Sector se definirán de forma exacta en los correspondientes Proyectos de Urbanización, que es donde se estudiarán cada una de ellas de forma exhaustiva.

Así mismo se estiman los honorarios de planeamiento y proyectos, y las tasas y tributos a abonar por los mismos, así como el conjunto de gastos de gestión y llevanza de las Juntas de Compensación de las U.E., como todos los gastos inherentes a la Reparcelación, escrituras, inscripciones registrales, etc. haciendo propósito en los Proyectos de Bases de Actuación y Estatutos, para la constitución de Junta de Compensación, o en los Convenios de las UE que se gestionen acogiéndose a la modalidad de propietario único, que no se hará mención a costes de indemnización por instalaciones o cultivos existentes, o cualquier coste de lo que se declare incompatible con el planeamiento, que pueda suponer una carga recíproca como mayor coste de urbanización.

Todo esto supone un TOTAL de: **19.621.321,55 €,** desglosado de la siguiente forma:

PRESUPUESTO CONTRATA URBANIZACION	13.324.729,30 €
APORTACION AL PEIB 4 (90€/UA)	6.649.616,70 €
TOTAL	**19.974.346,00 €**

josé luis flores carreño arquitecto

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

6.7.3. COSTES DE SUELO

Para obtener el coste total del suelo en su estado actual según nos indica la Propiedad de los terrenos, se aplica como valor medio del suelo 180 €/UA:

73.478,74 UAS x 180 €/UA = **13.299.233,40 €**

6.7.4. COSTES DE GESTIÓN

El desarrollo de cualquier actuación urbanística de gestión privada por el sistema de compensación o pública, implica unos gastos de gestión que estimamos en un máximo de un 10% del coste de la urbanización del Sector. Este porcentaje máximo es el establecido por el artículo 129.2 de la LOUA. Esto supondría:

10% costes urbanización = **1.329.923,34 €**

Donde se contemplan toda clase de honorarios y gastos de primer establecimiento o anteriores, de Plan Parcial y Proyectos Sectoriales, Proyectos de Urbanización y de Ingenierías, Proyectos de Bases y Estatutos o de Convenios de propietario único, constitución de Juntas de Compensación y llevanza de las mismas, con administración y asesoramiento jurídico y fiscal, Proyectos de Reparcelación e inscripciones en el Registro de la Propiedad de las fincas de resultado, Avales del 7,00% y los que procedan, Tasas por tramitaciones, pago de control de calidad municipal por laboratorio homologado de las obras de urbanización, etc.

6.7.5. COSTES FINANCIEROS

Dada la programación establecida de la ejecución y la capacidad financiera de los promotores o de las JC formadas, se podrán obtener recursos bancarios que se estiman en unas pólizas de circulante evaluadas en un monto de 13.299.233,40 € que al 3% de interés y por 2 años, supondrán un coste de 797.954,00 €, que en su caso podrán estar integrados, o no, en el punto anterior del conjunto de Costes de Gestión.

6.7.6. CRITERIOS DE SOLVENCIA FINANCIERA

Los costes a financiar son en exclusiva los referidos a la urbanización y gestión del Sector, habida cuenta de que los miembros actuantes son a su vez los propietarios del suelo.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Como formalización de la iniciativa para el establecimiento del Sistema de Compensación, según lo dispuesto la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, y concordantes, se establecerá ante la administración actuante garantía económica suficiente para el desarrollo de los trabajos, en este caso ante el Ayuntamiento de Málaga, del 7,00% estimado.

6.7.7. RESUMEN GENERAL DE COSTES

Como síntesis de lo expuesto en los apartados anteriores resultan los siguientes costes de desarrollo del sector:

RESUMEN GENERAL DE COSTES

Costes obras de urbanización y gastos urbanísticos	13.324.729,30
Aportación al PEIB-4 (90€/UA)	6.296.592,25
Costes compra suelo	13.299.233,40
Costes de Gestión	1.329.923,34
Costes financieros	797.954,00
TOTAL COSTES	**35.048.432,29**

6.7.8. ANÁLISIS DEL VALOR FINAL

Se evalúan las previsiones de valor de mercado y/o ingresos por la venta del suelo urbanizado resultante, y se compara con los costes, para obtener la comprobación de si el balance de la actuación urbanizadora se encuentra dentro de los parámetros normales de rentabilidad de este tipo de operaciones.

Para ello, según valores de mercado para suelos de este tipo, se tiene en cuenta un valor medio de venta de suelo (en relación con la edificabilidad asignada al mismo) de **735 €/m²** edificabilidad

Aplicando repercusiones previsibles para el mercado de la zona, referidos al 90% del aprovechamiento edificatorio:

INGRESOS	
Superficie sector	227.565,35 m²
Edificabilidad neta total	62.014,35 m²
Edificabilidad subjetiva (90%)	55.812,92 m²
Valoración edificabilidad subjetiva (735€/m²)	**41.022.492,53 €**

josé luis flores carreño arquitecto

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

6.7.9. BALANCE DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA Y VIABILIDAD ECONÓMICA

Resulta un saldo positivo de la actuación urbanizadora, que representa el **14,56 %** de la inversión a realizar, dentro de los parámetros normales, o generalmente aceptados, de rentabilidad de este tipo de operaciones, con la consideración de los riesgos, en este caso evaluados en medios, que ello comporta, y del análisis de tiempos, así mismo en promedio, donde cualquier incidencia pudiera tener una repercusión significativa en la merma del margen enunciado.

6.7.10. IMPACTO EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS DE LA IMPLANTACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y DE LA IMPLANTACIÓN Y PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS NECESARIOS

La ejecución de las propuestas urbanísticas planteadas, y, en concreto, de las dotaciones, infraestructuras y servicios urbanos asociados a las mismas, no conlleva costes de mantenimiento de infraestructuras y dotación de servicios, más allá de los asociados al cumplimiento del mantenimiento hasta la recepción de las redes e infraestructuras por las Compañías suministradoras, con las que se formalizará los correspondientes Convenios de Cesión, y hasta la recepción por el Ayuntamiento de los viales y zonas verdes, de acuerdo a la legislación.

En modo alguno, esas propuestas conllevan costes extraordinarios asociados al sobredimensionamiento de las infraestructuras y servicios urbanos o a otros extremos similares. Considerada en este contexto, la propuesta no requiere exigencias singulares de inversión por parte de las Administraciones afectadas, que excedan de las habituales asociadas al ejercicio de sus competencias y obligaciones.

Todas esas consideraciones son igualmente extensibles a los costes de mantenimiento de las referidas dotaciones, infraestructuras, servicios urbanos, etc., que tampoco requieren inversiones extraordinarias.

No obstante, en el caso de que el Ayuntamiento determine la necesidad de crear Entidades Urbanísticas de Conservación (EUC) en las U.E., se regulará mediante los correspondientes Proyectos de Estatutos donde se fijen las participaciones y contenidos de los propietarios privados, las administraciones y compañías suministradoras, donde en su caso las entidades

promotoras devendrán en conservadoras, trasladándose estas responsabilidades en su proporción a los compradores o adjudicatarios de parcelas finalistas urbanizadas.

6.7.11. PROGRAMACIÓN Y PLAZOS

El artículo 13 de la LOUA, y los de la legislación concordante, regula, entre otros aspectos relativos a los Planes Parciales, el contenido sustantivo que éstos deben tener. En concreto, el apartado 3. se refiere textualmente: *"Los Planes Parciales de Ordenación contienen las siguientes determinaciones"*, y en los puntos a), b) c), d) e) y f) las desarrolla. Y así mismo:

a) El Plan Parcial que establezca la ordenación pormenorizada del área se presentará a tramitación en el plazo máximo de seis meses a partir de la aprobación definitiva del planeamiento general.

b) El Proyecto de Urbanización e instrumentos de gestión (Proyecto de Urbanización, Proyecto de Reparcelación y Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación) se presentarán a tramitación en el plazo máximo de seis meses a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

c) Ejecución de obras de urbanización: Serán ejecutadas en el plazo máximo de cuatro años desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

d) Plazos de Edificación: Se establece un plazo para solicitar la licencia de edificación de cuatro años a partir del momento en que las parcelas tengan la condición jurídica de solar.

El desarrollo del ámbito será gestionado de forma privada, a través del sistema de actuación por compensación. Quedará adscrito en la programación del Plan General al primer cuatrienio. El desarrollo deberá efectuarse en cada una de las dos Unidades de Ejecución definidas por el Plan Parcial en el Sector, en una única etapa cada una de ellas, no siendo divisible en su desarrollo.

No obstante, y con relación a la ejecución de las obras de urbanización de cada UE, en los Proyectos de Urbanización se podrán fasear, siempre que se justifiquen técnicamente, a los efectos de que determinadas manzanas alcancen la condición de solar, para el otorgamiento de licencias de obra simultánea, con las garantías parciales de simultaneidad que correspondan, y para que al término de las mismas (de las obras de edificación y de urbanización adscritas) se puedan otorgar licencias de utilización (1ª ocupación) y de actividad, ambas por Declaración

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

responsable, que pueda validarse por el Ayuntamiento, todo lo que debe venir reflejado en los P.U., y también para el levantamiento anticipado de la carga urbanística que se inscriba en las fincas de resultado en el Registro de la Propiedad, con ocasión de la inscripción del Proyecto de Reparcelación de cada U.E.

RESÚMEN:

El presente Plan Parcial del Sector SUS G.1 'San Julián' desarrolla el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Málaga, documento definitivamente aprobado por la Junta de Andalucía, pendiente de su publicación en Boletines.

Málaga, Febrero 2024



El Arquitecto,
José Luis Flores Carreño

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

7.- ANEXOS A LA MEMORIA

7.1.- DATOS URBANISTICOS DEL SECTOR
7.2.- JUSTIFICACION DE LA NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD
7.3.- MODO DE EJECUCIÓN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN
7.4.- PREVISION DE POTENCIA NECESARIA PARA EL CONSUMO ELECTRICO DEL SECTOR.
7.5.- JUSTIFICACION DISPONIBILIDAD RECURSOS HIDRICOS Y DEMANDA INFRAESTRUCTURA DEL AGUA
7.6.- JUSTIFICACION ACOMETIDA TELEFONIA
7.7.- JUSTIFICACION ACOMETIDA GAS



Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

7.1.- DATOS URBANISTICOS DEL SECTOR

CUADROS DE CARACTERISTICAS

Manzana	Superficie	Indice	Edificabilidad	Usos	Ordenanzas	Alturas	Coef. Pond	Aprovech
EQUIP.-01	5.397,09	0,5011	----	Equipamiento (S)	Equipamiento	Las del entorno	----	----
EQUIP.-02	27.786,73	0,5011	----	Equipamiento (D)	Equipamiento	Las del entorno	----	----
ZV.-01	15.142,97	----	----	Zona verde	----	----	----	----
ZV.-02	1.053,31	----	----	Zona verde	----	----	----	----
ZV.-03	226,44	----	----	Zona verde	----	----	----	----
ZV.-04	284,67	----	----	Zona verde		----	----	----
ZV.-05	637,00	----	----	Zona verde	----	----	----	----
ZV.-06	1.152,76	----	----	Zona verde	----	----	----	----
ZV.-07	873,99	----	----	Zona verde	----	----	----	----
ZV.-08	842,35	----	----	Zona verde	----	----	----	----
ZV.-09	1.576,98	----	----	Zona verde	----	----	----	----
ZV.-10	1.576,98	----	----	Zona verde	----	----	----	----
ZV.-11	11.904,96	----	----	Zona verde	----	----	----	----
ZV.-12	1.263,26	----	----	Zona verde	----	----	----	----
ZV.-13	1.115,82			Zona verde				
ZV.-14	151,35	----	----	Zona verde	----	----	----	----
ZV.-15	201,10	----	----	Zona verde	----	----	----	----
PARCELA 1.1	11.159,80	0,8000	8.927,84	Empresarial	Prod-5 (CJ-2)	(PB+1) 9m.	1,20	10.713,41
PARCELA 1.2	7.974,65	0,6300	5.024,03	Productivo Industrial	Prod-2	(PB+1) 9m.	1,00	5.024,03
PARCELA 2.1	16.836,11	0,8000	13.468,89	Empresarial	Prod-5 (CJ-2)	(PB+2) 12m	1,20	16.162,67
PARCELA 2.2	8.791,26	0,6300	5.538,49	Productivo Industrial	Prod-2	(PB+2)12m cn/15m cr	1,00	5.538,49
PARCELA 3.1	16.603,60	0,6840	11.356,86	Comercial	Comercial	(PB+1)9m cn/12m cr	1,60	18.170,98
PARCELA 3.2	14.066,94	0,6300	8.862,17	Productivo Industrial	Prod-2	(PB+2)12m cn/15m cr	1,00	8.862,17
PARCELA 4	1.351,77	0,7200	973,27	Comercial	CTP-1	(PB+1)/ 6m	1,60	1.557,24
PARCELA 5	5.044,67	0,6299	3.177,85	Productivo Industrial	Prod-1a	(PB+1)9m cn/12m cr	1,00	3.177,85
PARCELA 6.1	1.278,76	0,8500	1.086,95	Productivo Industrial	Prod-1a	(PB+1)9m cn/12m cr	1,00	1.086,95
PARCELA 6.2	4.224,52	0,8500	3.590,84	Productivo Industrial	Prod-1a	(PB+1)9m cn/12m cr	1,00	3.590,84
VIARIO	63.043,51			Viales				
TOTALES	**227.565,35**	**0,7082**	**62.007,20**	----	----	----	**1,18**	**73.884,63**

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

CONCEPTOS	SUPERFICIES	PORCENTAJES
MANZANAS EDIFICABLES (P-1 a P-6)	87.332,08 m²(s)	38,38 %
ZONAS VERDES	44.005,94 m²(s)	19,34 %
EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	33.183,82 m²(s)	14,58 %
Total Sistemas Locales (ZV+EQUIP):	77.189,76 m²	(33,92 %)
VIARIOS, ACERAS Y CALLES PEATONALES	63.043,51 m²(s)	27,70 %
TOTAL SECTOR	**227.565,35 m²(s)**	**100,00 %**

ESTUDIO DE APROVECHAMIENTOS

En la Ficha Urbanística del Sector SUS-G.1 "San Julián" en el PGOU, tenemos los siguientes datos de aprovechamiento:

Superficie del Sector:	226.304,00 m²s.
Superficie con derecho a aprovechamiento:	226.304,00 m²s.
Indice de Edificabilidad:	0,273 m²t/m²s.
Edificabilidad del Sector:	61.670,62 m²t.
Aprovechamiento Medio: (del Área de Reparto AR-SUS-P, Uso Productivo)	0,3030 UAs/m²s.
Aprovechamiento Objetivo: (de acuerdo a las cuantías/usos de la ordenación pormenorizada indicativa)	73.475,10 UAs (100,00 %)
Aprovechamiento Subjetivo:	61.713,10 UAs (83,99 %)
Cesión de 10% de Aprovechamiento:	7.347,51 UAs (10,00 %)
Exceso de Aprovechamiento (restante):	4.414,49 UAs (6,01 %)

josé luis flores carreño arquitecto

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

En la Ordenación Pormenorizada y determinaciones del presente Plan Parcial, tenemos el siguiente Estudio de Aprovechamientos:

Superficie del Sector (medida):	227.565,35 m²s.
Superficie con derecho a aprovechamiento:	227.565,35 m²s.
Indice de Edificabilidad:	0,2725 m²t/m²s.
Edificabilidad máxima del Sector:	62.014,35 m²t.
Aprovechamiento Medio: (del Área de Reparto AR-SUS-P, Uso Productivo)	0,3030 UAs/m²s.
Aprovechamiento Medio: (del sector SUS G-1)	0,3247 UAs/m²s.
Aprovechamiento Objetivo: (de acuerdo a las cuantías/usos de la ordenación pormenorizada adoptada, con el mantenimiento de los coeficientes de ponderación del PGOU)	73.178,74 UAS (100,00 %)
Aprovechamiento Subjetivo:	62.057,07 UAs (83,99 %)
Cesión de 10% de Aprovechamiento:	7.388,46 UAs (10,00 %)
Exceso de Aprovechamiento:	4.439,10 UAs (6,01 %)

7.2.- JUSTIFICACION DE LA NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD

Se incluyen los impresos debidamente rellenados, sobre el cumplimiento de las medidas sectoriales sobre supresión de barreras arquitectónicas.

Con ello se justifica la adecuación de los espacios públicos peatonales a las Normas Técnicas para la Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte, de la Junta de Andalucía.

ANEXO: Impreso oficial.



josé luis flores carreño arquitecto

(Página 1 de 42) ANEXO I

JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERÍA PARA LA IGUALDAD Y BIENESTAR SOCIAL
Dirección General de Personas con Discapacidad

Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.
BOJA nº 140, de 21 de julio de 2009
Corrección de errores: BOJA nº 219, de 10 de noviembre de 2009

DATOS GENERALES
FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS*



* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA núm. 12, de 19 de enero).

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

DATOS GENERALES	
DOCUMENTACIÓN TEXTO REFUNDIDO MODIFICADO DE PLAN PARCIAL DE ORDENACION	
ACTUACIÓN	
ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES USO EMPRESARIAL, PRODUCTIVO Y COMERCIAL	
DOTACIONES	NÚMERO
Aforo (número de personas)	
Número de asientos	
Superficie	
Accesos	
Ascensores	
Rampas	
Aligeramientos	
Núcleos de aseos	
Aseos aislados	
Núcleos de duchas	
Duchas aisladas	
Núcleos de vestuarios	
Vestuarios aislados	
Probadores	
Plazas de aparcamientos	
Plantas	
Puestos de personas con discapacidad (sólo en el supuesto de centros de enseñanza reglada de educación especial)	
LOCALIZACIÓN SUS-G.1 "San Julián"	
TITULARIDAD	
PERSONA/S PROMOTORA/S AUTOCARES HERMANOS RIOS S.L. URBANIZACIONES Y JARDINES S.L.	
PROYECTISTA/S ARQUITECTO: JOSE LUIS FLORES CARREÑO	

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS QUE SE ACOMPAÑAN
☒ FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
☐ FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES
☐ FICHA III. EDIFICACIONES DE VIVIENDAS
☐ FICHA IV. VIVIENDAS RESERVADAS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA
☐ TABLA 1. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ALOJAMIENTO
☐ TABLA 2. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO COMERCIAL
☐ TABLA 3. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO SANITARIO
☐ TABLA 4. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE SERVICIOS SOCIALES
☐ TABLA 5. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ACTIVIDADES CULTURALES Y SOCIALES
☐ TABLA 6. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE RESTAURACIÓN
☐ TABLA 7. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO ADMINISTRATIVO
☐ TABLA 8. CENTROS DE ENSEÑANZA
☐ TABLA 9. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE TRANSPORTES
☐ TABLA 10. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ESPECTÁCULOS
☐ TABLA 11. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO RELIGIOSO
☐ TABLA 12. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ACTIVIDADES RECREATIVAS
☐ TABLA 13. GARAJES Y APARCAMIENTOS

OBSERVACIONES

En MALAGA a 25 de SEPTIEMBRE de 2015

Fdo.: EL ARQUITECTO. JOSE LUIS FLORES CARREÑO



josé luis flores carreño arquitecto

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO*

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO

Descripción de los materiales utilizados

Pavimentos de itinerarios accesibles
Material: BALDOSAS HIDRAULICAS ANTIDESLIZANTES
Color: A DEFINIR POR LA D.F.
Resbaladicidad:

Pavimentos de rampas
Material: BALDOSAS HIDRAULICAS ANTIDESLIZANTES
Color: A DEFINIR POR LA D.F.
Resbaladicidad:

Pavimentos de escaleras
Material:
Color:
Resbaladicidad:

Carriles reservados para el tránsito de bicicletas
Material: HORMIGON IN SITU PULIDO
Color: A DEFINIR POR LA D.F.

☒ Se cumplen todas las condiciones de la normativa aplicable relativas a las características de los materiales empleados y la construcción de los itinerarios en los espacios urbanos. Todos aquellos elementos de equipamiento e instalaciones y el mobiliario urbano (teléfonos, ascensores, escaleras mecánicas...) cuya fabricación no dependa de las personas proyectistas, deberán cumplir las condiciones de diseño que serán comprobadas por la dirección facultativa de las obras, en su caso, y acreditadas por la empresa fabricante.

☐ No se cumple alguna de las condiciones constructivas, de los materiales o del equipamiento, lo que se justifica en las observaciones de la presente Ficha justificativa integrada en el proyecto o documentación técnica

* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA núm. 12, de 19 de enero).

josé luis flores carreño arquitecto

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES

NORMATIVA			O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
CONDICIONES GENERALES. (Rgto. art. 15, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 46)						
Ancho mínimo			≥ 1,80 m (1)	≥ 1,50 m	3,50	3,50
Pendiente longitudinal			≤ 6,00 %	–	–	≤6,00%
Pendiente transversal			≤ 2,00 %	≤ 5,00 %	≤ 2,00%	≤ 2,00%
Altura libre			≥ 2,20 m	≥ 2,10 m	–	–
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados).			–	≤ 0,12 m	–	12 cms
Abertura máxima de las alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.	☒ En itinerarios peatonales		⌀ ≤ 0,01 m	–	–	1,00 cm
	☐ En calzadas		⌀ ≤ 0,025 m	–		
Iluminación homogénea			≥ 20 lux	–	–	>20
(1) Excepcionalmente, en zonas urbanas consolidadas se permite un ancho ≥ 1,20 m, con las condiciones previstas en la normativa autonómica.						
VADOS PARA PASO DE PEATONES (Rgto art. 16, Orden VIV/561/2010 arts. 20,45 y 46)						
Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	☐ Longitud ≤ 2,00 m		< 10,00 %	≤ 8,00 %	< 8,00%	< 8,00%
	☐ Longitud ≤ 2,30 m		≤ 8,00 %	≤ 6,00 %	< 6,00%	< 6,00%
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar			< 2,00 %	≤ 2,00 %	< 2,00%	< 2,00%
Ancho (zona libre compatible con la calzada)			≥ 1,80 m	≥ 1,80 m	> 0,90	> 0,90
Anchura franja señalizadora pavimento táctil			= 0,80 m	= Longitud de vado	1,00-1,20	1,00
Rebajo con la calzada			0,00 cm	0,00 cm		
VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS (Rgto art. 16, Orden VIV/561/2010 arts. 13,19,45 y 46)						
Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m			= itinerario peatonal	≤ 8,00 %	< 8,00%	< 8,00%
Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m			–	≤ 6,00 %	–	< 6,00%
Pendiente transversal			= itinerario peatonal	≤ 2,00 %	< 2,00%	< 2,00%
PASOS DE PEATONES (Rgto art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 21, 45 y 46)						
Anchura (zona libre compatible con la calzada)			≥ Vado de peatones	≥ Vado de aceras	–	–
☐ Pendiente vado 10% ≥ P > 8%. Anualación vado peatones.			≥ 3,00 m	–		
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= 0,80 m	–	> 0,90	> 0,90
		Longitud	= Hasta línea fachada o 4 m	–	> 2,00	> 2,00
	Franja señalizadora pavimento táctil botones	Anchura	= 0,80 m	–	> 0,90	> 0,90
		Longitud	= Encuentro calzada-vado o zona peatonal	–	> 2,00	> 2,00
ISLETAS (Rgto art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 22, 45 y 46)						
Anchura			≥ Paso peatones	≥ 1,80 m		
Fondo			≥ 1,50 m	≥ 1,20 m	1,50	1,50
Espacio libre			–	–		
Señalización en la acera	Nivel rebajado (2-4 cm)	Fondo dos franjas aviso Botones	= 0,40 m	–		
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	–		
	Nivel elevado	Fondo dos franjas aviso Botones	= 0,40 m	–		
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	–		

Ficha I -2-

josé luis flores carreño arquitecto

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 117942077Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

PUENTES Y PASARELAS (Ftgto art. 19, Orden VIV/561/2010 artºs 5 y 30)					
En los pasos elevados se complementan las escaleras con rampas o ascensores					
Anchura libre de paso en tramos horizontales		≥ 1,80 m	≥ 1,80 m		
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %		
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		
Iluminación permanente y uniforme		≥ 20 lux	--		
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	--	= Ilur. peatonal		
	Longitud	--	= 0,80 m		
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)		
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m					
Pasamanos. Ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura	0,65m y 0,75 m 0,85 m y 1,05 m	0,65 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m		
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m		
Separación entre pasamanos y paramentos		≥ 0,04 m.	≥ 0,04 m.		
Prolongación de pasamanos al final de cada tramo		= 0,30 m	--		
PASOS SUBTERRÁNEOS (Ftgto art. 20, Orden VIV/561/2010 art. 5)					
En los pasos subterráneos se complementan las escaleras con rampas, ascensores.					
Anchura libre de paso en tramos horizontales		≥ 1,80 m	≥ 1,80 m		
Altura libre en pasos subterráneos		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %		
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		
Iluminación permanente y uniforme en pasos subterráneos		> 20 lux	> 200 lux		
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	--	= Ilur. peatonal		
	Longitud	--	= 0,80 m		
ESCALERAS (Ftgto art. 23, Orden VIV/561/2010 artºs. 15, 30 y 46)					
Directriz	☐ Tramo recto				
	☐ Geometría curva. Radio	--	R ≥ 53 m		
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio		3 ≤ N ≤ 12	N ≤ 10		
Peldaños	Huella	≥ 0,28 m	≥ 0,28 m		
	Contrahuella (con tabica y con bocel)	≤ 0,16 m	≤ 0,16 m		
	Relación huella / contrahuella	0,54 ≤ 2 Ch+H ≤ 0,70	--		
	Ángulo huella / contrahuella	75° ≤ α ≤ 90°	--		
	Anchura banda señalización a 3 cm. del borde	= 0,05 m	--		
Ancho libre		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m		
Ancho mesetas		≥ Ancho escalera	≥ Ancho escalera		
Fondo mesetas		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m		
Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de escalera		--	≥ 1,20 m		
Círculo libre inscrito en particiones de escaleras en arcos o los pantalón		--	≥ 1,20 m		
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura escalera	= Anchura escalera		
	Longitud	= 1,20 m	= 0,80 m		
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)		
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 cuando el desnivel sea superior a 6,00 m					

Ficha 1 -3-

josé luis flores carreño arquitecto

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 117942077Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Pasamanos continuos. A ambos lados, con anclas y diferenciados del entorno.	Altura		0,65m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m		
Diámetro del pasamanos			De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m		
Prolongación de pasamanos en embarques y desembarques			≥ 0,30 m	--		
En escaleras de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.						
ASCENSORES, TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS (Rgto art. 74, Orden VIV/561/2010 arts. 16, 17 y 46)						
Ascensores	Espacio colindante libre de obstáculos		Ø ≥ 1,50 m	--		
	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Anchura puerta	--		
		Longitud	= 1,20 m	--		
	Altura de la botonera exterior		De 0,70 m a 1,20 m	--		
	Espacio entre el suelo de la cabina y el pavimento exterior		≤ 0,035 m	--		
	Precisión de nivelación		≥ 0,02 m	--		
	Puerta. Dimensión del vano de paso libre		≥ 1,00 m	--		
	Dimensiones mínimas interiores de la cabina	☐ Una puerta	1,10 x 1,40 m	--		
		☐ Dos puertas enfrentadas	1,10 x 1,40 m	--		
		☐ Dos puertas en ángulo	1,40 x 1,40 m	--		
Tapices rodantes	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho tapiz	--		
		Longitud	= 1,20 m	--		
Escaleras mecánicas	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho escalera	--		
		Longitud	= 1,20 m	--		
RAMPAS (Rgto art. 22, Orden VIV/561/2010 arts. 14, 30 y 46)						
Se consideran rampas los planos inclinados con pendiente > 6% (0,06 m/m) > 0,20 m.						
Radio en el caso de rampas de generatriz curva			--	R ≥ 50 m		
Anchura libre			≥ 1,00 m	≥ 1,50 m		
Longitud de tramos sin descansillos (1)			≤ 10,00 m	≤ 5,00 m		
Pendiente longitudinal (1)	Tramos de longitud ≤ 3,00 m		≤ 10,00 %	≤ 10,00 %		
	Tramos de longitud > 3,00 m y ≤ 6,00 m		≤ 8,00 %	≤ 8,00 %		
	Tramos de longitud > 6,00 m		≤ 6,00 %	≤ 6,00 %		
(1) En la columna O. VIV/561/2010 se mide en verdadera magnitud y en la columna DEC.253/2008 (RGTO) en proyección horizontal.						
Pendiente transversal			≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		
Ancho de mesetas			Ancho de rampa	Ancho de rampa		
Fondo de mesetas y zonas de desembarque	☐ Sin cambio de dirección		≥ 1,50 m	≥ 1,50 m		
	☐ Con cambio de dirección		≥ 1,00 m	≥ 1,50 m		
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura		= Anchura rampa	= Anchura meseta		
	Longitud		= 1,20 m	= 0,60 m		
Barandillas mesetables. Coincidirán con inicio y final	Altura (1)		≥ 0,90 m ≥ 1,10 m	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m		
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m.						
Pasamanos continuos. A ambos lados, con anclas y diferenciados del entorno	Altura		0,65m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m		
Diámetro del pasamanos			De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m		
Prolongación de pasamanos en cada tramo			≥ 0,30 m	≥ 0,30 m		
En rampas de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.						

Ficha I -4-

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO EDIFICACIONES DE ASEOS DE USO PÚBLICO
Se debe rellenar el apartado correspondiente de la Ficha justificativa II. Edificios, establecimientos o instalaciones

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO OBRAS E INSTALACIONES						
NORMATIVA			O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
OBRAS EN INTERVENCIONES EN LA VÍA PÚBLICA (Rgto. art. 27, Orden VIV/561/2010 arts. 30, 39 y 46)						
Vallas		Separación a la zona a señalizar	–	≥ 0,50 m		
		Altura	–	≥ 0,50 m		
Andamios o estabilizadores de fachadas con tránsito inferiores		Altura del pasamano continuo	≥ 0,90 m	–		
		Anchura libre de obstáculos	≥ 1,00 m	≥ 0,90 m		
		Altura libre de obstáculos	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
Señalización	☐ Si invade itinerario peatonal accesible, franja de pav. táctil indicador direccional provisional. Ancho		≥ 0,40 m	–		
	Distancia entre señalizaciones luminosas de advertencia en el vallado		≤ 50 m	–		
	☐ Cerramientos de obras	Anchura franja pintura reflectante contorno superior	–	≥ 0,10 m		

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
RESERVA DE PLAZAS. CONDICIONES TÉCNICAS (Rgto art. 30, Orden VIV/561/2010 arts. 35 y 43)					
Dotación de aparcamientos accesibles		1 de cada 40 o fracción	1 cada 40 o fracción	1.5	
Dimensiones	Batería o diagonal	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT(1)	–		
	Línea	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT(1)	–	1.5	
	(1) ZT: Zona de transferencia - Zona de transferencia de aparcamientos en batería o en diagonal. Zona lateral de ancho ≥ 1,50 m y longitud igual a la de la plaza. - Zona de transferencia de aparcamientos en línea. Zona trasera de anchura igual a la de la plaza y longitud ≥ 1,50 m. Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas				

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO PARQUES, JARDINES, PLAZAS Y ESPACIOS PÚBLICOS				
NORMATIVA	O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
REQUISITOS GENERALES (Rgto arts. 34 y 56. Orden VIV/561/2010 arts. 7 y 24.)				
Los caminos y sendas reúnen las condiciones generales para itinerarios peatonales (ver cuadro correspondiente), y además:				
Compactación de tierras	93 % Proctor modif.	90 % Proctor modif.		a justificar en P.U.
Altura libre de obstáculos	–	≥ 2,20 m		a justificar en P.U.
Altura mapas, planos o maquetas táctiles en zona de acceso principal	–	De 0,80 a 1,20 m		a justificar en P.U.

Ficha I -5-

josé luis flores carreño arquitecto

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Zonas de descanso	Distancia entre zonas		≤ 50,00 m	≤ 50,00 m		a justificar en P.U.
	Dotación	Banco	Obligatorio	Obligatorio		a justificar en P.U.
		Espacio libre	Ø ≥ 1,50 m a un lado	0,90 m x 1,20 m		a justificar en P.U.
Rejillas	Resalto máximo		–	Enrasadas		a justificar en P.U.
	Orificios en líneas de uso peatonal		Ø ≤ 0,01 m	–		a justificar en P.U.
	Orificios en calzadas		Ø ≤ 0,035 m	–		a justificar en P.U.
	Distancia a paso de peatones		≥ 0,50 m	–		a justificar en P.U.
SECTORES DE JUEGOS						
Los sectores de juegos están conectados entre sí y con los accesos mediante itinerarios peatonales, y cumplen:						
Mesas de juegos accesibles	Anchura del plano de trabajo		≥ 0,80 m	–		a justificar en P.U.
	Altura		≤ 0,85 m	–		a justificar en P.U.
	Espacio libre inferior	Alto	≥ 0,70 m	–		a justificar en P.U.
		Ancho	≥ 0,80 m	–		a justificar en P.U.
		Fondo	≥ 0,50 m	–		a justificar en P.U.
Espacio libre (sin interferir con los itinerarios peatonales)			Ø ≥ 1,50 m	–		a justificar en P.U.

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL						
NORMATIVA			**O. VIV/561/2010**	**DEC.293/2009 (Rgto)**	**ORDENANZA**	**DOC. TÉCNICA**
PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL						
Itinerarios accesibles sobre la arena de la playa						
Itinerario accesible desde todo punto accesible de la playa hasta la orilla	Superficie horizontal al final del itinerario		≥ 1,80 x 2,50 m	≥ 1,50 x 2,30 m		
	Anchura libre de itinerario		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		
	Pendiente	Longitudinal	≤ 6,00 %	≤ 6,00 %		
		Transversal	≤ 2,00 %	≤ 1,00 %		

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO MOBILIARIO URBANO						
NORMATIVA			**O. VIV/561/2010**	**DEC.293/2009 (Rgto)**	**ORDENANZA**	**DOC. TÉCNICA**
MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN						
Altura del borde inferior de elementos volados (señales, iluminación...)			≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		a justificar en P.U.
Altura del suelo a la que se deben detectar los elementos de mobiliario urbano			≤ 0,15 m	–		a justificar en P.U.
Altura de pantallos que no requieren manipulación (serán legibles)			–	≥ 1,60 m		a justificar en P.U.
Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada			≥ 0,40 m	–		a justificar en P.U.
Kioscos y puestos comerciales	Altura de tramo de mostrador adaptado		De 0,73 m a 0,75 m	De 0,70 m a 0,80 m		
	Longitud de tramo de mostrador adaptado		≥ 0,80 m	≥ 0,80 m		
	Altura de elementos salientes (toldos...)		> 2,20 m	≥ 2,20 m		
	Altura información básica		–	De 1,45 m a 1,75 m		
Semáforos	Pulsador	Altura	De 0,80 m a 1,20 m	De 0,90 m a 1,20 m		
		Distancia al límite de paso peatones	≤ 1,50 m	–		
		Diámetro pulsador	≥ 0,04 m	–		

Ficha I -6-

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Máquinas expendedoras e informativas, cajeros automáticos, teléfonos públicos y otros elementos	Espacio frontal sin invadir itinerario peatonal		Ø ≥ 1,50 m	–		a justificar en P.U.
	Altura dispositivos manipulables		De 0,70 m a 1,20 m	≤ 1,20 m		a justificar en P.U.
	Altura pantalla		De 1,00 m a 1,40 m	–		a justificar en P.U.
	Inclinación pantalla		Entre 15 y 30°	–		a justificar en P.U.
	Repisa en teléfonos públicos. Altura hueco libre bajo la misma		–	≤ 0,80 m		a justificar en P.U.
Papeleras y buzones	Altura boca papelera		De 0,70 m a 0,80 m	De 0,70 m a 1,20 m		a justificar en P.U.
	Altura boca buzón		–	De 0,70 m a 1,20 m		a justificar en P.U.
Fuentes bebederas	Altura caño o grifo		De 0,80 m a 0,90 m	–		a justificar en P.U.
	Área utilización libre obstáculos		Ø ≥ 1,50 m	–		a justificar en P.U.
	Anchura franja pavimento circundante		–	≥ 0,50 m		a justificar en P.U.
Cabinas de aseo público accesibles	Dotación de aseos públicos accesibles (en el caso de que existan)		1 de cada 10 o fracción	–		
	Espacio libre no barrido por las puertas		Ø ≥ 1,50 m	–		
	Anchura libre de hueco de paso		≥ 0,80 m	–		
	Altura interior de cabina		≥ 2,20 m	–		
	Altura del lavabo (sin pedestal)		≤ 0,85 m	–		
	Inodoro	Espacio lateral libre al inodoro	≥ 0,80 m	–		
		Altura del inodoro	De 0,45 m a 0,50 m	–		
		Barras de apoyo – Altura	De 0,70 m a 0,75 m	–		
		Barras de apoyo – Longitud	≥ 0,70 m	–		
	Altura de mecanismos		≤ 0,95 m	–		
	☐ Ducha – Altura del asiento (40 x 40 cm.)		De 0,45 m a 0,50 m	–		
	☐ Ducha – Espacio lateral transferencia		≥ 0,80 m	–		
Bancos accesibles	Dotación mínima		1 de cada 5 o fracción	1 cada 10 o fracción		a justificar en P.U.
	Altura asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,43 m a 0,46 m		a justificar en P.U.
	Profundidad asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,40 m a 0,45 m		a justificar en P.U.
	Altura Respaldo		≥ 0,40 m	De 0,43 m a 0,50 m		a justificar en P.U.
	Altura de reposabrazos respecto de asiento		–	De 0,18 m a 0,20 m		a justificar en P.U.
	Ángulo inclinación asiento–respaldo		–	≤ 105°		a justificar en P.U.
	Dimensión soporte región lumbar		–	≥ 15 cm.		a justificar en P.U.
	Espacio libre al lado del banco		Ø ≥ 1,50 m a un lado	≥ 0,80 x 1,20 m		a justificar en P.U.
	Espacio libre en el frontal del banco		≥ 0,60 m	–		a justificar en P.U.
Bolardos (1)	Separación entre bolardos		–	≥ 1,20 m		
	Diámetro		≥ 0,10 m	–		
	Altura		De 0,75 m a 0,90 m	≥ 0,10 m		
	(1) Sin cadenas. Señalizados con una franja reflectante en coronación y en el tramo superior del fuste.					
Paradas de autobuses (2)	Altura información básica		–	De 1,45 m a 1,75 m		
	Altura libre bajo la marquesina		–	> 2,50 m		
	(2) Cumplirán además con lo dispuesto en el R.D. 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad					
Contenedores de residuos	Enterrados	Altura de boca	De 0,70 a 0,90 m	–		
	No enterrados	Altura parte inferior boca	≤ 1,40 m	–		a justificar en P.U.
		Altura de elementos manipulables	≤ 0,90 m	–		a justificar en P.U.

Ficha I -7-

josé luis flores carreño arquitecto

Apéndice (Página 11 de 42) ANEXO I

OBSERVACIONES
Todos los elementos de jardinería, juegos de niños, mobiliario urbano, etc, se definirán y justificarán en el Proyecto de Urbanización.

DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA
☒ Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable
☐ Se trata de una actuación a realizar en un espacio público, infraestructura o urbanización existente y no se puede cumplir alguna prescripción específica de la normativa aplicable debido a las condiciones físicas de partida de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento de dicha normativa
☐ En el apartado "Observaciones" de la presente Ficha justificativa se indican, concretamente y de manera motivada, los artículos o apartados de cada normativa que resultan de imposible cumplimiento y, en su caso, las soluciones que se propone adoptar. Todo ello se fundamenta en la documentación gráfica pertinente que acompaña a la memoria. En dicha documentación gráfica se localizan e identifican los parámetros o prescripciones que no se pueden cumplir, mediante las especificaciones oportunas, así como las soluciones propuestas
☐ En cualquier caso, sin poder acreditar el cumplimiento estricto de determinadas prescripciones, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para lo cual se dispone, siempre que ha resultado posible, ayudas técnicas. Al efecto se incluye en la memoria del proyecto, la descripción detallada de las características de los ajustes razonables, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garanticen sus condiciones de seguridad. No obstante, la imposibilidad del cumplimiento de determinadas exigencias no exime del cumplimiento del resto, de cuya consideración la presente Ficha justificativa es documento acreditativo.

Ficha I-8

José Luis Flores Carreño arquitecto

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

7.3.- MODO DE EJECUCIÓN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN.

El Modo de Ejecución de las DOS Unidades de Ejecución del Sector será el del Sistema de COMPENSACIÓN, de acuerdo a lo preceptuado en la Ficha Urbanística del PGOU, mediante la constitución de sendas Juntas de Compensación, para la que ya se encuentra presentado el Proyecto de Bases de Actuación y Estatutos.

Las obras de urbanización deberán realizarse en el plazo de cuatro años, desde la aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización, el cual se encuentra actualmente en redacción, junto con el Proyecto de Reparcelación.

PUNTO A.

COMPROMISOS ENTRE URBANIZADOR, AYUNTAMIENTO Y FUTUROS PROPIETARIOS, EN ORDEN A LOS PLAZOS DE EJECUCIÓN, CONSTRUCCIONES COMUNES, CONSERVACIÓN, ETC.

Las obligaciones a asumir por los propietarios del suelo del Sector, actuales o futuros que puedan devenir, son las siguientes:

- Cesión gratuita al municipio de los terrenos destinados a viales, parques y jardines públicos, áreas de juego, y demás suelos y servicios de dotaciones de carácter público.
- Construcción de la red viaria completa de la zona de actuación, con las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica, redes de saneamiento y pluviales, alumbrado público y demás servicios convenidos.
- Establecimientos de convenios con las Compañías suministradoras para las acometidas externas de servicios, y extensión de las redes hasta el Sector, en su cuota parte correspondiente, o bien a través del Plan de Infraestructuras y Sistemas Generales del PGOU y Ayuntamiento.
- Cesión gratuita al Ayuntamiento del 10% de aprovechamiento urbanizado, en las localizaciones que se acuerden, o bien su sustitución a metálico, mediante monetarización, dado que en un suelo Productivo no puede destinarse al Patrimonio para VPO.
- Constituir la Junta de Compensación y presentar los Proyectos de Urbanización y de Reparcelación en los plazos legales establecidos, con la cumplimentación así mismo de las obras de urbanización en sus plazos, no obstante se puedan habilitar fases de

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

obra en el Proyecto correspondiente, que podrán ser recepcionadas de forma independiente y sucesiva.

- Conservación de las obras de urbanización e infraestructuras, hasta su recepción total o parcial (por fases), incluso recepciones de Compañías por servicios, etc., haciendo partícipes de la conservación a los nuevos titulares que devengan de la Reparcelación y transmisiones que se vayan haciendo.

PUNTO B.
GARANTÍAS DEL CUMPLIMIENTO DE COMPROMISOS.

Para la garantía del cumplimiento de compromisos anteriores, se establecen las siguientes, de acuerdo a la legislación urbanística:

- Anotación de la afección de las fincas, al Sistema de Compensación, en el Registro de la Propiedad.
- Aportación de las garantías económicas que la legislación determina.

PUNTO C.
MEDIOS ECONOMICOS DE LOS PROMOTORES.

La titularidad de los terrenos corresponde a los promotores y propietarios del Sector, sirviendo los mismos de garantía de desarrollo.
También, a nivel de Junta de Compensación, en su momento se podrá proponer, en su caso, la incorporación de empresa urbanizadora, que pudiera estar interesada en ejecutar las obras mediante la adjudicación de parcela resultante, en nombre de la totalidad o de parte de los propietarios.

PUNTO D.
SOLICITUDES DE INFORMES SECTORIALES, CONVENIOS, ACOMETIDAS, ETC.

En el curso de la tramitación del Expediente del inicial Plan Parcial, ante la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento, se llevó a cabo las solicitudes de Informes Sectoriales a los diferentes Organismos (en este caso Carreteras-Fomento por la MA-20, Aena-Aviación Civil por Aeropuerto y Cultura por arqueología), e Informes a las Compañías suministradoras de acometidas.
En este Plan Parcial, se da respuesta a cada uno de esos Informes, resolviendo las incidencias reflejadas en dichos informes. (ver anexo Cumplimiento Informes Sectoriales)

7.4.- PREVISION DE POTENCIA NECESARIA PARA EL CONSUMO ELECTRICO DEL SECTOR

Se ha solicitado a la compañía suministradora ENDESA los nuevos puntos suministros para las dos Unidades de Ejecución planteadas en este Plan Parcial

Entendemos que dichos suministros, vendrán de la conexión con la subestación de La Cizaña y trascurrirá por el Camino de Guadalmar, desde el cual se hará un punto de suministro para la UE-01 y bordeando la rotonda del Decathlon se dará el punto de suministro para la UE-02. (ver propuesta planos MT)

Se adjunta impreso de nueva solicitud de suministros para sendas Unidades de Ejecución de fecha enero de 2023, así como el informe anterior que emitió Endesa en el año 2011

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 117942077Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

PETICIÓN DE SUMINISTRO — *PRESOLICITUD*

SOLICITANTE (Promotor, Constructor, Industrial, Organismo Oficial, particular, etc.)

Razón social / Nombre:	RIOS INNOVACION MALAGA 16 S.L	CIF/NIF:	A 29128808
Dirección Vía:	C/ EMILIO HURTADO	Nº: 14-16	Piso:
Población:	MALAGA	C.P.: 29004	Provincia: MALAGA
Teléfono contacto:		Correo electrónico(*):	cristobal@ricsautocares.com
Persona de contacto:	CRISTOBAL RIOS VILLA		

(*) Para agilizar el envío de las comunicaciones derivadas del presente suministro, rogamos nos facilite su correo electrónico. Este dato no será utilizado para otro propósito.

REPRESENTANTE (SI EXISTE[2]). (Empresa Instaladora, Ingeniería, Asesoría Energética, Comercializadora, etc.)

Razón social / Nombre:	JOSE LUIS FLORES CARREÑO	CIF/NIF:	33368894B
Dirección Vía:	C/ SIERRA DE GRAZALEMA	Nº: 30	Piso: 7-2B
Población:	MALAGA	C.P.: 29015	Provincia: MALAGA
Teléfono contacto:	650807272	Correo electrónico(*):	joseluisflores@coamalaga.es
Persona de contacto:			

(2) En caso de que el solicitante no facilite ningún dato en este apartado, se entenderá que el mismo actúa por cuenta propia.

DATOS DE LA PETICIÓN DE SUMINISTRO

TIPO DE PETICIÓN: ☑ Nuevo suministro ☐ Ampliación de potencia ☐ Provisional de obras / Eventual

Potencia Solicitada (kW): 8.381 Tensión Solicitada: M" Nivel de tensión solicitada:

DIRECCIÓN PETICIÓN DE SUMINISTRO

Dirección Vía:	SECTOR SUS/G.1 SAN JULIAN	Nº:	Piso:
Población:	MALAGA	C.P.: 29004	Provincia: MALAGA
Aclarador:			

(*) Coordenadas UTM Huso: x y

USO DE LA FINCA: ☐ Local Comercial ☐ Industria ☐ Urbaniz. Residencial ☐ Parcela ☐ Otros
☐ Inmueble Viviendas ☐ Edificio Comercial ☐ Polígonos ☐ Vehículo Eléctrico ☐ Bombeo
☐ Viv. Unifamiliares ☐ Edificio Oficinas ☑ Urbaniz. Indust. ☐ Alumb. Público ☐ Edificio Público

ESTRUCTURA DE LA FINCA

Desglose por finca:	Nº	Superficie (m2)	P. Unit (kW)	P. Total (kW)
Viviendas electrif. básica (< 160 m2):				
(**) Viviendas electrif. elevada (> 160 m2):				
Locales comerciales/oficinas/industriales:				
Plazas totales de aparcamiento:				
(***) Plazas recarga de vehículo eléctrico:				
¿Se va a instalar Sistema de Protección de la línea gral. de alimentación (SPL)? SI / NO				
Servicios Generales:				
Ascensor:				
Escalera (kW)				
Garajes				
Otros (kW)				

Vehículo Eléctrico

Nº DE ESCALERAS: Nº DE PLANTAS: Nº DE PISOS POR PLANTA:

Si su petición es sobre inmueble existente ¿Es necesario reformar la centralización de contadores existente? ☐SI ☐NO ☐NS/NC

¿El solicitante será quién finalmente formalice el contrato de suministro con su Comercializadora? ☐SI ☐NO ☐NS/NC

Este formulario deberá imprimirse a doble cara, y en su caso deberán presentarse las dos hojas.

Declaro bajo mi responsabilidad, a efectos de solicitud de suministro eléctrico en la dirección arriba indicada, que tengo interés legítimo para efectuar la presente solicitud puesto que dispongo del título suficiente en relación a la posesión de la finca: propietario del titular de la finca, arrendatario de edificio o propiedad o en alquiler, etc.
Esta manifestación es fiel y auténtica, y asumo las responsabilidades legales de esta falsedad o omisión, con total indemnidad para la empresa distribuidora.

Razón Social / Nombre: JOSE LUIS FLORES CARREÑO

Firma Solicitante/Representante debidamente acreditado: FLORES CARREÑO JOSE LUIS - 33368894B

28/10/2020 Versión V2 Fecha: 11 Enero 2023

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 117942077Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

INTERNA

PETICIÓN DE SUMINISTRO

ANEXO

OBSERVACIONES

Este sector tuvo una petición de suministro en el año 2011 con nº de referencia de solicitud: MA1008 SMNS8C046
Se adjunta copia de la contestación que Endesa emitió a solicitante (antiguo promotor) que hizo la petición en su día.
La nueva petición de suministro se debe a que el sector lo hemos dividido en dos Unidades de Ejecución y la gerencia de urbanismo de Málaga nos ha pedido que solicitemos suministro independiente para ambas unidades de ejecución.
Los datos de usos y demandas eléctricas son los mismos que la petición inicial
Se adjuntan planos de ubicación y de las unidades de ejecución en las que se ha dividido el sector, con los cuadros de superficies y usos.

NOTAS:

(*) El cliente debe aportar plano parcelario con la ubicación del suministro o coordenadas UTM, si éste no se encuentra en suelo urbano con nombre de calle y número conocidos.

(**) A las viviendas con previsión de punto de recarga de vehículo eléctrico y a las que ellas unifiar tarea con instalación de recarga para vehículo eléctrico les corresponde electrificación elevada independientemente de su superficie

(***) El nº mín. de plazas de recarga VE será del 10% del total en aparcamientos en régimen de propiedad horizontal y de 1 por cada 40 plazas en aparcamientos colectivos de cualquier otro tipo. La Potencia unitaria mínima debe ser de 3,68 kW

(****) Si se trata de un suministro eventual, se deberá facilitar la fecha de inicio y final de necesidad del suministro

DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA LA APERTURA DE SOLICITUDES DE SUMINISTRO

- EL PRESENTE FORMULARIO CUMPLIMENTADO

Si se trata de suministros eventuales o provisionales de obra, o cuando no es posible identificar la dirección del suministro por población, nombre de calle y número de portal o la calle es de nueva urbanización:
- PLANO DE SITUACIÓN DEL SUMINISTRO

Si es una petición de "ampliación de potencia" o ha existido un suministro previamente
- NÚMERO DE CUPS

Si la solicitud está dentro del intervalo de potencia entre 90 y 100kW, o para PROYOCIONES DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES, INMUEBLES DE VIVIENDAS O MIXTAS, o para URBANIZACIONES DE POLÍGONOS INDUSTRIALES O RESIDENCIALES:
- **PLANO DE PLANTA Y DISTRIBUCIÓN DE LAS PARCELAS** en el que se identifiquen claramente pisos, locales y potencias de forma que se pueda validar la previsión de cargas. En urbanizaciones de polígonos, opcionalmente con propuesta de ubicación de los centros de transformación.

Si el solicitante realiza la petición a través de un representante
- **DOCUMENTO ACREDITATIVO DE LA REPRESENTACIÓN DEL SOLICITANTE**. Este documento también será necesario cuando el solicitante sea un Organismo Oficial (Ayuntamientos, MOPT, etc.). Si se trata de una ampliación de potencia y el solicitante no coincide con el titular del contrato, será obligatorio presentar el documento acreditativo de la representación del titular del contrato.

La documentación anterior deberá ser remitida por correo electrónico a la siguiente dirección: conexiones.edistribucion@enel.com

NOTA: Para proponer a la apertura de la petición de suministro de forma rápida, es imprescindible que incluya toda la documentación necesaria

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES	
RESPONSABLE	La empresa distribuidora
FINALIDAD	• Atender la solicitud de nuevo suministro/servicio • Tratamientos necesarios para atender la solicitud de nuevo suministro: cumplimiento de una obligación legal y, en su caso, ejecución del contrato.
LEGITIMACIÓN	
DESTINATARIOS	No se cederán los datos facilitados a terceros, salvo obligación legal. Adicionalmente, podrán tener acceso a los datos personales los proveedores de servicios que a distribuidora contrate o pueda contratar y que tengan la condición de encargados del tratamiento. Asimismo, es posible que algunos de estos encargados del tratamiento se encuentren localizados fuera del Espacio Económico Europeo
DERECHOS	Acceso, rectificación, cancelación, limitación del tratamiento y portabilidad de los datos en los casos y con el alcance que establezca la normativa aplicable en cada momento.
INFORMACIÓN ADICIONAL	Puede consultar más información sobre la política de protección de datos en la página web: www.edistribucion.com

Declaro bajo mi responsabilidad, a efectos de solicitud de suministro eléctrico en la dirección arriba indicada, que tengo interés legítimo para efectuar la presente solicitud puesto que dispongo del título suficiente en relación a la propiedad o posesión de la finca, representación de titular de la finca, expectativa de adquirir la propiedad o el alquiler, etc.
Esta manifestación es fiel y auténtica, y asumo las responsabilidades legales de toda falsedad u omisión, con total indemnidad para la empresa distribuidora.

Razón Social / Nombre: JOSE LUIS FLORES CARREÑO

Firma Solicitante/Representante debidamente acreditado: [redacted]

20/10/2020 Versión V2

Fecha: 11 Enero 2023

Página 2 de 2

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

endesa distribución

C/ Maestranza nº6
29016 Málaga
Telf. 952 211400
Fax 952 226361

Referencia Solicitud: MA1008
SMNS60045

Conjunto Sur S.L
ATT/Dª Manuel Gavira Gómez
Municipio de la Linea de la Concepción
C/ Real Nº 17
11300 Cádiz

Málaga 30 de Noviembre de 2011

Estimado Sr:

En relación con la solicitud de suministro realizada para la electrificación del desarrollo previsto del Sector SUS-G1 en el Termino Municipal de Málaga, por una potencia total estimada por Uds de 9.381 kW en MT, nos complace comunicarle a continuación las condiciones para atenderla.

Les informamos que el punto de la red eléctrica más cercano al suministro a partir del cual se podrían desarrollar las infraestructuras eléctricas necesarias cumpliendo los criterios de seguridad y fiabilidad de red sería la Línea 66 kV Manantiales-Aena mediante ejecución de una nueva SET 66/20 kV

La conexión a la red de distribución requerirá la realización de los siguientes trabajos e instalaciones.

- Instalaciones de extensión

De acuerdo a la legislación vigente, las instalaciones de extensión a construir a partir del punto de conexión a la red deben ser ejecutadas a cargo del solicitante, siendo éstas:

- Instalaciones necesarias a realizar:

A)

- Integración de la nueva subestación en la red de telecomunicación y telecontrol de Endesa.
- Una posición 66 kV en SET Alhaurín.

B)

- Nueva subestación 66/20 kV conectada E/S, con posición 66 kV para circuito Alhaurín.
- Nuevo circuito 66 kV Alhaurín – Nueva SET
- Nueva línea de 66 kV D/C de alimentación a la subestación desde L66 kV Manantiales-Aena.
- DC de MT desde la nueva subestación hasta el sector con conductor 1P-240XLP, cerrado en bucle autosuficiente.

josé luis flores carreño arquitecto

- Trabajos relacionados con instalaciones de extensión a realizar por Endesa Distribución Eléctrica (Apartado A).

Los trabajos relacionados con las instalaciones de extensión referidas en el apartado A) anterior, afectan a instalaciones de distribución en servicio, titularidad de esta compañía, y por razones de seguridad y calidad de suministro, serán realizados directamente por Endesa Distribución Eléctrica.

Además según se indica en el RD 222/2008, artículo 10, apartado c, corresponde el abono, por parte del solicitante a la empresa distribuidora, de los derechos por supervisión de las instalaciones a ceder que se describen en el apartado B), previa a su puesta en servicio, que se calcularán en base a las instalaciones ejecutadas según los precios vigentes en la legislación.

- Trabajos relacionados con instalaciones de extensión a realizar por cualquier instalador autorizado (apartado B).

La realización por su parte de las instalaciones descritas en el apartado B), deberá desarrollarse de acuerdo con las normas técnicas, medioambientales y de seguridad reglamentarias y conforme a las Normas Técnicas de Endesa Distribución, oficialmente aprobadas.

Dichas instalaciones podrán ser construidas por cualquier empresa legalmente autorizada para ello a la que usted podrá encomendar la ejecución de los trabajos. Una vez construidas, dichas instalaciones deben ser cedidas a la empresa distribuidora que se responsabilizará de su mantenimiento y operación.

De acuerdo con la legislación vigente, las instalaciones destinadas a suministro de más de un consumidor deberán quedar de titularidad de la empresa distribuidora de la zona, es decir Endesa Distribución Eléctrica, S.L.U, que se encargará de su operación y mantenimiento futuros.

La cesión de las instalaciones a desarrollar directamente por parte del solicitante se materializará a través del correspondiente contrato.

Como alternativa a las condiciones expuestas, podemos indicarle que existe la posibilidad de ofrecerles una solución condicionada a que se desarrollen, de manera compatible con su programación, una serie de instalaciones en el entorno. En tal caso, las condiciones serían:

- Punto de conexión:
  - Barras de 66 kV de subestación 66/20 kV denominada Cizaña, actualmente en tramitación en una parcela de Endesa junto a concesionario Guarnieri.
- Instalaciones necesarias a realizar:

  A)
  - Ampliación capacidad de transformación en futura subestación Cizaña 66/20 mediante la instalación de un segundo transformador mínimo 10 MVA.

josé luis flores carreño arquitecto

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

endesa distribución

C/ Maestranza nº6
29016 Málaga
Telf. 952 211400
Fax 952 226381

- 1 Posición de 66 kV en SET Cizaña
- 1 Posición 66 kV en SET Alhaurín
- 2 Posiciones 20 kV en subestación Cizaña 66/20 kV.

B)

- Nuevo circuito 66 kV Alhaurín – Cizaña
- DC de 20 kV desde la nueva subestación Cizaña hasta el sector con conductor 1P-240XLP cerrado en bucle autosuficiente.

- Trabajos relacionados con instalaciones de extensión a realizar por cualquier instalador autorizado (apartado B):

Los trabajos relacionados con las instalaciones de extensión referidas en el apartado A) anterior, afectan a instalaciones de distribución en servicio, titularidad de esta compañía, y por razones de seguridad y calidad de suministro, serán realizados directamente por Endesa Distribución Eléctrica.

Además, según se indica en el RD 222/2008, artículo 10, apartado c, corresponde el abono, por parte del solicitante a la empresa distribuidora, de los derechos por supervisión de las instalaciones a ceder que se describen en el apartado B), previa a su puesta en servicio, que se calcularán en base a las instalaciones ejecutadas según los precios vigentes en la legislación.

- Trabajos realizados con instalaciones de extensión a realizar por cualquier instalador autorizado (apartado B):

La realización por su parte de las instalaciones descritas en el apartado B), deberá desarrollarse de acuerdo con las normas técnicas, medioambientales y de seguridad reglamentarias y conforme a las Normas Técnicas de Endesa Distribución, oficialmente aprobadas.

Dichas instalaciones podrán ser construidas por cualquier empresa legalmente autorizada para ello a la que usted podrá encomendar la ejecución de los trabajos. Una vez construidas, dichas instalaciones deben ser cedidas a la empresa distribuidora que se responsabilizará de su mantenimiento y operación.

De acuerdo con la legislación vigente las instalaciones destinadas al suministro de más de un consumidor deberán quedar de titularidad de la empresa distribuidora de la zona, es decir Endesa Distribución Eléctrica, SLU, que se encargará de su operación y mantenimiento futuros.

La cesión de las instalaciones a desarrollar directamente por parte del solicitante se materializará a través del correspondiente contrato.

Las presentes condiciones tienen una validez de tres meses. En el anexo se muestran condiciones complementarias sobre la solución planteada.

josé luis flores carreño arquitecto

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

En el entorno de su solicitud existen otras actuaciones urbanísticas que precisan la nueva subestación Cizaña 66/20 para poder atender sus necesidades de suministro eléctrico. En caso de que dichos desarrollos puedan realizarse en plazos compatibles con el suyo, sería posible dimensionar la subestación Cizaña y sus refuerzos de manera que permita atender conjuntamente las demandas solicitadas en la zona y compartir así los costes entre todos los beneficiarios, de manera que la repercusión económica en conjunto sea más baja respecto a soluciones consideradas como peticiones aisladas y no concurrentes.

Una vez nos comuniquen la opción elegida para el suministro, procederemos a remitirles la valoración correspondiente a los trabajos relacionados con instalaciones de extensión a realizar por Endesa Distribución Eléctrica (Apartado A).

Si estas condiciones son de su interés, quedamos a su disposición para la formalización de un contrato con el solicitante para desarrollar las mismas y los aspectos complementarios como el plazo de ejecución, titularidad de instalaciones, etc.

- Instalaciones de enlace

Las instalaciones de enlace podrán ser realizadas por cualquier instalador autorizado debidamente homologado con arreglo a las normas de la empresa distribuidora debidamente autorizadas por la Administración competente, serán accesibles , con cerraduras normalizadas, y podrán ser inspeccionadas por la empresa distribuidora.

- Contrato de suministro

Una vez ejecutadas las instalaciones de extensión y enlace, el usuario final de la energía podrá formalizar el contrato de suministro, a través de una empresa Comercializadora de electricidad de su libre elección.

La lista de empresas comercializadoras existentes en la actualidad se encuentra disponible en la página web de la CNE (www.cne.es, apdo. Consumidores / Listado de Comercializadores).

El usuario final de la energía deberá abonar tras la puesta en servicio de la instalación, la cuota de acceso conforme al importe por kW contratado o ampliado según tarifas, junto con la cantidad correspondiente a derechos de enganche y el depósito de garantía que proceda.

Agradeciéndole su confianza, quedamos a su disposición para atender cualquier consulta o aclaración.

Atentamente,

[redacted]

ANEXO.

- CONDICIONES COMPLEMENTARIAS

josé luis flores carreño arquitecto

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

endesa distribución

C/ Maestranza nº8
29016 Málaga
Telf. 952 21 1400
Fax 952 226381

CONDICIONES COMPLEMENTARIAS

- Las instalaciones serán ejecutadas conforme a la reglamentación técnica vigente, la normativa legal de protección medioambiental, las condiciones técnicas específicas que se deban establecer para esta obra por la Administración municipal, autonómica u otros organismos implicados, y a las criterios y las Normas Técnicas de ENDESA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA.
- Cualquier modificación, en el trazado, edificabilidad, ocupación o elevación de cualquier naturaleza que afecte a la previsión de carga individual o previsión de potencia máxima a demandar, podrá dar lugar al establecimiento de nuevos condicionados técnicos y económicos para el suministro y una revisión en el diseño, coste y plazo de ejecución de las instalaciones.
- Las ampliaciones de instalaciones existentes de ENDESA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA que deban realizarse se valorarán y serán ejecutadas por ENDESA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA con cargo al solicitante, mediante condiciones técnico-económicas independientes.

josé luis flores carreño arquitecto

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

7.5.- JUSTIFICACION DISPONIBILIDAD RECURSOS HIDRICOS Y JUSTIFICACION DEMANDA INFRAESTRUCTURA DEL AGUA

7.5.1.- SERVICIOS URBANÍSTICOS GENERALES EXISTENTES

La Red principal de Abastecimiento de Agua existente en el entorno, discurre por el antiguo trazado de la CN-340, hoy prolongación de la Avenida de Velázquez, en ambas márgenes, con tuberías de diámetro 500 en fundición dúctil, de EMASA, existiendo una derivación de diámetro 250 en fundición dúctil de la que se alimenta Decathlón y Leroy Merlín y otra conducción al sur-oeste, de diámetro 250 en fundición dúctil en el sector colindante Plaza Mayor.

7.5.2.- ZONIFICACION RESULTANTE

El cuadro general de superficies del sector, de acuerdo a la ordenación pormenorizada propuesta, es el siguiente:

CONCEPTOS	SUPERFICIES	PORCENTAJES
MANZANAS EDIFICABLES (P-1 a P-6)	87.332,08 m²(s)	38,38 %
ZONAS VERDES	44.005,94 m²(s)	19,34 %
EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	33.183,82 m²(s)	14,58 %
Total Sistemas Locales (ZV+EQUIP):	77.189,76 m²	(33,92 %)
VIARIOS, ACERAS Y CALLES PEATONALES	63.043,51 m²(s)	27,70 %
TOTAL SECTOR	227.565,35 m²(s)	100,00 %

josé luis flores carreño arquitecto

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

En resumen, la Tabla de Usos Pormenorizados del presente Plan Parcial quedará así:

USOS	EDIFICABILIDAD	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	APROVECHAMIENTO
PRODUCTIVO INDUSTRIAL	27.280,34	1,00 UAs/m²	27.280,34
TERCIARIO	22.396,73	1,20 UAs/m²	26.876,07
COMERCIAL	12.330,14	1,60 UAs/m²	19.728,22
TOTAL SECTOR	62.007,20	1,1850 UAs/m² (medio)	73.884,63

7.5.3.- CALCULO DOTACION PGOU AL SECTOR SUS.G-1

En el Anejo 2. Justificación Demanda Infraestructura del Agua, tenemos los siguientes parámetros:

- *Tabla 3 para suelo urbanizable sectorizado con uso productivo*, establece que para el sector SUS G1, una edificabilidad total: **62.007,20 m².**

- *Tabla 15 Demanda de Abastecimiento para el SUS productivo*, establece una demanda para edificabilidad mencionada de **203.617,79 litros/día**

josé luis flores carreño arquitecto

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

***Tabla 15:** Demanda de Abastecimiento para el SUS Productivo.*

Identificación		Número viviendas	OTROS M2T	DEMANDA ABASTECIMIENTO SEGÚN USO		
				Doméstico (R)	Otros Usos	Total
SUS-BM.1	"La Cizaña"	0	61.868,11	0,00	204.335,87	204.335,87
SUS-CA.4	"Maqueda Central"	0	159.341,10	0,00	526.096,26	526.096,26
SUS-CA.5	"Maqueda Norte"	0	69.438,69	0,00	229.265,61	229.265,61
SUS-CA.6	"Liria Oeste"	0	102.483,30	0,00	338.368,95	338.368,95
SUS-CA.8	"Rosado Oeste"	0	54.672,59	0,00	180.512,40	180.512,40
SUS-CA.9	"Rosado Central"	0	78.204,21	0,00	258.206,72	258.206,72
SUS-CA.10	"Rosado Este"	0	97.705,37	0,00	322.593,66	322.593,66
SUS-CA.11	"Castañetas"	0	85.320,41	0,00	281.702,26	281.702,26
SUS-CA.12	"Vega la Victoria"	0	116.832,66	0,00	385.746,21	385.746,21
SUS-CA.13	"Estación Sta. Agueda"	0	36.187,13	0,00	119.478,99	119.478,99
SUS-CA.14	"Santa Agueda"	0	34.792,54	0,00	114.874,49	114.874,49
SUS-CA.19	"Las Moras"	0	249.153,24	0,00	822.628,85	822.628,85
SUS-CA.23	"Extensión PTA"	0	159.308,46	0,00	525.988,50	525.988,50
SUS-CH.5	"Carambuco"	0	32.757,58	0,00	108.155,65	108.155,65
SUS-CH.6	"La Loma 1"	0	171.606,51	0,00	566.592,92	566.592,92
SUS-CH.7	"La Loma 2"	0	144.952,68	0,00	478.590,02	478.590,02
SUS-G.1	"San Julián"	0	61.670,62	0,00	203.617,79	203.617,79
SUS-G.2	"Calle Pascal"	0	21.811,39	0,00	72.014,64	72.014,64
SUS-G.4	"Huertecilla-Tarajal"	77	227.440,42	24.042,72	750.939,67	774.982,39
SUS-G.5	"Guadalhorce- Aeropuerto -1"	0	32.122,29	0,00	106.058,12	106.058,12
SUS-G.6	"Guadalhorce- Aeropuerto -2"	0	24.993,53	0,00	82.521,10	82.521,10
SUS-G.7	"Guadalhorce- Aeropuerto -3"	0	57.522,17	0,00	189.920,86	189.920,86
SUS-PT.2	"Sta. Catalina"	0	75.418,14	0,00	249.007,95	249.007,95
SUS-T.1	"Santa Matilde"	0	100.106,41	0,00	330.521,17	330.521,17
SUS-T.2	"Zocueca Oeste"	0	61.945,00	0,00	204.523,69	204.523,69
SUS-T.3	"Zocueca Este"	0	32.654,20	0,00	107.814,32	107.814,32
SUS-T.5	"Asperones"	0	78.995,67	0,00	260.819,86	260.819,86
TOTALES		**77**	**2.429.324,41**	**24.042,72**	**8.020.896,53**	**8.044.939,25**

Actualizando a la edificabilidad final resultante del sector SUS G1, tendríamos lo siguientes datos:

- Edificabilidad final: 62.007,20 m²
- Demanda de Abastecimiento final: 204.757,85 litros/dia

***Tabla 12:** Obtención de la repercusión litros/m²t para otros usos, en función de la demanda total prevista y el total de m²t pendiente de ejecutar.*

REPERCUSIÓN DEMANDA DE AGUA (M³) POR OTROS USOS (M²T)	Dotación (m³/día)	16.923
	M²T	5.125.500,76
	m³/m²t	0,003301698
	litros/m²t	**3,302**

josé luis flores carreño arquitecto

Ante estos resultados, podemos comprobar que se cumplen las previsiones establecidas en el PGOU y se **SOLICITA** el abastecimiento de dicho volumen de agua para el Sector SUS G1 "San Julián"

Igualmente se ha solicitado a la compañía suministradora EMASA los nuevos puntos de suministro para las dos Unidades de Ejecución que plantea este Plan Parcial

SUS-G1 San Julian

Asunto: SUS G1 San Julian
De: Jose Luis Flores <joseluisflores@coamalaga.es>
Fecha: 09/01/2023, 19:14
Para: Antonio Talón Gradaini <atg@emasa.es>

Buenas tardes Antonio,
Lo primero espero que estés bien..... .....
Tal como hablamos telefónicamente, te adjunto los planos de las dos Unidades de Ejecución que se van a desarrollar en el sector SUS G1 San Julian y el plano de zonificacion.
En dicho plano vienen las edificabilidades que d spone cada parcela y los usos asignados para que podais tener idea de la necesidad de agua que precisa cada Unidad de Ejecución.
Respecto al saneamiento se mantiene lo de la propuesta inicial, ya que la UE-01 vierte a la red existente ubicada en el lindero norte (Camino Guadalmar)

Te ruego por favor lo antes que puedas hablemos de este asunto para indicar a la gerencia de urbanismo donde iran sendas acometidas de las dos Un dades de Ejecución

Para cualquier duda o aclaración a tu disposición.

Muchas gracias

José Luis Flores Carreño
ARQUITECTO

joseluisflores@coamalaga.es
+34 655 90 72 72

Adjuntos:

0/ SUS-G1 Zonificacion v7.pdf	2,1 MB
11 SUS-G1 Delimitacion unidades ejecucion v7.pdf	2,0 MB

1 de 1 09/03/2023, 13:02

josé luis flores carreño arquitecto

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

EMASA

Empresa Municipal Aguas de Málaga, S.A.

Plaza General Torrijos, 2
[illegible]
Tfl.: 952 13 50 13 - Fax: 952 13 50 03
Teléfono del Agua: 900 771 452
E-mail: registro@emasa.es
www.emasa.es

E.M.A.S.A.
REGISTRO
26.01.12 000358
SALIDA

IDEA CONSULTORÍA Y URBANISMO
Plaza de la Marina, nº 2-3ª-izqda.
29015 - MÁLAGA

JAGP/[illegible]
E-16054/11
Expte. Nº 2011/099
Fra. Nº 14926/12
23.01.12

Muy Sres. nuestros:

En contestación a su escrito de fecha 14 de octubre de 2011, de solicitud de información de nuestras redes existentes en el **Sector denominado SUS-G.1 "San Julián" para la redacción del Proyecto de Urbanización,** adjunto les enviamos planos con la información requerida, **ADVIRTIÉNDOLES QUE DICHA INFORMACIÓN ES SOLO APROXIMADA.**

Previamente al visado del Proyecto, **SE CONSIDERA RECOMENDABLE UN VISTO BUENO DE EMASA**, para lo cual deberán contactar con D. José Andrés García Peláez en nuestras oficinas Centrales de Hospital Noble, telf. 952135013 o al fax 952135003, con 48 horas de antelación a la fecha en que la presencia con nuestro técnico sea necesaria a los efectos indicados.

Asimismo, les indico que será necesaria la interconexión de las redes de abastecimiento existentes a ambos lados de su sector, manteniendo el diámetro de las mismas.

Respecto al saneamiento, tendrán especial cuidado con los colectores que descienden hacia la EBAR de Guadalmar y las impulsiones que suben desde la misma.

Atentamente.

EMASA
[redacted]

Fdo.: Fernando Plazuelo Zuazo
Director de Proyectos y Obras

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

7.6.- JUSTIFICACION ACOMETIDA TELEFONIA

La compañía Telefónica a la petición situación de infraestructuras en el entorno del Sector, nos contesta con plano donde nos ubican tres posibles puntos de acometida para el mismo. Se adjunta plano de telefónica.

Como nuevo suministro de telefonía se añade un punto de suministro en Camino de Guadalmar para la UE 01, ya que en dicho vial se dispone de red de telefonía y telecomunicaciones

7.7.- JUSTIFICACION ACOMETIDA GAS

La compañía gas natural Andalucía a la petición situación de infraestructuras en el entorno del Sector, ha contestado que no existe información de red existente de gas.

Se adjunta escrito de la compañía suministradora de fecha 17 de junio de 2021

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

nedgia Andalucía
Grupo Naturgy

ATT. Jose Luis Flores Carreño
SECTOR SUS G-1 SAN JULIAN (MALAGA)

Málaga, 17 de Junio de 2021

Asunto: Informe de viabilidad al Proyecto de Urbanización del SECTOR SUS G-1, SAN JULIAN (MÁLAGA)

Muy Sr. Nuestro:

En relación con el asunto de referencia se ha recibido en esta unidad la petición, dónde se nos solicitaba Informe de viabilidad al Proyecto de Urbanización del SECTOR SUS G-1, SAN JULIAN (MÁLAGA).

Nedgia Andalucía, S.A., no está en disposición de dar viabilidad de suministro al citado Sector, dado que no dispone de la infraestructura necesaria en las proximidades.

Para cualquier aclaración, no dude en ponerse en contacto con nosotros.

Atentamente,

Nedgia Andalucía, S.A.

NEDGIA ANDALUCIA, S.A.
Carretera Sevilla-Cádiz, Km 547
Polígono ind. Pineda C/E nave 4
41012 Sevilla
Tel.: 954 480 101
Fax: 954 480 111
Web: www.nedgia.es

josé luis flores carreño arquitecto

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL



8.- PLANOS

INDICE

8.- PLANOS.

PLANO 01.- SITUACIÓN EN EL PGOU
PLANO 02.- TOPOGRÁFICO
PLANO 03.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.
PLANO 04.- AFECCIONES Y SERVIDUMBRES 1.
PLANO 05.- AFECCIONES Y SERVIDUMBRES 2.
PLANO 06.- AFECCIONES Y SERVIDUMBRES 3.
PLANO 07.- PLANTA DE ZONIFICACIÓN.
PLANO 08.- PLANTA DE SUPERFICIE PARCELAS.
PLANO 09.- PLANTA DESCRIPCION VIALES.
PLANO 10.- SECCIONES VIALES TIPO.
PLANO 11.- DELIMITACION UNIDADES DE EJECUCION.
PLANO 12.- PLAN DE ETAPAS.
PLANO 13.- PLANTA ORDENACION DE VOLUMENES.
PLANO 14.- PLANTA DE CARACTERISTICAS GEOMETRICAS DE VIALES.
PLANO 15.- PLANTA DE REPLANTEO DE VIALES.
PLANO 16.- PERFILES LONGITUDINALES 1.
PLANA 17.- PERFILES LONGITUDINALES 2.
PLANO 18.- PERFILES LONGITUDINALES 3.
PLANO 19.- PERFILES LONGITUDINALES 4.
PLANO 20.- PERFILES TRANSVERSALES VIAL 1.
PLANO 21.- PERFILES TRANSVERSALES VIAL 2.
PLANO 22.- PERFILES TRANSVERSALES VIAL 3 HOJA 1.
PLANO 23.- PERFILES TRANSVERSALES VIAL 3 HOJA 2.
PLANO 24.- PERFILES TRANSVERSALES VIAL 4-7 HOJA 1.

josé luis flores carreño arquitecto

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

PLANO 25.- PERFILES TRANSVERSALES VIAL 4-7 HOJA 2.

PLANO 26.- PERFILES TRANSVERSALES VIAL 5-8.

PLANO 27.- PERFILES TRANSVERSALES VIAL 6.

PLANO 28.- PERFILES TRANSVERSALES VIAL 9.

PLANO 29.- PERFILES TRANSVERSALES VIAL 10 Y GLORIETA B.

PLANO 30.- PERFILES TRANSVERSALES VIAL 11.

PLANO 31.- PERFILES TRANSVERSALES ENLACE Y CARABINEROS.

PLANO 32.- PERFIL OD-1 Y OD-2

PLANO 33.- INFRAESTRUCTURA EXISTENTE DE SANEAMIENTO Y DRENAJE.

PLANO 34. INFRAESTRUCTURA EXISTENTE DE ABASTECIMIENTO.

PLANO 35-a. RED DE SANEAMIENTO DE FECALES Y PLUVIALES. ESCENARIO 1 (UE-01)
PLANO 35-b. RED DE SANEAMIENTO DE FECALES Y PLUVIALES. ESCENARIO 2 (UE-02)

PLANO 36-a. RED DE ABASTECIMIENTO. ESCENARIO 1 (UE-01)
PLANO 36-b. RED DE ABASTECIMIENTO. ESCENARIO 2 (UE-02)

PLANO 37-a. RED DE MEDIA TENSIÓN. ESCENARIO 1 (UE-01)
PLANO 37-b. RED DE MEDIA TENSIÓN. ESCENARIO 2 (UE-02)

PLANO 38-a. RED DE BAJA TENSIÓN. ESCENARIO 1 (UE-01)
PLANO 38-b. RED DE BAJA TENSIÓN. ESCENARIO 2 (UE-02)

PLANO 39.a. RED DE ALUMBRADO PUBLICO. ESCENARIO 1 (UE-01)
PLANO 39.b. RED DE ALUMBRADO PUBLICO. ESCENARIO 1 (UE-0

PLANO 40.a. ESQUEMA DE TELECOMUNICACIONES. ESCENARIO 1 (UE-01)
PLANO 40.b. ESQUEMA DE TELECOMUNICACIONES. ESCENARIO 2 (UE-02)

PLANO 41.- ABASTECIMIENTO ENTORNO.

PLANO 42.- SANEAMIENTO ENTORNO.

PLANO 43.- TELEFONIA ENTORNO.

PLANO 44.- ZONIFICACION ACUSTICA PGOU.

PLANO 45.- LIMITACION ALTURAS AESA.



Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

9.- DOCUMENTACION COMPLEMENTARIA

9.1.- RESUMEN EJECUTIVO

9.2.- ESTUDIO ACUSTICO

9.3.- ESTUDIO DE TRÁFICO

9.4.- SEPARATA AVIACION CIVIL

9.5.- SEPARATA CUMPLIMIENTO LEY DE CARRETERAS

9.6.- PLAN ESPECIAL DE IMPLANTACION DE UNIDAD DE SUMINISTRO DE CARBURANTES DE AUTOMOVILES Y ACUERDO JUNTA GOBIERNO LOCAL

9.7.- DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO (incluye ADENDA abril 2019)

9.8.- RESOLUCION DE LA ACTIVIDAD ARQUEOLÓGICA PREVENTIVA



josé luis flores carreño arquitecto

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Plan Parcial de Ordenación Urbanística del Sector SUS G.1 San Julián.

Málaga



Notas Texto Refundido

Promotores: Ríos Innovación Málaga 18 s.l.
Urbanizaciones y Jardines s.l.

Arquitecto redactor: José Luis Flores Carreño

Agosto 2024
(vers.09)

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

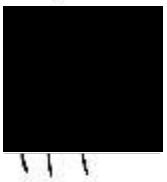
Para la aprobación definitiva del Plan Parcial del sector SUS G.1 San Julián del PGOU de Málaga se aporta a este texto refundido la siguiente documentación para cumplimentar los informes sectoriales siguientes:

MINISTERIOS DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD SOSTENIBLE
Secretaría General de Transporte Aéreo y Marítimo
Dirección General de Aviación Civil

Se incluye plano denominado "LIMITACIONES DE ALTURAS VALIDADAS POR AESA TRAS INFORMES TECNICOS DE AENA S.A. Y ENAIRE COTA MAXIMA MSL" en los planos de ordenación con el número de plano 45

Málaga, agosto de 2024

El Arquitecto,



José Luis Flores Carreño

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

8.7 DOC. URBANISTICA- Plano de Ordenación-Documento para Aprobación Definitiva PPO (extracto)

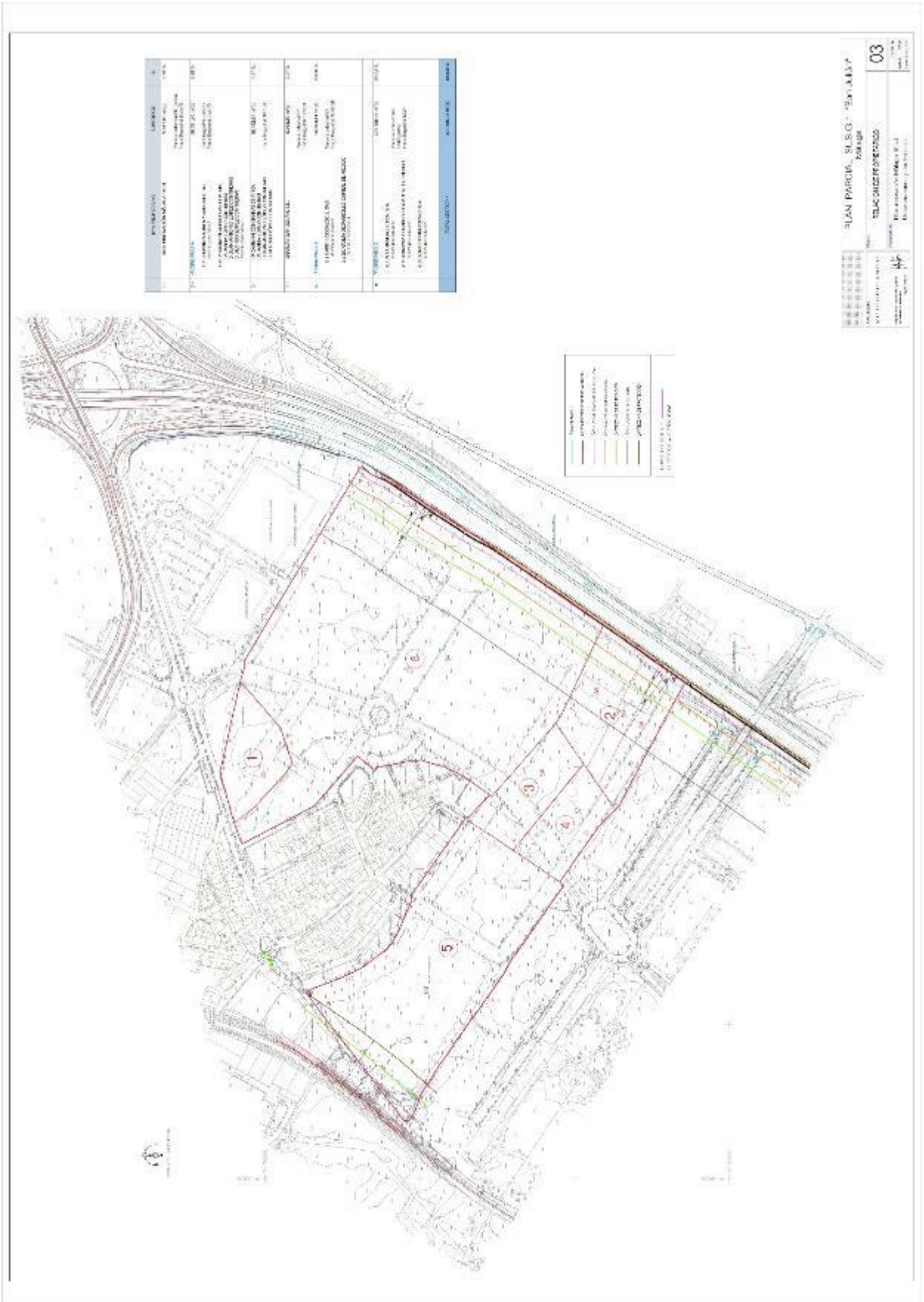
Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL



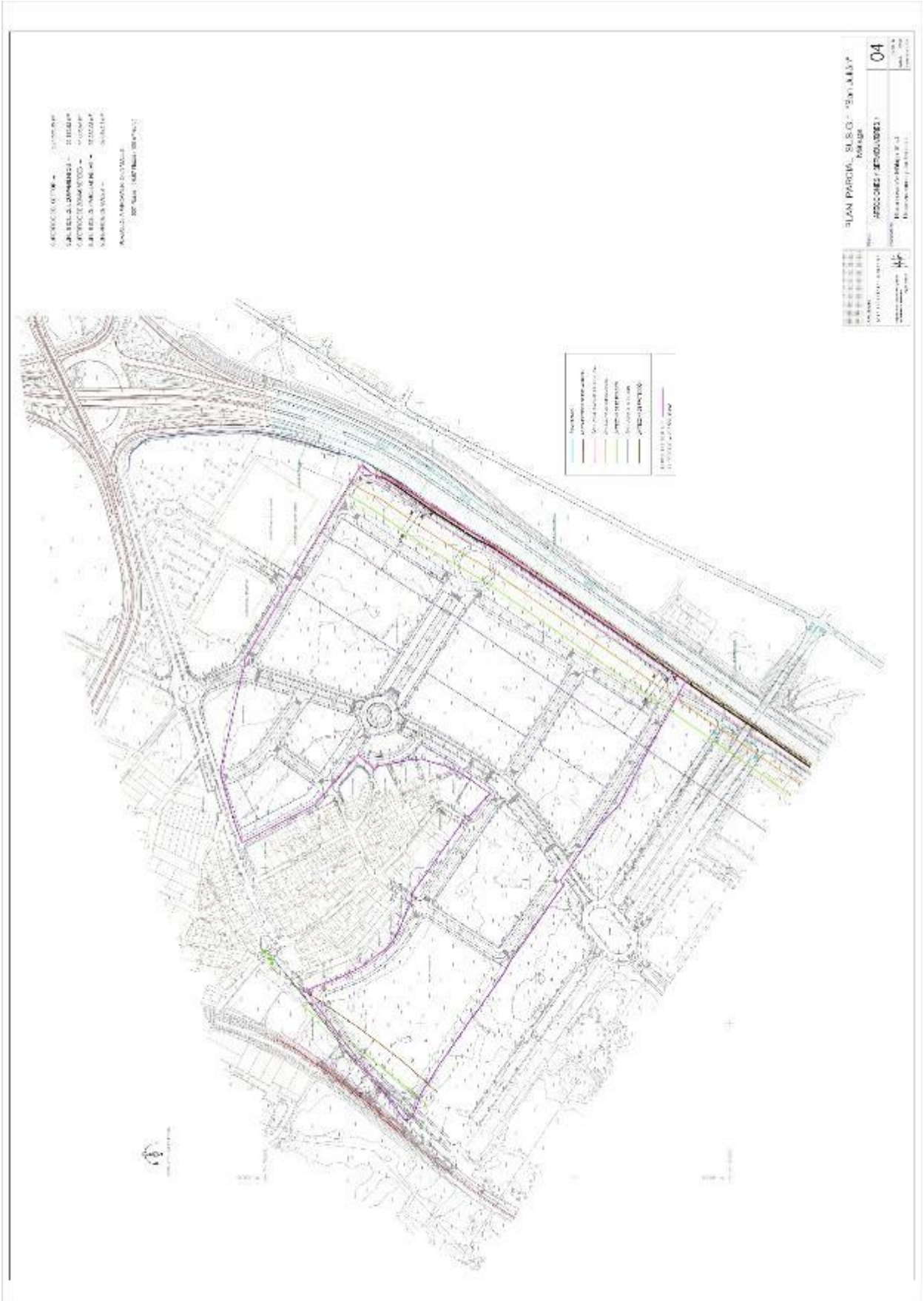
Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL



Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL



Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL



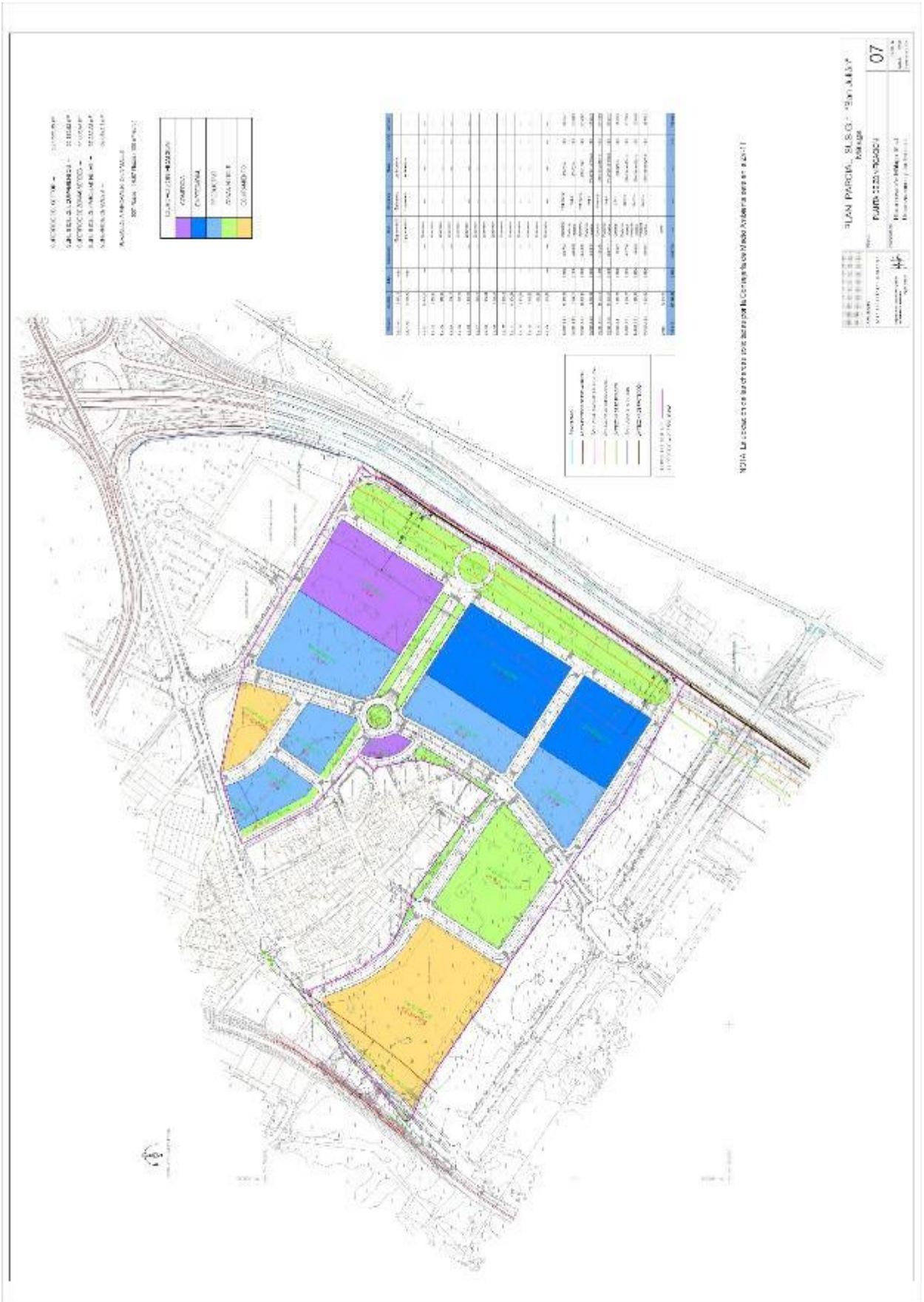
Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL



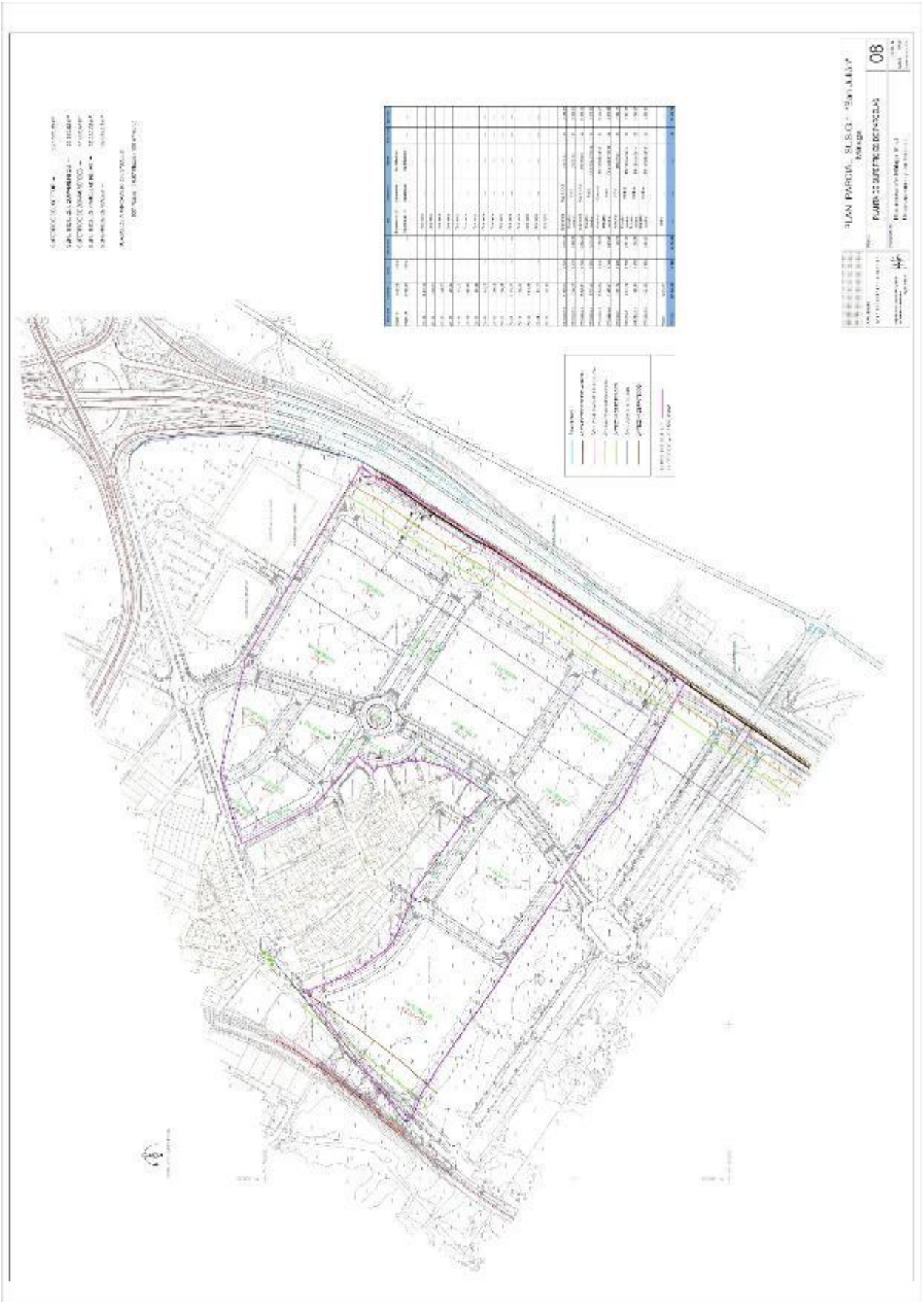
Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL



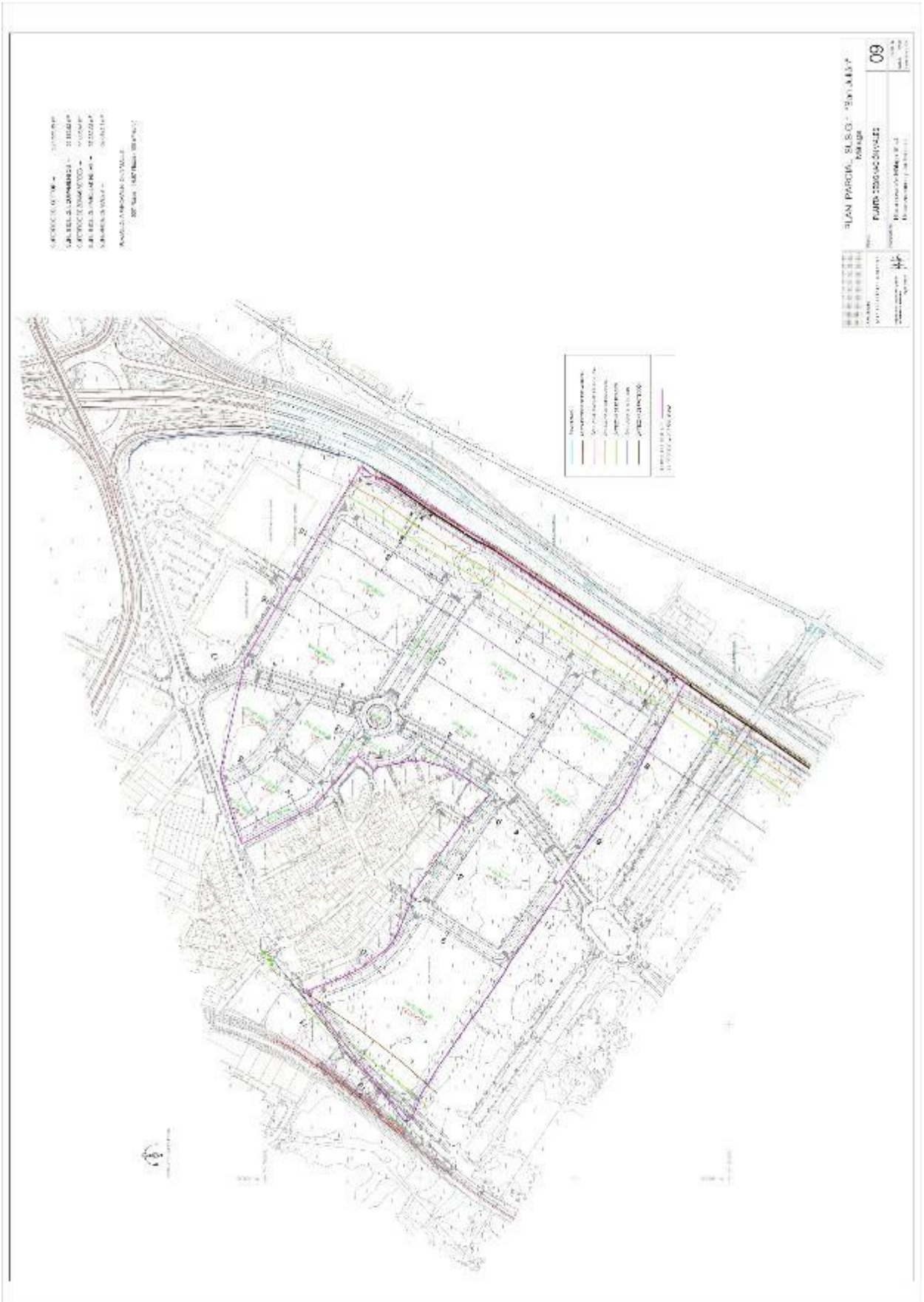
Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL



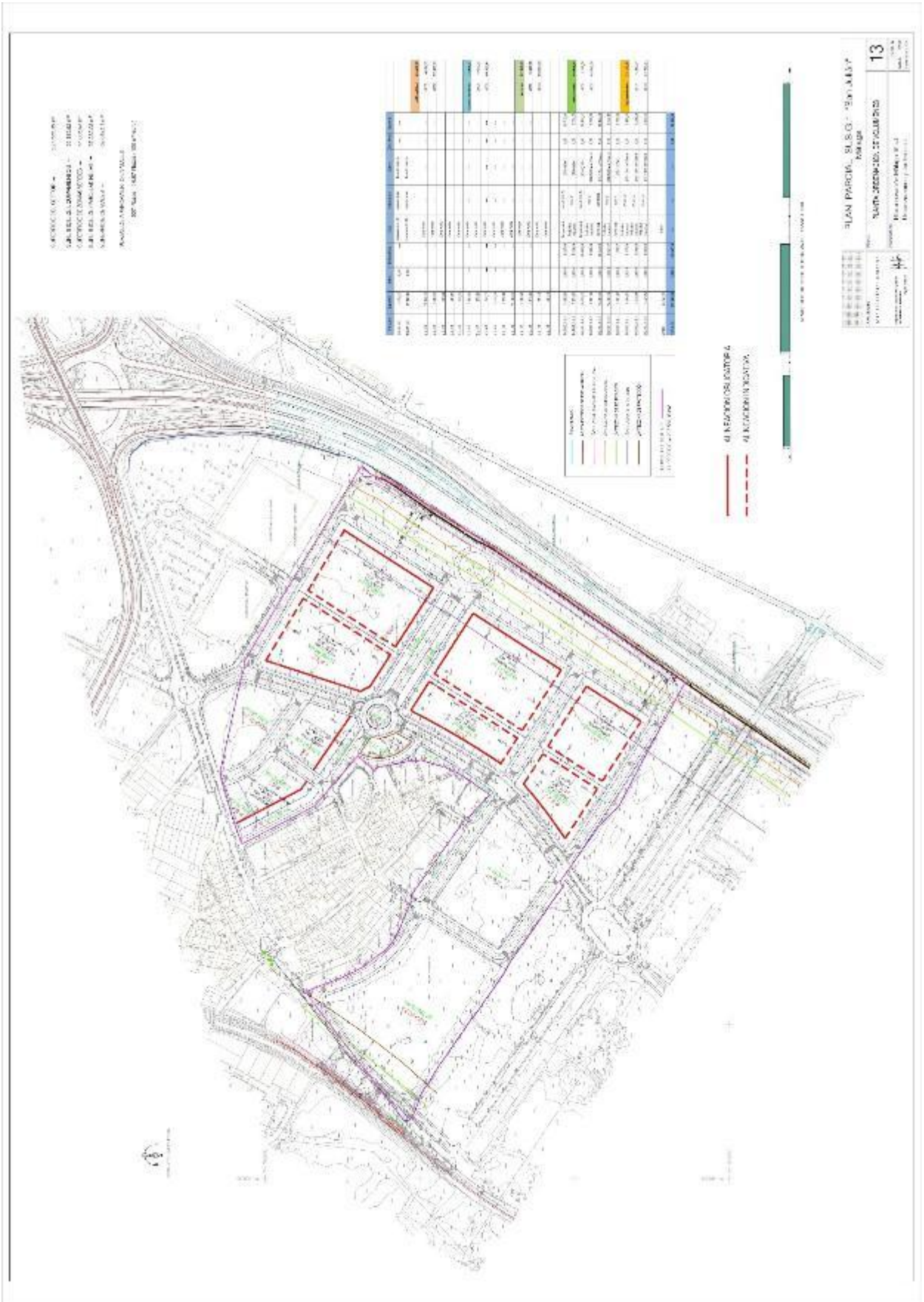
Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL



Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL



Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL



Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

8.8 DOC. URBANISTICA-Certificado del Ayuntamiento, acuerdo de Aprobación Definitiva del PPO

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Ciudad de Málaga | Secretaría General del Pleno

JUAN RAMÓN ORENSE TEJADA, OFICIAL MAYOR, P.S. DE LA SECRETARIA GENERAL DEL PLENO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA

CERTIFICO: Que en la sesión extraordinaria celebrada por el Excmo. Ayuntamiento Pleno el día 30 de agosto de 2024, se adoptó acuerdo del siguiente tenor literal:

"***PUNTO ÚNICO .- DICTAMEN RELATIVO A PROPUESTA DE LA CONCEJALA DELEGADA DE URBANISMO DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUS-G.1 "SAN JULIÁN"***

CONFORME: CONSEJO ANTEHEREMOS
El Jefe de Servicio Jurídico del Pleno
Miguel A. Carrasco Cujera

El Excmo. Ayuntamiento Pleno conoció el Dictamen de la Comisión de Urbanismo, Movilidad y Seguridad, de fecha 30 de agosto de 2024, cuyo texto a la letra es el siguiente:

"En relación con este asunto, la Comisión del Pleno conoció la Propuesta referenciada de 27 de agosto de 2024 (CSV: nhAMgacNUEymvuRIaqdGHA==), cuyo texto se transcribe a continuación:

URL de Verificación: https://valida.malaga.eu/verifirma/code/nhAMgacNUEymvuRIaqdGHA==

"Resulta que con fecha 27 de agosto de 2024 se ha emitido informe-propuesta por el Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento del Departamento de Planeamiento y Gestión, del siguiente tenor literal:

*"En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 172, 173 y 175 del Real Decreto núm. 2568/1986 de 28 de noviembre aprobatorio del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales y con respecto al expediente de referencia, se emite el siguiente **informe jurídico municipal consistente en propuesta de aprobación definitiva del Plan Parcial SUS-G.1 "San Julián" conforme al objeto, antecedentes de hecho y fundamentos jurídicos siguientes:***

Objeto

*El presente expediente tiene por **objeto** el desarrollo del Sector de suelo urbanizable sectorizado SUS-G.1 "San Julián" conforme a las previsiones contenidas en el vigente PGOU-2011, que cuenta con una superficie de 227.565,35 m2 según medición del Plan Parcial (recogida en informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 20-5-21) y uso global productivo (con usos pormenorizados empresarial y productivo) con compatibilidad de un 20% de uso comercial, y un índice de edificabilidad de 0,273m2/m2.*

Ayuntamiento de Málaga
Avenida Cervantes, 4.
29016 Málaga (Edificio Consistorial)
+34 951 926 010
registrodepleno@malaga.eu
www.malaga.eu

Código Seguro De Verificación	G/6ypS43e73F5iybDUwEbg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	10/09/2024 14:58:19
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	06/09/2024 09:40:33
	Miguel Angel Carrasco Cujera	Firmado	06/09/2024 09:36:03
Observaciones		Página	1/38
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/G/6ypS43e73F5iybDUwEbg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

La ordenación propuesta es básicamente la ordenación pormenorizada indicativa del PGOU, si bien se elimina una calle trasversal (y alguna otra calle intermedia) para obtener parcelas de mayor tamaño, ante la perspectiva de ubicación de empresas que requieran dichas superficies.

La zonificación tiene en cuenta la indefinición existente sobre los usos a implantar entre los permitidos en el sector, optándose por repartir las tres calificaciones, Productivo, Empresarial y Comercial, entre las tres manzanas de mayor tamaño. En las manzanas más al norte y de menor tamaño se califican como productivo, previéndose una parcela comercial (para gasolinera) en la parcela más próxima al núcleo.

Antecedentes de hecho

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Instr. de Servicio Jurídico del Mpio.
Miguel A. Carrasco Crujera

A continuación se relacionan los antecedentes que deben ser destacados en esta fase del procedimiento:

***1.-** Con fecha **9 de agosto de 2013**, la Junta de Gobierno Local acuerda la aprobación inicial del Plan Parcial SUS-G.1 "San Julián" promovido por Fuensanta López Espinar e/r de Conjunto Sur, S.L; Edificadora La Solana, S.L y Aleo Invergestión S.A, en base a la documentación técnica fechada en julio 2013, de conformidad con el informe técnico del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de 31 de julio de 2013, y en base a lo dispuesto en los artículos 13.4, y 31 al 41 de la Ley 7/02 de Ordenación Urbanística de Andalucía.*

El citado acuerdo condicionaba la apertura de información pública a la aportación de la siguiente documentación: "Estudio Acústico en documentación independiente, homologado por empresa colaboradora de la Junta de Andalucía, tal y como se indica en el informe del Departamento de Planeamiento y Gestión de 31 de julio de 2013; documentación que recoja lo especificado en el informe del Servicio de Servicio de Seguimiento del PGOU y Desarrollo Urbanístico del Departamento de Planeamiento y Gestión el 1 de agosto de 2013 y en el informe del Servicio de Control de Urbanización de Iniciativa Privada del Departamento de Proyectos y Obras de fecha 1 de agosto de 2013; así como emitidos los correspondientes informes técnicos municipales favorables del Servicio de Topografía y Cartografía, del Servicio de Arqueología y de Emasa."

***2.-** Mediante instancias de fechas **6 de septiembre de 2013** y **26 de septiembre de 2013** la entidad promotora aporta al expediente documentación técnica que da cumplimiento a los condicionantes establecidos en el acuerdo de aprobación inicial, emitiéndose informe favorable del Servicio de Seguimiento del PGOU y Desarrollo Urbanístico de **11 de noviembre de 2013**.*

*Así mismo, con fechas **3 de septiembre de 2013** y **10 de octubre de 2013**, se emiten sendos informes del Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento en relación a la documentación acreditativa de las titularidades registrales y catastrales de las fincas incluidas en el ámbito a los efectos del llamamiento al trámite de información al público en los términos del art. 32 LOUA.*

Código Seguro De Verificación	G/6ypS43e75F5iybDUwEbg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	10/09/2024 14:58:19
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	06/09/2024 09:40:33
	Miguel Angel Carrasco Crujera	Firmado	06/09/2024 09:36:03
Observaciones		Página	2/38
Url De Verificación	https://valide.malaga.eu/verifirma/code/G/6ypS43e75F5iybDUwEbg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

3.- *La información pública del expediente fue sustanciada mediante anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia de* ***25 de noviembre de 2013;*** *en el Diario Sur de Málaga de* ***27 de noviembre de 2013*** *y exposición en el Tablón de Edictos de la Gerencia Municipal de Urbanismo entre los días 18 de noviembre y 18 de diciembre de 2013, ambos inclusive. Con notificación personal a los interesados y titulares del ámbito que resultan de los Registros de la Propiedad y del Catastro, según resulta de copias unidas al expediente. Habiéndose procedido a la publicación de anuncios en BOP y BOE, ambos de 4 de febrero de 2016 a los efectos de comunicación a los titulares con domicilio desconocido.*

4.- *Por la Vicesecretaría Delegada de la Gerencia de Urbanismo se ha expedido con fecha* ***27 de febrero de 2014****, Certificación en la que se hace constar que, durante el plazo de información pública comprendido entre los días* ***21 de noviembre de 2013*** *a* ***14 de febrero de 2014****, ambos inclusive, han tenido entrada las siguientes alegaciones:*

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe de Servicio Jurídico del Medio
Miguel A. Carrasco Crujera

- Alegación presentada por Cristóbal José Ríos Villa, en representación de la entidad Autocares Hermanos Ríos SL, con fecha de entrada el 18 de diciembre de 2013.
- Alegación presentada por Joselina Blanco García, en representación de la Asociación de Vecinos de La Loma de San Julián, con fecha de entrada el 20 de diciembre de 2013.
- Alegación presentada por Juan Antonio López Contreras, en su propio nombre y en representación de Carmen Contreras Cuadra, con fecha de entrada el 26 de diciembre de 2013
- Alegación presentada por José María Olmedo Jurado, en representación de "Granjas San Julián", con fecha de entrada el 22 de enero de 2014.

Así mismo con fecha ***12 de febrero de 2016*** *se emitió Certificación en relación al plazo de audiencia concedido a los interesados a los efectos de lo dispuesto en el art. 84 de la Ley 30/1992, comprendido entre el 3 de diciembre de 2015 al 2 de enero de 2016. Haciéndose constar que en ese periodo ha tenido entrada alegación presentada por Manuel Gavira Gómez en representación de la entidad Conjunto Sur, con fecha de entrada en el Servicio de Correos el 21-12-15.*

Constando que fuera del plazo de información pública, con fecha ***12 de diciembre de 2017*** *ha tenido entrada nuevo escrito de alegaciones de Juan Antonio López Contreras.*

5.- *Por otra parte, en relación al reconocimiento de la condición de interesados en el presente procedimiento, deben destacarse las siguientes actuaciones:*

- Con fecha ***27 de julio de 2016*** *se emite informe del Servicio Jurídico-administrativo del Departamento de Planeamiento en el que, a la vista de la paralización del expediente por causas imputables a los promotores Conjunto Sur, S.L; Edificadora La Solana, S.L y Alco Invergestión, S.A; y considerando el escrito presentado con fecha 4 de noviembre de 2015 por José Luis Flores Carreño e/r de Autocares Hermanos Ríos, S.L y Urbanizaciones y Jardines SL, así como escrito de Manuel Gavira Gómez e/r de Conjunto Sur de fecha de presentación 21 de diciembre de 2015, se justifica jurídicamente la continuación de la*

Código Seguro De Verificación	G/6ypS43e75fSLybDUwEbg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	10/09/2024 14:58:19
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	06/09/2024 09:40:33
	Miguel Angel Carrasco Crujera	Firmado	06/09/2024 09:36:03
Observaciones		Página	3/38
Url De Verificación	https://valide.malaga.eu/verifirma/code/G/6ypS43e75fSLybDUwEbg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

tramitación del procedimiento reconociendo la condición de nuevos promotores a las entidades Autocares Hermanos Rios SL y Urbanizaciones y Jardines SL; ello sin perjuicio de la condición de interesados que ostentan los primitivos promotores del Plan Parcial: Conjunto Sur SL Aleo Invergestión y Edificadora La Solana SL.

*- Con fecha **28 de diciembre de 2020** se presenta escrito por Mateo Márquez Garrido en representación de "Comunidad de Regantes de las Acequias viejas y nueva de Churriana", personándose en calidad de interesada en el expediente. Con fecha **21 de abril de 2021** se presenta nueva instancia en el mismo sentido que la anterior.*

*- Mediante sucesivas instancias de **6 de febrero de 2020, 16 de septiembre de 2021, 15 de junio de 2022,** la entidad Borayma Desarrollo SCR S.A.U, representada por José Manuel Soriano Álvarez, manifiesta ostentar la condición de propietario mayoritario del Sector, presentando una serie de observaciones a la documentación técnica del Plan Parcial. Posteriormente, con fechas **15 de septiembre de 2022** y **17 de marzo de 2023** se reitera en la solicitud.*

*- También constan como interesados en el presente procedimiento, como titulares de derechos de aprovechamientos, en los términos expuestos en informe del Servicio Técnico de Ejecución de Planeamiento de **13 de julio de 2023**, la entidad Prolira Málaga SL y la entidad IURIS Abogados SCP.*

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe de Servicio Jurídico del Área
Miguel A. Carrasco Crujera

***6.-** Simultáneamente al trámite de información pública, el expediente ha sido sometido al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada de conformidad con lo previsto en el artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (En su redacción anterior a la modificación de la disposición final 5.3 de LISTA). Habiéndose emitido, tras los trámites oportunos, Informe Ambiental Estratégico de la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, con entrada el **3 de septiembre de 2020,** en sentido favorable, haciéndose constar que el Plan Parcial del Sector SUS-G.1 "San Julián" no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre que se de cumplimiento a las medidas de prevención corrección y control y medidas para el seguimiento y vigilancia ambiental del plan propuestas en el documento ambiental estratégico y cumplimiento del condicionado establecido en el mismo.*

*Señalándose que las citadas medidas han sido recogidas expresamente en las ordenanzas del documento del Plan Parcial de Ordenación, tal y como se hace constar en los informes técnicos del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de **12 de mayo de 2023 y 30 de octubre de 2023** y en el informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de **13 de agosto de 2024** que más abajo se transcribe. (Epígrafe 2.2 Respecto a las subsanaciones derivadas del Informe Ambiental Estratégico.")*

***7.-** Así mismo se han requerido los informes preceptivos a las entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados de conformidad con el art. 32.1.2ª LOUA; e informe de la Administración Autonómica con competencia en ordenación del territorio de acuerdo con el*

Código Seguro De Verificación	G/6ypS43e73fS1ybDUwEbg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	10/09/2024 14:58:19
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	06/09/2024 09:40:33
	Miguel Angel Carrasco Crujera	Firmado	06/09/2024 09:36:03
Observaciones		Página	4/38
Url De Verificación	https://valide.malaga.eu/verifirma/code/G/6ypS43e73fS1ybDUwEbg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

apartado C) del Art. 31.2 de la LOUA. Habiéndose emitido los siguientes dictámenes, favorables al presente instrumento de planeamiento:

Informe de la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para la sociedad de la Información del Ministerio de Industria, Energía y Turismo, al amparo de lo dispuesto en el art. 26.2 de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones, vigente al momento de la aprobación inicial, emitido en sentido favorable al presente instrumento. Con fecha de entrada ***13 de febrero de 2014****.*

Informe de la Secretaría General de Infraestructuras del Ministerio de Fomento, en el ámbito de las competencias del Estado en materia ferroviaria, de conformidad con lo establecido en el artículo la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario. Emitiéndose informe favorable de la citada Administración con fecha de entrada ***21 de abril de 2017****.*

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Iltre. de Servicio Jurídico del Menor
Miguel A. Carrasco Crujera

Señalándose que de acuerdo con las observaciones contenidas en el mismo, se ha recabado en la sustanciación del procedimiento, el informe de ADIF, que fue emitido conforme con el instrumento, con entrada el ***3 de julio de 2017****.*

Informe de la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible en materia de Aguas, de conformidad con el art. 42 de la Ley 9/2010 de 30 de julio, de Aguas de Andalucía. El citado informa ha tenido entrada con fecha ***5 de julio de 2019****, en sentido favorable a la tramitación del presente instrumento. Ello tras comprobarse la emisión de informe de la Empresa Municipal de Aguas de Málaga sobre disponibilidad de recursos hídricos y sobre redes de agua potable, fecales y pluviales del sector, con fecha de entrada* ***11 de junio de 2018****, además del cumplimiento de los demás condicionantes establecidos en los informes previos de la citada Administración. (Dee fechas 6-6-17 y 26-10-17)*

Informe de la Delegación Territorial de Cultura de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte de conformidad con lo establecido en el art. 29.4 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía en relación con el emplazamiento del protegido arqueológicamente. Yacimiento "Enclave Púnico de San Julián". Emitido en sentido favorable, con fecha de entrada el ***12 de mayo de 2023****; señalándose que desde el punto de vista arqueológico, la propuesta es compatible con los valores patrimoniales de la zona, por lo que procede emitir informe favorable, condicionada a la realización de una actividad arqueológica preventiva, consistente en un Control arqueológico de Movimientos de Tierra, en toda la superficie afectada por las obras proyectadas, durante su fase de ejecución.*

de la Demarcación Informe de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental (Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento), tanto respecto de la afección con relación a la Autovía A-7 como del ramal de conexión del Vial de Acceso Sur al Aeropuerto, de conformidad con lo establecido en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras y RD 1812/1994, de 2 de septiembre, aprobatorio de su Reglamento.

Código Seguro De Verificación	G/6ypS43e75F5iybDUwEbg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	10/09/2024 14:58:19
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	06/09/2024 09:40:33
	Miguel Angel Carrasco Crujera	Firmado	06/09/2024 09:36:03
Observaciones		Página	5/38
Url De Verificación	https://valide.malaga.eu/verifirma/code/G/6ypS43e75F5iybDUwEbg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

El mencionado informe fue solicitado con fecha con fecha ***9 de mayo de 2022****, emitiéndose un primer dictamen desfavorable de la citada Administración, con entrada el 29 de junio de 2023. Por lo tanto, al efecto de dar cumplimiento a las cuestiones planteadas en el mismo, con fecha* ***23 de abril de 2024,*** *se remite nueva documentación que contiene Estudio de Tráfico presentado por la entidad promotora el 8-3-24. Comunicándose a esta Administración, con fecha* ***3 de junio de 2024,*** *la* ***suspensión del plazo para resolver*** *acordada por la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental. Suspensión que de conformidad con los arts. 30.4 y 22.1ª) de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo común, debe computarse desde el 4 de junio de 2024 hasta la fecha de la presentación de documentación solicitada, consistente en:* ***"Nueva versión del Estudio de tráfico*** *que considere la campaña de aforos realizada en febrero de 2024* ***y que subsane todas las observaciones de la Resolución de la Dirección General de Carreteras de 29 de junio de 2023."***

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe de Servicio Jurídico del Norte
Miguel A. Carrasco Crujera

Así, tras remitirse a la Administración competente, con fecha ***13 de junio de 2024,*** *la documentación requerida: "Estudio de Tráfico fechado junio 2024" (aportado por la entidad promotora el 7-6-24), acompañada del Informe técnico del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de 11 de junio de 2024, se ha producido en ese acto la reapertura del cómputo del plazo para la emisión del informe en los términos del artículo 16.6 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras y el RD 1812/1994, de 2 de septiembre, aprobatorio de su Reglamento, plazo que se inició el* ***24 de abril de 2024*** *(día siguiente de la presentación de la solicitud de informe), y que tras el periodo de suspensión que va del 4 de junio de 2024 al 13 de junio de 2024, concluyó el día* ***7 de agosto de 2024,*** *sin que durante el mencionado periodo se haya presentado informe alguno por parte de la Administración competente en materia de Carreteras del Estado, tal y como se desprende del Certificado emitido por el Titular del Órgano de Apoyo a la Junta e Gobierno Local de* ***9 de agosto de 2024*** *en el que se acredita una única entrada de fecha 3 de junio de 2024 que se corresponde con el oficio suspensión antes referido.*

Entendiéndose en consecuencia la conformidad de la Administración competente en materia de Carreteras del Estado con el presente instrumento de Planeamiento, y en concreto con la documentación que da cumplimiento al requerimiento de subsanación. Por lo que procede continuar con las actuaciones por sus trámites reglamentarios, en los términos establecidos en el artículo 81 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; artículo 16.6 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras y el RD 1812/1994, de 2 de septiembre, aprobatorio de su Reglamento.

Haciéndose constar además, que de conformidad con el informe técnico del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de fecha ***13 de agosto de 2024*** *"El Proyecto de Urbanización que desarrolle las determinaciones de este PPO deberá ser informado por la Unidad de Carreteras de Málaga del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.*

Código Seguro De Verificación	G/6ypS43e75fSiybDUwEbg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	10/09/2024 14:58:19
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	06/09/2024 09:40:33
	Miguel Angel Carrasco Crujera	Firmado	06/09/2024 09:36:03
Observaciones		Página	6/38
Url De Verificación	https://valide.malaga.eu/verifirma/code/G/6ypS43e75fSiybDUwEbg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

*Informe de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible de conformidad con lo previsto en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre. Tras verificarse por la Administración competente subsanación de los requerimientos planteados en informe previo de fecha 14 de junio de 2018, se emite informe favorable, que tiene entrada en este Ayuntamiento el **16 de julio de 2024**, con simples observaciones, cuyo cumplimiento ha sido constatado en el informe técnico del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de 13 de agosto de 2024 (Incorporación de plano requerido en ellos planos de ordenación del PPO con el nº 45) tal y como se recoge en el del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de igual fecha. (Epígrafe 2.1 Tercer párrafo)*

Informe de la Dirección General de Comercio de la Consejería de Empleo, Empresa y Comercio, que ha tenido entrada con fecha 2 de marzo de 2017, en sentido favorable, condicionado una serie de observaciones que han sido recogidas en la normativa del Plan Parcial tal y como se hace constar en el informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 13 de agosto de 2024. (Apartado 2.3). Lo que se hace constar, sin perjuicio de que, tras la derogación del art. 36 y ss. del Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de comercio de Andalucía, operada por el art. 49.15 de Decreto-ley núm. 26/2021 de 14 de diciembre por el que se adopta medidas de simplificación administrativa y mejora de la calidad regulatoria para la reactivación económica en Andalucía, el mencionado informe en materia de comercio no resulta preceptivo.

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe de Servicio Jurídico del Área
Miguel A. Carrasco Crujera

*Informe de la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del territorio, con entrada el **18 de julio de 2024,** favorable al presente instrumento; constatándose el cumplimiento de las observaciones contenidas en el informe previo de la citada Administración emitido con fecha 21 de enero de 2014.*

***8.-** Durante la fase de información pública, se han emitido numerosos informes técnicos municipales en los que se requiere la subsanación de la sucesiva documentación técnica aportada al expediente, debiendo destacarse los siguientes:*

*- Informe del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de **13 de julio de 2016** e informe del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de **8 de agosto de 2016,** que analizan la documentación técnica aportada por José Luis Flores Carreño e/r de Autocares Hermanos Ríos y Urbanizaciones y Jardines SL con fecha 9 de mayo de 2016 señalándose en ambos casos una serie de observaciones a cumplimentar a los efectos de continuar la tramitación del expediente. Así mismo en el informe del Servicio de Servicio de Planificación Territorial y Urbanística se estudian las alegaciones presentadas en el periodo de información pública proponiendo su desestimación.*

*- Informe del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de fecha **2 de febrero de 2017** sobre la Delimitación de las Unidades de Ejecución previstas, que analiza la documentación presentada con fecha 9 de noviembre de 2016 señalando una serie de*

Código Seguro De Verificación	G/6ypS43e73fS1ybDUwEbg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	10/09/2024 14:58:19
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	06/09/2024 09:40:33
	Miguel Angel Carrasco Crujera	Firmado	06/09/2024 09:36:03
Observaciones		Página	//38
Url De Verificación	https://valide.malaga.eu/verifirma/code/G/6ypS43e73fS1ybDUwEbg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

observaciones, entre ellas, la necesidad de recabar informes municipales del Servicio Técnico de Ejecución del Planeamiento y del Servicio de Arqueología; e informes sectoriales en materia de Carreteras, Aviación Civil, Ferrocarriles, Aguas y Comercio.

*- Informe del Servicio Técnico de Ejecución del Planeamiento de fecha **5 de mayo de 2017** sobre la Delimitación de las Unidades de Ejecución previstas en el documento presentado 9-11-16 (en el que se planteaba la delimitación de cuatro unidades de ejecución, una de ellas discontinua) requiriéndose la subsanación de la documentación al objeto de justificar la propuesta.*

*- Informe del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de **12 de diciembre de 2018** en el que se recoge la necesidad de tramitación del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.*

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe de Servicio Jurídico del Norte
Miguel A. Carrasco Crujera

*- Informes del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de **4 de marzo de 2021 y** del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de fecha **20 de mayo de 2021** en los que se analiza la documentación presentada por la entidad promotora con fecha 30 de septiembre de 2020. En ambos dictámenes se señalan una serie de observaciones pendientes de subsanación (entre ellas, la incorporación de condiciones recogidas en el IAE con entrada el 17-8-20)*

*- Informe del Servicio Técnico de Ejecución del Planeamiento de fecha **14 de octubre de 2022** en relación a la documentación técnica presentada con fecha 10 de junio de 2022 que contiene la nueva delimitación de dos Unidades de Ejecución. Como consta en el citado informe, la nueva delimitación tiene por objeto cumplimentar los informes anteriores, facilitando la ejecución atendiendo a la estructura de la propiedad y las expectativas de desarrollo del planeamiento.*

*- Informe del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de **5 de diciembre de 2022** e informe del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de **9 de febrero de 2023**. Todos ellos reiterando la necesidad de subsanación de cuestiones técnicas (cumplimentación de las observaciones del IAE, justificación de la delimitación de las unidades de ejecución, incorporación de ordenanzas de Estación de Servicio, entre otras)*

*- Informe del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de **12 de mayo de 2023**, así como del Servicio Técnico de Ejecución del Planeamiento de **26 de junio de 2023** en relación a la nueva documentación presentada con fecha 13 de marzo de 2023. En el primero de ellos se observa el cumplimiento de cuestiones relativas al IAE, si bien se realizan una serie de observaciones en materias de su respectiva competencia pendientes de subsanación (como la incorporación de ordenanzas de Estación de Servicio, entre otras). En el segundo se señalan observaciones respecto a la justificación del cumplimiento de la normativa de la LOUA respecto a la delimitación de dos Unidades de Ejecución.*

Código Seguro De Verificación	G/6ypS43e73fS1ybDUwEbg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	10/09/2024 14:58:19
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	06/09/2024 09:40:33
	Miguel Angel Carrasco Crujera	Firmado	06/09/2024 09:36:03
Observaciones		Página	8/38
Url De Verificación	https://valide.malaga.eu/verifirma/code/G/6ypS43e73fS1ybDUwEbg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

*- Informe del Servicio Técnico de Ejecución del Planeamiento de **13 de julio de 2023** sobre la idoneidad de las Unidades de Ejecución propuestas en documentación presentada con fecha 20 de junio de 2023 señalando las subsanaciones que deberán contemplarse en el documento que se someta a aprobación definitiva. Así mismo se emite informe del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de **30 de octubre de 2023**, comprobándose el cumplimiento de determinadas cuestiones planteadas en informes anteriores, aunque reiterándose la necesidad de subsanación de otros aspectos de la documentación presentada.*

*- Informe técnico del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de fecha **16 de febrero de 2024**, relativo a las obras e infraestructuras afectas al Sector, ello en respuesta a solicitud presentada por José Luis Flores Carreño con fecha **4 de diciembre de 2023**.*

*- Informe técnico del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de **11 de junio de 2024** en relación al Estudio de Tráfico aportado por la entidad promotora con fecha de entrada 7 de junio de 2024 con el objeto de cumplimentar el requerimiento de la Unidad de Carreteras de Málaga del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible de **3 de junio de 2024**. Se remite la citada documentación a la Administración competente con fecha **13 de junio de 2024**.*

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe de Servicio Jurídico del Medio
Miguel A. Carrasco Crujera

***9.-** Por otra parte, en relación a la vigencia del Informe Ambiental Estratégico, la entidad Ríos Innovación Málaga 18 SL, presenta instancia de fecha **31 de julio de 2024** solicitando de la Delegación Territorial de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul la concesión de prórroga. La mencionada solicitud se remitió al órgano competente para resolver con fecha **6 de agosto de 2024**.*

***10.-** Finalmente, tras requerimiento practicado a la entidad promotora con fecha **12 de agosto de 2024** (a los efectos de subsanar la documentación presentada el día 8 de agosto de 2024), se presenta nueva documentación del Plan Parcial el **12 de agosto de 2024**. Esta documentación es informada por el Servicio de Urbanización e Infraestructuras y por el Servicio de Ordenación Territorial y Urbanística, ambos con fechas **13 de agosto de 2024**, haciéndose constar que las cuestiones planteadas en los sucesivos informes técnicos, así como en los informes sectoriales emitidos han sido cumplimentadas, proponiéndose la aprobación definitiva del Plan Parcial.*

***11.-** Con fecha **14 de agosto de 2024** se emite informe jurídico-propuesta de aprobación definitiva del Plan Parcial, que es informado por la Secretaría General del Pleno en Nota de Conformidad de fecha **27 de agosto de 2024**, conteniendo observaciones que vienen a ser cumplimentadas en el presente informe jurídico.*

Fundamentos jurídicos

- ***Requisitos sustanciales o de fondo**:*

Código Seguro De Verificación	G/6ypS43e75F5iybDUwEbg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	10/09/2024 14:58:19
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	06/09/2024 09:40:33
	Miguel Angel Carrasco Crujera	Firmado	06/09/2024 09:36:03
Observaciones		Página	9/38
Url De Verificación	https://valide.malaga.eu/verifirma/code/G/6ypS43e75F5iybDUwEbg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

1.- *En relación a la norma urbanística de aplicación, la entrada en vigor el 24 de diciembre de 2021 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA), así como la entrada en vigor el 23 de diciembre de 2022, del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA, determinan la aplicación íntegra, inmediata y directa de sus determinaciones al presente instrumento en los términos de la Disposición Transitoria Primera de la Ley.*

También resultan de aplicación las normas contenidas en los instrumentos de planeamiento general y restantes instrumentos aprobados para su desarrollo, que estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en el momento de entrada en vigor de la LISTA, habida cuenta de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda de la misma y en la Disposición Transitoria Segunda del Reglamento General; esto implica el reconocimiento de la vigencia del PGOU 2011, aprobado definitivamente de manera parcial por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de enero de 2011 (BOJA nº 170 de 30 de agosto de 2011) y, conforme al cual, el ámbito de planeamiento que nos ocupa se encuentra clasificado como suelo urbanizable sectorizado conforme las determinaciones urbanísticas descritas en la Ficha del sector SUS-G.1 "San Julián".

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Iltre. de Servicio Jurídico del Norte
Miguel A. Carrasco Crujera

Todo ello sin perjuicio de la normativa de aplicación al procedimiento, de acuerdo con el régimen transitorio de la LISTA, que se abordará en el apartado de los requisitos formales.

2.- *En cuanto al régimen urbanístico del suelo, nos encontramos en un ámbito de suelo urbanizable sectorizado delimitado en el vigente PGOU, cuya ordenación pormenorizada se encuentra remitida a un instrumento de desarrollo. De conformidad con la Disposición Transitoria Primera de LISTA, los ámbitos de suelo urbanizable ordenado o sectorizado podrán desarrollarse conforme a las determinaciones contenidas en el planeamiento general vigente y, a los efectos de la Ley, tendrán el régimen que se establece para la promoción de las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización, considerando que las mismas se encuentran delimitadas. Añade la Disposición Transitoria Segunda del Reglamento General de la LISTA que, cuando estos ámbitos no cuenten con ordenación pormenorizada aprobada, su ordenación corresponderá al instrumento de ordenación urbanística detallada de la actuación de transformación urbanística correspondiente, sin necesidad de tramitar una propuesta de delimitación previa y se desarrollarán en el marco de las determinaciones de la ordenación estructural y de la ordenación pormenorizada preceptiva que prevea el planeamiento general vigente, así como de acuerdo con los estándares de suelo para dotaciones y reservas de suelo para vivienda protegida previstas en el Planeamiento General.*

De acuerdo con lo expuesto, el contenido urbanístico de la propiedad del suelo comprenderá los deberes establecidos en el artículo 32 de la LISTA para la promoción de las actuaciones de nueva urbanización y 51 de su Reglamento de desarrollo -coincidentes con el régimen jurídico que venía establecido en el art. 54.1 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA)-; entre ellos:

a) *Entregar al Ayuntamiento el suelo urbanizado y libre de cargas correspondiente a los sistemas generales y locales incluidos o adscritos al ámbito de actuación.*

Código Seguro De Verificación	G/6ypS43e75r5iybDUwEbg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	10/09/2024 14:58:19
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	06/09/2024 09:40:33
	Miguel Angel Carrasco Crujera	Firmado	06/09/2024 09:36:03
Observaciones		Página	10/38
Url De Verificación	https://valide.malaga.eu/verifirma/code/G/6ypS43e75r5iybDUwEbg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

b) Entregar al Ayuntamiento, con destino al patrimonio municipal de suelo, el suelo urbanizado y libre de cargas correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto. Se deberá justificar que los usos y tipologías en los que se concrete la cesión de aprovechamiento son adecuados para los fines del citado patrimonio municipal de suelo.
La entrega de suelo podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono a la Administración de su valor en metálico o por otras formas de cumplimiento del deber. No se entenderá justificada la sustitución cuando pueda cumplirse el deber mediante la entrega de suelo destinado a la reserva de vivienda protegida.

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

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe de Servicio Jurídico del Medio
Miguel A. Carrasco Crujera

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

e) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse y garantizar el realojamiento y retorno de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, cuando tengan derecho a ellos, en los términos establecidos en la legislación básica del suelo.

Estableciéndose en la ficha del sector, como cargas complementarias y/o suplementarias, la de contribuir a la urbanización de los Sistemas Generales y a las obras contenidas en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento en la forma e importe que se determine. En este sentido, la ficha del PGOU relativa al Plan Especial PEIS-4 "Infraestructuras Básicas" establece que: "Los suelos pertenecientes al AR-SUS-P. Área de Reparto del Suelo Urbanizable Sectorizado Productivo, tendrán por este concepto una carga máxima de 90 €/UA (Noventa euros por unidad de aprovechamiento, IVA no incluido), referida dicha UA a techo productivo, no obstante el PEIB determinará la cuantía exacta."

***3.-** En cuanto a la gestión del ámbito, el Plan Parcial prevé dos Unidades de Ejecución que se desarrollarán por el sistema de compensación, tal y como recoge la Ficha del PGOU en consonancia con lo dispuesto en el antiguo artículo 105.1 de la LOUA y, actualmente, en el artículo 99.2 de la LISTA. Así mismo en el instrumento de gestión se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:*

Código Seguro De Verificación	G/6ypB43e73F6LybDUwEbg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	10/09/2024 14:58:19
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	06/09/2024 09:40:33
	Miguel Angel Carrasco Crujera	Firmado	06/09/2024 09:36:03
Observaciones		Página	11/38
Url De Verificación	https://valide.malaga.eu/verifirma/code/G/6ypB43e73F6LybDUwEbg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

- El instrumento de planeamiento prevé la constitución de una ***entidad urbanística de conservación*** *de acuerdo con lo dispuesto en la normativa urbanística; actualmente, artículo 98.4 de LISTA, con el desarrollo del 200.4 y 201 del Reglamento General, concordante en todo caso con lo dispuesto en el acuerdo de aprobación inicial que hacía referencia a las disposiciones entonces vigentes: artículo 153 de la LOUA y artículo 46.3 del Reglamento de Planeamiento en concordancia con los arts. 25 al 30 del Reglamento de Gestión Urbanística.*

- Se recoge la obligación de garantizar la ejecución de la actuación de transformación urbanística por importe del 7% de los gastos totales de urbanización recogidos en el Plan Parcial en los términos establecidos en los art. 195.3 y 212.2 e) del Reglamento General de la LISTA, la cual deberá constituirse previamente a la publicación de la aprobación definitiva del presente instrumento de ordenación urbanística detallada de conformidad con el apartado 4 del artículo 195 en relación con el art. 208.3 del mismo texto legal. Todo lo cual es acorde con lo recogido en el artículo 130.2.a g) de la LOUA a que se hacía referencia en el Dispositivo Décimo del acuerdo de aprobación inicial por ser la normativa urbanística entonces vigente.

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe de Servicio Jurídico del Menor
Miguel A. Carrasco Crujera

4.- *La adecuación del instrumento de planeamiento a la normativa urbanística de aplicación ha sido analizada en los sucesivos informes municipales emitidos en el procedimiento, habiéndose constatado, tras la emisión de los informes sectoriales preceptivos, la procedencia de su aprobación definitiva en los términos expuestos en el informe del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de* ***13 de agosto de 2024****, e informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de igual fecha -que recoge el anterior-, y que se transcribe a continuación:*

"Se ha recibido en este Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística nueva información técnica sobre el Plan Parcial de Ordenación SUS-G.1 "San Julián" con fecha 12 de agosto de 2024, que consta de los siguientes documentos:

Memoria:
9. Memoria

Documentación Complementaria:
9.1 Resumen Ejecutivo
9.2 Estudio Acústico
9.3 Estudio de Trafico
9.4 Separata Aviación Civil
9.5 Separata Carreteras
9.6 PE Estación Servicio
9.7 Doc. Ambiental Estratégica y Adenda
9.8 Informe CULTURA
ADENDA EAE PLAN PARCIAL DE ORDENACION SUS-G.1

Planos:
Planos (45 planos de ellos los números 35, 36, 37, 38, 39 y 40 separados en dos hojas a y b)

Código Seguro De Verificación	G/6ypS43e75F5iybDUwEbg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	10/09/2024 14:58:19
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	06/09/2024 09:40:33
	Miguel Angel Carrasco Crujera	Firmado	06/09/2024 09:36:03
Observaciones		Página	12/38
Url De Verificación	https://valide.malaga.eu/verifirma/code/G/6ypS43e75F5iybDUwEbg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Se informa lo siguiente:

1.- ANTECEDENTES.

*Por la Ilma. Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día 9 de agosto de 2013, se ha adoptado el siguiente acuerdo (**Aprobación Inicial**):*

PRIMERO.- Aprobar inicialmente el Plan Parcial SUS-G.1 "San Julián" promovido por Dª Fuensanta López Espinar e/r de Conjunto Sur, S.L; Edificadora La Solana, S.L y Aleo Invergestión, S.A , en base a la documentación técnica fechada en julio 2013, de conformidad con el informe técnico del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de 31 de julio de 2013, y en base a lo dispuesto en los artículos 13.4, y 31 al 41 de la Ley 7/02 de Ordenación Urbanística de Andalucía.
[...]
SEXTO.- Igualmente durante el período de información pública y de conformidad con el art. 32.1.2ª de la LOUA, requerir informe preceptivo a las siguientes entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados:

*1.- Informe sobre las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas en el ámbito territorial del citado instrumento urbanístico, preceptivo al amparo de lo dispuesto en el art. 26.2 de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de **Telecomunicaciones**, que deberá ser requerido a la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información del Ministerio de Industria, Energía y Turismo.*

*2.- Informe vinculante a la Demarcación de **Carreteras** del Estado en Andalucía Oriental (Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento) tanto respecto de la afección con relación a la Autoría A-7 como del ramal de conexión del Vial de Acceso Sur al Aeropuerto, de conformidad con lo establecido en la Ley 25/ 1988, de 29 de julio, de Carreteras del Estado (art. 10.2) y RD 1812/1994, de 2 de septiembre, aprobatorio de su Reglamento (art. 21), significando que transcurridos dos meses desde la recepción del expediente sin que aquél se hubiera emitido, se entenderá su conformidad con el instrumento de planeamiento presentado, siguiéndose las actuaciones por sus trámites reglamentarios, en base con lo establecido en el artículo 83 de la Ley 30/1992 de 26 de Noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.*

*3.- Informe preceptivo y vinculante de la Dirección General de **Aviación Civil** del Ministerio de Fomento a fin de que se emita informe en relación a las servidumbres aeronáuticas; informe que deberá evacuarse en el plazo de seis meses a contar desde la recepción de la documentación, transcurrido el cual sin que éste sea evacuado, se entenderá negativo, de conformidad con lo previsto en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre puesto en relación con el art. 29 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, en la nueva redacción dada a ambas normas por el Real Decreto 297/2013, de 26 de abril.*

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Ilmo. de Servicio Jurídico del Medio
Miguel A. Carrasco Crujera

Código Seguro De Verificación	G/6ypS43e75F5iybDUwEbg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	10/09/2024 14:58:19
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	06/09/2024 09:40:33
	Miguel Angel Carrasco Crujera	Firmado	06/09/2024 09:36:03
Observaciones		Página	13/38
Url De Verificación	https://valide.malaga.eu/verifirma/code/G/6ypS43e75F5iybDUwEbg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

4.- A la Dirección General de **Ferrocarriles** *del Ministerio de Fomento a fin de que emita informe vinculante en lo relativo a las materias de su competencia, de conformidad con lo establecido en el artículo 7 de la Ley 39/2003, de*
17 de noviembre, del Sector Ferroviario, significando que transcurrido un mes desde la recepción del expediente sin que aquél se hubiera emitido, se entenderá su conformidad con el instrumento de planeamiento presentado, siguiéndose las actuaciones por sus trámites reglamentarios, en base a lo establecido en el artículo 7, ya citado, puesto en relación con el art. 83 de la Ley 30/1992 de 26 de Noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Iltmo. de Servicio Jurídico del Hierro
Miguel A. Carrasco Crujera

En fecha 13 de julio de 2016 se emitió informe técnico por parte de este Servicio de Planificación dando respuesta a las ***alegaciones*** *presentadas por D. Cristóbal José Río Villa, Dña. Josefina Blanco García en representación de AAVV de La Loma de San Julián, D. J. A. López Contreras y D. José Mª Olmedo Jurado. Por lo que se considera que se han contestado las alegaciones que se presentaron en tiempo y forma. Respecto a la alegación de Dña. Josefina Blanco García se contestaba: "En la documentación presentada se ha eliminado tal calificación, calificándose dicha parcela de comercial. No obstante, hay que decir que la legislación actual impide no admitir estaciones de servicio en suelos industriales o comerciales, siendo en cualquier caso objeto de tramitación posterior." Sobre este extremo, la parcela 6.1 cuya calificación es Prod-1a recoge como uso alternativo el uso de Instalación de Suministro de Carburantes.*

2.- ANÁLISIS DE LA ÚLTIMA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA.

Con relación al Plan Parcial de Ordenación SUS-G.1 "San Julián" se han presentado varias documentaciones técnicas previas a la actual en diversas fechas. La última documentación presentada se ha registrado en fecha 12 de agosto de 2024 y es sobre la que se emite este informe.



Zonificación Propuesta

Código Seguro De Verificación	G/6ypS43e73F5iybDUwEbg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	10/09/2024 14:58:19
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	06/09/2024 09:40:33
	Miguel Angel Carrasco Crujera	Firmado	06/09/2024 09:36:03
Observaciones		Página	14/38
Url De Verificación	https://valide.malaga.eu/verifirma/code/G/6ypS43e73F5iybDUwEbg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

La documentación técnica ***no propone cambios sustanciales*** *respecto a la documentación aportada para la Aprobación Inicial. Se han realizado algunos cambios menores incluyendo la corrección de algunas erratas detectadas. Se ha modificado el vial que linda con la calle Caracas para que dicho viario se encuentre íntegramente dentro del ámbito, la calle paralela a Avenida Manuel Castillo se ha rectificado al tener una mínima inclinación que hacía que dicha calle no fuera totalmente alineada y la Calle Bogotá ha ganado sección para acometer a la rotonda en la intersección con C/ Camino Guadalmar-Loma. Junto a estos ajustes se ha propuesto la división en dos unidades de ejecución frente a la unidad de ejecución única propuesta en la documentación de la aprobación inicial.*

La zonificación prevista se corresponde con siguiente cuadro de zonificación:

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Iltmo. de Servicio Jurídico del Medio
Miguel A. Carrasco Crujera

Código Seguro De Verificación	G/6ypS43e73F5iybDUwtbg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	10/09/2024 14:58:19
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	06/09/2024 09:40:33
	Miguel Angel Carrasco Crujera	Firmado	06/09/2024 09:36:03
Observaciones		Página	15/38
Url De Verificación	https://valide.malaga.eu/verifirma/code/G/6ypS43e73F5iybDUwtbg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Sesión Extraordinaria Pleno de 30/08/2024
Acuerdo punto único

Manzana	Superficie	Indice	Edificabilidad	Uso	Ordenanzas	Alturas	Coef. Pond.	Aprovech.
EQUIP.-01	5.397,09	0,50/1	---	Equipamiento (S)	Equipamiento	Las del entorno	---	---
EQUIP.-02	27.786,73	0,50/1	---	Equipamiento (D)	Equipamiento	Las del entorno	---	---
Z.V.-01	15.142,97	---	---	Zona verde	---	---	---	---
Z.V.-02	1.053,31	---	---	Zona verde	---	---	---	---
Z.V.-03	228,44	---	---	Zona verde	---	---	---	---
Z.V.-04	284,67	---	---	Zona verde		---	---	---
Z.V.-05	637,00	---	---	Zona verde	---	---	---	---
Z.V.-06	1.152,76	---	---	Zona verde	---	---	---	---
Z.V.-07	873,99	---	---	Zona verde	---	---	---	---
Z.V.-08	842,35	---	---	Zona verde	---	---	---	---
Z.V.-09	1.576,98	---	---	Zona verde	---	---	---	---
Z.V.-10	1.576,98	---	---	Zona verde	---	---	---	---
Z.V.-11	11.904,96	---	---	Zona verde	---	---	---	---
Z.V.-12	1.263,26	---	---	Zona verde	---	---	---	---
Z.V.-13	7.115,82	---	---	Zona verde	---	---	---	---
Z.V.-14	151,35	---	---	Zona verde	---	---	---	---
Z.V.-15	201,10	---	---	Zona verde	---	---	---	---
PARCELA 1.1	11.159,80	0,8000	8.927,84	Empresarial	Prod-5 (CJ-2)	(PB+1) 9m.	1,20	10.713,41
PARCELA 1.2	7.974,65	0,6300	5.024,03	Productivo Industrial	Prod-2	(PB+1) 9m.	1,00	5.024,03
PARCELA 2.1	16.836,11	0,8000	13.468,89	Empresarial	Prod-5 (CJ-2)	(PB+2) 12m.	1,20	16.162,67
PARCELA 2.2	8.791,26	0,6300	5.538,49	Productivo Industrial	Prod-2	(PB+2)12m cn/15m cr	1,00	5.538,49
PARCELA 3.1	16.603,60	0,8840	11.356,86	Comercial	Comercial	(PB+1)9m cn/12m cr	1,60	18.170,96
PARCELA 3.2	14.066,34	0,6300	8.862,17	Productivo Industrial	Prod-2	(PB+2)12m cn/15m cr	1,00	8.862,17
PARCELA 4	1.351,77	0,7200	973,27	Comercial	CTP-1	(PB+1)7,5m	1,60	1.557,24
PARCELA 5	5.044,67	0,6299	3.177,85	Productivo Industrial	Prod-1a	(PB+1)9m cn/12m cr	1,00	3.177,85
PARCELA 6.1	1.278,76	0,8500	1.086,95	Productivo Industrial	Prod-1a	(PB+1)9m cn/12m cr	1,00	1.086,95
PARCELA 6.2	4.224,52	0,8500	3.590,84	Productivo Industrial	Prod-1a	(PB+1)9m cn/12m cr	1,00	3.590,84
VIARIO	63.043,51	---	---	Viales	---	---	---	---
TOTALES	227.565,35	0,7092	62.007,28	---	---	---	1,18	73.884,63

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe de Servicio Jurídico del Medio
Miguel A. Carrasco Crujera

*Se han justificado las **dotaciones** cumpliendo tanto los estándares del PGOU, reglamento de Planeamiento, como los de art. 17 de la LOUA que le son de aplicación:*

Código Seguro De Verificación	G/6ypS43e73F5iybDUwEbg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	10/09/2024 14:58:19
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	06/09/2024 09:40:33
	Miguel Angel Carrasco Crujera	Firmado	06/09/2024 09:36:03
Observaciones		Página	16/38
Url De Verificación	https://valide.malaga.eu/verifirma/code/G/6ypS43e73F5iybDUwEbg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

SUS-G.1 "San Julián"		Normativa de aplicación: LOUA (art. 17.1.2°.b)	RP (art. 11 Anexo)	PGOU Málaga (Ficha SUS-G.1)	Orden VIV/561/2010 (art. 35, 43)	Plan Parcial de Ordenación
Dotaciones	Parques y jardines	MIN 10% sup. sector (22.630,40 m²s)	MIN 10% sup. Sector (22.630,40 m²s)	Superf. MINIMA (44.000,00 m²s)		44.005,94 m²s
	SIPS		MIN 4% sup. sector (9.052,16 m²s)	Superf. MINIMA (33.000,00 m²s)		33.183,82 m²s
	TOTAL	MIN 14-20% sup. Sector (31.682,56-45.260,80 m²s)				77.189,76 m²s
Aparcamientos públicos		0,5-1,0 plazas/100 m²t en vial público (310 - 620 plazas)	1,0 plazas/100 m²t públicas + privadas (620 plazas)	1,5 plazas/100 m²t públicas + privadas (930 plazas)		537 plazas en vial público + 1 plaza/50m²t en interior de parcelas
Aparcamientos públicos accesibles					1/40 plazas en vial público (13 plazas)	13 plazas en vial público

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe de Servicio Jurídico del Norte
Miguel A. Carrasco Crujera

2.1.- Subsanaciones indicadas en Acuerdo de Aprobación Inicial

*El Acuerdo de Aprobación Inicial recogía el requerimiento del informe preceptivo de **Telecomunicaciones**. Con respecto a dicho requerimiento, el 13 de febrero de 2014 se registró informe con carácter **favorable** por parte de la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones, considerando que la documentación cumple con lo dispuesto en el art. 26.2 de la Ley 32/2003.*

- *El Acuerdo también recogía el requerimiento del informe vinculante de la Demarcación de **Carreteras** del Estado, el 11 de junio de 2024 se emite informe por parte del Servicio de Urbanización e Infraestructuras requiriendo una nueva versión del Estudio de Tráfico que subsane las observaciones de la Resolución de la Dirección General de Carreteras del 29 de junio de 2023. Dicho Estudio de Tráfico. Este nuevo Estudio de Tráfico se aportó y se remitió a la Demarcación de Carretera. En fecha 7 de julio de 2024, se emitió informe por parte del Servicio Jurídico de este Departamento aclarando que la fecha límite en la que debe ser recibido dicho informe era la de 7 de agosto de 2024. El día 9 de agosto de 2024, se ha emitido informe por parte del titular del órgano de apoyo a la Junta de Gobierno Local, certificando que a la fecha de la expedición no se había recibido Informe por parte de la Demarcación por lo que se considera que se puede **continuar el trámite**.*

- *También se recogía en el informe de Aprobación Inicial el informe preceptivo vinculante de la Dirección General de **Aviación Civil**. Respecto a dicho informe, se emitió informe con*

Código Seguro De Verificación	G/6yp643e75F5iybDUwEbg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	10/09/2024 14:58:19
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	06/09/2024 09:40:33
	Miguel Angel Carrasco Crujera	Firmado	06/09/2024 09:36:03
Observaciones		Página	1/38
Url De Verificación	https://valide.malaga.eu/verifirma/code/G/6yp643e75F5iybDUwEbg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

carácter favorable condicionado a la inclusión de un plano normativo con las "Limitaciones de alturas validadas por AESA tras informes técnicos de AENA, S.A. y ENAIRE. Cota Máxima MSL"; dicho plano se incorporó en la documentación técnica. Dichas modificaciones han sido verificadas y se ha emitido nuevo informe por parte de la Dirección General de Aviación Civil también de ***sentido favorable****, condicionado a la incorporación de un nuevo plano a la documentación definitiva. Dicho plano se ha incorporado en la documentación final.*

- *En el punto 4 del Acuerdo de Aprobación Inicial se recoge la necesidad de informe de la Dirección General de Ferrocarriles. En fecha 3 de febrero de 2014 se registra informe por parte de la* ***Dirección General de Ferrocarriles*** *de carácter* ***favorable*** *requiriendo informe por parte de ADIF. El 4 de julio de 2017 tiene entrada dicho informe recogiendo que "se ha comprobado que la normativa sectorial ferroviaria de aplicación ha sido tenida en cuenta suficientemente, por lo que ADIF no presenta objeciones a que se continúe con la tramitación del mencionado instrumento urbanístico". Por lo que, a la vista de los dos informes anteriores, también se considera que se ha dado cumplimiento al punto 4 del Acuerdo de Aprobación Inicial.*

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe de Servicio Jurídico del Medio
Miguel A. Carrasco Crujera

2.2- Respecto a las subsanaciones derivadas del Informe Ambiental Estratégico.

El 3 de septiembre de 2020 se registra Informe Ambiental Estratégico por parte de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible. El informe recoge en su valoración final que "Se considera que el Plan Parcial de Sector SUS-G1. 'San Julián', del PGOU de Málaga no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente siempre que se dé cumplimiento a las medidas de prevención, corrección y control y a las medidas de seguimiento..." y a continuación enumera una serie de medidas. Dichas medidas son relativas al control del aire, residuos, protección de la biodiversidad, aguas, patrimonio histórico y comercio. Estas medidas se han tenido en cuenta en la documentación técnica presentada posteriormente, incluyéndolas literalmente en la normativa del Plan Parcial y recogiéndose en la correspondiente planimetría en su caso. Por lo tanto, se entiende que ***se han cumplimentado los requerimientos del Informe Ambiental Estratégico****.*

2.3 Respecto a las subsanaciones derivadas de los informes sectoriales.

En fecha 12 de agosto de 2013 se emite informe de comprobación de las bases cartográficas sobre las que se ha realizado la documentación técnica, considerándose que el plano ***topográfico*** *tiene precisión y nivel adecuados y que el límite del sector es correcto. Se detecta una mínima desviación entre parcelas, así como una errata en las zonas verdes que se ha corregido en la documentación técnica aportada.*

En enero de 2014 se requirió informe por parte de la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, para la emisión de informe preceptivo conforme al artículo 31.2.C) de la LOUA. Tras varios requerimientos, finalmente el 17 de julio de 2024 se recibe por parte de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de Málaga,

Código Seguro De Verificación	G/6ypS43e73fS1ybDUwEbg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	10/09/2024 14:58:19
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	06/09/2024 09:40:33
	Miguel Angel Carrasco Crujera	Firmado	06/09/2024 09:36:03
Observaciones		Página	18/38
Url De Verificación	https://valide.malaga.eu/verifirma/code/G/6ypS43e73fS1ybDUwEbg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

informe favorable *respecto a las materias de* ***urbanismo*** *de competencia autonómica. Advirtiendo de que, con carácter previo a la publicación del instrumento urbanístico aprobado definitivamente, se deberá proceder a la inscripción en el Registro de Planeamiento Autonómico.*

El 23 de febrero de 2017 se emite informe por parte del Servicio de Conservación y ***Arqueología*** *del Departamento de Licencias y Protección Urbanística sobre los requisitos para realizar la actividad arqueológica. Posteriormente, en marzo de 2021, se remite la documentación técnica a efectos de lo recogido en el art. 29.4 de la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía a la Delegación de la Consejería competente en materia de patrimonio. El 10 de mayo de 2021 se recibe informe negativo condicionado a la realización de una Actividad Arqueológica Preventiva. Tras la realización de dicha actividad arqueológica, se requirió nuevo informe que se recibe el 11 de mayo de 2023 con* ***carácter favorable*** *por parte de la Delegación Territorial de Cultura en Málaga de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.*

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe de Servicio Jurídico del Norte
Miguel A. Carrasco Crujera

El 1 de julio de 2019 se emite por parte de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, informe en materia de ***Aguas*** *sobre: DPH, Prevención de riesgos por avenidas, Disponibilidad de recursos hídricos, Infraestructuras del ciclo del agua y Financiación de estudios; con carácter* ***favorable.***

En fecha 2 de marzo de 2017 se recibió Informe por parte de la Dirección General de ***Comercio****, dicho informe es de carácter* ***favorable****, condicionado una serie de condicionantes. Estos condicionantes se han recogido en la normativa del Plan Parcial (pág. 88 y 89 del Plan Parcial) Cabe señalar que con el Decreto-ley 26/2021, de 14 de diciembre, por el que se adoptan medidas de simplificación administrativa y mejora de la calidad regulatoria para la reactivación económica en Andalucía se suprimen los art. 27 a 42 del Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Comercio Interior de Andalucía donde se recogía el informe anteriormente señalado, aun así se han recogido los condicionantes del informe.*

2.4 Respecto a las subsanaciones derivadas de los informes previos del Servicio de Planificación.

El servicio de Planificación ha emitido diversos informes de subsanación, el último de ellos del 9 de febrero de 2023 de 4ª correcciones. Las subsanaciones sobre las materias propias del Servicio se han ido subsanando en las documentaciones anteriores (aportar documentos de carácter técnico, erratas gráficas, concreción de los usos de carácter dotacional, aportar plano de zonificación acústica...) Por lo que se pueden entender que las subsanaciones se han cumplimentado en lo relativo a las materias competentes del servicios de Planificación.

2.5 Respecto a las subsanaciones derivadas de los informes previos del Servicio de Urbanización e Infraestructuras

El servicio de Urbanización e Infraestructuras ha emitido diversos informes sobre el sector los dos últimos en fecha 16 de febrero de 2024 y 11 de junio de 2024. El informe de 16 de febrero de 2024 recogía las últimas subsanaciones sobre los gastos que se consideraban internos o

Código Seguro De Verificación	G/6ypS43e73F5iybDUwEbg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	10/09/2024 14:58:19
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	06/09/2024 09:40:33
	Miguel Angel Carrasco Crujera	Firmado	06/09/2024 09:36:03
Observaciones		Página	19/38
Url De Verificación	https://valide.malaga.eu/verifirma/code/G/6ypS43e73F5iybDUwEbg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

externos al sector. En fecha 13 de agosto de 2024 se ha emitido nuevo informe por parte del Servicio de Urbanización e Infraestructura, dicho informe recoge las subsanaciones a varios requerimientos realizados en el los anteriores informes. Se recogen varias reiteraciones que se habrán de tener en cuenta en el Proyecto de Urbanización:

Referentes a los gastos del Plan Parcial:

"Esta cuestión ha sido subsanada, si bien se reitera en el presente informe que, en base al artículo 113. Gastos de urbanización de la LOUA, estos gastos forman parte de los costes asumibles por el Sector, si bien no con cargo al Plan Especial de Infraestructuras Básicas.

Como se dijo en anterior informe respecto a las actuaciones a financiar con la contribución del Sector al PEIS-4, éstas se corresponderán con actuaciones incluidas en dicho documento y en base a los criterios en él establecidos. A los efectos de garantizar la integración del Sector en la malla urbana y su adecuada funcionalidad, atendiendo al desarrollo urbanístico de los Sectores colindantes, la relación de obras definitivas a realizar se establecerá mediante informe conjunto de los Departamentos de "Planeamiento y Gestión Urbanística" y "Arquitectura e Infraestructuras" durante la tramitación del Proyecto de Urbanización del ámbito."

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe de Servicio Jurídico del Norte
Miguel A. Carrasco Crujera

Referente a las rasantes (Informe de Aguas):

"Tras la subsanación por el interesado de las observaciones contenidas en el informe de fecha 26 de octubre de 2017, en materia de Aguas, de la Delegación Territorial de Málaga de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación de Territorio, con fecha 5 de julio de 2019 se recibe informe FAVORABLE de la Delegación Territorial de Málaga de la Consejería de Agricultura, Pesca y Desarrollo Sostenible de la Junta de Andalucía, el cual concluye que "el Proyecto de Urbanización deberá contemplar las medidas propuestas descritas en el apartado 3 de este Informe de Aguas y que motivan el carácter favorable del mismo:

- *Elevación de las áreas de suelo adyacentes al Camino de Guadalmar a la Loma a cota mayor o igual a +5,00 msnm. durante los procesos edificatorios.*
- *Elevación Viales 3.9 y 10, localizados dentro del sector y que enlazan con el Camino Guadalmar a la Loma, a cota ≥ +5,00 msnm"*

Se mantiene dicha observación a tener en cuenta en el Proyecto de Urbanización de este Sector."

Referente al uso alternativo de la Parcela 6.1

"Se mantiene lo indicado en anterior informe respecto al uso alternativo en la parcela P-6; el Proyecto que se presente para la Licencia de Obras de la Instalación de Suministro de Carburantes habrá de ser informado por este Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística en relación a la incidencia que el esquema de implantación pueda plantear sobre los accesos y la circulación general, que determinara la viabilidad y consecuencia de aquél."

Referente al Informe de Carreteras:

Código Seguro De Verificación	G/6ypS43e75F5iybDUwEbg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	10/09/2024 14:58:19
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	06/09/2024 09:40:33
	Miguel Angel Carrasco Crujera	Firmado	06/09/2024 09:36:03
Observaciones		Página	20/38
Url De Verificación	https://valide.malaga.eu/verifirma/code/G/6ypS43e75F5iybDUwEbg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

"El Proyecto de Urbanización que desarrolle las determinaciones de este PPO deberá ser informado por la Unidad de Carreteras de Málaga del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible."

2.6 Respecto a las subsanaciones derivadas de los informes previos del Servicio de Ejecución de Planeamiento

Por parte del Servicio de ***Ejecución*** *se han emitido varios informes. El último de ellos, de 13 de julio de 2023. Este informe recogía subsanaciones sobre: excesos de aprovechamiento del sector, delimitación de unidades de ejecución, viabilidad técnica de las unidades propuestas, equilibrio de cargas entre unidades y obtención de la conexión Oeste (vial 3). Estos puntos se han subsanado en la documentación técnica propuesta, corrigiendo los extremos antes expuestos. Se entiende que los requerimientos propuestos se han* ***subsanado****.*

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Inte. de Servicio Jurídico del Norte
Miguel A. Carrasco Crujera

3. PROPUESTA

A la vista del presente informe, y en lo que respecta a este Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística, se estima que procedería la ***aprobación definitiva*** *del documento de Plan Parcial de Ordenación del SUS-G.1 "San Julián" conforme a la documentación Texto Refundido de fecha 12 de agosto 2024."*

5.- *En relación a las alegaciones presentadas, a los efectos de proponer la resolución del procedimiento, debemos remitirnos íntegramente a los argumentos contenidos en el informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de* ***13 de julio de 2016*** *que a continuación se reproduce por contener la motivación en la que se basa la presente propuesta, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 88.6 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.*

"Las alegaciones presentadas son las siguientes:

Alegación de D.Cristóbal José Ríos Villa:

Básicamente la alegación hace referencia a la falta de justificación de los índices de edificabilidad distintos en parcelas con el mismo uso y tipología.

En la documentación presentada que se informa esto ya está corregido, dotándose de edificabilidades equivalentes a parcelas con idéntica calificación.

Alegación de Dña. Josefina Blanco García e/r de AAVV La Loma de San Julián:

Se solicita que en la parcela de zona verde ZV01 se disponga un camino en dirección a Plaza Mayor. Se tendrá en cuenta ello en el Proyecto de Urbanización que ordene las zonas verdes.

Se opina también que las zonas verdes 11,12, y 13, junto a la autovía estarían mejor junto a la barriada. Hay que decir respecto a ello que el PGOU introdujo esta ordenación de la zona verde con objeto de crear un frente de toda la zona a la autovía con el fin de mejorar su visibilidad desde ella. La zona verde más propiamente de la barriada es la ZV 01, de más de 15.000m2.

Código Seguro De Verificación	G/6ypS43e75F5LybDUwEbg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	10/09/2024 14:58:19
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	06/09/2024 09:40:33
	Miguel Angel Carrasco Crujera	Firmado	06/09/2024 09:36:03
Observaciones		Página	21/38
Url De Verificación	https://valide.malaga.eu/verifirma/code/G/6ypS43e75F5LybDUwEbg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Así mismo se pide que el vial transversal de la urbanización no sea de cuatro carriles y que no tenga una cota superior a la barriada que suponga una barrera. Los cuatro carriles se consideran imprescindibles dado el carácter estructural del vial y por el servicio que dará a zonas industriales y comerciales, y no afecta a la barriada por ser tangente a ella, y con una cierta separación. En cuanto a la cota se tendrá en cuenta en el proyecto de urbanización.

También se pide que los accesos a dicho vial desde la barriada sean solo peatonales. A ello hay que decir que el plan parcial no define el carácter peatonal o rodado de estas calles, siendo en su ejecución cuando se resuelva su carácter.

Se expresa también que una estación de servicio es innecesaria en la zona al tener otras cercanas. En la documentación presentada se ha eliminado tal calificación, calificándose dicha parcela de comercial. No obstante hay que decir que la legislación actual impide no admitir estaciones de servicio en suelos industriales o comerciales, siendo en cualquier caso objeto de tramitación posterior.

Por último se solicita señalización vertical de las zonas comerciales desde los accesos de la N-340. No corresponde este tema al plan parcial.

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Interv. de Servicio Jurídico del Menor
Miguel A. Carrasco Crujera

Alegación de D. J.A. López Contreras:

Se alega el contenido exacto de la propiedad de Dña. Carmen Contreras Cuadra. Será tenido en cuenta en el proyecto de reparcelación, una vez sean comprobadas las titularidades de todos los terrenos

Alegación de D. José Mª Olmedo Jurado:

Se alega su representación en la sociedad "Granjas San Julián". Se tendrá en cuenta en los sucesivos trámites.

Se propone, por tanto la estimación parcial de las alegaciones presentadas, en el sentido que se contesta cada una en este informe.

En relación con la alegación de D. Manuel Gavira Gómez en representación de Conjunto Sur SL, producida con fecha 28 de diciembre de 2015, tras el plazo de audiencia concedido como uno de los propietarios mayoritarios del sector que tramitaban con anterioridad el plan parcial:

Se alega que en la documentación presentada hay más de una Unidad de Ejecución, y que la ficha del sector en el PGOU se dispone una única Unidad de ejecución, coincidente con el sector. Que las Unidades de Ejecución delimitadas no cumplen los requisitos del Artº 105.1 de la LOUA, y que habrían de delimitarse por el procedimiento del Artº 106 de la LOUA.

Respecto a ello hay que decir, en primer lugar, que no se menciona en qué no cumplen las Unidades de Ejecución delimitadas las condiciones del Artº 105.1 de la LOUA.

En cuanto a la delimitación por el PGOU de una única unidad de ejecución, hay que decir que en este caso no hay prescripción alguna del PGOU en la ficha del sector sobre Unidades de Ejecución. Pero incluso si la hubiera, el plan parcial está plenamente capacitado para determinar las unidades de ejecución que sean precisas. El procedimiento del artº 106 de delimitación de

Código Seguro De Verificación	G/6ypS43e73F5iybDUwEbg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	10/09/2024 14:58:19
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	06/09/2024 09:40:33
	Miguel Angel Carrasco Crujera	Firmado	06/09/2024 09:36:03
Observaciones		Página	22/38
Url De Verificación	https://valide.malaga.eu/verifirma/code/G/6ypS43e73F5iybDUwEbg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

unidades de ejecución procede, como el mismo artículo indica, cuando no se contenga en el "instrumento de planeamiento". Este instrumento no es otro que el propio plan parcial.

Por último se alega el fondo de la cuestión planteada en cuanto a la procedencia de continuidad del trámite con documento y propietarios distintos de los que lo iniciaron, alegándose que es preciso archivar primero el anterior. Esta cuestión será resuelta por el Servicio Jurídico Administrativo."

Resultando de los fundamentos analizados en el informe técnico transcrito, que procede la ***estimación parcial*** *de la alegación presentada por Cristóbal José Ríos Villa, toda vez que las consideraciones planteadas han sido observadas en el instrumento de planeamiento; con* ***desestimación del resto de las alegaciones*** *que versan sobre cuestiones ajenas al objeto del presente Plan Parcial, como es la ubicación de zonas verdes previstas en el Planeamiento General; la definición de cota que corresponderá al Proyecto de Urbanización; accesos a vial o señalización vertical de zonas comerciales y cuestiones relativas a la propiedad.*

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe de Servicio Jurídico del Medio
Miguel A. Carrasco Crujera

Debiendo señalarse, por otra parte, en relación a las alegaciones presentadas, las siguientes consideraciones jurídicas complementarias al informe anterior:

1.- En relación al escrito presentado con fecha ***22 de enero de 2014*** *por José Mª Olmedo Jurado en representación de la sociedad "Granjas San Julián", hacer constar que el mismo no contiene alegación alguna, sino que tiene por objeto la personación en el procedimiento en virtud de ser titulares de derechos que pudieran verse afectados, por lo que la citada entidad deberá ser notificada de las siguientes actuaciones en su condición de interesada en los términos del art. 4 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.*

2.- En relación a la alegación de Josefina Blanco García e/r de AAVV La Loma de San Julián relativa al uso alternativo de estación de servicio que se prevé en la parcela 6.1, indicar que tanto el PGOU-2011 como el presente instrumento de planeamiento califican la misma como Productivo 1ª, señalándose que esta calificación produce el efecto de vincular los terrenos y las edificaciones a los correspondientes destinos y usos, y definen su función social, delimitando el contenido del derecho de propiedad, que comprende los siguientes derechos: (art. 15.1 LISTA)

a) Materializar, mediante la edificación y una vez el suelo tenga la condición de solar, el aprovechamiento que corresponda a los terrenos.
b) Destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la Administración, de acuerdo a lo establecido en el instrumento de ordenación y en la legislación sectorial de aplicación, desarrollando en ellas las actividades previstas.

Así, es el Plan General el que ha definido el destino o uso de la parcela que nos ocupa, asignándole la calificación de Productivo 1 con usos pormenorizados Industriales y Logísticos (art. 12.11.3.1 PGOU) y por lo tanto apta para posibilitar la implantación del uso gasolinera, previa tramitación de un Plan Especial de acuerdo con el art. 6.3.4. PGOU que define estas instalaciones de suministro de carburantes para automóviles como un caso singular dentro del uso industrial.

Código Seguro De Verificación	G/6ypS43e73F6iybDUwEbg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	10/09/2024 14:58:19
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	06/09/2024 09:40:33
	Miguel Angel Carrasco Crujera	Firmado	06/09/2024 09:36:03
Observaciones		Página	23/38
Url De Verificación	https://valide.malaga.eu/verifirma/code/G/6ypS43e73F6iybDUwEbg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Señalándose que de conformidad con el informe del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de 30 de octubre de 2023, la documentación técnica del presente instrumento incorpora las ordenanzas del citado Plan Especial, haciéndose constar en el informe técnico de dicho Servicio de 13 de agosto de 2024 lo siguiente: "Se mantiene lo indicado en anterior informe respecto al uso alternativo en la parcela P-6: el Proyecto que se presente para la Licencia de Obras de la Instalación de Suministro de Carburantes habrá de ser informado por este Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística en relación a la incidencia que el esquema de implantación pueda plantear sobre los accesos y la circulación general, que determinará la viabilidad y consecuencia de aquél."

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe de Servicio Jurídico del Medio
Miguel A. Carrasco Crujera

Por último, y a mayor abundamiento, debe mencionarse la incidencia que sobre las determinaciones urbanísticas relativas estas instalaciones tiene la normativa de carácter básico que regula el régimen jurídico del mercado de hidrocarburos, art. 3 del RD-Ley 6/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Intensificación de la Competencia en Mercados de Bienes y Servicios, y en el art. 43.2 de la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos, en la nueva redacción dada a ambas normas por el Real Decreto-Ley 4/2013 de 22 de febrero, al establecer expresamente compatibilidad de la actividad económica propia de las instalaciones de suministro de carburantes de vehículos con los usos del suelo que el planeamiento califica para actividades comerciales individuales o agrupadas, centros comerciales, parques comerciales, establecimientos de inspección técnica de vehículos y zonas o polígonos industriales, (en nuestro caso Productivo-4) haciendo innecesaria una cualificación pormenorizada expresa del suelo como apto para dicha actividad en los mencionados suelos. Ello de conformidad con la interpretación fijada en Sentencias del TS (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 5ª) num. 672/2020 de 4 junio (RJ\2020\1824) y TS (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 5ª) Sentencia num. 147/2020 de 5 febrero (RJ\2020\358):

3.- La alegación presentada por Juan Antonio Lopez Contreras, en su propio nombre y en representación de Carmen Contreras Cuadra, con fecha de entrada el 26 de diciembre de 2013 versa sobre cuestiones relativas a la estructura de la propiedad que no son determinantes para la tramitación de este procedimiento, ya que no es al Plan Parcial (cuyo objeto y determinaciones son las establecidas en el antiguo artículo 13 LOUA y en el vigente art. 67 de la LISTA) al que corresponde la valoración de los bienes y derechos aportados y de las fincas resultantes, ni la adjudicación de éstas a los distintos propietarios bajo el principio de justa distribución de beneficios y cargas; sino al Proyecto de Reparcelación que en su momento se apruebe y frente al que los recurrentes podrán deducir en su caso los argumentos que ahora se traen (arts 92, 93, 101 y ss. LISTA). Todo ello sin perjuicio de que las cuestiones titularidad que se susciten entre las partes y excedan, en su caso, de la competencia de esta Administración Municipal y corresponda resolver a Jueces y Tribunales.

En todo caso, la comprobación de las titularidades de las fincas incluidas en el ámbito del Plan Parcial ha sido objeto de los informes del Servicio Jurídico-administrativo de este Departamento de fechas ***3 de septiembre de 2013*** *y* ***10 de octubre de 2013****, que analizan la*

Código Seguro De Verificación	G/6ypS43e73F6iybDUwEbg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	10/09/2024 14:58:19
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	06/09/2024 09:40:33
	Miguel Angel Carrasco Crujera	Firmado	06/09/2024 09:36:03
Observaciones		Página	24/38
Url De Verificación	https://valide.malaga.eu/verifirma/code/G/6ypS43e73F6iybDUwEbg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

estructura de la propiedad a partir de las certificaciones registrales y catastrales aportadas al expediente. Todo ello a los efectos de lo dispuesto en los arts. 32.1.2ª y 39.1 de la LOUA.

Señalándose por otra parte, en relación al segundo escrito presentado por el mismo interesado, de fecha 12 de diciembre de 2017, que ha sido presentado fuera del plazo de información pública previsto en el art. 32.12ª de la LOUA, por lo que, en aplicación del art. 29 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, que establece la obligatoriedad de los términos y plazos establecidos en ésta y otras leyes, no procede entrar a analizar las consideraciones de fondo contenidas en el mismo, debiendo acordarse su inadmisión a trámite.

4.- En relación a la alegación presentada por Manuel Gavira Gómez en representación de la entidad Conjunto Sur, con fecha de entrada el 21-12-15 (dentro del plazo de audiencia establecido al efecto) por la que se requiere una única unidad de ejecución, indicar que el presente procedimiento se ha seguido conforme las normas previstas en la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, siendo competencia del presente el instrumento de planeamiento la delimitación de las unidades de ejecución dentro de su ámbito, ello de acuerdo con las características y requisitos contenidos en el art. 105 y siguientes LOUA, definidos actualmente en el artículo 99.2 de la LISTA y art. 205 del Reglamento General.

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe de Servicio Jurídico del Menor
Miguel A. Carrasco Crujera

Señalándose que la delimitación de las unidades de Ejecución que contiene el documento que se somete a aprobación definitiva se ha planteado con el objeto facilitar la ejecución atendiendo a la estructura de la propiedad y las expectativas del desarrollo del planeamiento, habiéndose analizado -dentro del ámbito de las competencias que le corresponde al presente instrumento de planeamiento de acuerdo con los arts. 13.2 e) 18.1 y 106 LOUA- la idoneidad técnica y viabilidad económica así como la aptitud para el cumplimento de los deberes legales y la equidistribución de los beneficios y carga derivados de la ordenación urbanística, todo lo cual se hace constar en los sucesivos informes técnicos emitidos en el procedimiento: Informes del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de ***13 de julio de 2016, 9 de febrero de 2023;*** *Informes del Servicio Técnico de Ejecución del Planeamiento de* ***14 de octubre de 2022, 26 de junio de 2023*** *y* ***13 de julio de 2023****, Informes del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de* ***5 de diciembre de 2022; 12 de mayo de 2023*** *y* ***30 de octubre de 2023****.*

Constatándose, por último, en el informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de ***13 de agosto de 2024*** *antes transcrito que la documentación que se somete a aprobación definitiva ha dado cumplimiento a los requisitos exigidos en los informes previos del Servicio de Ejecución del Planeamiento: "Excesos de aprovechamiento del sector, delimitación de unidades de ejecución, viabilidad técnica de las unidades propuestas, equilibrio de cargas entre unidades y obtención de la conexión Oeste (vial 3)." (Apartado 2.6 del informe)*

Debiendo concluirse, en virtud de lo expuesto, que desde el punto de vista jurídico procede la desestimación de las alegaciones analizadas.

Código Seguro De Verificación	G/6ypS43e73F6iybDUwEbg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	10/09/2024 14:58:19
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	06/09/2024 09:40:33
	Miguel Angel Carrasco Crujera	Firmado	06/09/2024 09:36:03
Observaciones		Página	25/38
Url De Verificación	https://valide.malaga.eu/verifirma/code/G/6ypS43e73F6iybDUwEbg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

- ***Requisitos materiales o formales***:

1.- *En cuanto al cauce procedimental a seguir en la tramitación del expediente decir que, tras la entrada en vigor de la LISTA y su Reglamento, deberá estarse a lo dispuesto en el apartado 1 de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley, en el que se indica que:*

> *"1. Los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico, así como los instrumentos de gestión y ejecución del planeamiento, que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de esta ley podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma. A estos efectos, se considerarán iniciados los procedimientos con el primer acuerdo preceptivo del órgano competente para la tramitación, conforme a lo previsto en la legislación urbanística, y, en el caso de los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental estratégica, con la solicitud de inicio de este procedimiento."*

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Iltmo. del Servicio Jurídico del Medio
Miguel A. Carrasco Cruzers

En igual sentido se pronuncia la Disposición Transitoria Quinta del Reglamento General. De esta forma, el presente procedimiento continúa tramitándose por los cauces previstos en la LOUA y en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y de acuerdo a las disposiciones establecidas por la legislación sectorial vigente al momento de iniciar la misma.

Resultando por lo tanto de aplicación los artículos 31 al 41 de la LOUA, en relación con los artículos 136 a 139 del Reglamento de Planeamiento, debiéndose tener en cuenta igualmente el Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el Ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo y el Decreto del Presidente 2/2019, de 21 de enero, de la Vicepresidencia y sobre restructuración de Consejerías y las previsiones de la Ley 7/1985 de 2 de abril de Bases del Régimen Local, respecto a los órganos competentes para la aprobación del planeamiento.

De esta forma, como ha quedado constancia en los antecedentes de este informe propuesta, en el presente procedimiento se ha dado cumplimiento a lo exigido en la art. 32.1, regla 2ª de la LOUA requiriéndose los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos; todos ellos emitidos en sentido favorable.

Igualmente se ha recabado informe de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Málaga, de la Junta de Andalucía, de conformidad con el apartado C) del Art. 31.2 de la LOUA, también emitido en sentido favorable.

Habiéndose sometido el instrumento al Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada, de acuerdo con los artículos 39 y 40 Ley 7/2007 de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, habiéndose emitido por la Delegación Territorial de Desarrollo

Código Seguro De Verificación	G/6ypS43e75fSiybDUwEbg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	10/09/2024 14:58:19
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	06/09/2024 09:40:33
	Miguel Angel Carrasco Cruzers	Firmado	06/09/2024 09:36:03
Observaciones		Página	26/38
Url De Verificación	https://valide.malaga.eu/verifirma/code/G/6ypS43e75fSiybDUwEbg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Sostenible en Málaga de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, Informe Ambiental Estratégico favorable.

2.- *En cuanto a la innecesariedad de acuerdo de aprobación provisional, debe señalarse que tal y como se acredita en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de* ***13 de agosto de 2024*** *la documentación que se propone para aprobación definitiva no introduce cambios sustanciales en la documentación con respecto a lo aprobado inicialmente: "La documentación técnica no propone cambios sustenciales respecto a la documentación aportada para la Aprobación Inicial. Se han realizado algunos cambios menores incluyendo la corrección de algunas erratas detectadas. Se ha modificado el vial que linda con la calle Caracas para que dicho viario se encuentre íntegramente dentro del ámbito, la calle paralela a Avenida Manuel Castillo se ha rectificado al tener una mínima inclinación que hacía que dicha calle no fuera totalmente alineada y la Calle Bogotá ha ganado sección para acometer a la rotonda en la intersección con C/ Camino Guadalmar-Loma. Junto a estos ajustes se ha propuesto la división en dos unidades de ejecución frente a la unidad de ejecución única propuesta en la documentación de la aprobación inicial."*

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Iltre. de Servicio Jurídico del Medio
Miguel A. Carrasco Crujera

Haciéndose constar en relación a la delimitación de dos unidades de ejecución que se contiene en el instrumento, que la misma tiene por objeto dar cumplimiento a los sucesivos informes técnicos municipales emitidos en el procedimiento con el fin de garantizar la idoneidad técnica y la viabilidad económica, y permitir el cumplimiento de los deberes legales y la equidistribución de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística de acuerdo con lo dispuesto en los arts 105 y siguientes LOUA, definidos actualmente en el artículo 99.2 de la LISTA y art. 205 del Reglamento General:

- *Informe del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 9 de febrero de 2023 que contiene una serie de requerimientos a los efectos de justificar la delimitación de las dos Unidades de Ejecución (justificación de las características específicas del sector que motivan esta delimitación; expectativas de desarrollo o compromisos de los propietarios de cada unidad, etc);*
- *Informes del Servicio Técnico de Ejecución del Planeamiento de 14 de octubre de 2022, 26 de junio de 2023 y 13 de julio de 2023, que analizan el equilibrio de cargas/aprovechamiento entre las unidades delimitadas (informado favorablemente en el apartado 5º del informe de 13-7-23);*
- *Así como informes del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de 5 de diciembre de 2022, 12 de mayo de 2023 y 30 de octubre de 2023 que contienen determinaciones respecto a la viabilidad técnica e independencia funcional de las UE (cuya observancia ha sido constatada en el informe 30-10-23, y finalmente en el informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 13-8-24.*

Tratándose en todo caso de una determinación referida a la ejecución del planeamiento, ***de carácter no sustancial respecto a la ordenación urbanística detallada del ámbito****, y que no reviste la entidad suficiente para suponer un nuevo modelo territorial diferente del que fue*

Código Seguro De Verificación	G/6ypS43e75fSiybDUwEbg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	10/09/2024 14:58:19
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	06/09/2024 09:40:33
	Miguel Angel Carrasco Crujera	Firmado	06/09/2024 09:36:03
Observaciones		Página	27/38
Url De Verificación	https://valide.malaga.eu/verifirma/code/G/6ypS43e75fSiybDUwEbg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Interventor de Servicios Jurídicos del Municipio
Miguel A. Carrasco Crujera

sometido al trámite de información pública (SSTS de 16 de diciembre de 1993 [RJ 1993, 9642] y 23 de junio de 1994 [RJ 1994, 5339], entre otras).

Así se expresa la Sentencia núm. 1047/2000 de 31 mayo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, Valladolid. RJCA 2000\1677 "La falta de audiencia a la recurrente de las modificaciones del Plan Parcial introducidas por el Ayuntamiento de Medina del Campo en virtud de los acuerdos de 3 de diciembre de 1993 –folios 43 y ss. del expediente– y de 4 de febrero de 1994, después del trámite de información pública y de la aprobación provisional del Plan Parcial, no puede llevar tampoco a la nulidad de actuaciones pretendida ya que esas modificaciones iban dirigidas a subsanar las deficiencias que había señalado la Comisión Provincial de Urbanismo de Valladolid en los acuerdos de 25 de noviembre de 1993 –folios 55 y ss. del expediente– y de 22 de diciembre de ese año, al suspender, al amparo del art. 132.3 b) del Reglamento de Planeamiento, aprobado por RD 2159/1978 (RCL 1978, 1965 y NDL 13921) , la aprobación definitiva del Plan Parcial hasta la subsanación de las deficiencias que se indicaban en ellos, sin que, por otra parte, esas modificaciones tuvieran carácter sustancial, al no tener la entidad suficiente para suponer un nuevo modelo territorial diferente del que fue sometido a dicho trámite de información pública (SSTS de 16 de diciembre de 1993 [RJ 1993, 9642] y 23 de junio de 1994 [RJ 1994, 5339] , entre otras).

Siendo por otra parte evidente el carácter no sustancial de estas determinaciones toda vez que el procedimiento para una eventual modificación o división de las unidades de actuación delimitadas en el Plan Parcial, no haría precisa la innovación del instrumento de planeamiento, sino únicamente la observancia del procedimiento de ejecución establecido en el art. 99.5 LISTA y art. 206 del Reglamento de Planeamiento (coincidentes en lo sustancial con la regulación del art. 106 LOUA y art. 38 del Reglamento de Gestión Urbanística), esto es información pública de 20 días, con audiencia de los propietarios afectados conforme la legislación estatal sobre procedimiento administrativo común y aprobación por el Consejo de Administración de la GMU - art. 6.13 de los vigentes Estatutos de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura.

***3.-** Por todo lo anterior, debe concluirse que no se precisa la adopción de un acuerdo de aprobación provisional del instrumento de planeamiento, a tenor de lo previsto en el artículo 32.1 regla 3ª de la LOUA e Instrucción 3/2019, de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, sobre el trámite de Aprobación Provisional en determinados instrumentos de Planeamiento Urbanístico -que revisa y deja sin efecto la Instrucción 1/2004- en la que se aclara la innecesariedad de dicho trámite, cuando la Administración competente para la aprobación definitiva es también la Administración responsable de su tramitación o aprobación inicial.*

Señalándose que en el presente procedimiento, no se dan los supuestos excepcionales indicados en la citada Instrucción, que determinarían la necesidad del acudir al trámite de aprobación provisional, ya que la documentación que se aprueba definitivamente es sustancialmente idéntica a la aprobada inicialmente y las modificaciones introducidas tienen por objeto dar respuesta a observaciones contenidas en los informes sectoriales emitidos en el periodo de información pública, así como al informe de la Consejería competente en materia de

Código Seguro De Verificación	G/6ypS43e75F5iybDUwEbg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	10/09/2024 14:58:19
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	06/09/2024 09:40:33
	Miguel Angel Carrasco Crujera	Firmado	06/09/2024 09:36:03
Observaciones		Página	28/38
Url De Verificación	https://valide.malaga.eu/verifirma/code/G/6ypS43e75F5iybDUwEbg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

ordenación del territorio, sin que afecten a la ordenación planteada en el instrumento aprobado inicialmente.

4.- *En cuanto a la legitimación de los interesados y órganos competentes para la tramitación y aprobación.*

-Tal y como permite el artículo 32.1.1ª.b) de la LOUA, el presente expediente se inició a instancia de persona interesada, acompañada del correspondiente proyecto de instrumento de planeamiento. En igual sentido, establece el artículo 8 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU), que la iniciativa para proponer la ordenación de las actuaciones de transformación urbanística y las edificatorias podrá partir de las Administraciones Públicas, las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas y, en las condiciones dispuestas en la ley aplicable, de los propietarios.

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe de Servicio Jurídico del Norte
Miguel A. Carrasco Crujera

En el caso que nos ocupa, tras la subrogación operada en la calidad de promotor del expediente que se acredita en el informe del Servicio Jurídico-Administrativo de 27 de julio de 2016, el Plan Parcial ha continuado su tramitación a instancias de Ríos Innovación Málaga 18 SL (Antes denominada Autocares Hermanos Ríos, S.L) y Urbanizaciones y Jardines SL; habiendo quedado constancia de la representación que ostenta Manuel Alejandro Jiménez Baras, de acuerdo a la documentación aportada con fechas 7 de abril de 2021 y 31 de octubre de 2022; todo ello en cumplimiento a de los artículos 4 y 5 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

- Por otro lado, la potestad planificadora corresponde a las CCAA y las Corporaciones Locales, configurándose como una potestad administrativa de aprobación del planeamiento, esencial y profundamente discrecional (TS 21-9-93; TSJ Navarra 17-1-00, RJCA 37), lo que supone que la Administración goza de discrecionalidad «ius variandi» para determinar la forma en que ha de quedar ordenado el territorio, y cuales sean los destinos de los inmuebles, por lo que es competente la Administración local para el ejercicio de esta potestad de innovación del planeamiento justificada en razones de interés público y social. Además, es doctrina jurisprudencial consolidada desde hace años del Tribunal Supremo[1]- que los planes urbanísticos son verdaderas normas jurídicas de valor reglamentario de modo que merecen -como institución jurídica- la calificación de acto fuente de Derecho objetivo, es decir, de normas jurídicas y más precisamente, de normas con rango formal reglamentario.

Concretamente, es el Municipio la Administración Pública competente para la aprobación definitiva del presente instrumento de planeamiento, tal y como se indica en el artículo 31.1 B) c) de la LOUA en relación con el artículo 32 y, el órgano legitimado para esa aprobación final es el Pleno del Excmo. Ayuntamiento, en virtud de lo establecido en el artículo 123.1.i) de la Ley 7/1985

[1]- *Respecto a la naturaleza normativa del planeamiento, se pueden consultar las SS del TS de: 7 febrero y 21 diciembre 1987 (RJ 1987\2750 y RJ 1987\9678), 22 enero y 14 marzo 1988 (RJ 1988\330 y RJ 1988\2164), 2 enero y 24 abril 1989 (RJ 1989\373 y RJ 1989\3226), 14 febrero y 6 noviembre 1990 (RJ 1990\1314 y RJ 1990\8803), 19 febrero y 18 marzo 1991 (RJ 1991\965 y RJ 1991\2002), 4 y 11 junio 1992 (RJ 1992\5147 y RJ 1992\5679), etc.-.*

Código Seguro De Verificación	G/6ypB43e73F6iybDUwEbg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	10/09/2024 14:58:19
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	06/09/2024 09:40:33
	Miguel Angel Carrasco Crujera	Firmado	06/09/2024 09:36:03
Observaciones		Página	29/38
Url De Verificación	https://valide.malaga.eu/verifirma/code/G/6ypB43e73F6iybDUwEbg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, siendo necesaria una mayoría simple según lo indicado en el apartado 2 del citado artículo 123.

***5.-** Finalmente añadir que con fecha 27 de agosto de 2024, y con carácter previo a la remisión del expediente a la Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad, la Secretaría General del Pleno ha emitido informe preceptivo, de conformidad con lo previsto en los artículos 57 y 58 del Reglamento Orgánico del Pleno del Ayuntamiento de Málaga, puesto en relación con el artículo 3.3 del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de la Administración Local con habilitación del carácter nacional.*

El informe se ha emitido de conformidad con el presente, con las siguientes observaciones:

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Iltmo. de Servicio Jurídico del Pleno
Miguel A. Carrasco Crujera

"(...) se hace una primera observación, dejando constancia de ello, de la existencia de un error en el acuerdo décimo que se propone, pues literalmente se indica que " Hacer constar que, tal y como se recoge en el Plan Parcial del SUS-G.2 "Calle Pascal", tras la recepción por Excmo. Ayuntamiento de las futuras obras de urbanización del ámbito de planeamiento y por razones de sostenibilidad económica, la conservación de las mismas corresponderá a los propietarios agrupados en Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación que a tal efecto habrá de constituirse por el tiempo que se determine...", cuando debe indicar el Plan Parcial de Ordenación al que se refiere el instrumento de planeamiento que se está tramitando, es decir, el Plan Parcial de Ordenación SUS-G.1 "San Julián", lo que lleva consigo la necesidad de modificar la propuesta, con carácter previo a la remisión de la misma a la Comisión del Pleno correspondiente.

En segundo término, se realiza la observación de la necesidad de la evacuación de un informe complementario y aclaratorio por el Servicio Jurídico Administrativo del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura del Ayuntamiento de Málaga, en relación con el segundo acuerdo de los que se proponen que va referido a las alegaciones que constan en el expediente administrativo tramitado, dada las divergencias propositivas que resultan de los Informes que analizan las citadas alegaciones, y en concreto el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 13 de julio de 2016, informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 13 de agosto de 2024 y el informe del Servicio Jurídico Administrativo del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura del Ayuntamiento de Málaga de fecha 14 de agosto de 2024, pues las motivaciones que incorporan son la base en que se fundamenta el acuerdo segundo que se propone de desestimar las alegaciones presentadas en la tramitación del instrumento de planeamiento, mientras el primero de los informes técnicos citados proponía "la estimación parcial de las alegaciones presentadas, en el sentido que se contesta cada una en este informe", pudiendo afectar, a resultas del citado informe complementario y aclaratorio, al acuerdo segundo propuesto, y por ende pudiera llevar consigo la necesidad de modificar la propuesta, con carácter previo a la remisión de la misma a la Comisión del Pleno correspondiente."

Código Seguro De Verificación	G/6ypS43e75F5iybDUwEbg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	10/09/2024 14:58:19
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	06/09/2024 09:40:33
	Miguel Angel Carrasco Crujera	Firmado	06/09/2024 09:36:03
Observaciones		Página	30/38
Url De Verificación	https://valide.malaga.eu/verifirma/code/G/6ypS43e75F5iybDUwEbg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Haciéndose constar que las cuestiones planteadas por la Secretaria General han sido observadas en el presente informe jurídico-propuesta en los términos requeridos:

1º.- Se ha procedido a la subsanación del error de transcripción advertido en el Acuerdo Décimo del informe jurídico propuesta de este Servicio, de 14 de agosto de 2024.

2º.- Se ha procedido a la rectificación del Acuerdo Segundo en el sentido y con el alcance establecido en el informe técnico de 13 de julio de 2016 (transcrito en el apartado 5 de los "Requisitos sustanciales o de fondo"), del que resulta que procede la ***estimación parcial*** *de la alegación presentada por Cristóbal José Ríos Villa -cuyas consideraciones han sido observadas en el instrumento de planeamiento-; con desestimación del resto de las alegaciones presentadas. Todo en base a las motivaciones contenidas en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 13 de julio de 2016, en el informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 13 de agosto de 2024, así como en el presente informe propuesta.*

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe de Servicio Jurídico del Área
Miguel A. Carrasco Crujera

- *En* ***conclusión****, de acuerdo con los antecedentes y fundamentos jurídicos expuestos en el presente informe propuesta, dado que se han realizado todos los trámites exigidos por la legislación vigente, procede proponer la aprobación definitiva del presente Plan Parcial de conformidad con la documentación técnica informada por el Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión de fecha 13 de agosto de 2024.*

CONCLUSIONES Y PROPUESTAS:

A la vista de lo que antecede en cuanto a los aspectos técnicos y jurídicos estudiados, este Departamento considera que habiéndose dado cumplimiento al informe emitido con fecha ***27 de agosto de 2024 por la Secretaría General del Pleno*** *de conformidad con lo previsto en los artículos 57 y 58 del Reglamento Orgánico del Pleno del Ayuntamiento de Málaga, en relación con el artículo 3.3 del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de la Administración Local con habilitación del carácter nacional,* ***el presente expediente se encuentra concluso y listo para ser remitido al Registro del Pleno,*** *a fin de que sea incluido en la próxima sesión que celebre la Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad y, en función de las competencias que tiene asignadas, ésta eleve propuesta al Excmo. Ayuntamiento-Pleno para la adopción de los siguientes*

ACUERDOS:

PRIMERO.- Inadmitir *por extemporáneas las alegaciones presentadas por Juan Antonio López Contreras con fecha 12 de diciembre de 2017 en los términos recogidos en el presente informe propuesta.*

SEGUNDO.- Estimar parcialmente las alegaciones presentadas por *Cristóbal José Ríos Villa, en representación de la entidad Autocares Hermanos Ríos SL en el sentido expuesto en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 13 de julio de 2016.* ***Con***

Código Seguro De Verificación	G/6ypS43e75F5iybDUwEbg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	10/09/2024 14:58:19
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	06/09/2024 09:40:33
	Miguel Angel Carrasco Crujera	Firmado	06/09/2024 09:36:03
Observaciones		Página	31/38
Url De Verificación	https://valide.malaga.eu/verifirma/code/G/6ypS43e75F5iybDUwEbg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

***desestimación del resto de las alegaciones presentadas**; todo en base a las motivaciones contenidas en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 13 de julio de 2016, en el informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 13 de agosto de 2024, así como en el presente informe propuesta.*

***TERCERO.- Aprobar definitivamente** el Plan Parcial SUS-G.1 "San Julián" promovido por Ríos Innovación Málaga 18 SL y Urbanizaciones y Jardines SL en base al Texto Refundido que ha tenido entrada con fecha 12 de agosto 2024 de conformidad con el informe del Servicio de Urbanización e Infraestructuras e informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística, ambos de fecha 13 de agosto de 2024, y en base a lo dispuesto en los artículos 13.4, y 31 al 41 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), puestos en relación con la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 7/2021, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y con la Disposición Final Quinta del Reglamento General que la desarrolla, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.*

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe de Servicio Jurídico del Área
Miguel A. Carrasco Crujera

***CUARTO.- Depositar** dos ejemplares completos del mismo en el Archivo de documentación ubicado en el «Archivo de expedientes de planeamiento» donde se contienen los documentos técnicos del referido instrumento urbanístico, así como los actos, resoluciones y acuerdos producidos en relación con el mismo que deban formar parte de la Unidad Registral de «Instrumentos de Planeamiento y de Bienes y Espacios Catalogados», ubicados ambos en las dependencias del Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Planeamiento y Gestión de esta Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura.*

***QUINTO.- Remitir** otros dos ejemplares completos del Documento técnico, junto con certificado del acuerdo de aprobación definitiva a la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, a fin de que se proceda a su depósito en el Registro correspondiente, según se recoge en el artículo 40.2 de la LOUA -conforme Disposición Transitoria Tercera de la LISTA- y art. 19 del Decreto 2/2004, de 7 de enero.*

***SEXTO**.- Una vez cumplimentado lo anterior, con emisión de la correspondiente Certificación registral en los términos recogidos en los artículos 20 y 22 del Decreto 2/2004 de 7 de enero, **publicar** el referido acuerdo de aprobación definitiva, y en su caso, sus ordenanzas o normativa específica, en el Boletín Oficial de la Provincia, según se señala en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril Reguladora de las Bases del Régimen Local al que remite el artículo 41.1, inciso final, y artículo 40.3 ambos de la LOUA -conforme a la Disposición Transitoria Tercera LISTA- con la indicación de haberse procedido previamente al depósito y remisión, respectivamente, en el citado Registro.*

***SÉPTIMO.- Advertir al interesado** que el anuncio para proceder a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el BOP, se pondrá a su disposición en el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística para que realice dicha publicación; haciendo advertencia expresa de que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 95 de la Ley 39/2015 del*

Código Seguro De Verificación	G/6ypS43e75fSiybDUwEbg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	10/09/2024 14:58:19
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	06/09/2024 09:40:33
	Miguel Angel Carrasco Crujera	Firmado	06/09/2024 09:36:03
Observaciones		Página	32/38
Url De Verificación	https://valide.malaga.eu/verifirma/code/G/6ypS43e75fSiybDUwEbg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, transcurrido tres meses desde la retirada del anuncio sin que éste se haya publicado, se habrá producido la caducidad del procedimiento administrativo al haberse paralizado éste por causa imputable al interesado, todo ello, sin perjuicio de la Resolución que deba dictase declarando la caducidad y el archivo de las actuaciones.

***OCTAVO.- Significar expresamente** que el ámbito tendrá que hacer frente a todas las **infraestructuras** que necesite para funcionar contribuyendo, además, a las **cargas complementarias** previstas en la Ficha del SUS-G.1 "San Julián".*

***NOVENO.**- Señalar que **previo a la publicación de la aprobación definitiva** del presente documento, se habrán de constituir las garantías económicas del exacto cumplimiento de los compromisos contenidos en el presente planeamiento y para el desarrollo de sus trabajos por importe del **7%** del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización y de otros que sean objeto de la actividad a desarrollar, según la evaluación económica del propio expediente, todo ello por aplicación de lo dispuesto en el artículo 195.3 del Decreto 550/2022, de aprobación del Reglamento General de la LISTA (en el mismo sentido recogido en el acuerdo de aprobación inicial, de conformidad con el art. 46.c) del Reglamento de Planeamiento, complementado por el artículo 130.2.g) de la LOUA.)*

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Instr. de Servicio Jurídico del Menor
Miguel A. Carrasco Crujera

***DÉCIMO.-** Hacer constar que, tal y como se recoge en el Plan Parcial del SUS-G.1 "San Julián", tras la recepción por Excmo. Ayuntamiento de las futuras obras de urbanización del ámbito de planeamiento y por razones de sostenibilidad económica, la conservación de las mismas corresponderá a los propietarios agrupados en **Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación** que a tal efecto habrá de constituirse por el tiempo que se determine, significando expresamente que la pertenencia a dicha entidad será obligatoria para todos los propietarios comprendidos en ese ámbito territorial y que la transmisión de la titularidad llevará consigo la incorporación del adquirente desde el mismo momento de la transmisión.*

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

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

Código Seguro De Verificación	G/6ypS43e73fS1ybDUwEbg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	10/09/2024 14:58:19
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	06/09/2024 09:40:33
	Miguel Angel Carrasco Crujera	Firmado	06/09/2024 09:36:03
Observaciones		Página	33/38
Url De Verificación	https://valide.malaga.eu/verifirma/code/G/6ypS43e73fS1ybDUwEbg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

UNDÉCIMO.- *Hacer constar que de conformidad con el informe técnico del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de fecha 13 de agosto de 2024 "El Proyecto de Urbanización que desarrolle las determinaciones de este PPO deberá ser informado por la Unidad de Carreteras de Málaga del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.*

DUODÉCIMO.- *Significar que aquellos aspectos contenidos en el Plan Parcial que trasciendan de su finalidad propiamente dicha, no son vinculantes ni objeto de esta aprobación, y deberán ser verificados por el Departamento de Licencias y Protección Urbanística* ***cuando se solicite licencia de obras.***

DÉCIMOTERCERO.- *Dar traslado del presente acuerdo para su conocimiento y efectos:*

1. Al Departamento de Licencias y Protección Urbanística (Servicio Jurídico-Administrativo de Licencias de Obras).
2. Al Servicio Jurídico-Administrativo de Ejecución del Planeamiento del Departamento de Planeamiento y Gestión.
3. Al Servicio de Valoraciones del Departamento de Planeamiento y Gestión.
4. Al Departamento de Arquitectura e Infraestructura.
5. A las entidades promotoras y a los propietarios que constan en el expediente.
6. A los alegantes referidos en el acuerdo Primero y Segundo, con traslado del informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 13 de agosto de 2024.
7. A los siguientes interesados personados en el procedimiento: José Mª Olmedo Jurado en representación de la sociedad "Granjas San Julián"; Mateo Márquez Garrido en representación de Comunidad de Regantes de las Acequias viejas y nueva de Churriana; Borayma Desarrollo SCR S.A.U, representada por José Manuel Soriano Álvarez; Fuensanta López Espinar y Manuel Gavira Gómez e/r de Conjunto Sur SL; Patricio Baeza Herrazti García e/r de Aleo Invergestión SA; Ignacio Mª Gómez Bilbao e/r de Edificadora La Solana SL; Entidad Prolira Málaga SL y Entidad Iuris Urbis Abogados SCP.
8. A la Junta Municipal de Distrito nº 8 Churriana.
9. A la Dirección General de Aviación Civil, adjuntando el instrumento de ordenación aprobado definitivamente, acompañado de certificación del acto de aprobación definitiva a los efectos de lo dispuesto en el art. 27.9 del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo que Regula las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4-12-1998 sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30-12-1996, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.."

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe de Servicio Jurídico del Pleno
Miguel A. Carrasco Crujera

VOTACIÓN

La Comisión del Pleno acordó ***dictaminar favorablemente*** *la anterior Propuesta, con los* ***votos a favor (7)*** *de los representantes del Grupo Municipal Popular (6) y del Grupo Municipal Vox (1), el* ***voto en contra (1)*** *de la representante del Grupo Municipal Con Málaga y las* ***abstenciones (3)*** *de los representantes del Grupo Municipal Socialista.*

Código Seguro De Verificación	G/6ypS43e75fSiybDUwEbg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	10/09/2024 14:58:19
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	06/09/2024 09:40:33
	Miguel Angel Carrasco Crujera	Firmado	06/09/2024 09:36:03
Observaciones		Página	34/38
Url De Verificación	https://valide.malaga.eu/verifirma/code/G/6ypS43e75fSiybDUwEbg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

PROPUESTA AL PLENO

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

PRIMERO.- Inadmitir *por extemporáneas las alegaciones presentadas por Juan Antonio López Contreras con fecha 12 de diciembre de 2017 en los términos recogidos en el presente informe propuesta.*

SEGUNDO.- Estimar parcialmente las alegaciones presentadas por *Cristóbal José Ríos Villa, en representación de la entidad Autocares Hermanos Ríos SL en el sentido expuesto en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 13 de julio de 2016.* ***Con desestimación del resto de las alegaciones presentadas****; todo en base a las motivaciones contenidas en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 13 de julio de 2016, en el informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 13 de agosto de 2024, así como en el presente informe propuesta.*

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe de Servicio Jurídico del Pleno
Miguel A. Carrasco Crujera

TERCERO.- Aprobar definitivamente *el Plan Parcial SUS-G.1 "San Julián" promovido por Ríos Innovación Málaga 18 SL y Urbanizaciones y Jardines SL en base al Texto Refundido que ha tenido entrada con fecha 12 de agosto 2024 de conformidad con el informe del Servicio de Urbanización e Infraestructuras e informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística, ambos de fecha 13 de agosto de 2024, y en base a lo dispuesto en los artículos 13.4, y 31 al 41 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), puestos en relación con la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 7/2021, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y con la Disposición Final Quinta del Reglamento General que la desarrolla, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.*

CUARTO.- Depositar *dos ejemplares completos del mismo en el Archivo de documentación ubicado en el «Archivo de expedientes de planeamiento» donde se contienen los documentos técnicos del referido instrumento urbanístico, así como los actos, resoluciones y acuerdos producidos en relación con el mismo que deban formar parte de la Unidad Registral de «Instrumentos de Planeamiento y de Bienes y Espacios Catalogados», ubicados ambos en las dependencias del Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Planeamiento y Gestión de esta Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura.*

QUINTO.- Remitir *otros dos ejemplares completos del Documento técnico, junto con certificado del acuerdo de aprobación definitiva a la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, a fin de que se proceda a su depósito en el Registro correspondiente, según se recoge en el artículo 40.2 de la LOUA -conforme Disposición Transitoria Tercera de la LISTA- y art. 19 del Decreto 2/2004, de 7 de enero.*

Código Seguro De Verificación	G/6ypS43e75F5iybDUwEbg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	10/09/2024 14:58:19
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	06/09/2024 09:40:33
	Miguel Angel Carrasco Crujera	Firmado	06/09/2024 09:36:03
Observaciones		Página	35/38
Url De Verificación	https://valide.malaga.eu/verifirma/code/G/6ypS43e75F5iybDUwEbg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

SEXTO.- *Una vez cumplimentado lo anterior, con emisión de la correspondiente Certificación registral en los términos recogidos en los artículos 20 y 22 del Decreto 2/2004 de 7 de enero,* ***publicar*** *el referido acuerdo de aprobación definitiva, y en su caso, sus ordenanzas o normativa específica, en el Boletín Oficial de la Provincia, según se señala en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril Reguladora de las Bases del Régimen Local al que remite el artículo 41.1, inciso final, y artículo 40.3 ambos de la LOUA -conforme a la Disposición Transitoria Tercera LISTA- con la indicación de haberse procedido previamente al depósito y remisión, respectivamente, en el citado Registro.*

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

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Iltmo. de Servicio Jurídico del Hierro
Miguel A. Carrasco Crujera

OCTAVO.- Significar expresamente *que el ámbito tendrá que hacer frente a todas las* ***infraestructuras*** *que necesite para funcionar contribuyendo, además, a las* ***cargas complementarias*** *previstas en la Ficha del SUS-G.1 "San Julián".*

NOVENO.- *Señalar que* ***previo a la publicación de la aprobación definitiva*** *del presente documento, se habrán de constituir las garantías económicas del exacto cumplimiento de los compromisos contenidos en el presente planeamiento y para el desarrollo de sus trabajos por importe del* ***7%*** *del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización y de otros que sean objeto de la actividad a desarrollar, según la evaluación económica del propio expediente, todo ello por aplicación de lo dispuesto en el artículo 195.3 del Decreto 550/2022, de aprobación del Reglamento General de la LISTA (en el mismo sentido recogido en el acuerdo de aprobación inicial, de conformidad con el art. 46.c) del Reglamento de Planeamiento, complementado por el artículo 130.2.g) de la LOUA.)*

DÉCIMO.- *Hacer constar que, tal y como se recoge en el Plan Parcial del SUS-G.1 "San Julián", tras la recepción por Excmo. Ayuntamiento de las futuras obras de urbanización del ámbito de planeamiento y por razones de sostenibilidad económica, la conservación de las mismas corresponderá a los propietarios agrupados en* ***Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación*** *que a tal efecto habrá de constituirse por el tiempo que se determine, significando expresamente que la pertenencia a dicha entidad será obligatoria para todos los propietarios comprendidos en ese ámbito territorial y que la transmisión de la titularidad llevará consigo la incorporación del adquirente desde el mismo momento de la transmisión.*

Código Seguro De Verificación	G/6ypS43e75fSiybDUwEbg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	10/09/2024 14:58:19
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	06/09/2024 09:40:33
	Miguel Angel Carrasco Crujera	Firmado	06/09/2024 09:36:03
Observaciones		Página	36/38
Url De Verificación	https://valide.malaga.eu/verifirma/code/G/6ypS43e75fSiybDUwEbg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

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

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

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe de Servicio Jurídico del Medio
Miguel A. Carrasco Crujera

UNDÉCIMO.- *Hacer constar que de conformidad con el informe técnico del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de fecha 13 de agosto de 2024 "El Proyecto de Urbanización que desarrolle las determinaciones de este PPO deberá ser informado por la Unidad de Carreteras de Málaga del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.*

DUODÉCIMO.- *Significar que aquellos aspectos contenidos en el Plan Parcial que trasciendan de su finalidad propiamente dicha, no son vinculantes ni objeto de esta aprobación, y deberán ser verificados por el Departamento de Licencias y Protección Urbanística* ***cuando se solicite licencia de obras.***

DÉCIMOTERCERO.- *Dar traslado del presente acuerdo para su conocimiento y efectos:*

1. Al Departamento de Licencias y Protección Urbanística (Servicio Jurídico-Administrativo de Licencias de Obras).
2. Al Servicio Jurídico-Administrativo de Ejecución del Planeamiento del Departamento de Planeamiento y Gestión.
3. Al Servicio de Valoraciones del Departamento de Planeamiento y Gestión.
4. Al Departamento de Arquitectura e Infraestructura.
5. A las entidades promotoras y a los propietarios que constan en el expediente.
6. A los alegantes referidos en el acuerdo Primero y Segundo, con traslado del informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 13 de agosto de 2024.
7. A los siguientes interesados personados en el procedimiento: José Mª Olmedo Jurado en representación de la sociedad "Granjas San Julián"; Mateo Márquez Garrido en representación de Comunidad de Regantes de las Acequias viejas y nueva de Churriana; Borayma Desarrollo SCR S.A.U, representada por José Manuel Soriano Álvarez; Fuensanta López Espinar y Manuel Gavira Gómez e/r de Conjunto Sur SL; Patricio Baeza Herrazti García e/r de Aleo Invergestión SA; Ignacio Mª Gómez Bilbao e/r de Edificadora La Solana SL; Entidad Prolira Málaga SL y Entidad Iuris Urbis Abogados SCP.

Código Seguro De Verificación	G/6ypS43e75r5iybDUwEbg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	10/09/2024 14:58:19
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	06/09/2024 09:40:33
	Miguel Angel Carrasco Crujera	Firmado	06/09/2024 09:36:03
Observaciones		Página	37/38
Url De Verificación	https://valide.malaga.eu/verifirma/code/G/6ypS43e75r5iybDUwEbg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

8. A la Junta Municipal de Distrito nº 8 Churriana.
9. A la Dirección General de Aviación Civil, adjuntando el instrumento de ordenación aprobado definitivamente, acompañado de certificación del acto de aprobación definitiva a los efectos de lo dispuesto en el art. 27.9 del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo que Regula las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4-12-1998 sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30-12-1996, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social."

VOTACIÓN

El resultado de la votación fue el siguiente:

*El Excmo. Ayuntamiento Pleno, por **8 votos a favor** (7 del Grupo Municipal Popular Y 1 del Grupo Municipal Vox), **1 voto en contra** (del Grupo Municipal Con Málaga) y **8 abstenciones** (del Grupo Municipal Socialista), dio su **aprobación** al Dictamen cuyo texto ha sido transcrito y, consecuentemente, adoptó los acuerdos en el mismo propuestos."*

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Iltmo. del Servicio Jurídico del Medio
Miguel A. Carrasco Cruzera

Y para que conste y surta sus efectos a petición de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, haciendo notar, de conformidad con lo establecido en el art. 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, que el Acta de la mencionada sesión plenaria no ha sido aún aprobada, y que, por ello, la presente certificación se extiende a reserva de los términos que resulten de su aprobación, expido la presente certificación de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde, en Málaga, a la fecha de la firma electrónica.

Vº Bº
EL ALCALDE-PRESIDENTE,
Francisco de la Torre Prados

Código Seguro De Verificación	G/6ypS43e75F5iybDUwEbg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	10/09/2024 14:58:19
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	06/09/2024 09:40:33
	Miguel Angel Carrasco Cruzera	Firmado	06/09/2024 09:36:03
Observaciones		Página	38/38
Url De Verificación	https://valide.malaga.eu/verifirma/code/G/6ypS43e75F5iybDUwEbg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

8.9 DOCUMENTACIÓN REGISTRAL

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Registradores DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por:

JUAN FRANCISCO RUIZ-RICO MARQUEZ

Registrador de la Propiedad de MALAGA Nº 10

C/ CERROJO, 17 3ª PLANTA
29007 MALAGA (MALAGA)
Teléfono: 952615128
Fax: 952303168
Correo electrónico: malaga10@registrodelspropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

CUATRECASAS GONÇALVES PEREIRA S.L.P.

con DNI/CIF: B59942110

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:
Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **M45TM24Z**

(Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta nota simple)
Su referencia: ***Finca 1.633/A***

C.S.V.: 2290452803D5B357

WWW.REGISTRADORES.ORG

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Registradores DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MALAGA NÚMERO 10

FECHA DE EMISIÓN: DIEZ DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO

DESCRIPCION DE LA FINCA DE MALAGA 7ª Nº: 1633/A
(Antes FINCA DE TORREMOLINOS Nº: 1633/A)
CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 29045000689461
Constancia de la COORDINACIÓN entre REGISTRO-CATASTRO: No coordinado con catastro

RUSTICA: Suerte de tierra de riego en término municipal de esta ciudad, en la Vega del Partido de Arraijanal. Extensión superficial NOVENTA Y TRES AREAS, CINCO CENTIAREAS Y CINCUENTA DECIMETROS CUADRADOS, equivalentes a una y media fanega. Linda: por el Norte, con un camino conocido por Camino de Chochales, por el Sur, con otro camino sin nombre que conduce al Haza del Caño; por el Este, con tierras que constituyen el lote adjudicado a don Antonio López Ruiz, y por el Oeste, con tierras propiedad de don Leon Tudo. Sus tierras se fertilizan con aguas del Rio Guadalhorce, en las que le corresponden con relación a las que tiene la finca matriz de que procede, y le quedan asignadas, las respectivas del siguiente horario, en cada turno de los establecidos por la Comunidad de regantes: En la derivada de la presa del Puente del Rey, treinta y siete minutos. Y en la acequia de Labradores, treinta y seis minutos y treinta segundos. Sobre la misma se ha construido lo siguiente: 1.- Nave actualmente dedicada a caballeriza, que consta de tres cuadras y nueve boxes, cubierta de uralita a dos aguas,, suelo empedrado, con cerramientos exteriores de ladrillo, carpinteria interior de madera. Tiene forma rectangular, cuyas dimensiones son de veinticinco metros por ciento cuarenta y cinco metros, con una superficie total construida de TRESCIENTOS CINCUENTA Y CINCO METROS CUADRADOS. 2.- Otra nave para explotación de vacuno, que consta de un pasillo central a ambos lados del cual se ubican siete corrales, tres de diez metros por catorce metros, y uno de siete metros por catorce metros a la derecha, y tres de diez por dieciocho metros a la izquierda y un pasillo adyacente con otros tres corrales a cada lado. La cubierta es de uralita a dos aguas, con estructura metálica, suelo cimentado. Tiene forma de "I", con una superficie construida de SEISCIENTOS SETENTA Y SEIS METROS CINCUENTA DECIMETROS CUADRADOS. 3.- Y otra nave gallinero con sistema de cuatro pisos invertido, con cubierta de uralita a dos aguas con vitrofilm, suelo enrejado, de forma rectangular, siendo sus dimensiones de once metros cinco centimetros por cincuenta y cuatro metros y ocho centimetros, teniendo una superficie construida de SEISCIENTOS TREINTA METROS Y VEINTE DECIMETROS CUADRADOS.

Naturaleza de la finca: URBANA: Otros urbanos

CALIFICACIÓN EFICIENCIA ENERGETICA:

TITULARIDADES

TITULAR/ES	NUM. IDENT.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
GRANJAS SAN JULIAN SOCIEDAD DE RESPONSABILIDA	B29749769	781	32	57	7

C.S.V.: 2290452803D5B357 | WWW.REGISTRADORES.ORG | Pág. 2 de 4

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Registradores DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

100,000000% del pleno dominio por título de APORTACION SOCIEDAD DE GANANCIALES.

Se hace constar que el Registro no da fe de la situación urbanística de la finca, por no constar acreditada fehacientemente.

Asimismo, en el caso de que la finca de este número, se haya constituido en Régimen de Propiedad Horizontal, se hace constar que además de las limitaciones inherentes a las normas estatutarias de la propiedad horizontal, la finca está gravada con las siguientes:

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 dia anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al dia de emisión indicado en el encabezamiento de la misma, antes de la apertura del diario.

Asimismo se recuerda que la nota simple constituye, de conformidad con el artículo 332,5 del Reglamento Hipotecario, un mero extracto sucinto del contenido de los asientos vigentes.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Registradores DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en https://www.registradores.org/politica de privacidad servicios registrales en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

HONORARIOS : 3.01 € (Nº 4 1F ARANCEL)
I.V.A. : 0.63 €
TOTAL : 3.64 €.

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE MALAGA 10 a dia diez de septiembre del dos mil veinticuatro.

(*) C.S.V. : 2290452803D5B357

Servicio Web de Verificación: https://sede.registradores.org/csv

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Registradores DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por:

JUAN FRANCISCO RUIZ-RICO MARQUEZ

Registrador de la Propiedad de MALAGA Nº 10

C/ CERROJO, 17 3ª PLANTA
29007 MALAGA (MALAGA)
Teléfono: 952615128
Fax 952303168
Correo electrónico: malaga10@registrodelspropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

CUATRECASAS GONÇALVES PEREIRA S.L.P.

con DNI/CIF: B59942110

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:
Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **M45TH70M**

(Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta nota simple)
Su referencia **7935/B**

C.S.V.: 2290452848B6FB25

WWW.REGISTRADORES.ORG

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Registradores DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MALAGA NÚMERO 10

FECHA DE EMISIÓN: DIEZ DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO

DESCRIPCION DE LA FINCA DE MALAGA 7ª Nº: 7935/B
(Antes FINCA DE MALAGA Nº: 8930)
CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 29045000668862
Constancia de la COORDINACIÓN entre REGISTRO-CATASTRO: No coordinado con catastro

DESCRIPCION: "SUERTE DE TIERRA procedente en su origen de la llamada Haza de la Vega situada en el partido del. Arraijanal, *término municipal* de Málaga. Linda: por el Norte, con tierras de don Antonio y don Alonso López Ruiz; por el Sur, con el resto de la finca de que segregó; por el Este, con una acequia de desagüe; y por el Oeste, con camino que la separa de otra acequia de desagüe. Mide una extension superficial de OCHENTA AREAS, DIECISEIS CENTIAREAS, y CUARENTA DECIMETROS CUADRADOS.

SEGREGADA de esta finca una PARCELA DE TERRENO de MIL CIENTO DIECIOCHO EUROS CON SETENTA Y SIETE DECÍMETROS cuadrados, QUEDANDO ESTA FINCA REDUCIDA EN LA SUPERFICIE DE LA SEGREGADA, no alterándose sus linderos, excepto por su lindero Sureste que pasa a lindar con la finca segregada.

Naturaleza de la finca: URBANA: Solar

CALIFICACIÓN EFICIENCIA ENERGETICA:

TITULARIDADES

TITULAR/ES	NUM. IDENT.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
URBANIZACIONES Y JARDINES, S.L.	B29494366	640	4	40	3
25,000000% del pleno dominio por titulo de COMPRAVENTA.					
URBANIZACIONES Y JARDINES, S.L.	B29494366	640	4	40	4
25,000000% del pleno dominio por titulo de RECTIFICACION.					
[redacted]		1973	223	102	
25,000000% del pleno dominio por titulo de EXTINCION DE CONDOMINIO con carácter privativo.					
[redacted]		1973	223	102	
25,000000% del pleno dominio por titulo de EXTINCION DE CONDOMINIO con carácter privativo.					

Se hace constar que el Registro no da fe de la situación urbanística de la finca, por no constar acreditada fehacientemente.

C.S.V.: 229045284BB6FB25 WWW.REGISTRADORES.ORG **Pág. 2 de 5**

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Asimismo, en el caso de que la finca de este número, se haya constituido en Régimen de Propiedad Horizontal, se hace constar que además de las limitaciones inherentes a las normas estatutarias de la propiedad horizontal, la finca está gravada con las siguientes:

CARGAS

- **EXPEDIDA CERTIFICACION de dominio y cargas de esta finca**, y resultando del oficio de solicitud de certificación, de fecha 7 de octubre de 2.015, rubricado por el Coordinador General de Urbanismo y Vivienda y Gerente de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura del Excelentísimo Ayuntamiento de Málaga, don José Cardador Jiménez, donde se expone que la finca 7.935-B, objeto de la presente certificación, **RESULTA AFECTADA PARCIALMENTE EN UNA SUPERFICIE DE 1.118,77 m2 POR EL PROYECTO DE EXPROPIACION DE TERRENOS INCLUIDOS EN LOS SISTEMAS GENERALES SGIT-BM.2, SG-BM.3 y SG-BM.4 "EL ARRAIJANAL", FINCA Nº 10**, incoado por acuerdo del Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras de 5 de junio de 2.014, y A LOS EFECTOS DE DICHA EXPROPIACION se interesa la expedicion de la certificación, conforme al artículo 30.3 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, SOLICITANDO SE HAGA CONSTAR POR NOTA AL MARGEN LO PREVISTO EN EL ARTICULO 32.1 del Reglamento Hipotecario, lo que practico por la presente. El oficio se ha presentado en este Registro a las 12:13 horas, del dia 27 de octubre de 2.015, según el asiento 1.446 del Diario 115.- Málaga, 29 de octubre de 2.015.-

- Esta finca o derecho QUEDA AFECTO durante CINCO AÑOS, al pago de las liquidaciones que en el futuro puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, que motive el acto de la inscripción 5ª. Malaga a 24 de Octubre de 2019.

Advertida de la falta de documento acreditativo de la Referencia Catastral de esta finca, conforme al artículo 38 y siguientes del R.D. Legislativo 1/2004, de 5 de Marzo. Malaga a 24 de Octubre de 2019.

- Esta finca o derecho QUEDA AFECTO durante CINCO AÑOS, al pago de las liquidaciones que en el futuro puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, que motive el acto de la inscripción 6ª. Malaga a 15 de Diciembre de 2020.

- Esta finca o derecho QUEDA AFECTO durante CINCO AÑOS, al pago de las liquidaciones que en el futuro puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y A.J.D., que motive el acto de la inscripción 7ª. Malaga a 18 de Enero de 2021.

- No se ha aportado la certificación catastral descriptiva y gráfica conforme exigen los artículos 3,41 y 43 del Real Decreto Legislativo 1/2004 de 5 de Marzo, conforme a su redacción dada por la Ley 2/2.011 de 4 de Marzo, de Economía sostenible.- Malaga a 18 de Enero de 2021.

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:

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Registradores DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al dia de emisión indicado en el encabezamiento de la misma, antes de la apertura del diario.

Asimismo se recuerda que la nota simple constituye, de conformidad con el artículo 332,5 del Reglamento Hipotecario, un mero extracto sucinto del contenido de los asientos vigentes.-

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base juridica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorias de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoria/Asesoria.

Resto de información de protección de datos: Disponible en https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Registradores DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

HONORARIOS : 3.01 € (Nº 4-1F ARANCEL)
I.V.A. : 0.63 €
TOTAL : 3.64 €.

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE MALAGA 10 a dia diez de septiembre del dos mil veinticuatro.

(*) C.S.V. : 2290452848B6FB25

Servicio Web de Verificación: https://sede.registradores.org/csv

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Registradores DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por:

JUAN FRANCISCO RUIZ-RICO MARQUEZ

Registrador de la Propiedad de MALAGA Nº 10

C/ CERROJO, 17 3ª PLANTA
29007 MALAGA (MALAGA)
Teléfono: 952615128
Fax: 952303168
Correo electrónico: malaga10@registrodelspropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

CUATRECASAS GONÇALVES PEREIRA S.L.P.

con DNI/CIF: B59942110

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:
Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **M45TH92Q**

(Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta nota simple)
Su referencia: ***Finca 7937/B***

C.S.V.: 2290452850B38FEB

WWW.REGISTRADORES.ORG

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Registradores DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MALAGA NÚMERO 10

FECHA DE EMISIÓN: DIEZ DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO

DESCRIPCION DE LA FINCA DE MALAGA 7ª Nº: 7937/B
(Antes FINCA DE MALAGA Nº: 6144)
CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 29045000668879
Constancia de la COORDINACIÓN entre REGISTRO-CATASTRO: No coordinado con catastro

SUERTE DE TIERRA procedente del lote séptimo de los ocho, en que fue subdividida el tercero de los cuatro en que se dividió la Hacienda de Nueva Colonia, una suerte la tercera de dicho lote séptimo, constituida por tierras del Haza de la Vega, del antiguo Cortijo de San Julián, sito en el partido del Arraijanal, de la Vega, término municipal de Málaga, rayana al Norte, con el caño de desagüe general, que la separa de tierras del Haza del Albaurino, que correspondieron a doña Julia Crooke Heredia; al Este, con tierras de la suerte segunda del mismo lote, el aludido séptimo, camino de la Colá de los Carabineros por medio; al Sur, con arenas regables del lote tercero, acequia por medio; y al Oeste, con tierras del Haza de la Vega, comprendidas en el mismo lote tercero. Comprende una extensión superficial, tras una segregación practicada en la misma, de **quince mil doscientos dieciséis metros sesenta y nueve decimetros cuadrados**, quedando alterado el linderc sureste, que pasa a lindar con la finca que se segrega objeto de expropiación.

Naturaleza de la finca: URBANA: Solar

CALIFICACIÓN EFICIENCIA ENERGETICA:

TITULARIDADES

TITULAR/ES	NUM. IDENT.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
URBANIZACIONES Y JARDINES, S.L.	B29494366	640	4	47	3
25,000000% del pleno dominio por titulo de COMPRAVENTA.					
URBANIZACIONES Y JARDINES, S.L.	B29494366	640	4	47	4
25,000000% del pleno dominio por titulo de RECTIFICACION.					
[redacted]		1983	233	115	7
25,000000% del pleno dominio por titulo de EXTINCION DE CONDOMINIO con carácter privativo.					
[redacted]		1983	233	115	7
25,000000% del pleno dominio por titulo de EXTINCION DE CONDOMINIO con carácter privativo.					

C.S.V.: 229045285OB38FEB

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Registradores DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

Se hace constar que el Registro no da fe de la situación urbanística de la finca, por no constar acreditada fehacientemente.

Asimismo, en el caso de que la finca de este número, se haya constituido en Régimen de Propiedad Horizontal, se hace constar que además de las limitaciones inherentes a las normas estatutarias de la propiedad horizontal, la finca está gravada con las siguientes:

CARGAS

- **EXPEDIDA CERTIFICACION de dominio y cargas de esta finca**, y resultando del oficio de solicitud de certificación, de fecha 7 de octubre de 2.015, rubricado por el Coordinador General de Urbanismo y Vivienda y Gerente de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura del Excelentisimo Ayuntamiento de Málaga, don José Cardador Jiménez, donde se expone que la finca 7.937-B, objeto de la presente certificación, **RESULTA AFECTADA PARCIALMENTE EN UNA SUPERFICIE DE 3.015,31 m2 POR EL PROYECTO DE EXPROPIACION DE TERRENOS INCLUIDOS EN LOS SISTEMAS GENERALES SGIT-BM.2, SG-BM.3 y SG-BM.4 "EL ARRAIJANAL", FINCA Nº 11**, incoado por acuerdo del Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e infraestructuras de 5 de junio de 2.014, y A LOS EFECTOS DE DICHA EXPROPIACION se interesa la expedicion de la certificación, conforme al articulo 30.3 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, SOLICITANDO SE HAGA CONSTAR POR NOTA AL MARGEN LO PREVISTO EN EL ARTICULO 32.1 del Reglamento Hipotecario, lo que practico por la presente. El oficio se ha presentado en este Registro a las 13:40 horas, del dia 3 de noviembre de 2.015, según el asiento 1.527 del Diario 115.- Málaga, 4 de noviembre de 2.015.-

- Esta finca o derecho QUEDA AFECTO durante CINCO AÑOS, al pago de las liquidaciones que en el futuro puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, que motive el acto de la inscripción 5ª. Malaga a 24 de Octubre de 2019.

Advertida de la falta de documento acreditativo de la Referencia Catastral de esta finca, conforme al articulo 38 y siguientes del R.D. Legislativo 1/2004, de 5 de Marzo. Malaga a 24 de Octubre de 2019.

- Esta finca o derecho QUEDA AFECTO durante CINCO AÑOS, al pago de las liquidaciones que en el futuro puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, que motive el acto de la inscripción 6ª. Malaga a 15 de Diciembre de 2020.

- Esta finca o derecho QUEDA AFECTO durante CINCO AÑOS, al pago de las liquidaciones que en el futuro puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y A.J.D., que motive el acto de la inscripción 7ª. Malaga a 18 de Enero de 2021.

- No se ha aportado la certificación catastral descriptiva y gráfica conforme exigen los articulos 3,41 y 43 del Real Decreto Legislativo 1/2004 de 5 de Marzo, conforme a su redacción dada por la Ley 2/2.011 de 4 de Marzo, de Economía sostenible.- Malaga a 18 de Enero de 2021.

C.S.V.: 229045285OB38FEB

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Registradores DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

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

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al dia de emisión indicado en el encabezamiento de la misma, antes de la apertura del diario.

Asimismo se recuerda que la nota simple constituye, de conformidad con el artículo 332,5 del Reglamento Hipotecario, un mero extracto sucinto del contenido de los asientos vigentes.-

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Registradores DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

HONORARIOS : 3.01 € (Nº 4-1F ARANCEL)
I.V.A. : 0.63 €
TOTAL : 3.64 €.

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE MALAGA 10 a día diez de septiembre del dos mil veinticuatro.

(*) C.S.V. : 2290452850B38FEB

Servicio Web de Verificación: https://sede.registradores.org/csv

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Registradores DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por:

JUAN FRANCISCO RUIZ-RICO MARQUEZ

Registrador de la Propiedad de MALAGA Nº 10

C/ CERROJO, 17 3ª PLANTA
29007 MALAGA (MALAGA)
Teléfono: 952615128
Fax: 952303168
Correo electrónico: malaga10@registrodelspropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

CUATRECASAS GONÇALVES PEREIRA S.L.P.

con DNI/CIF: B59942110

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:
Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **M45TH38N**

(Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta nota simple)
Su referencia **8924**

C.S.V.: 22904528CB2F1AE7

WWW.REGISTRADORES.ORG

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Registradores DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MALAGA NÚMERO 10

FECHA DE EMISIÓN: DIEZ DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO

DESCRIPCION DE LA FINCA DE MALAGA 7ª Nº: 8924
(Antes FINCA DE TORREMOLINOS Nº: 8924)
CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 29045000125983
Constancia de la COORDINACIÓN entre REGISTRO-CATASTRO: No coordinado con catastro

URBANA: Suerte de Tierra procedente de la que se denominó "Las Marismas y San Julián", situada en el partido del Arraijanal, en la Vega de este término municipal, constituida por las parcelas llamadas Loma de la Higuera, Haza de las Cañas, Bancal de la Higuera, Haza del Espartero, Haza de la Vega y Haza del Pozo, lindera por el Norte, con el carril de servicio de esta finca y otras del mismo paraje, en parte acequia por medio; por el Oeste, con finca segregada; por el Sur, con la franja expropiada que la separa de la finca segregada; y por el Este, con tierras de la suerte de que se segregó propias de don Tomás Galiana Montes. **Su cabida ha quedado reducida**, como consecuencia de una expropiación y segregación practicada que no han tenido acceso a este Registro, quedando pendiente de que en su día sea practicada, **por lo que esta finca queda hoy con una superficie de *CIENTO DIECISIETE MIL CUATROCIENTOS SESENTA METROS CON OCHENTA Y SEIS DECIMETROS CUADRADOS***, sin perjuicio de los *veintidós mil cuatrocientos setenta y siete metros cuadrados* que quedan pendientes de segregar.

Naturaleza de la finca: URBANA: Solar

CALIFICACIÓN EFICIENCIA ENERGETICA:

TITULARIDADES

TITULAR/ES	NUM. IDENT.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
ALEO INVERGESTION SA	A51009306	1863	113	118	11
14,940000% del pleno dominio por titulo de COMPRA FAX.					
GEMIO PROMOCIONES, S.A.	A93287829	1938	188	27	21
12,500000% del pleno dominio por titulo de COMPRAVENTA.					
BORAYMA DESARROLLO SCR SA	A8.492.273	1968	218	42	23
72,560000% del pleno dominio por titulo de ADJUDICACION JUDICIAL.					

Se hace constar que el Registro no da fe de la situación urbanística de la finca, por no constar acreditada fehacientemente.
Asimismo, en el caso de que la finca de este número, se haya constituido en Régimen de Propiedad Horizontal, se hace constar que además de las limitaciones inherentes a las normas estatutarias de la propiedad horizontal, la finca está gravada con las siguientes:

C.S.V.: 22904528CB2F1AE7 | WWW.REGISTRADORES.ORG | **Pág. 2 de 5**

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Registradores DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

CARGAS

- Esta finca o derecho QUEDA AFECTO durante CINCO AÑOS, al pago de las liquidaciones que en el futuro puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y A.J.D., que motive el acto de la inscripción 22ª. Malaga a 21 de Febrero de 2019.

No se ha acreditado referencia catastral, en el documento que ha causado la inscripción 22ª, conforme exigen los articulos 3,41 y 43 del Real Decreto Legislativo 1/2004 de 5 de Marzo, conforme a su redacción dada por la Ley 2/2.011 de 4 de Marzo, de Economia sostenible. Malaga a 21 de Febrero de 2019.

- Esta finca o derecho QUEDA AFECTO durante CINCO AÑOS, al pago de las liquidaciones que en el futuro puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y A.J.D., que motive el acto de la inscripción 23ª. Malaga a 23 de Diciembre de 2021.

- No se ha aportado la certificación catastral descriptiva y gráfica conforme exigen los articulos 3,41 y 43 del Real Decreto Legislativo 1/2004 de 5 de Marzo, conforme a su redacción dada por la Ley 2/2.011 de 4 de Marzo, de Economia sostenible.- Malaga a 23 de Diciembre de 2021.

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

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al dia de emisión indicado en el encabezamiento de la misma, antes de la apertura del diario.

Asimismo se recuerda que la nota simple constituye, de conformidad con el articulo 332,5 del Reglamento Hipotecario, un mero extracto sucinto del contenido de los asientos vigentes.-

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas fisicas o juridicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

C.S.V.: 22904528CB2F1AE7

WWW.REGISTRADORES.ORG

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Registradores DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

HONORARIOS : 3.01 € (Nº 4-1F ARANCEL)
I.V.A. : 0.63 €
TOTAL : 3.64 €.

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE MALAGA 10 a dia diez de septiembre del dos mil veinticuatro.

(*) C.S.V. : 22904528CB2F1AE7

Servicio Web de Verificación: https://sede.registradores.org/csv

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado

electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Registradores DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por:

JUAN FRANCISCO RUIZ-RICO MARQUEZ

Registrador de la Propiedad de MALAGA Nº 10

C/ CERROJO, 17 3ª PLANTA
29007 MALAGA (MALAGA)
Teléfono: 952615128
Fax: 952303168
Correo electrónico: malaga10@registrodelspropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

CUATRECASAS GONÇALVES PEREIRA S.L.P.

con DNI/CIF: B59942110

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:
Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **M45TM36C**

(Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta nota simple)
Su referencia ***Finca 33.880/B***

C.S.V.: 2290452856355AC0

WWW.REGISTRADORES.ORG

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Registradores DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MALAGA NÚMERO 10

FECHA DE EMISIÓN: DIEZ DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO

DESCRIPCION DE LA FINCA DE MALAGA 7ª Nº: 33880/B
(Antes FINCA DE TORREMOLINOS Nº: 12282)
CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 29045000701217
Constancia de la COORDINACIÓN entre REGISTRO-CATASTRO: No coordinado con catastro

RUSTICA: UNA SUERTE CONSTITUIDA por tierras de regadio y tierras de secano del Haza de Juan Frandes y tierras de secano de la Loma, procedentes del antiguo Cortijo de San Julián, sito en el partido de Arraijanal de este término. Linda, Norte, con finca segregada y finca que se segrega; sur, con finca segregada; Este, con finca segregada y finca que se segrega y Oeste, con finca segregada; tiene una extensión superficial de CUARENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS TREINTA Y SIETE METROS, TRESCIENTOS TREINTA Y DOS CENTIMETROS CUADRADOS. A esta suerte le corresponde un caserío o casillo de la Loma de la Higuera. Atraviesa las tierras del Haza de Juan Frandes, entradas en la formalización de la suerte descrita, en dirección Sur a Norte, una acequia que parte del extremo final de la llamada de las Moreras y, luego de atravesar dichas tierras cruza la vía del ferrocarril y riega las tierras de Don Carlos Crooke Heredia y tierras de Don Juan Heredia Gómez.

Naturaleza de la finca: RÚSTICA: Rústica

CALIFICACIÓN EFICIENCIA ENERGETICA:

TITULARIDADES

TITULAR/ES	NUM. IDENT.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
HARRI HEGOALDE 2, SAU	A86005626	1942	192	93	8

43,290000% del pleno dominio por titulo de ADJUDICACION JUDICIAL Y CANCELACION HIPO.

BORAYMA DESARROLLO SOCIEDAD DE CAPITAL RIESGO	A84922731	1942	192	93	8

56,710000% del pleno dominio por titulo de ADJUDICACION JUDICIAL Y CANCELACION HIPO.

Se hace constar que el Registro no da fe de la situación urbanística de la finca, por no constar acreditada fehacientemente.

Asimismo, en el caso de que la finca de este número, se haya constituido en Régimen de Propiedad Horizontal, se hace constar que además de las limitaciones inherentes a las normas estatutarias de la propiedad horizontal, la finca está gravada con las siguientes:

CARGAS

C.S.V.: 229045285635SAC0

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Registradores DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

- Esta finca o derecho QUEDA AFECTO durante CINCO AÑOS, al pago de las liquidaciones que en el futuro puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y A.J.D., que motive el acto de la inscripción 6ª. Malaga a 29 de Septiembre de 2017.

No se ha aportado la certificación catastral descriptiva y gráfica conforme exigen los artículos 3,41 y 43 del Real Decreto Legislativo 1/2004 de 5 de Marzo, conforme a su redacción dada por la Ley 2/2.011 de 4 de Marzo, de Economía sostenible. Málaga, 29 de septiembre de 2017.

- Esta finca o derecho QUEDA AFECTO durante CINCO AÑOS, al pago de las liquidaciones que en el futuro puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y A.J.D., que motive el acto de la inscripción 7ª. Malaga a 14 de Junio de 2018.

No se ha aportado la certificación catastral descriptiva y gráfica conforme exigen los artículos 3,41 y 43 del Real Decreto Legislativo 1/2004 de 5 de Marzo, conforme a su redacción dada por la Ley 2/2.011 de 4 de Marzo, de Economía sostenible.- Málaga, 14 de junio de 2.018.-

- Esta finca o derecho QUEDA AFECTO durante CINCO AÑOS, al pago de las liquidaciones que en el futuro puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y A.J.D., que motive el acto de la inscripción 8ª. Malaga a 25 de Octubre de 2018.

- Esta finca o derecho QUEDA AFECTO durante CINCO AÑOS, al pago de las liquidaciones que en el futuro puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y A.J.D., que motive el acto de la inscripción 9ª. Malaga a 15 de Enero de 2019.

- Una **ANOTACIÓN DE PROHIBICIÓN DE DISPONER** a favor de DON AGENCIA TRIBUTARIA ordenado en mandamiento administrativo de PROHIBICION DISPONER O ENAJENACION de fecha 30 de junio de 2021, expedido en MADRID por el AGENCIA TRIBUTARIA DEPENDENCIA REGIONAL DE RECAUDACIÓN, anotado bajo la letra E de fecha 25 de noviembre de 2021. En la DEPENDENCIA REGIONAL DE RECAUDACIÓN DE LA AGENCIA ESTATAL DE ADIMINISTRACIÓN TRIBUTARIA, DELEGACIÓN ESPECIAL DE MADRID, C/ Guzman el Bueno, 139, 28003, Madrid, se sigue PROCEDIMIENTO REFERENCIA R2885221018846, en cuyas actuaciones, con fecha treinta de junio de dos mil veintiuno, se dictó ACUERDO DE PROHIBICIÓN DE DISPONER sobre los que responde como titular la sociedad BORAYMA DESARROLLO, SCR, S.A. En su virtud, de conformidad con el artículo 170,6 de la Ley 58/2.003 General Tributaria, en su redacción dada por la Ley 7/2.012 de 29 de octubre, **SE PRACTICA ANOTACION PREVENTIVA DE PROHIBICIÓN DE DISPONER** sobre una participación indivisa del **CINCUENTA Y SEIS ENTEROS SETENTA Y UNA CENTÉSIMAS POR CIENTO** propiedad de la entidad BORAYMA DESARROLLO SOCIEDAD DE CAPIAL RIESGO, S.A. según resulta de un MANDAMIENTO firmado electrónicamente el día once de agosto de dos mil veintiuno, por la Jefa de la Dependencia Regional Adjunta de Recaudación, doña Amelia J. de Gregorio Grande, subsanado mediante mandamiento expedido electrónicamente el día veintisiete de octubre de dos mil veintiuno, por la citada Jefa de la Dependencia doña Amelia J. de Gregorio Grande, anotado por la letra E de fecha veinticinco de noviembre de dos mil veintiuno.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Registradores DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

EXPEDIDA con esta fecha certificación de cargas de esta finca, en virtud del mandamiento y a efectos del procedimiento a que se refiere la adjunta anotación. Málaga, 25 de Noviembre de 2.021.

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

Número 987 del Diario 2024 de fecha 17/07/2024, COMPRAVENTA TELEMATICA del notario DON JESÚS MARÍA ORTEGA FERNÁNDEZ.
Se presenta escritura remitida **telemáticamente** por el Notario de MADRID, DON JESÚS MARÍA ORTEGA FERNÁNDEZ, que tiene entrada en esta oficina en el dia de hoy a las catorce horas y veinticuatro minutos autorizada el dia dieciséis de julio del año dos mil veinticuatro número de protocolo 1902/2024, por la que HARRI HECOALDE 2, SAU **VENDE** a LIDO QUALITY S.R.L., que compra, **UNA PARTE INDIVISA CORRESPONDIENTE AL CUARENTA Y TRES CON VEINTINUEVE POR CIENTO** de la finca número 33880/B del término municipal de Malaga 7ª de la demarcación de este Registro.

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al dia de emisión indicado en el encabezamiento de la misma, antes de la apertura del diario.

Asimismo se recuerda que la nota simple constituye, de conformidad con el artículo 332,5 del Reglamento Hipotecario, un mero extracto sucinto del contenido de los asientos vigentes.-

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

HONORARIOS : 3.01 € (Nº 4-1F ARANCEL)
I.V.A. : 0.63 €
TOTAL : 3.64 €.

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE MALAGA 10 a dia diez de septiembre del dos mil veinticuatro.

(*) C.S.V. : 2290452856355AC0

Servicio Web de Verificación: https://sede.registradores.org/csv

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Registradores DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por:

JUAN FRANCISCO RUIZ-RICO MARQUEZ

Registrador de la Propiedad de MALAGA Nº 10

C/ CERROJO, 17 3ª PLANTA
29007 MALAGA (MALAGA)
Teléfono: 952615128
Fax: 952303168
Correo electrónico: malaga10@registrodelspropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

CUATRECASAS GONÇALVES PEREIRA S.L.P.

con DNI/CIF: B59942110

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:
Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **M45TM10Z**

(Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta nota simple)
Su referencia ***Finca 37512/B***

C.S.V.: 229045288810DDAE

WWW.REGISTRADORES.ORG

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Registradores DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MALAGA NÚMERO 10

FECHA DE EMISIÓN: DIEZ DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO

DESCRIPCION DE LA FINCA DE MALAGA 7ª Nº: 37512/B
(Antes FINCA DE MALAGA Nº: 6291/A)
CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 29045000338468
Constancia de la COORDINACIÓN entre REGISTRO-CATASTRO: No coordinado con catastro

RUSTICA: Suerte de tierra de riego en la Vega de este termino municipal partido del Arraijanal. Extensión superficial de noventa y tres áreas cinco centiáreas y cuarenta decimetros cuadrados, equivalentes a una y media fanegas. Linda: por el Norte, con un camino conocido por Camino de Chochales; por el sur con camino sin nombre que conduce al Haza del Caño; por el Este, con otro camino conocido por Camino de la Lomas de la Higuera y por el Oeste, con suerte de tierra de igual procedencia que la que se describe, adjudicada a don Alonso López Ruiz. Las tierras se fertilizan con aguas del Río Guadalhorce en las que corresponden con relación a los que tiene asignadas la finca matriz de que procede y le quedan adscritas las respectivas al siguiente horario en cada turno de los establecidos por la Comunidad de Regantes: Con la derivada de la presa del Puente del Rey, treinta y siete minutos. Con la de la acequia de Labradores, treinta y siete minutos y treinta segundos.

Naturaleza de la finca: RÚSTICA: Rústica

CALIFICACIÓN EFICIENCIA ENERGETICA:

TITULARIDADES

TITULAR/ES	NUM. IDENT.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
[redacted]		1971	221	56	3

50,000000% del pleno dominio por titulo de EXTINCION DE CONDOMINIO con carácter privativo.

[redacted]		1971	221	56	3

50,000000% del pleno dominio por título de EXTINCION DE CONDOMINIO con carácter privativo.

Se hace constar que el Registro no da fe de la situación urbanística de la finca, por no constar acreditada fehacientemente.

Asimismo, en el caso de que la finca de este número, se haya constituido en Régimen de Propiedad Horizontal, se hace constar que además de las limitaciones inherentes a las normas estatutarias de la propiedad horizontal, la finca está gravada con las siguientes:

CARGAS

C.S.V.: 229045288810DDAE

WWW.REGISTRADORES.ORG

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Registradores DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

- Esta finca o derecho QUEDA AFECTO durante CINCO AÑOS, al pago de las liquidaciones que en el futuro puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, que motive el acto de la inscripción 5ª. Malaga a 24 de Octubre de 2019.

Advertida de la falta de documento acreditativo de la Referencia Catastral de esta finca, conforme al articulo 38 y siguientes del R.D. Legislativo 1/2004, de 5 de Marzo. Malaga a 24 de Octubre de 2019.

- Esta finca o derecho QUEDA AFECTO durante CINCO AÑOS, al pago de las liquidaciones que en el futuro puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y A.J.D., que motive el acto de la inscripción 2ª. Malaga a 15 de Diciembre de 2020.

- Esta finca o derecho QUEDA AFECTO durante CINCO AÑOS, al pago de las liquidaciones que en el futuro puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y A.J.D., que motive el acto de la inscripción 7ª. Malaga a 18 de Enero de 2021.

- No se ha aportado la certificación catastral descriptiva y gráfica conforme exigen los articulos 3,41 y 43 del Real Decreto Legislativo 1/2004 de 5 de Marzo, conforme a su redacción dada por la Ley 2/2.011 de 4 de Marzo, de Economía sostenible.- Malaga a 18 de Enero de 2021.

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

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al dia de emisión indicado en el encabezamiento de la misma, antes de la apertura del diario.

Asimismo se recuerda que la nota simple constituye, de conformidad con el articulo 332,5 del Reglamento Hipotecario, un mero extracto sucinto del contenido de los asientos vigentes.-

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas fisicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, asi como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Registradores DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

HONORARIOS : 3.01 € (Nº 4-1F ARANCEL)
I.V.A. : 0.63 €
TOTAL : 3.64 €.

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE MALAGA 10 a dia diez de septiembre del dos mil veinticuatro.

(*) C.S.V. : 22904528881DDDAE

Servicio Web de Verificación: https://sede.registradores.org/csv

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).

8.10 JUSTIFICACIÓN DE COSTES

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

ANEXO II

MÓDULOS BÁSICOS DE REPERCUSIÓN DEL SUELO (MBR) Y CONSTRUCCIÓN (MBC) ASIGNADOS, PARA CADA MUNICIPIO, POR LA COMISIÓN SUPERIOR DE COORDINACIÓN INMOBILIARIA EN SESIÓN DE 23 DE JUNIO DE 2023

Documento firmado con CSV por FERNANDO DE ARAGÓN AMUNÁRRIZ
CSV: 0YVSF 4SD6ST 6AB8H (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 26/10/2023

RESOLUCIÓN DE 25 DE OCTUBRE DE 2023, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO, SOBRE ELEMENTOS PRECISOS PARA LA DETERMINACIÓN DE LOS VALORES DE REFERENCIA DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS DEL EJERCICIO 2024

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

ANEXO II. MÓDULOS BÁSICOS DE REPERCUSIÓN DEL SUELO (MBR) Y DE LA CONSTRUCCIÓN (MBC)

PROVINCIA	CODIGO MUNICIPIO	MUNICIPIO	MBR 2023	IMPORTE MBR 2023	MBC 2023	IMPORTE MBC 2023
MÁLAGA	29021	ATAJATE	6	100	4	550
MÁLAGA	29022	BENADALID	6	100	4	550
MÁLAGA	29023	BENAHAVIS	2	1200	1	810
MÁLAGA	29024	BENALAURIA	6	100	4	550
MÁLAGA	29025	BENALMADENA	3	800	2	700
MÁLAGA	29026	BENAMARGOSA	6	100	4	550
MÁLAGA	29027	BENAMOCARRA	5	210	3	600
MÁLAGA	29028	BENAOJAN	5	210	3	600
MÁLAGA	29029	BENARRABA	6	100	4	550
MÁLAGA	29032	CAMPILLOS	5	210	3	600
MÁLAGA	29033	CANILLAS DE ACEITUNO	5	210	3	600
MÁLAGA	29034	CANILLAS DE ALBAIDA	5	210	3	600
MÁLAGA	29035	CAÑETE LA REAL	6	100	4	550
MÁLAGA	29036	CARRATRACA	5	210	3	600
MÁLAGA	29037	CARTAJIMA	6	100	4	550
MÁLAGA	29038	CARTAMA	4	450	2	700
MÁLAGA	29039	CASABERMEJA	5	210	3	600
MÁLAGA	29040	CASARABONELA	5	210	3	600
MÁLAGA	29041	CASARES	3	800	2	700
MÁLAGA	29042	COIN	4	450	2	700
MÁLAGA	29043	COLMENAR	5	210	3	600
MÁLAGA	29044	COMARES	5	210	3	600
MÁLAGA	29045	COMPETA	4	450	2	700
MÁLAGA	29046	CORTES DE LA FRONTERA	5	210	3	600
MÁLAGA	29047	CUEVAS BAJAS	6	100	4	550
MÁLAGA	29049	CUEVAS DE SAN MARCOS	6	100	4	550
MÁLAGA	29048	CUEVAS DEL BECERRO	5	210	3	600
MÁLAGA	29050	CUTAR	6	100	4	550
MÁLAGA	29030	EL BORGE	6	100	4	550
MÁLAGA	29031	EL BURGO	6	100	4	550
MÁLAGA	29051	ESTEPONA	2	1200	1	810
MÁLAGA	29052	FARAJAN	6	100	4	550
MÁLAGA	29053	FRIGILIANA	3	800	2	700
MÁLAGA	29054	FUENGIROLA	3	800	2	700
MÁLAGA	29055	FUENTE DE PIEDRA	5	210	3	600
MÁLAGA	29056	GAUCIN	5	210	3	600
MÁLAGA	29057	GENALGUACIL	6	100	4	550
MÁLAGA	29058	GUARO	5	210	3	600
MÁLAGA	29059	HUMILLADERO	6	100	4	550
MÁLAGA	29060	IGUALEJA	6	100	4	550
MÁLAGA	29061	ISTAN	4	450	2	700
MÁLAGA	29062	IZNATE	6	100	4	550
MÁLAGA	29063	JIMERA DE LIBAR	6	100	4	550
MÁLAGA	29064	JUBRIQUE	6	100	4	550
MÁLAGA	29065	JUZCAR	6	100	4	550
MÁLAGA	29066	MACHARAVIAYA	5	210	3	600
MÁLAGA	29900	MALAGA	2	1200	1	810
MÁLAGA	29068	MANILVA	4	450	2	700
MÁLAGA	29069	MARBELLA	1	1700	1	810
MÁLAGA	29070	MIJAS	2	1200	1	810
MÁLAGA	29071	MOCLINEJO	6	100	4	550
MÁLAGA	29072	MOLLINA	5	210	3	600
MÁLAGA	29073	MONDA	5	210	3	600
MÁLAGA	29101	MONTECORTO	6	100	4	550
MÁLAGA	29074	MONTEJAQUE	6	100	4	550
MÁLAGA	29075	NERJA	2	1200	1	810
MÁLAGA	29076	OJEN	3	800	2	700
MÁLAGA	29077	PARAUTA	6	100	4	550
MÁLAGA	29079	PERIANA	5	210	3	600
MÁLAGA	29080	PIZARRA	5	210	3	600
MÁLAGA	29081	PUJERRA	6	100	4	550
MÁLAGA	29082	RINCON DE LA VICTORIA	3	800	2	700
MÁLAGA	29083	RIOGORDO	5	210	3	600
MÁLAGA	29084	RONDA	4	450	2	700
MÁLAGA	29085	SALARES	6	100	4	550
MÁLAGA	29086	SAYALONGA	6	100	4	550
MÁLAGA	29087	SEDELLA	6	100	4	550
MÁLAGA	29104	SERRATO	6	100	4	550

RESOLUCIÓN DE 25 DE OCTUBRE DE 2023, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO, SOBRE ELEMENTOS PRECISOS PARA LA DETERMINACIÓN DE LOS VALORES DE REFERENCIA DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS DEL EJERCICIO 2024

Documento firmado con CSV por FERNANDO DE ARAGÓN AMUNÁRRIZ
CSV: 0YVSPVSD5578A8BN (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 25/10/2023

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

CUADRO de COEFICIENTES del VALOR de las CONSTRUCCIONES

TIPOLOGIAS CONSTRUCTIVAS			CATEGORIA								
USO	CLASE	MODALIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1 RESIDENCIAL	1.1 VIENDAS COLECTIVAS DE CARACTER URBANO	1.1.1 EDIFICACION ABIERTA	1,65	1,4	1,2	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65	0,55
		1.1.2 EN MANZANA CERRADA	1,6	1,35	1,15	1	0,9	0,8	0,7	0,6	0,5
		1.1.3 GARAGES, TRASTEROS Y LOCALES EN ESTRUCTURA	0,8	0,7	0,62	0,53	0,46	0,4	0,3	0,26	0,2
	1.2 VIV. UNIFAMILIARES DE CARACTER URBANO	1.2.1 EDIFICACION AISLADA O PAREADA	2,15	1,8	1,45	1,25	1,1	1	0,9	0,8	0,7
		1.2.2 EN LINEA O MANZANA CERRADA	2	1,65	1,35	1,15	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65
		1.2.3 GARAGES Y PORCHES EN PLANTA BAJA	0,9	0,55	0,75	0,65	0,6	0,55	0,45	0,4	0,35
	1.3 EDIFICACION RURAL	1.3.1 USO EXCLUSIVO DE VIVIENDA	1,35	1,2	1,05	0,9	0,8	0,3	0,6	0,5	0,4
		1.3.2 ANEXOS	0,7	0,6	0,5	0,45	0,4	0,35	0,3	0,25	0,2
2 INDUSTRIAL	2.1 NAVE DE FABRICACIÓN Y ALMACENAMIENTO	2.1.1 FABRICACION EN UNA PLANTA	1,05	0,9	0,75	0,6	0,5	0,45	0,4	0,37	0,35
		2.1.2 FABRICACION EN VARIAS PLANTAS	1,15	1	0,85	0,7	0,6	0,55	0,52	0,5	0,4
		2.1.3 ALMACENAMIENTO	0,85	0,7	0,6	0,5	0'45	0,35	0,3	0,25	0,2
	2.2 GARAGES Y APARCAMIENTOS	2.2.1 GARAJES	1,15	1	0,85	0,7	0,6	0,5	0,4	0,3	0,2
		2.2.2 APARCAMIENTOS	0,6	0,5	0,45	0,4	0,35	0,3	0,2	0,1	0,05
	2.3 SERVICIOS DE TRANSPORTE	2.3.1 ESTACIONES DE SERVICIO	1,8	1,6	1,4	1,25	1,2	1,1	1	0,9	0,8
		2.3.2 ESTACIONES	2,55	2,25	2	1,8	1,6	1,4	1,25	1,1	1
3 OFICINAS	3.1 EDIFICIO EXCLUSIVO	3.1.1 OFICINAS MULTIPLES	2,35	2	1,7	1,5	1,3	1,15	1	0,9	0,8
		3.1.2 OFICINAS UNITARIAS	2,55	2,2	1,85	1,6	1,4	1,25	1,1	1	0,9
	3.2 EDIFICIO MIXTO	3.2.1 UNIDO A VIVIENDAS	2,05	1,8	1,5	1,3	1,1	1	0,9	0,8	0,7
		3.2.2 UNIDO A INDUSTRIA	1,4	1,25	1,1	1	0,85	0,65	0,55	0,45	0,35
	3.3 BANCA Y SEGUROS	3.3.1 EN EDIFICIO EXCLUSIVO	2,95	2,65	2,35	2,1	1,9	1,7	1,5	1,35	1,2
		3.3.1 EN EDIFICIO MIXTO	2,65	2,35	2,1	1,9	1,7	1,5	1,35	1,2	1,05

TIPOLOGIAS CONSTRUCTIVAS			CATEGORIA								
USO	CLASE	MODALIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8	9
4 COMERCIAL	4.1 COMERCIOS EN EDIFICIO MIXTO	4.1.1 LOCALES COMERCIALES Y TALLERES	1,95	1,6	1,35	1,2	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65
		4.1.2 GALERIAS COMERCIALES	1,85	1,65	1,45	1,3	1,15	1	0,9	0,8	0,7
	4.2 COMERCIOS EN EDIFICIO EXCLUSIVO	4.2.1 EN UNA PLANTA	2,5	2,15	1,85	1,6	1,4	1,25	1,1	1	0,85
		4.2.2 EN VARIAS PLANTAS	2,15	2,35	2	1,75	1,5	1,35	1,2	1,05	0,9
	4.3 MERCADOS Y SUPERMERCADOS	4.3.1 MERCADOS	2	1,8	1,6	1,45	1,3	1,15	1	0,9	0,8
		4.3.2 HIPERMERCADOS Y SUPERMERCADOS	1,8	1,6	1,45	1,3	1,15	1	0,9	0,8	0,7
5 DEPORTES	5.1 CUBIERTOS	5.1.1 DEPORTES VARIOS	0,7	0,55	0,5	0,45	0,35	0,25	0,2	0,1	0,05
		5.2.2 PISCINAS	0,9	0,8	0,7	0,6	0,5	0,4	0,35	0,3	0,25
	5.2 DESCUBIERTOS	5.2.1 DEPORTES VARIOS	0,7	0,55	0,5	0,45	0,35	0,25	0,2	0,1	0,05
		5.2.2 PISCINAS	0,9	0,8	0,7	0,6	0,5	0,4	0,35	0,3	0,25
	5.3 AUXILIARES	5.3.1 VESTUARIOS, DEPURADORAS, CALEFACCION, etc	1,5	1,35	1,2	1,05	0,9	0,8	0,7	0,6	0,5
	5.4 ESPECTACULOS DEPORTIVOS	5.4.1 ESTADIOS, PLAZAS DE TOROS	2,4	2,15	1,9	1,7	1,5	1,35	1,2	1,05	0,95
		5.4.2 HIPODROMOS, CANODROMOS, VELODROMOS, etc.	2,2	1,95	1,75	1,55	1,4	1,25	1,1	1	0,9
6 ESPECTACULOS	6.1 VARIOS	6.1.1 CUBIERTOS	1,9	1,7	1,5	1,35	1,2	1,05	0,95	0.85	0,75
		6.1.2 DESCUBIERTOS	0,8	0,7	0,6	0,55	0,5	0,45	0,4	0,35	0,3
	6.2 BARES MUSICALES SALAS DE FIESTAS	6.2.1 EN EDIFICIO EXCLUSIVO	2,65	2,35	2,1	1,9	1,7	1,5	1,35	1,2	1,05
	DISCOTECAS	6.2.2 UNIDO A OTROS USOS	2,2	1,95	1,75	1,55	1,4	1,25	1,1	1	0,9
	6.3 CINES Y TEATROS	6.3.1 CINES	2,55	2,3	2,05	1,8	1,6	1,45	1,3	1,15	1
		6.3.2 TEATROS	2,7	2,4	2,15	1,9	1,7	1,5	1,35	1,2	1,05

TIPOLOGIAS CONSTRUCTIVAS			CATEGORIA								
USO	CLASE	MODALIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8	9
7 OCIO Y HOSTELERIA	7.1 CON RESIDENCIA	7.1.1 HOTELES, HOSTALES, MOTELES	2,65	2,35	2,1	1,9	1,7	1,5	1,35	1,2	1,05
		7.1.2 APARTAHOTELES, BUNGALOWS	2,85	2,55	2,3	2,05	1,85	1,65	1,45	1,3	1,15
	7.2 SIN RESIDENCIA	7.2.1 RESTAURANTES	2,6	2,35	2	1,75	1,5	1,35	1,2	1,05	0,95
		7.2.2 BARES Y CAFETERIAS	2,35	2	1,7	1,5	1,3	1,15	1	0,9	0,8
	7.3 EXPOSICIONES Y REUNIONES	7.3.1 CASINOS Y CLUBS SOCIALES	2,6	2,35	2,1	1,9	1,7	1,5	1,35	1,2	1,05
		7.3.2 EXPOSICIONES Y CONGRESOS	2,5	2,25	2	1,8	1,6	1,45	1,25	1,1	1
8 SANIDAD Y BENEFICENCIA	8.1 SANITARIOS CON CAMAS	8.1.1SANATORIOS Y CLINICAS	3,15	2,8	2,5	2,25	2	1,8	1,6	1,45	1,3
		8.1.2 HOSPITALES	3,05	2,7	2,4	2,15	1,9	1,7	1,5	1,35	1,2
	8.2 SANITARIOS VARIOS	8.2.1 AMBULATORIOS Y CONSULTORIOS	2,4	2,15	1,9	1,7	1,5	1,35	1,2	1,05	0,95
		8.2.2 BALNEARIOS, CASAS DE BAÑOS	2,65	2,35	2,1	1,9	1,7	1,5	1,35	1,2	1,05
	8.3 BENEFICOS Y ASISTENCIA	8.3.1 CON RESIDENCIA (Asilos, Residencias, etc.)	2,45	2,2	2	1,8	1,6	1,4	1,25	1,1	1
		8.3.2 SIN RESIDENCIA (Comedores, Clubs, Guarderías, etc.)	1,95	1,75	1,55	1,4	1,25	1,1	1	0,9	0,8
9 CULTURALES Y RELIGIOSOS	9.1 CULTURALES CON RESIDENCIA	9.1.1 INTERNADOS	2,4	2,15	1,9	1,7	1,5	1,35	1,2	1,05	0,95
		9.1.2 COLEGIOS MAYORES	2,6	2,35	1,9	1,7	1,5	1,35	1,2	1,05	0,95
	9.2 CULTURALES SIN RESIDENCIA	9.2.1 FACULTADES, COLEGIOS, ESCUELAS	1,95	1,75	1,55	1,4	1,25	1,1	1	0,9	0,8
		9.2.2 BIBLIOETECAS Y MUSEOS	2,3	2,05	1,85	1,65	1,45	1,3	1,15	1	0,9
	9.3 RELIGIOSOS	9.3.1 CONVENTOS Y CENTROS PARROQUIALES	1,75	1,55	1,4	1,25	1,1	1	0,9	0,8	0,7
		9.3.2 IGLESIAS Y CAPILLAS	2,9	2,6	2,3	2	1,8	1,6	1,4	1,2	1,05

TIPOLOGIAS CONSTRUCTIVAS			CATEGORIA								
USO	CLASE	MODALIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8	9
10 EDIFICIOS SINGULARES	10.1 HISTORICO-ARTISTICOS	10.1.1 MONUMENTALES	2,9	2,6	2,3	2	1,8	1,6	1,4	1,2	1,05
		10.1.2 AMBIENTALES O TIPICOS	2,3	2,05	1,85	1,65	1,45	1,3	1,15	1	0,9
	10.2 DE CARACTER OFICIAL	10.2.1 ADMINISTRATIVOS	2,55	2,2	1,85	1,6	1,3	1,15	1	0,9	0,8
		10.2.2 REPRESENTATIVOS	2,75	2,35	2	1,75	1,5	1,35	1,2	1,05	0,95
	10.3 DE CARACTER ESPECIAL	10.3.1 PENITENCIARIOS, MILITARES Y VARIOS	2,2	1,95	1,75	1,55	1,4	1,25	1,1	1	0,85
		10.3.2 OBRAS URBANIZACIÓN INTERIOR	0,26	0,22	0,18	0,15	0,11	0,08	0,06	0,04	0,03
		10.3.3 CAMPINGS	0,18	0,16	0,14	0,12	0,1	0,08	0,06	0,04	0,02
		10.3.4 CAMPOS DE GOLF	0,05	0,04	0,035	0,03	0,025	0,02	0,015	0,01	0,005
		10.3.5 JARDINERIA	0,17	0,15	0,13	0,11	0,09	0,07	0,05	0,03	0,01
		10.3.6 SILOS Y DEPOSITOS PARA SOLIDOS (M/3)	0,35	0,3	0,25	0,2	0,17	0,15	0,14	0,12	0,1
		10.3.7 DEPOSITOS LIQUIDOS (M/3)	0,37	0,34	0,31	0,29	0,25	0,23	0,2	0,17	0,15
		10.3.8 DEPOSITOS GASES (M/3)	0,8	0,65	0,5	0,4	0,37	0,35	0,31	0,27	0,25

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

8.11 TASA LIBRE DE RIESGO

BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO
Núm. 292 Miércoles 4 de diciembre de 2024 Sec. III. Pág. 165234

III. OTRAS DISPOSICIONES

BANCO DE ESPAÑA

25318 *Resolución de 3 de diciembre de 2024, del Banco de España, por la que se publica el tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años por su consideración como uno de los tipos de interés oficiales de acuerdo con la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios.*

Noviembre de 2024

Tipo de referencia[1]	Porcentaje
1. Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años[2].	2,686

Madrid, 3 de diciembre de 2024.–El Director General de Operaciones, Mercados y Sistemas de Pago, Juan Ayuso Huertas.

[1] La definición y el proceso de determinación de este tipo de interés oficial de referencia se recoge en el anejo 8 de la Circular del Banco de España 5/2012, de 27 de junio.
[2] Este tipo de interés oficial de referencia toma el dato del índice RODE «Deuda Pública de dos a seis años (S)», que es calculado por la Sociedad de Bolsas, SA, y publicado en la página web de BME Renta Variable desde mayo de 2021.

cve: BOE-A-2024-25318
Verificable en https://www.boe.es

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 14:21 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5X52GX6XL

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 20/12/2024 a las 10:02 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5QV3X76M6



INFORME DE VALORACIÓN:
CÁLCULO DEL JUSTIPRECIO EXPROPIATORIO

Paraje San Julián

29008, Málaga

Borayma Desarrollo, SA
Diciembre de 2024
MA-05368-1WW

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 20/12/2024 a las 10:02 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5QV3X76M6

ÍNDICE

1. ANTECEDENTES 3
2. OBJETO DEL INFORME 3
3. SOBRE LA SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LA PARCELA AFECTADA 3
4. CRITERIOS GENERALES DE VALORACIÓN 3
5. CÁLCULO DEL VALOR DE LAS FINCAS 6
5.1. SUPERFICIES CONSIDERADAS Y DATOS DEL TERRENO 6
5.1.1. CLIMA Y OROGRAFÍA 6
5.1.2. CARACTERÍSTICAS AGROLÓGICAS 6
5.1.3. CULTIVOS 7
5.1.4. OTRAS CARACTERÍSTICAS ESPECIALES 7
5.2. SOBRE LA VALORACIÓN DEL SUELO 7
5.3. ANÁLISIS TÉCNICO-ECONÓMICO 9
5.4. FACTOR DE LOCALIZACIÓN 11
6. VALOR EN BASE AL RDL 07/2015 14
7. ANEXOS 14
7.1. SITUACIÓN 14
7.2. PLANOS CATASTRALES 16
7.3. CÉDULAS CATASTRALES 17
7.4. FOTOGRAFIAS 22
7.5. DATOS URBANISTICOS 28
7.6. DATOS CULTIVO 29
7.7. TABLAS POBLACIÓN 32
7.8. RENTABILIAD OBLIGACIONES A TREINTA AÑOS 35

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 20/12/2024 a las 10:02 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5QV3X76M6

1. ANTECEDENTES

Borayma Desarrollos SA solicita a Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. la elaboración de un informe con el fin de determinar el valor del justiprecio que le corresponde a una finca afectada por un posible proceso expropiatorio.

El presente informe es CONFIDENCIAL y se elabora para uso únicamente del solicitante y para su finalidad específica. TINSA, Tasaciones Inmobiliarias S.A.U., no responderá ante terceros distintos de sus clientes.

Este informe no podrá publicarse sin la autorización expresa y escrita de TINSA, Tasaciones Inmobiliarias S.A.U., respecto a la forma y contexto en el que debería aparecer.

2. OBJETO DEL INFORME

En el presente informe se calcula el valor de obtención de un suelo que el planeamiento vigente de Málaga clasifica como Suelo Urbanizable Sectorizado pero a petición del Solicitante, se va a calcular el valor del suelo como si se tratase de un Suelo No Urbanizable.

La finca se ubica en Paraje San Julián, en el municipio de Málaga, estando formada por varias Fincas Registrales que se corresponden con las Parcelas nº 54, 55, 56, 57, 58, 63, 64, 65 y 100 del Polígono nº 49 del T.M. de Málaga, con referencias catastrales respectivas 29900A049000540000PO, 29900A049000550000PK, 29900A049000560000PR, 29900A049000570000PD, 29900A049000580000PX, 29900A049000630000PJ, 29900A049000640000PE, 29900A049000650000PS y 29900A049001000000PU.

Geolocalización: Longitud: -4.471272 ; Latitud: 36.665032

Se calcula, por lo tanto, el valor de obtención de la finca en un proceso expropiatorio.

3. SOBRE LA SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LA PARCELA AFECTADA

Según el planeamiento vigente de Málaga, la zona se encuentra dentro del suelo clasificado como SUS-G1 San Julián. Se adjunta ficha urbanística.

4. CRITERIOS GENERALES DE VALORACIÓN

Dado que se pretende obtener el valor del suelo a efectos expropiatorios como si se tratase de un suelo no urbanizable, es de aplicación a efectos de valoraciones con finalidad expropiatoria el RDL 07/2015, de 30 de octubre (texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana), que en su Artículo 34 "Ámbito del régimen de valoraciones", dispone que…

Ámbito del régimen de valoraciones.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 20/12/2024 a las 10:02 por 117942077Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5QV3X76M6

1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:

a) La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.

b) La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.

c) La fijación del precio a pagar al propietario en la venta o sustitución forzosas.

d) La determinación de la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública.

2. Las valoraciones se entienden referidas:

a) Cuando se trate de las operaciones contempladas en la letra a) del apartado anterior, a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que las motive.

b) Cuando se aplique la expropiación forzosa, al momento de iniciación del expediente de justiprecio individualizado o de exposición al público del proyecto de expropiación si se sigue el procedimiento de tasación conjunta.

c) Cuando se trate de la venta o sustitución forzosas, al momento de la iniciación del procedimiento de declaración del incumplimiento del deber que la motive.

d) Cuando la valoración sea necesaria a los efectos de determinar la indemnización por responsabilidad patrimonial de la Administración Pública, al momento de la entrada en vigor de la disposición o del comienzo de la eficacia del acto causante de la lesión.".

Dentro de la citada Ley es de aplicación el artículo 21, que determina:

Artículo 21. Situaciones básicas del suelo

1. Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.

2. Está en la situación de suelo rural:

a) En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.

b) El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización…

3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:

a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.

b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.

c) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente…

En nuestro caso es claro que el suelo a valorar se encuentra en la situación de "rural" ya que se encuentra sin urbanización y no está integrado en la malla urbana de viales dotaciones y parcelas…

Para su valoración el RDL 7/2015 dicta las siguientes directrices:

Artículo 36. Valoración en el suelo rural.

1. Cuando el suelo sea rural a los efectos de esta Ley y de conformidad con lo dispuesto en la Disposición adicional séptima:

a) ***Los terrenos se tasarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial, la que sea superior, de la explotación según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración.***

La renta potencial se calculará atendiendo al rendimiento del uso, disfrute o explotación de que sean susceptibles los terrenos conforme a la legislación que les sea aplicable, utilizando los medios técnicos normales para su producción. Incluirá, en su caso, como ingresos las subvenciones que, con carácter estable, se otorguen a los cultivos y aprovechamientos considerados para su cálculo y se descontarán los costes necesarios para la explotación considerada.

El valor del suelo rural así obtenido podrá ser corregido al alza en función de factores objetivos de localización, como la accesibilidad a núcleos de población o a centros de actividad económica o la ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, cuya aplicación y ponderación habrá de ser justificada en el correspondiente expediente de valoración, todo ello en los términos que reglamentariamente se establezcan.

b) Las edificaciones, construcciones e instalaciones, cuando deban valorarse con independencia del suelo, se tasarán por el método de coste de reposición según su estado y antigüedad en el momento al que deba entenderse referida la valoración.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 20/12/2024 a las 10:02 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5QV3X76M6

c) Las plantaciones y los sembrados preexistentes, así como las indemnizaciones por razón de arrendamientos rústicos u otros derechos, se tasarán con arreglo a los criterios de las Leyes de Expropiación Forzosa y de Arrendamientos Rústicos.

2. En ninguno de los casos previstos en el apartado anterior podrán considerarse expectativas derivadas de la asignación de edificabilidades y usos por la ordenación territorial o urbanística que no hayan sido aún plenamente realizados.

El informe se redacta en el supuesto de libertad de cargas, gravámenes, servidumbres y arrendamientos, y supuesto el pleno dominio de la finca valorada.

Se advierte que las superficies definitivas para valorar no tienen por qué ser las consideradas en el presente informe, por lo que, en su caso, correspondería aplicar los valores unitarios sobre la superficie definitiva que se adopte.

5. CÁLCULO DEL VALOR DE LAS FINCAS

5.1. SUPERFICIES CONSIDERADAS Y DATOS DEL TERRENO

La superficie registral de la finca es de 203.921 m^2 (20,3921 Has) y la superficie catastral total de la finca es de 201.492 m^2 (20,1492 Has). No se tienen en cuenta edificaciones existentes.

5.1.1. CLIMA Y OROGRAFÍA

Régimen Pluviométrico:

La pluviometría media anual es de unos 470 mm.
Clima mediterráneo afectado por la proximidad a la costa. El mes más lluvioso es noviembre, con una media de 65 mm y el mes más seco es Julio con una media de 1 mm.

Régimen Termométrico:

La Temperatura media anual es de 18,50º C.

Orografía:

Altitud media:	10 m sobre el nivel del mar.
Relieve:	Prácticamente llana.
Desnivel máximo:	Estimada menos 10%.

5.1.2. CARACTERÍSTICAS AGROLÓGICAS

Textura:

Franca.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 20/12/2024 a las 10:02 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5QV3X76M6

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 20/12/2024 a las 10:02 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5QV3X76M6

Profundidad:
Media-baja.

Pedregosidad:
Baja.

Salinidad:
Se desconoce, aunque no se observan síntomas.

Pendiente:
Estimada en un 5%.

Clases agrológicas:
Los suelos de la comarca son principalmente cambisoles eútricos y fluvisoles.

5.1.3. CULTIVOS

Aunque actualmente no se cultiva, históricamente ha sido un suelo agrícola con explotación en régimen de regadío; a pesar de la actual clasificación urbanística, continúa constando como regadío (plantas industriales regadío, labor regadío) en varias de las parcelas catastrales y aunque alguna aparece como labor secano, dado el uso histórico de labor de riego, se valorará como tal.

5.1.4. OTRAS CARACTERÍSTICAS ESPECIALES

Especial ubicación:
La finca es colindante al caso urbano, junto a la carretera y a áreas comerciales.

5.2. SOBRE LA VALORACIÓN DEL SUELO

A efectos de la valoración de los suelos en situación de rural, es de aplicación el RD 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, (RVLS), en cuanto a que desarrolla el RDL 2/2008, y por lo tanto el RDL 7/2015, que es su continuador.

Para la determinación del valor del suelo será de aplicación, por lo tanto, el artículo 36 de la ley del suelo, "Valoración en Suelo Rural", tratando de obtener su valor en función de la renta anual real o potencial, la que sea superior, según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración. Así, el mismo dispone:

…

"1. Cuando el suelo sea rural a los efectos de esta Ley:

a) Los terrenos se tasarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial, la que sea superior, de la explotación según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 20/12/2024 a las 10:02 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5QV3X76M6

La renta potencial se calculará atendiendo al rendimiento del uso, disfrute o explotación de que sean susceptibles los terrenos conforme a la legislación que les sea aplicable, utilizando los medios técnicos normales para su producción. Incluirá, en su caso, como ingresos las subvenciones que, con carácter estable, se otorguen a los cultivos y aprovechamientos considerados para su cálculo y se descontarán los costes necesarios para la explotación considerada.

El valor del suelo rural así obtenido podrá ser corregido al alza ~~hasta un máximo del doble~~ (anulado en Sentencia 141/2014 del tribunal Constitucional) en función de factores objetivos de localización, como la accesibilidad a núcleos de población o a centros de actividad económica o la ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, cuya aplicación y ponderación habrá de ser justificada en el correspondiente expediente de valoración, todo ello en los términos que reglamentariamente se establezcan.

b) Las edificaciones, construcciones e instalaciones, cuando deban valorarse con independencia del suelo, se tasarán por el método de coste de reposición según su estado y antigüedad en el momento al que deba entenderse referida la valoración.

c) Las plantaciones y los sembrados preexistentes, así como las indemnizaciones por razón de arrendamientos rústicos u otros derechos, se tasarán con arreglo a los criterios de las Leyes de Expropiación Forzosa y de Arrendamientos Rústicos.

2. En ninguno de los casos previstos en el apartado anterior podrán considerarse expectativas derivadas de la asignación de edificabilidades y usos por la ordenación territorial o urbanística que no hayan sido aún plenamente realizados.

Para calcular el valor del suelo se han de aplicar los criterios que fija el RVLS, en su artículo 11:

Artículo 11. Criterios generales de capitalización de la renta de la explotación.

En la capitalización de la renta real o potencial de la explotación en suelo rural se deberá considerar en todo caso un escenario ilimitado que contemple la permanencia del suelo rural. Atendiendo a las diferentes clases de explotaciones, carácter cíclico de las mismas y en atención a la naturaleza de determinados recursos que se puedan establecer, se procederá a dividir una duración ilimitada en un número determinado de duraciones limitadas como se prevé en los artículos 13, 14 y 15 de este Reglamento. La capitalización de la renta real o potencial de la explotación se realizará de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Con carácter general, para la capitalización de la renta de la explotación se utilizará la siguiente expresión:

$$V = \frac{R_1}{(1+r)^1} + \frac{R_2}{(1+r)^2} + \ldots + \frac{R_n}{(1+r)^n} = \sum_{i=1}^{n\to\infty} \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

Donde:

V = Valor de capitalización, en euros.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 20/12/2024 a las 10:02 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5QV3X76M6

R_1, R_2,... R_n = Renta anual de la explotación desde el primer año hasta el final de la duración ilimitada de la vida útil, en euros.
r = Tipo de capitalización.
i = Índice de suma
n = Número de años, siendo n→∞.

b) Cuando se considere una renta de la explotación, R, constante a lo largo del tiempo, la expresión del apartado anterior se transformará en:

$$V = R / r$$

Donde:
V = Valor de capitalización, en euros.
R = Renta anual constante de la explotación, en euros.
r = Tipo de capitalización.

Para adoptar la tasa de capitalización de la renta de la tierra, debemos acudir a la Disposición adicional séptima, apartado 1, del TRLS y RU, Reglas para la capitalización de rentas en el suelo rural.

> *1. Para la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación a que se refiere el apartado 1 del artículo 36,* ***se utilizará como tipo de capitalización el valor promedio de los datos anuales publicados por el Banco de España de la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años, correspondientes a los tres años anteriores a la fecha a la que deba entenderse referida la valoración.***
> *2. Este tipo de capitalización podrá ser corregido aplicando a la referencia indicada en el apartado anterior un coeficiente corrector en función del tipo de cultivo, explotación o aprovechamiento del suelo, cuando el resultado de las valoraciones se aleje de forma significativa respecto de los precios de mercado del suelo rural sin expectativas urbanísticas…*

Considerando las publicaciones del Banco de España hasta el mes de Octubre de 2024, la media de los últimos 36 meses, la media es del 3,40%, siendo ésta la tasa de actualización a emplear.

En base a lo anteriormente descrito, y teniendo en cuenta la finalidad del presente informe, se procede a estimar el valor del suelo a fecha actual.

5.3. ANÁLISIS TÉCNICO-ECONÓMICO

Para el cálculo del valor del suelo aplicando el método de actualización se han considerado los siguientes parámetros de cálculo para el cultivo analizado.

Aunque en la zona donde se ubica la finca actualmente no hay actividad agrícola o ganadera, tradicionalmente ha sido una zona de labor riego, con cultivos hortícolas. El nivel de renta se ha considerado es medio.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 20/12/2024 a las 10:02 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5QV3X76M6

INGRESOS:

Considerando los aprovechamientos recogidos en la base de datos catastral, y a efectos de calcular ingresos, se ha considerado una explotación de cultivos hortícolas al aire libre, concretamente una plantación de espárrago, cuya plantación puede alargarse en el tiempo hasta que deje de ser productivo.

Según datos del Observatorio de Precios y Mercados de la Junta de Andalucía, la producción media de las cinco campañas que van desde 2.018 hasta 2.022 ha sido de una producción razonable a la vista de los datos medios de las últimas campañas sería de unos 4.438 kg/Ha, con un precio medio en dichas cinco campañas de 2,11 euros/kg, lo cual supone un ingreso por Ha de 9.364,18 €.

GASTOS:

Se adoptan como gastos la media de las campañas 19/20 a 22/23, 5.805,88.

RENDIMIENTO BRUTO = INGRESOS – GASTOS (valores por Ha)

RENDIMIENTO BRUTO = 9.364,18 €/ha – 5.805,88 €/ha = 3.558,30 €/ha.

Considerando un 25% de impuestos (889,58 €), el RENDIMIENTO NETO después de impuestos sería de 2.668,72 €/Ha.

CÁLCULO DEL VALOR POR ACTUALIZACIÓN

Para capitalizar la renta de la tierra debemos acudir a la Disposición Adicional Séptima, del TRLS, Reglas para la capitalización de rentas en el suelo rural.

La sentencia 689/2020 de 8 de junio de la Sala de lo contencioso del Tribunal Supremo, ha declarado la **nulidad de pleno derecho** el artículo 12, párrafo primero, parágrafo b) y el Anexo I del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto 1492/2011, por lo que no se aplica coeficiente reductor alguno en función del aprovechamiento y la tasa para capitalizar resulta 3,40%.

Resulta un valor de suelo en su situación de origen de:

V = R / r = 2.668,72 €/ Ha / 3,40% = 78.491,91 €/Ha

Valor del suelo en situación de origen = 7,8492 €/m^2

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 20/12/2024 a las 10:02 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5QV3X76M6

5.4. FACTOR DE LOCALIZACIÓN

En el RVLS, artículo 17 "Factor de corrección por localización", se fija la metodología para su cálculo.

1. La valoración final del suelo, deberá tener en cuenta la localización espacial concreta del inmueble y aplicar, cuando corresponda, un factor global de corrección al valor de capitalización, según la siguiente fórmula:

Vf = V x Fl

Donde:

Vf= Valor final del suelo, en euros.

V= Valor de capitalización de la renta de la explotación, en euros.

Fl= Factor global de localización.

2. El factor global de localización, deberá obtenerse del producto de los tres factores de corrección que se mencionan a continuación y no podrá ser superior a dos.

a) Por accesibilidad a núcleos de población, u1.

b) Por accesibilidad a centros de actividad económica, u2.

c) Por ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, u3.

En todo caso, a los efectos del cálculo del factor global de localización, cuando alguno de los tres factores de corrección no resulte de aplicación tomará como valor la unidad.

3. El factor de corrección u1…, se calculará aplicando la siguiente expresión.

$$u_1 = 1 + \left[P_1 + \frac{P_2}{3} \right] \cdot \frac{1}{1.000.000}$$

Donde:

P1= El número de habitantes de los núcleos de población situados a menos de 4 km de distancia medida a vuelo de pájaro, entendida como la distancia en línea recta medida sobre la proyección en un plano horizontal.

P2 = El número de habitantes de los núcleos de población situados a más de 4 km y a menos de 40 km de distancia medida a vuelo de pájaro o 50 minutos de trayecto utilizando los medios habituales de transporte y en condiciones normales.

4. Cuando el suelo rural a valorar esté próximo a centros de comunicaciones y de transporte, por la localización cercana a puertos de mar, aeropuertos, estaciones de ferrocarril, y áreas de intermodalidad, así como próximo a grandes complejos urbanizados de uso terciario, productivo o comercial relacionados con la actividad que desarrolla la explotación

considerada en la valoración, el factor de corrección, se calculará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$u2 = 1,6 - 0,01 \times d$$

Donde:

d = La distancia kilométrica desde el inmueble objeto de la valoración utilizando las vías de transporte existentes y considerando el trayecto más favorable. Esta distancia, en ningún caso, será superior a 60 km.

5. Cuando el suelo rural a valorar esté ubicado en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, resultará de aplicación el factor corrector u3, que se calculará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$u3 = 1,1 + 0,1 \times (p + t)$$

Donde:

p = coeficiente de ponderación según la calidad ambiental o paisajística.

t = coeficiente de ponderación según el régimen de usos y actividades.

A los efectos de la aplicación del factor corrector u3, se considerarán como entornos de singular valor ambiental o paisajístico aquellos terrenos que, por sus valores ambientales, culturales, históricos, arqueológicos, científicos y paisajísticos, sean objeto de protección por la legislación aplicable y, en todo caso, los espacios incluidos en la Red Natura 2000.

El coeficiente de ponderación, p, deberá determinarse sobre la base de criterios objetivos de acuerdo con los valores reconocidos a los terrenos objeto de la valoración en los instrumentos de ordenación urbanística y territorial o, en su caso, en las redes de espacios protegidos. Estará comprendido entre unos valores de 0 y 2, y atenderá a los valores y cualidades del entorno, siendo mayor cuanto mayor sea su calidad ambiental y paisajística o sus valores culturales, históricos, arqueológicos y científicos.

El coeficiente de ponderación, t, se aplicará únicamente cuando se acredite que, según los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, en los terrenos se permite un régimen de usos y actividades diferentes a los agropecuarios o forestales que incrementan el valor. Estará comprendido entre unos valores de 0 y 7, y atenderá a la influencia del concreto régimen de usos y actividades en el incremento del valor del suelo sin consideración alguna de las expectativas urbanísticas, siendo mayor cuanto mayor sea tal influencia.

Para determinar el factor por accesibilidad a núcleos de población U1, se ha estudiado la población según los criterios que fija la normativa.

En los esquemas siguientes se han indicado los municipios que se encuentran dentro del radio de 4 km y los que se encuentran dentro del de 40 km.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 20/12/2024 a las 10:02 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5QV3X76M6

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 20/12/2024 a las 10:02 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5QV3X76M6

Las poblaciones de los municipios que no se encuentran totalmente incluidos dentro de los círculos propuestos por la normativa, se han ponderado en base al grado de inclusión y a la ubicación de los núcleos poblacionales dentro del término municipal.

La población total de todos los municipios cuyo término municipal se encuentra en el límite de los 4 kilómetros, resulta de 49.049 habitantes (P1).

La población total de todos los municipios cuyo término municipal se encuentra en el límite de los 40 kilómetros, resulta de 1.335.178 habitantes. Descontando las poblaciones a menos de 4 km, quedarían 1.286.129 habitantes (P2).

Si aplicamos la formulación del coeficiente tenemos que:

U1 = 1 + ((P1 + (P2/3)) x (1/1.000.000))

U1 = 1,48

Para determinar el factor por accesibilidad a centros de actividad económica U2, dado que el aeropuerto se encuentra a unos 2 km, el puerto a unos 7 km y la estación de tren a unos 5,5 km, adoptamos una media de 4,83 km.

Si aplicamos la formulación del coeficiente tenemos que:

U2 = 1,6 - 0,01 x d

U2 = 1,5517

Para el coeficiente U3, los coeficientes “p” (coeficiente de ponderación según la calidad ambiental o paisajística) y “t” (coeficiente de ponderación según el régimen de usos y actividades), se toman:

p = 0, ya que la calidad ambiental y paisajística destaca en la zona.

t = 0, ya que se ha considerado en las condiciones de partida un uso exclusivamente agropecuario.

U3 = 1,1 + 0,1 x (p + t)

Dado que p y t son 0, no se aplica la fórmula, y U3 = 1.

U3 = 1

TOTAL FI = U1 x U2 x U3 = 2,2930

Como el valor obtenido anteriormente para el suelo era de 7,8492 €/m^2, una vez aplicado el factor de localización obtenemos una cifra final de 17,9981 €/ m^2

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 20/12/2024 a las 10:02 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5QV3X76M6

Sobre los 201.492 m² de superficie catastral adoptada (en aplicación del Principio de Prudencia, se adopta la menor frente a la superficie registral) el valor final del suelo quedaría 3.626.474,57 €.

VALOR DEL SUELO A FECHA ACTUAL: 3.572.453,16 €.

6. VALOR EN BASE AL RDL 07/2015

Los valores asignados y calculados anteriormente, se concretan en un valor del justiprecio expropiatorio para las fincas reflejadas en el punto 2, OBJETO DE TASACIÓN, de:

SUPERFICIE (m²s)	VALOR SUELO (€)
201.492,00	3.626.474,57

VALOR DEL SUELO: **3.626.474,57 € (TRES MILLONES SEISCIENTOS VEINTISEIS MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CUATRO EUROS CON CINCUENTA Y SIETE CÉNTIMOS DE EURO).**

NOTA: Las operaciones matemáticas del informe se realizan mediante hojas de cálculo diseñadas específicamente, por lo que pueden existir ligeras diferencias si éstas se realizan exclusivamente con las dos cifras decimales mostradas.

A 19 de diciembre de 2024



Fdo.: Juan Miguel Cabello Martínez
Ingeniero agrónomo

Fdo: Jose Antonio Hernández Calvín
Director General, En representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.

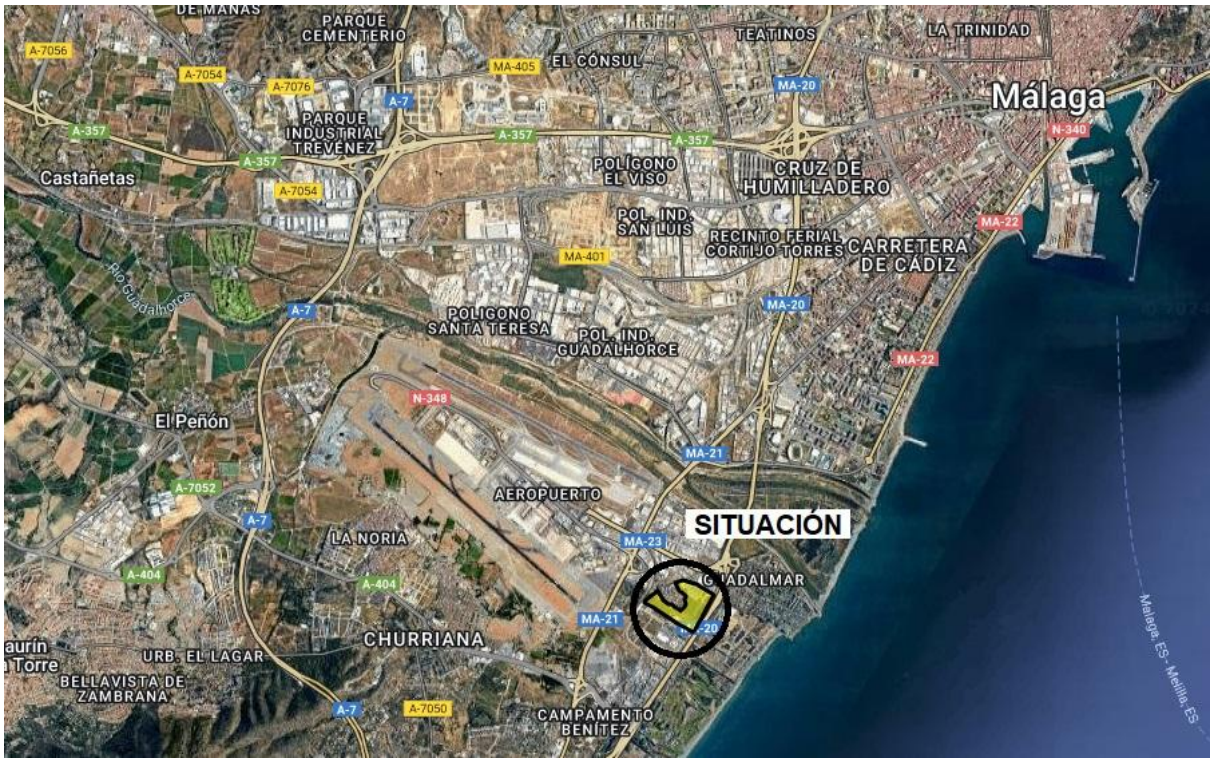
Equipo Redactor:

Trabajo de campo obtención de datos y valoración:
Juan Miguel Cabello Martínez, Ingeniero Agrónomo.
Gestión y proceso de datos y redacción:
Equipo técnico Valoraciones Especiales

7. ANEXOS

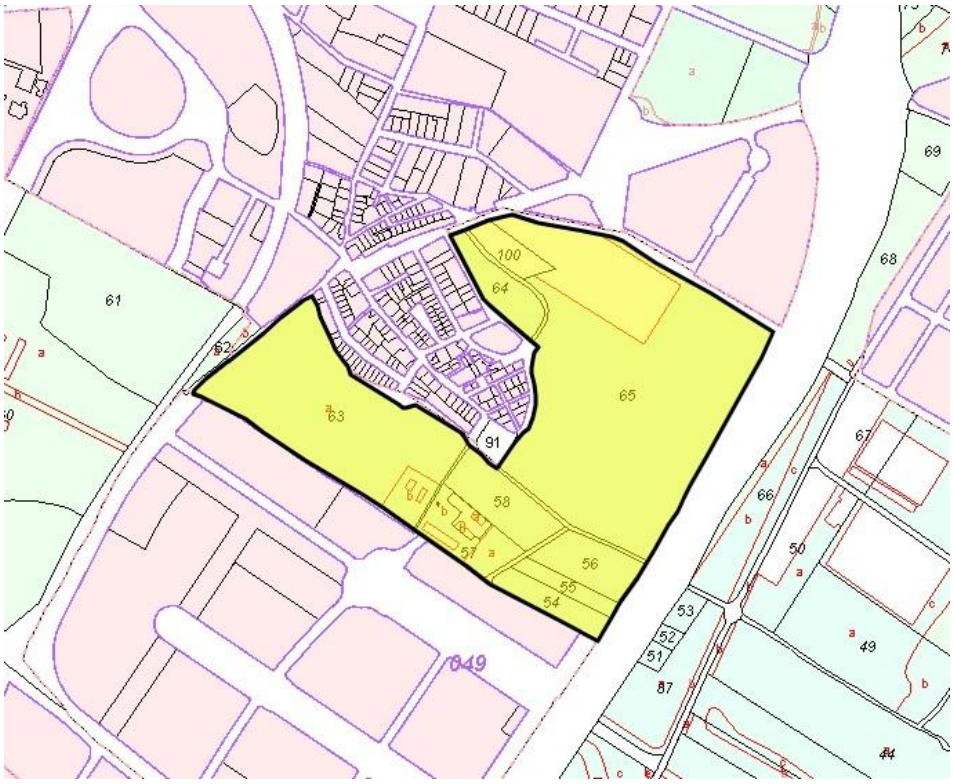
7.1. SITUACIÓN

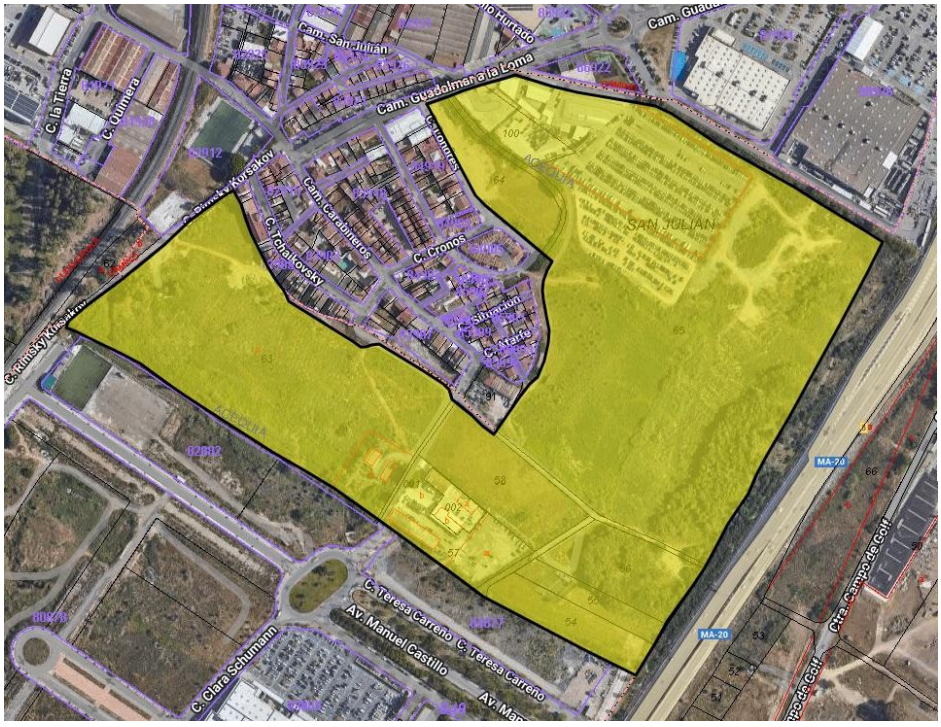
TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U
VALORACIONES ESPECIALES.
Tel. 91 372 7500
valoraciones@tinsa.es / www.tinsa.com



Este documento ha sido firmado electrónicamente el 20/12/2024 a las 10:02 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5QV3X76M6

7.2. PLANOS CATASTRALES





Este documento ha sido firmado electrónicamente el 20/12/2024 a las 10:02 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5QV3X76M6

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 20/12/2024 a las 10:02 por 117942077Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5QV3X76M6

7.3. CÉDULAS CATASTRALES

GOBIERNO DE ESPAÑA — VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO — MINISTERIO DE HACIENDA — SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA — DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 29900A049000540000PO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
Polígono 49 Parcela 54
SAN JULIAN. MALAGA [MÁLAGA]

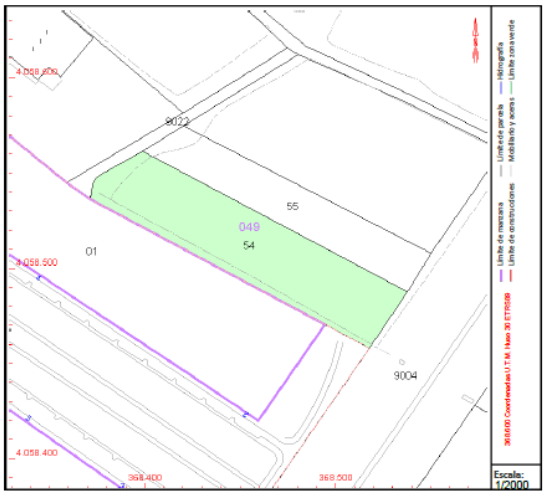
Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
0	IR Plantas industriales regadío	01	5.829

PARCELA

Superficie gráfica: 5.829 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Lunes , 11 de Noviembre de 2024

GOBIERNO DE ESPAÑA — VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO — MINISTERIO DE HACIENDA — SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA — DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 29900A049000550000PK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
Polígono 49 Parcela 55
SAN JULIAN. MALAGA [MÁLAGA]

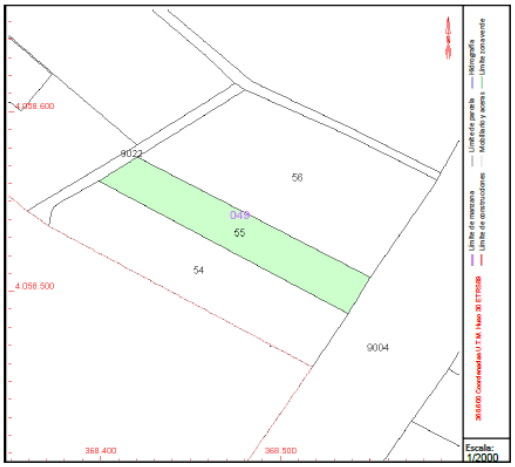
Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
0	IR Plantas industriales regadío	01	3.428

PARCELA

Superficie gráfica: 3.428 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Lunes , 11 de Noviembre de 2024

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 20/12/2024 a las 10:02 por 117942077Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5QV3X76M6

GOBIERNO DE ESPAÑA — VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO — MINISTERIO DE HACIENDA — SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA — DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 29900A049000560000PR

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
Polígono 49 Parcela 56
SAN JULIAN. MALAGA [MÁLAGA]

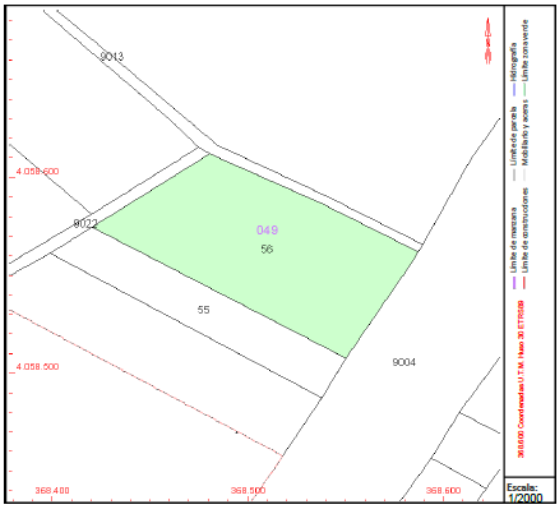
Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
0	IR Plantas industriales regadío	01	8.334

PARCELA

Superficie gráfica: 8.334 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Lunes , 11 de Noviembre de 2024

GOBIERNO DE ESPAÑA — VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO — MINISTERIO DE HACIENDA — SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA — DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 29900A049000570000PD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
DS DISEMINADO 281 Polígono 49 Parcela 57 001400300UF65H -
SAN JULIAN. 29004 MALAGA [MÁLAGA]

Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida: 634 m2
Año construcción: 1974

CONSTRUCCIÓN

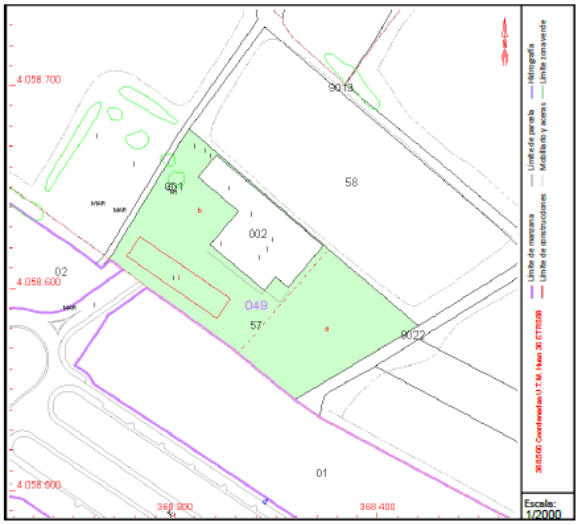
Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
ALMACEN	1/00/01	634

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
a	CR LABOR -TIERRA ARABLE	12	3.189
b	I- IMPRODUCTIVO	00	3.590

PARCELA

Superficie gráfica: 7.413 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Lunes , 11 de Noviembre de 2024

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 20/12/2024 a las 10:02 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5QV3X76M6

GOBIERNO DE ESPAÑA — VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO — MINISTERIO DE HACIENDA — SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA — DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 29900A049000580000PX

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
Polígono 49 Parcela 58
SAN JULIAN. MALAGA [MÁLAGA]

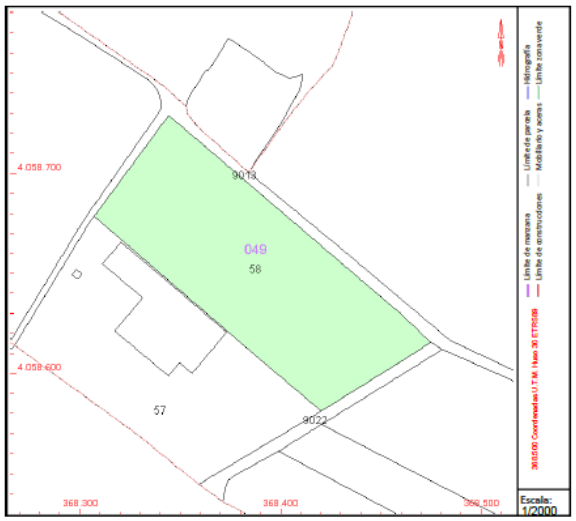
Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
0	IR Plantas industriales regadío	01	10.080

PARCELA

Superficie gráfica: 10.080 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Lunes , 11 de Noviembre de 2024

GOBIERNO DE ESPAÑA — VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO — MINISTERIO DE HACIENDA — SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA — DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 29900A049000630000PJ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
Polígono 49 Parcela 63
SAN JULIAN. MALAGA [MÁLAGA]

Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida: 222 m2
Año construcción: 1990

CONSTRUCCIÓN

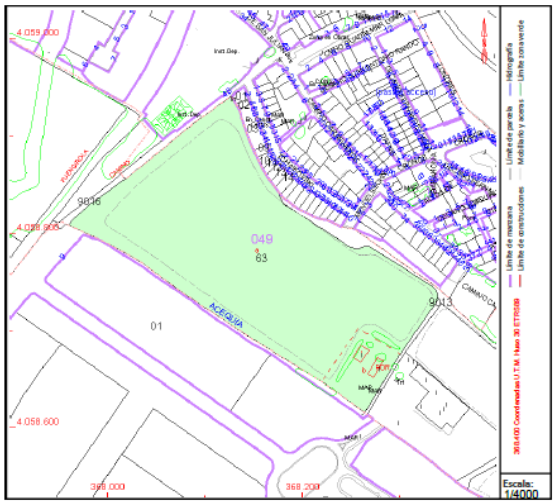
Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
ALMACEN	1/00/01	150
INDUSTRIAL	1/00/02	72

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
a	IR Plantas industriales regadío	01	46.197
b	I- Improductivo	00	3.465

PARCELA

Superficie gráfica: 49.956 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Lunes , 11 de Noviembre de 2024

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 20/12/2024 a las 10:02 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5QV3X76M6

GOBIERNO DE ESPAÑA · VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO · MINISTERIO DE HACIENDA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 29900A049000640000PE

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
Polígono 49 Parcela 64
SAN JULIAN. MALAGA [MÁLAGA]

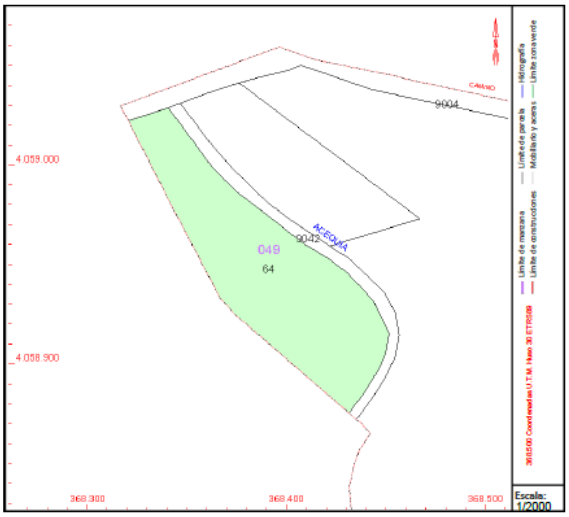
Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
0	CR Labor o labradio regadio	01	6.893

PARCELA

Superficie gráfica: 6.893 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Lunes , 11 de Noviembre de 2024

GOBIERNO DE ESPAÑA · VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO · MINISTERIO DE HACIENDA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 29900A049000650000PS

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
Polígono 49 Parcela 65
SAN JULIAN. MALAGA [MÁLAGA]

Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida: 19.671 m2
Año construcción: 2010

CONSTRUCCIÓN

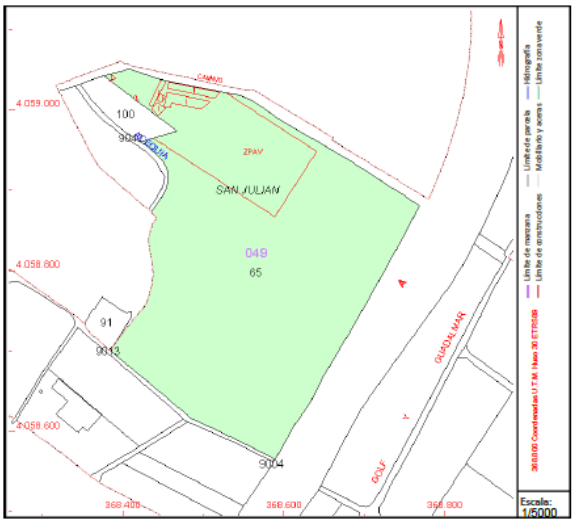
Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
OBR URB INT	1/00/06	18.039
ALMACEN	1/00/01	950
INDUSTRIAL	1/00/02	260
INDUSTRIAL	1/00/03	326
INDUSTRIAL	1/00/04	96

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
0	C- LABOR O LABRADIO SECANO	03	85.888

PARCELA

Superficie gráfica: 105.559 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Lunes , 11 de Noviembre de 2024

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 20/12/2024 a las 10:02 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5QV3X76M6

GOBIERNO DE ESPAÑA · VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO · MINISTERIO DE HACIENDA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 29900A049001000000PU

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
Polígono 49 Parcela 100
SAN JULIAN. MALAGA [MÁLAGA]

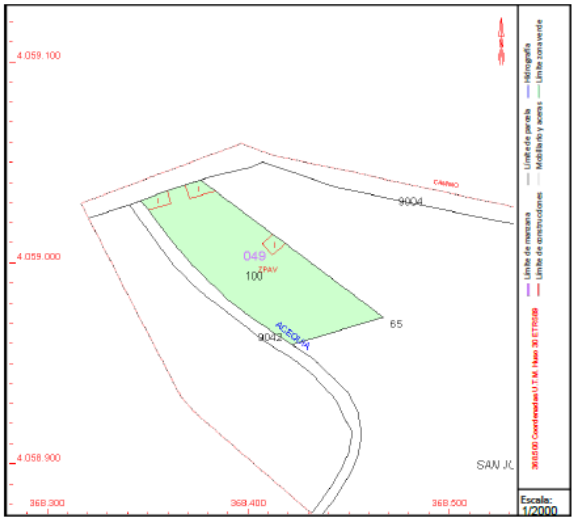
Clase: RÚSTICO
Uso principal: Industrial agr.
Superficie construida: 4.000 m2
Año construcción: 2010

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
ALMACEN	1/00/01	59
OBR URB INT	1/00/02	3.784
ALMACEN	1/00/03	78
ALMACEN	1/00/03	79

PARCELA

Superficie gráfica: 4.000 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Lunes , 11 de Noviembre de 2024

7.4. FOTOGRAFIAS





Este documento ha sido firmado electrónicamente el 20/12/2024 a las 10:02 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5QV3X76M6





Este documento ha sido firmado electrónicamente el 20/12/2024 a las 10:02 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5QV3X76M6





Este documento ha sido firmado electrónicamente el 20/12/2024 a las 10:02 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5QV3X76M6





Este documento ha sido firmado electrónicamente el 20/12/2024 a las 10:02 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5QV3X76M6





Este documento ha sido firmado electrónicamente el 20/12/2024 a las 10:02 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5QV3X76M6





Este documento ha sido firmado electrónicamente el 20/12/2024 a las 10:02 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5QV3X76M6

7.5. DATOS URBANISTICOS

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICACION

BARRIO	Guadalhorce	HOJA	5	SUS-G.1 "San Julián"

ORDENACION ESTRUCTURAL

Area de Reparto	Uso	Superficie (m2 s)	S. con Apr. (m2 s)	S. Público Asoc. (m2 s)	Ie.-Techo edif. m2t/m2s. =m2t	A. Medio UA/m2s
AR.SUS-P	PRODUCTIVO	226.304,00	226.304,00		0,273	0,3030

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

OBJETIVOS, CRITERIOS , Y DIRECTRICES VINCULANTES

En el entorno este del núcleo de S. Julián la altura máxima será de B+1 y ordenanza PROD 1a.
Las manzanas en primera línea de la autovía serán de uso empresarial, con compatibilidad de uso comercial hasta el 20% del techo edificable del sector.
En segunda línea se calificarán de PROD-2.
La parcela mínima de las zonas empresarial y comercial será de 1.000 m2s.
Será vinculante el bulevar de zona verde en primera línea de la autovía, y el tamaño y situación de zonas verdes y equipamiento de la ordenación pormenorizada indicativa. ZV mínima: 44.000m2. SIPS mínimo: 33.000m2s.

Al ser un suelo afectado por la huella acústica del aeropuerto, no podrá calificarse ninguna parcela como residencial, equipamiento educativo o sanitario, dentro de la huella acústica.
El sector se encuentra dentro de las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea. En estas zonas se prohíbe cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) de acuerdo con el Artículo 15, apartado b), del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Decreto 2490/1974.

Será necesario Estudio Acústico.
Se considera mínimo vinculante el Aprovechamiento Objetivo Total.

ORDENACION PORMENORIZADA INDICATIVA

Usos	Sup. de Suelo Edif. m2s	Superficie de Techo Edificable m2t	CP Relativos	Aprov.Objetivo UAS	% S/ Techo Total	Altura Máxima Nº de Plantas	Tipología de Referencia
PRODUCTIVO INDUSTRIAL		27.318,24	1,00	27.318,24	44,30%	B+2(12m)	PROD-1a/2/PROD-2
PRODUCTIVO EMPRESARIAL		22.017,38	1,20	26.420,86	35,70%	B+2(12m)	PROD-5(C1-2)
PRODUCTIVO LOGISTICO							
COMERCIAL		12.335,00	1,60	19.736,00	20,00%	B+1(9m)	PROD-2
RESIDENCIAL							
EQUIPAMIENTO PRIVADO							
TOTALES:		61.670,62		73.475,10	100,00%		
Aprovechamiento Subjetivo-UAS	61.713,15	Excesos / Defectos Aprovechamiento - UAS		4.414,49	15% Cesión Aprovech. - UAS		7.347,51

Dotaciones								Totales	m2s	% Suelo Total
Espacios Libres		Educativo		S.I.P.S.		Deportivo		Dotaciones	77.933,00	34,44%
m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	Viario		
44.774,00	19,78%			33.159,00	14,65%			m²s dotacional/100m²t		126,37

CRITERIOS NO VINCULANTES

OTRAS DETERMINACIONES

CONDICIONES DE PROGRAMACION
El Sistema de actuación deberá quedar establecido antes de los ocho años desde la aprobación definitiva del PGOU.

CARGAS COMPLEMENTARIAS Y/O SUPLEMENTARIAS
Contribuirá a la urbanización de los Sistemas Generales y a las obras contenidas en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento en la forma e importe que se determine.

CONDICIONES DE GESTION Y AFECCIONES

DESARROLLO Y GESTIÓN		CONDICIONES PARA LA ORDENACIÓN: AFECCIONES PRINCIPALES			
INSTRUMENTO DE DESARROLLO:	PLAN PARCIAL	ARQUEOLOGICA:	20 Enc. Púnico de San Julián	CARRETERAS:	A-7
				AERONAUTICA:	SI
UNIDAD DE EJECUCION:		VIA PECUARIA:	----	COSTAS:	----
EJECUCION:	COMPENSACIÓN	HIDRAULICA:	----	IMPACTO AMBIENTAL	Impacto Moderado Ver Art's 9.3.20 a 9.3.22 del PGOU

Identificación y Localización



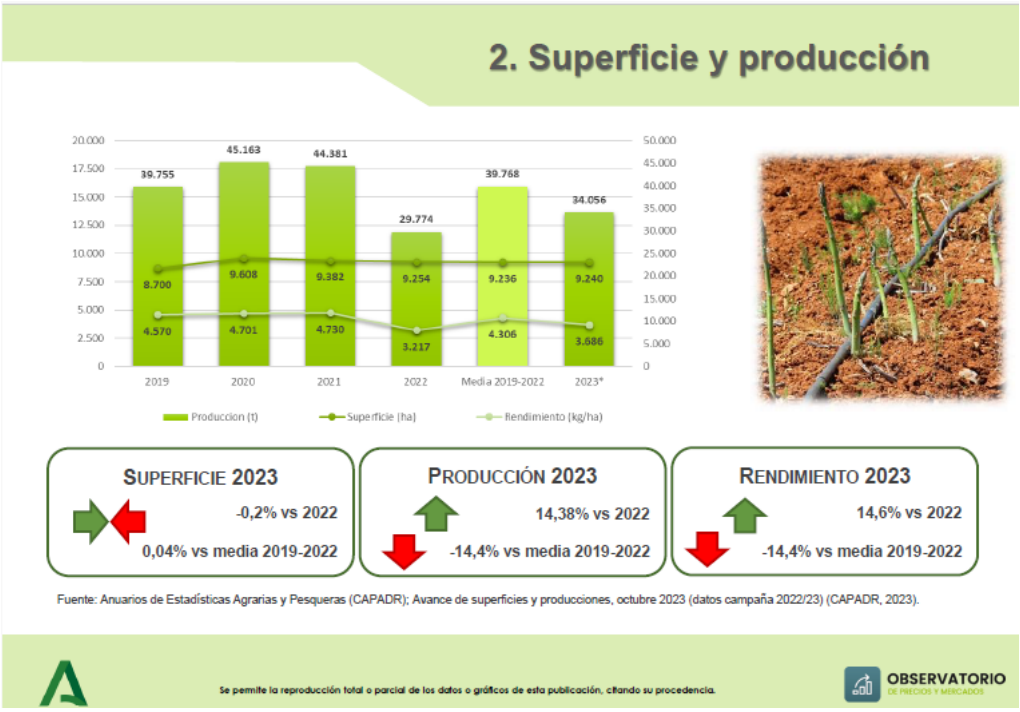
Ordenación Pormenorizada Indicativa



Este documento ha sido firmado electrónicamente el 20/12/2024 a las 10:02 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5QV3X76M6

7.6. DATOS CULTIVO



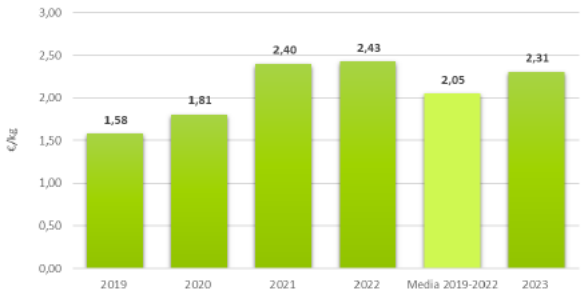


Este documento ha sido firmado electrónicamente el 20/12/2024 a las 10:02 por 117942077Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5QV3X76M6

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 20/12/2024 a las 10:02 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5QV3X76M6

3. Cotizaciones medias

COTIZACIONES LIQUIDADAS AL AGRICULTOR EN CAMPO





2023 VS 2022 -5,0%

2023 VS MEDIA 2019-2022 12,2%

Fuente: Observatorio de Precios y Mercados (CAGPDS, 2023). Las cotizaciones corresponden al **espárrago verde fresco andaluz** con una **calidad de primera categoría**.

Se permite la reproducción total o parcial de los datos o gráficos de esta publicación, citando su procedencia.

OBSERVATORIO DE PRECIOS Y MERCADOS



COSTES DE PRODUCCIÓN DE ESPÁRRAGO VERDE SECTOR HORTÍCOLAS AL AIRE LIBRE CAMPAÑA 2022/2023

Los siguientes datos están elaborados a partir de una **encuesta realizada al sector en el segundo semestre de 2012** y **actualizados para la campaña 2022/23** utilizando los **indicadores de precios pagados por los agricultores y salarios agrarios (MAPA)**.

Los costes de producción corresponden a una determinada campaña, que se desarrolló en unas condiciones muy concretas que afectan directamente a las partidas contempladas en el cálculo y no tienen por qué ser extrapolables a otra campaña. En todo caso, **estos datos deben ser tomados como una aproximación y nunca como un valor fijo e incuestionable**.

Metodología

Junta de Andalucía

OBSERVATORIO DE PRECIOS Y MERCADOS

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 20/12/2024 a las 10:02 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5QV3X76M6

Costes por partidas



Costes Directos Medios		€/ha
Insumos	Mantenimiento de maquinaria	152
	Fertilización y enmiendas	1.010
	Fitosanitarios y herbicidas	67
	Combustible	124
	Subtotal	1.352
Mano de obra	Labores	422
	Recolección y transporte	3.383
	Subtotal	3.805
Total Costes Directos Medios		5.157

Costes Indirectos Medios		€/ha
Amortización	Maquinaria	35
	Plantación	727
Total Costes Indirectos Medios		762

Costes Generales Medios	€/ha
	467

Total Costes Medios de Producción	€/ha
	6.386



Mano de obra total (Jornales/ha)
78

Rendimiento medio (kg/ha)
4.294

OBSERVATORIO DE PRECIOS Y MERCADOS

Evolución de los Costes Medios de Espárrago Verde

Campaña 2019/20		Campaña 2020/21		Campaña 2021/22		Campaña 2022/23	
Costes	€/ha	Costes	€/ha	Costes	€/ha	Costes	€/ha
Directos	4.276	Directos	4.279	Directos	5.020	Directos	5.157
Indirectos	628	Indirectos	638	Indirectos	697	Indirectos	762
Generales	407	Generales	415	Generales	478	Generales	467
Total	5.310	Total	5.332	Total	6.195	Total	6.386
Mano obra (Jornales/ha)	Rendimiento medio (kg/ha)	Mano obra (Jornales/ha)	Rendimiento medio (kg/ha)	Mano obra (Jornales/ha)	Rendimiento medio (kg/ha)	Mano obra (Jornales/ha)	Rendimiento medio (kg/ha)
82,2	4.516	79,8	4.386	82,6	4.539	78,1	4.294



OBSERVATORIO DE PRECIOS Y MERCADOS

7.7. TABLAS POBLACIÓN

Población a 4 km

C. POSTAL	MUNICIPIO	PROVINCIA	CCAA	POBLACIÓN
29067	Málaga	Málaga	Andalucía	45.646
29901	Torremolinos	Málaga	Andalucía	3.403
TOTAL				49.049

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 20/12/2024 a las 10:02 por 117942077Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5QV3X76M6

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 20/12/2024 a las 10:02 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5QV3X76M6

Población a 40 km

C. POSTAL	MUNICIPIO	PROVINCIA	CCAA	POBLACIÓN
29011	Almogía	Málaga	Andalucía	3.859
29008	Alhaurín el Grande	Málaga	Andalucía	26.095
29009	Almáchar	Málaga	Andalucía	1.843
29005	Algarrobo	Málaga	Andalucía	4.913
29007	Alhaurín de la Torre	Málaga	Andalucía	41.868
29054	Fuengirola	Málaga	Andalucía	82.585
29004	Alfarnatejo	Málaga	Andalucía	358
29003	Alfarnate	Málaga	Andalucía	-
29050	Cútar	Málaga	Andalucía	602
29044	Comares	Málaga	Andalucía	1.349
29002	Alcaucín	Málaga	Andalucía	355
29042	Coín	Málaga	Andalucía	23.375
29043	Colmenar	Málaga	Andalucía	3.450
29039	Casabermeja	Málaga	Andalucía	3.712
29040	Casarabonela	Málaga	Andalucía	-
29036	Carratraca	Málaga	Andalucía	719
29038	Cártama	Málaga	Andalucía	27.436
29901	Torremolinos	Málaga	Andalucía	68.056
29033	Canillas de Aceituno	Málaga	Andalucía	-
29099	Viñuela	Málaga	Andalucía	2.045
29100	Yunquera	Málaga	Andalucía	-
29096	Villanueva del Rosario	Málaga	Andalucía	3.374
29097	Villanueva del Trabuco	Málaga	Andalucía	-
29093	Valle de Abdalajís	Málaga	Andalucía	2.483
29094	Vélez-Málaga	Málaga	Andalucía	82.967
29090	Tolox	Málaga	Andalucía	2.203
29092	Totalán	Málaga	Andalucía	725
29083	Riogordo	Málaga	Andalucía	2.734
29087	Sedella	Málaga	Andalucía	-
29080	Pizarra	Málaga	Andalucía	9.572
29082	Rincón de la Victoria	Málaga	Andalucía	49.790
29076	Ojén	Málaga	Andalucía	4.023
29079	Periana	Málaga	Andalucía	3.159
29031	Burgo (El)	Málaga	Andalucía	1.805

C. POSTAL	MUNICIPIO	PROVINCIA	CCAA	POBLACIÓN
29073	Monda	Málaga	Andalucía	2.762
29030	Borge (El)	Málaga	Andalucía	906
29902	Villanueva de la Concepción	Málaga	Andalucia	3.277
29026	Benamargosa	Málaga	Andalucía	1.535
29027	Benamocarra	Málaga	Andalucía	3.030
29071	Moclinejo	Málaga	Andalucía	1.244
29025	Benalmádena	Málaga	Andalucía	70.204
29069	Marbella	Málaga	Andalucía	88.775
29070	Mijas	Málaga	Andalucía	86.744
29018	Ardales	Málaga	Andalucía	-
29019	Arenas	Málaga	Andalucía	-
29067	Málaga	Málaga	Andalucía	577.405
29017	Archidona	Málaga	Andalucía	8.114
29062	Iznate	Málaga	Andalucía	912
29066	Macharaviaya	Málaga	Andalucía	524
29015	Antequera	Málaga	Andalucía	16.539
29061	Istán	Málaga	Andalucía	-
29012	Álora	Málaga	Andalucía	13.336
29013	Alozaina	Málaga	Andalucía	2.090
29058	Guaro	Málaga	Andalucía	2.326
TOTAL				1.335.178

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 20/12/2024 a las 10:02 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5QV3X76M6

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 20/12/2024 a las 10:02 por 117942077Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5QV3X76M6

7.8. RENTABILIAD OBLIGACIONES A TREINTA AÑOS

22. MERCADOS SECUNDARIOS DE VALORES
A) Deuda pública

22.7 Bonos y obligaciones del Estado no segregados
Operaciones simples al contado. Conjunto del mercado
Importes negociados y tipos de interés

Millones de euros y porcentajes

	Importes negociados									Tipos de interés				
	Total	Hasta un año	De uno a dos años	De dos a tres años	De tres a cuatro años	De cuatro a seis años	De seis a diez años	De diez a veinte años	Más de veinte años	A tres años	A cinco años	A diez años	A quince años	A treinta años
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
21 *Ene*	155 271	7 231	4 728	11 230	12 432	25 173	48 450	34 826	11 200	-0,45	-0,36	0,08	0,39	0,89
Feb	146 041	5 215	8 418	7 895	20 784	18 998	40 920	25 837	17 973	-0,41	-0,28	0,23	0,42	1,08
Mar	153 861	9 112	7 301	7 337	18 457	22 086	50 398	26 926	12 244	-0,41	-0,24	0,31	-	1,24
Abr	146 171	8 769	6 182	8 572	20 626	19 398	46 895	26 611	9 119	-0,41	-0,24	0,37	-	1,32
May	145 096	7 200	5 497	8 775	15 620	24 751	57 950	16 939	8 363	-0,38	-0,15	0,52	-	1,48
Jun	151 607	5 656	6 251	14 514	11 932	21 035	55 868	27 039	9 311	-0,42	-0,22	0,45	-	1,42
Jul	138 167	7 438	8 125	12 113	12 567	21 869	42 648	23 464	9 942	-0,46	-0,29	0,33	-	1,27
Ago	119 128	2 379	5 029	9 702	10 382	24 551	36 862	21 858	8 365	-0,52	-0,37	0,22	0,55	1,14
Sep	165 064	4 248	7 554	12 851	13 781	30 540	37 891	35 234	22 965	-0,51	-0,32	0,33	0,66	1,25
Oct	145 160	3 699	5 254	12 068	10 576	28 108	41 859	30 176	13 420	-0,44	-0,20	0,47	0,77	1,33
Nov	141 352	5 182	7 597	14 168	8 966	29 004	46 530	16 555	13 350	-0,42	-0,14	0,48	0,75	1,26
Dic	114 053	3 205	5 562	13 503	7 456	22 335	40 067	14 050	7 875	-0,46	-0,18	0,41	0,69	1,19
22 *Ene*	166 644	4 705	5 775	15 699	9 003	34 200	55 092	34 360	7 810	-0,35	-0,00	0,66	0,92	1,43
Feb	164 030	3 912	6 018	15 654	14 955	29 601	40 177	29 365	24 346	0,11	0,51	1,11	1,43	1,77
Mar	163 918	4 762	7 144	17 233	14 758	27 595	40 572	36 676	15 177	0,20	0,56	1,23	1,54	1,86
Abr	117 742	4 280	6 594	9 570	10 365	21 817	29 319	26 927	8 879	0,67	1,07	1,69	1,98	2,21
May	131 298	4 902	4 416	11 893	12 425	30 299	39 678	15 009	12 675	0,98	1,37	2,05	2,39	2,68
Jun	137 467	4 605	9 357	8 115	8 092	25 161	40 661	27 726	13 748	1,58	1,99	2,65	2,98	3,27
Jul	116 311	4 590	7 285	9 690	7 288	23 094	30 903	23 632	9 839	1,15	1,56	2,39	2,70	3,04
Ago	114 365	7 882	6 334	7 967	9 011	22 677	26 028	25 134	9 333	1,15	1,48	2,18	2,54	2,85
Sep	147 435	7 498	8 607	11 806	10 799	26 967	31 379	29 184	21 195	2,04	2,35	2,95	3,25	3,42
Oct	139 822	5 838	8 057	11 239	10 487	29 331	36 753	25 707	12 411	2,39	2,75	3,31	3,66	3,83
Nov	117 630	5 182	9 361	10 040	9 114	19 262	39 843	16 406	9 422	2,40	2,63	3,11	3,42	3,55
Dic	111 416	6 483	8 894	7 312	5 733	19 619	40 678	12 462	10 234	2,53	2,70	3,11	3,41	3,46
23 *Ene*	137 310	9 790	6 686	11 389	8 422	24 582	47 469	18 366	10 606	2,77	2,84	3,22	3,55	3,66
Feb	166 592	6 307	10 170	16 151	13 339	20 500	51 615	37 791	10 718	2,98	3,04	3,39	3,62	3,82
Mar	158 035	7 238	11 075	15 080	14 944	19 255	37 106	38 478	14 858	3,05	3,12	3,44	-	3,89
Abr	99 994	6 556	6 603	6 234	8 867	14 798	23 733	22 083	11 120	3,05	3,06	3,41	-	3,95
May	133 387	7 347	11 049	9 823	14 440	22 626	41 491	13 957	12 653	3,02	3,04	3,41	-	4,04
Jun	153 218	10 327	12 015	13 197	8 265	27 422	47 745	23 863	10 384	3,17	3,11	3,40	-	3,93
Jul	138 041	7 855	10 701	10 507	7 939	28 566	36 015	24 529	11 930	3,37	3,26	3,50	-	3,95
Ago	117 584	5 174	6 350	10 882	7 705	26 446	28 548	24 921	7 557	3,32	3,26	3,59	-	4,10
Sep	147 761	4 923	10 712	12 602	9 794	34 681	36 166	28 954	9 929	3,44	3,37	3,72	-	4,28
Oct	167 694	5 183	9 842	16 017	11 950	41 628	33 906	36 061	13 106	3,48	3,49	3,95	-	4,60
Nov	159 009	10 091	12 168	16 666	13 599	28 033	38 546	20 040	19 867	3,29	3,25	3,66	-	4,28
Dic	130 464	7 495	8 304	11 804	9 953	23 022	37 926	19 026	12 933	2,77	2,78	3,14	-	3,75
24 *Ene*	194 881	9 899	7 232	12 112	19 819	24 520	50 392	55 662	15 245	2,74	2,79	3,19	3,55	3,81
Feb	161 506	7 055	6 513	13 601	12 815	21 989	49 317	28 392	21 823	2,89	2,95	3,27	3,66	3,88
Mar	157 583	5 852	5 929	13 897	12 832	25 924	48 595	30 283	14 270	2,97	2,89	3,19	3,55	3,75
Abr	149 320	5 451	6 170	11 872	13 952	21 255	42 915	30 181	16 522	3,03	2,98	3,28	3,62	3,82
May	146 281	7 449	4 796	10 719	11 919	23 132	48 864	24 677	14 726	3,10	3,06	3,30	3,66	3,90
Jun	156 331	7 717	8 197	12 683	8 701	21 994	48 248	34 004	14 788	3,06	3,05	3,36	3,66	3,94
Jul	148 368	7 873	8 845	14 318	10 525	17 942	46 000	30 792	12 073	2,95	2,95	3,28	3,59	3,93
Ago	137 346	8 561	4 965	18 670	9 381	19 436	30 396	33 029	12 909	2,64	2,66	3,07	3,39	3,76
Sep	158 823	9 090	4 115	18 302	7 188	19 851	36 421	48 621	15 234	2,48	2,54	3,00	3,35	3,74
Oct	154 568	7 125	6 975	17 529	9 865	20 824	37 817	41 657	12 775	2,43	2,53	2,97	3,33	3,72