

TEXTO REFUNDIDO ESTUDIO DE DETALLE MEMORIA

Sector "El Pato-Minerva".
Málaga
H-3148-22 | Agosto 2024

1. MEMORIA

ÍNDICE

0.	ANTECEDENTES.....	3
1.	MEMORIA DESCRIPTIVA.....	5
1.1.	AGENTES PROMOTORES Y REDACTORES DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	5
1.2.	SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS.....	5
1.3.	MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA.....	9
1.4.	REFERENCIA CATASTRAL DE LA PARCELA.....	10
1.5.	JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.....	14
1.6.	ORDENANZAS PARTICULARES DE APLICACIÓN.....	21
1.7.	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ART. 12.14.2 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MÁLAGA.....	24
1.8.	AFECCIONES DE LA PARCELA.....	25
1.9.	RELACIÓN DE PLANOS.....	32
1.10.	ANEXO 1. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA DEL ESTUDIO DE DETALLE EN EL SECTOR "EL PATO-MINERVA".....	33
1.10.1.	OBJETO DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	34
1.10.2.	EMPLAZAMIENTO DEL OBJETO.....	35
1.10.3.	INTRODUCCIÓN.....	35
1.10.4.	METODOLOGÍA.....	36
1.10.5.	CONSIDERACIONES PREVIAS.....	36
1.10.6.	MOMENTO AL QUE HA DE REFERIRSE EL IMPACTO.....	37
1.10.7.	DATOS GENERALES DE LA ACTUACIÓN.....	37
1.10.8.	VALOR DEL SUELO.....	39
1.10.9.	IMPACTO EN EL PATRIMONIO MUNICIPAL.....	39
1.10.10.	ESTUDIO DEL ÚLTIMO PRESUPUESTO MUNICIPAL LIQUIDADO.....	40
1.10.11.	ESTIMACIÓN DE GASTOS E INGRESOS CORRIENTES MUNICIPALES DESDE LA RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN HASTA LA FINALIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.....	42
1.10.12.	CONCLUSIONES.....	45
1.11.	ANEXO 2. ESTUDIO HIDROLÓGICO HIDRÁULICO.....	46
1.12.	ANEXO 3. ESTUDIO ACÚSTICO.....	47
1.13.	ESTUDIO DE TRÁFICO Y CAPACIDAD.....	48

0. ANTECEDENTES.

Con fecha 17 de enero de 2.023 se presenta en la Gerencia Municipal de Urbanismo para su tramitación, el Estudio de Detalle que recoge la ordenación de dos parcelas E-3 y E-8 en el Sector "El Pato-Minerva".

Con fecha 15 de mayo de 2.023 se presenta un reformado de dicho Estudio de Detalle dando contestación a una serie de observaciones realizadas por los técnicos municipales.

Con fecha 19 de mayo de 2.023 la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Málaga acuerdo aprobar inicialmente el Estudio de Detalle (BOP nº 155 de 14 de agosto de 2.023), sometiendo el expediente al trámite de información pública.

Tras la aprobación inicial el documento fue remitido a las administraciones competentes en Aviación Civil, Dominio Público Hidráulico, Carreteras y Costas, para sus informes preceptivos, recibándose los siguientes:

- **Informe favorable de la Demarcación de Costas de fecha 2 de octubre de 2.023**, pero introduciendo una serie de condicionantes al documento.
 - o La delimitación de las líneas de deslinde del dominio público marítimo-terrestre y sus servidumbres, deberá figurar en todos los planos.
 - o Tal como dispone el artículo 30.1 a) de la Ley de Costas, en tramos con playa y con acceso de tráfico rodado, se deberán prever, además, reservas de suelo para aparcamientos de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito.
 - o Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento General, y así ha de hacerse constar.
 - o En consonancia con los principios generales de la legislación de costas, considerando la escasez de áridos en las playas de la ciudad de Málaga y provincia, y dada la situación dentro de la zona de influencia en la que se desarrollará el citado desarrollo urbanístico, se le traslada que toda la arena que pudiera encontrarse en las actuaciones de vaciado de la parcela para la construcción de las edificaciones e instalaciones, una vez cribada y eliminados restos de construcción, debe ser aportada a la playa existente, en su zona intermareal, para que sea repartida por la dinámica litoral, si bien previamente habrán de efectuarse las analíticas precisas de dicho material para determinar su aptitud. A tal fin deberá dirigirse a la Demarcación de Costas, que indicará, entre otros extremos, la zona de depósito del material. Alternativamente dichos áridos puede ser ofrecidos a la Demarcación.
- Informe del Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad del Agua de fecha 27 de octubre de 2.023, en el que se requiere aportar documentación técnica aclaratoria. En concreto:
 - o Incorporar medidas de defensa frente a avenidas e inundaciones al objeto de garantizar la seguridad de las plantas situadas bajo rasante.
 - o Aportar Estudio Hidrológico Hidráulico que analice el resultado de las medidas de defensa que incorpora el Estudio de Detalle en afección a la parcela, de la Zona de Flujo Preferente contemplada en la actualidad.
- Informe desfavorable de la Subdirección General de Planificación y Explotación de la Dirección General de Carreteras de fecha 18 de diciembre de 2.023 con una serie de observaciones:
 - o Incluir un Estudio Acústico que defina una serie de medidas para garantizar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica según la normativa de ruido vigente, para el uso establecido.

- Aportar un Estudio de Tráfico y Capacidad que analice, los niveles de servicio y seguridad de la carretera MA-22.
- La iluminación a instalar en los desarrollos previstos no debe producir deslumbramientos al tráfico que circula por la carretera.
- **Informe favorable de la Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea de la Dirección General de Aviación Civil de fecha 18 de diciembre de 2.023** en lo que a servidumbres aeronáuticas se refiere, siempre y cuando las construcciones, instalaciones o plantaciones propuestas u objetos fijos o móviles (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc...), así como el gálibo de las infraestructuras viarias no vulneren las servidumbres aeronáuticas.
- **Informe favorable de la Subdirección General de Planificación y Explotación de la Dirección General de Carreteras de fecha 12 de Julio de 2.024** con las siguientes condiciones:
 - a tenor de lo dispuesto en el artículo 47 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, la ejecución de cualquier actuación que afecte a la zona de dominio público o zona de servidumbre de la carretera multicarril MA-22 requiere autorización por parte de la Dirección General de Carreteras.
 - El Estudio Acústico presentado ante esta Subdirección e incorporado a este Estudio de Detalle como ANEXO, recoge la exención del cumplimiento de los Objetivos de Calidad Acústica a los usos docentes en periodo nocturno por no existir actividad en la parcela, ya que estos usos no cumplen los dichos objetivos en el periodo indicado. Esta restricción de horarios debe quedar reflejada en las Ordenanzas de aplicación al sector.
- **Informe favorable del Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad del Agua de fecha 21 de agosto de 2.024** donde se indica que las Medidas de Defensa frente a inundaciones analizadas en el Informe Hidráulico aportado como ANEXO en este Estudio de Detalle deberán ser incorporadas al Proyecto de Edificación. Así mismo, se advierte que cualquier actuación en zona de policía de cauces se deberá poner en conocimiento de la Administración Hidráulica de acuerdo con en el artículo 78.1 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico

El presente Texto Refundido del Estudio de Detalle tiene por objeto, una vez obtenidos los informes favorables de todos los Organismos anteriormente citados, completar el documento incorporando en el apartado de afecciones de la parcela o a las ordenanzas particulares los condicionantes mencionados en los Sectoriales, e incorporando como anejos del documento los diferentes estudios complementarios aportados al Expediente: Estudio Hidrológico-Hidráulico, Estudio Acústico y Estudio de Tráfico.

1. MEMORIA DESCRIPTIVA.

1.1. AGENTES PROMOTORES Y REDACTORES DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Promotor:

La redacción del presente Estudio de Detalle se realiza a petición de PROMOTORA EDUCACIÓN SUPERIOR ANDALUCÍA, S.A.U. (PESA) con CIF: A-42792747 y con domicilio social en Calle Casas de Campo nº 4, 1ª planta, 29001, Málaga y cuyo representante es Javier Cano Lucaya, con DNI 46133420-C .

Proyectistas:

HCPARQUITECTOS URBANISTAS S.L.P., con domicilio en Paseo Marítimo Ciudad de Melilla, 11, 29016, Málaga, representada por los arquitectos:

D. Mario Romero González,

col. 4856 del CO de Arquitectos de Sevilla

con DNI 44211103C

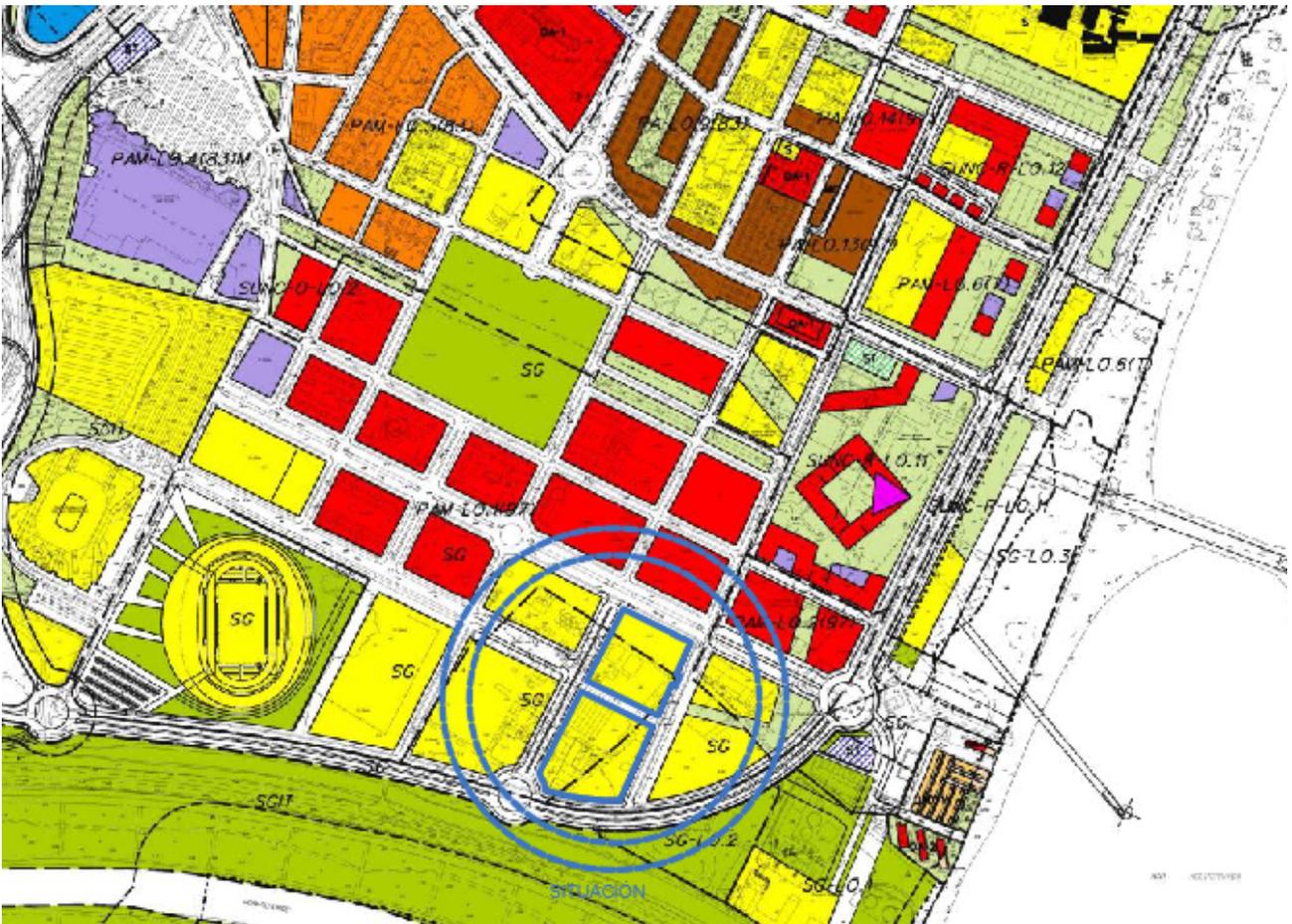
D. Francisco Javier Higuera Mata,

col. 21252 del CO de Arquitectos de Madrid

con DNI 44598665D

1.2. SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS

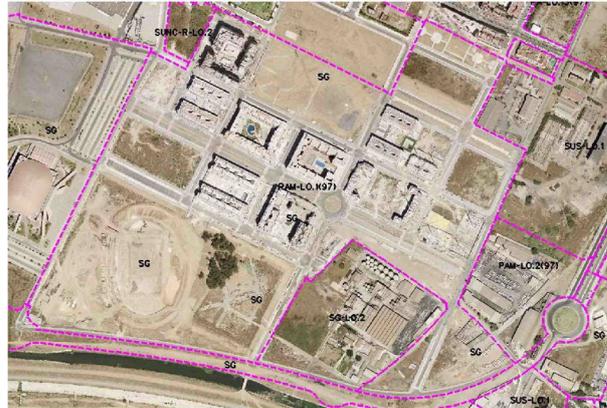
El presente Estudio de Detalle pretende llevar a cabo la ordenación de dos parcelas calificadas por el Plan General de Ordenación Urbana de Málaga como equipamiento comunitario y que se encuentran en parte dentro del ámbito de las parcelas E-3 y E-8 del del Plan Parcial de Ordenación del sector SUP-LO.2 "El Pato" aprobado definitivamente el 23 de febrero de 2000.



Situación según Plan General de Ordenación Urbana de Málaga.

IDENTIFICACIÓN	PAM-LO.1 (97) "El Pato I"		
BARRIO	LITORAL OESTE	HOJA	8
PLANEAMIENTO INCORPORADO:	Plan Parcial - LO.2 "Finca El Pato"		

Identificación y Localización



Ordenación

Planeamiento y Gestión

Planeamiento incorporado:

Plan Parcial LO.2 "Finca El Pato", Aprobación Definitiva: 23-02-00

Gestión Urbanística:

Unidad Ejecución 1. Proyecto Reparcelación: Aprobación Definitiva: 31-07-01

Convenio Urbanístico:

Plan Especial de Infraestructuras Básicas:

Plan Especial Litoral Oeste. Aprobación Definitiva: 20-12-04

CONDICIONES PGOU 97

1.- Ordenanzas: Ordenación Abierta OA-1 (B+7).

2.- El Plan Especial de Infraestructuras determina las cargas urbanísticas externas del sector.

3.- Observaciones: Se mantienen las condiciones del planeamiento aprobado, modificándose únicamente la distribución de las parcelas de uso dotacional colindante con el estadio de atletismo, mejorando las relaciones del viario interno del sector con el nuevo vial de acceso al Puerto y flexibilizando el emplazamiento y relación de nuevos equipamientos deportivos en la zona, con rango supralocal.

CONDICIONES PGOU 2006

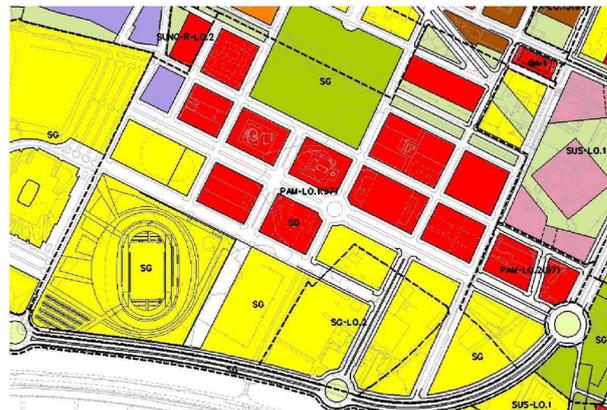
	m ² s	m ² t
Residencial	100.649'00	327.771'00
Equipamiento	134.428'00	
Comercial Privado	4.864'00	14.134'00
Zona Verde	79.376'00	
Viarío	124.713'00	
Nº Viviendas máximas	3.188'00	

DETERMINACIONES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO:	444.033,23 m ² s	Ie m ² t/m ² s:	0,770
EDIFICABILIDAD TOTAL:	341.905,59 m ² t	Uso Global:	Residencial
APROV. MEDIO:	0,45 m ² t/m ² s	Uso C.	C.P.H.:
APROV. SUBJETIVO:	179.833,46 uu.aa	Excesos:	162.072,13
EDIF. PROPIETARIOS:	179.833,46 m ² t		

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. MÁLAGA

Ordenación Pormenorizada Completa



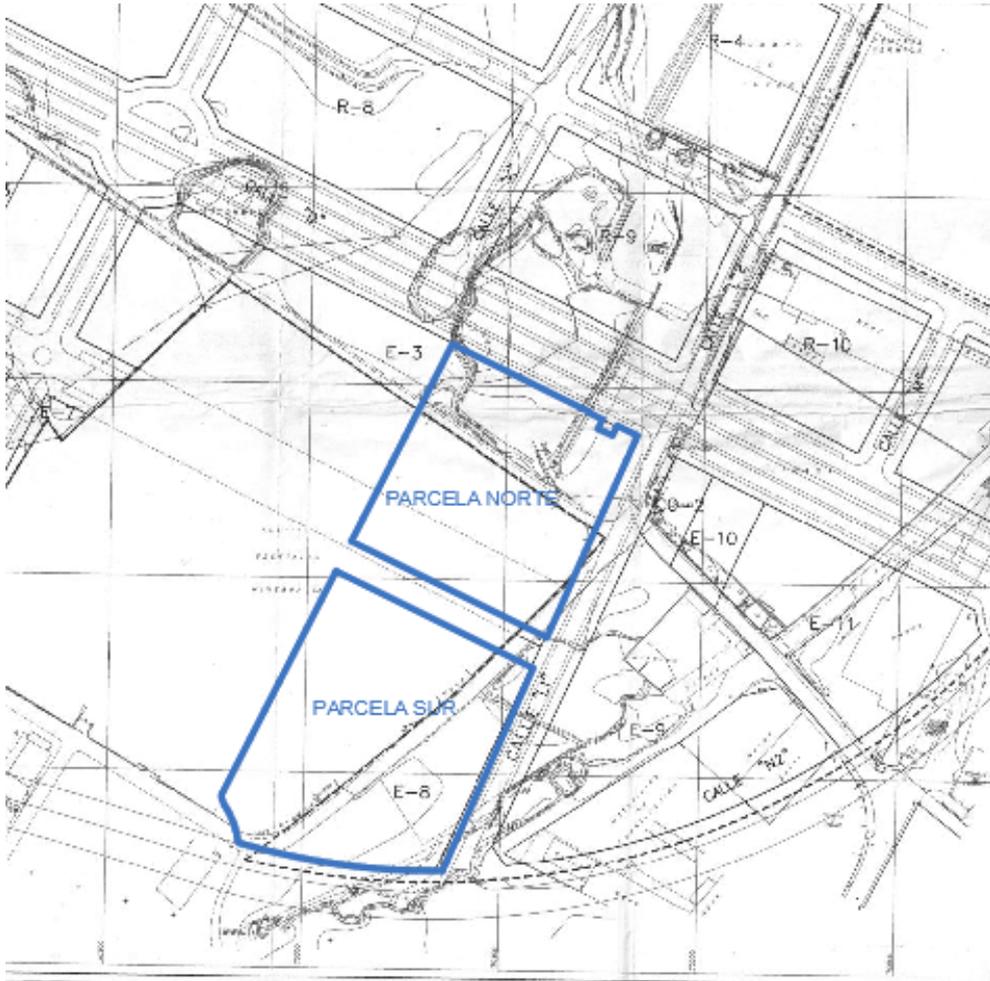
En concreto, se trata de dos parcelas (parcela norte y parcela sur) con forma rectangular y calificadas como equipamiento comunitario siendo sus lindes las siguiente:

- Parcela norte (superficie 11.985,36 m²):

- Al norte, en línea recta con Avda. Imperio Argentina.
- Al sur, en línea recta con calle peatonal de nueva creación prolongación de C/ Alicia Larrocha.
- Al este, en línea recta con Camino de la Térmica.
- Al oeste, en línea recta con vial de nueva creación prolongación de C/ Jalón.

- Parcela sur (superficie 15.160,82 m²):

- Al norte, en línea recta calle peatonal de nueva creación prolongación de C/ Alicia Larrocha.
- Al sur, en línea quebrada ligeramente curva con Avda. Manuel Alvar. (En esta situación existe una franja de 3,65 a 1,60 m sin urbanizar hasta el acerado ejecutado. La urbanización de esta franja será obligación del promotor).
- Al este, en línea recta con Camino de la Térmica.
- Al oeste, en línea recta con vial de nueva creación prolongación de C/ Jalón.



Situación según Plan Parcial de Ordenación del sector SUP-LO.2 "El Pato"

El presente Estudio de detalle tiene como objetivo definir la ordenación de volúmenes en dos parcelas de equipamiento, concretamente el desarrollo de una Universidad privada promovida por PROMOTORA EDUCACIÓN SUPERIOR ANDALUCÍA, S.A.U. (PESA), adjudicataria de la Subasta Pública promovida por el Ayuntamiento de Málaga en fecha 13 octubre de 2021.

Conforme a la normativa del PGOU vigente, el uso propuesto se enmarca en el uso pormenorizado propio de la calificación de Equipamiento comunitario de las parcelas E-3 y E-8 ubicadas en el ámbito del Plan Parcial de Ordenación del sector SUP-LO.2 "El Pato", según se regula en el art. 12.14.3 de la normativa urbanística del PGOU. Para la calificación de Sistema General de Equipamiento comunitario, el uso establecido es un uso alternativo y compatible con el de cualquier uso pormenorizado del equipamiento comunitario. Por lo que estas dos parcelas, con respecto a las condiciones de uso, son admisibles para la implantación de una Universidad privada.

El ámbito del Estudio de detalle incluye la parcela E-8 del sector SUP-LO.2, parte de la parcela E-3 del sector SUP-LO.2 y parte del Sistema General (SG).



LEYENDA	
	ÁMBITO DE ACTUACIÓN
	PARCELA E-3 DEL SECTOR SUP-LO.2 "EL PATO"
	PARCELA E-8 DEL SECTOR SUP-LO.2 "EL PATO"
	SG (SISTEMA GENERAL)

Ámbito de las parcelas del Estudio de Detalle

1.3. MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA.

Como hemos mencionado en el anterior apartado las parcelas E-3 y E-8 con calificación de Equipamiento se encuentran dentro del ámbito del Plan Parcial de Ordenación del sector SUP-LO.2 "El Pato" aprobado definitivamente el 23 de febrero de 2000.

Según establece el Plan General de Ordenación Urbana de Málaga en el Artículo 12.14.2 "Condiciones de ordenación y edificación" para la zona de equipamiento, 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.

Por razones de interés público se podrán variar alguno de estos parámetros, justificadamente, mediante la redacción de un Estudio de Detalle.

En el desarrollo del presente documento se incluyen fragmentos de la normativa del Plan General de ordenación Urbana de Málaga y del Plan Parcial de Ordenación del sector SUP-LO.2 "El Pato" identificados con la letra en color azul.

En el artículo 3º "*Desarrollo de las manzanas edificables*", del Plan Parcial "El pato" cita textualmente:

"...previamente al proyecto de edificación, deberá tramitarse un estudio de detalle que defina la parcelación, las alineaciones exteriores o interiores, altura de la edificación y demás determinaciones a las que habrán de ajustarse los proyectos de edificación."

Es en el marco de este articulado del Plan Parcial en el que se desarrolla el presente Estudio de Detalle, cuya justificación y determinaciones serán analizadas pormenorizadamente en los siguientes apartados.

La redacción del presente Estudio de detalle se formula en base al *artículo 71 de la SECCIÓN 4.ª Los instrumentos complementarios* de la *Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía*, que se transcribe a continuación:

- 1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.*
- 2. Los instrumentos de ordenación urbanística detallada podrán remitirse expresamente a un Estudio de Detalle para establecer, completar o modificar la ordenación de su ámbito, dentro de los límites del apartado anterior.*
- 3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones transformación urbanística.*

1.4. REFERENCIA CATASTRAL DE LA PARCELA.

Las parcelas objeto del Estudio de detalle tienen las siguientes referencias catastrales:



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CM TERMICA 90 Suelo
29004 MÁLAGA [MÁLAGA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

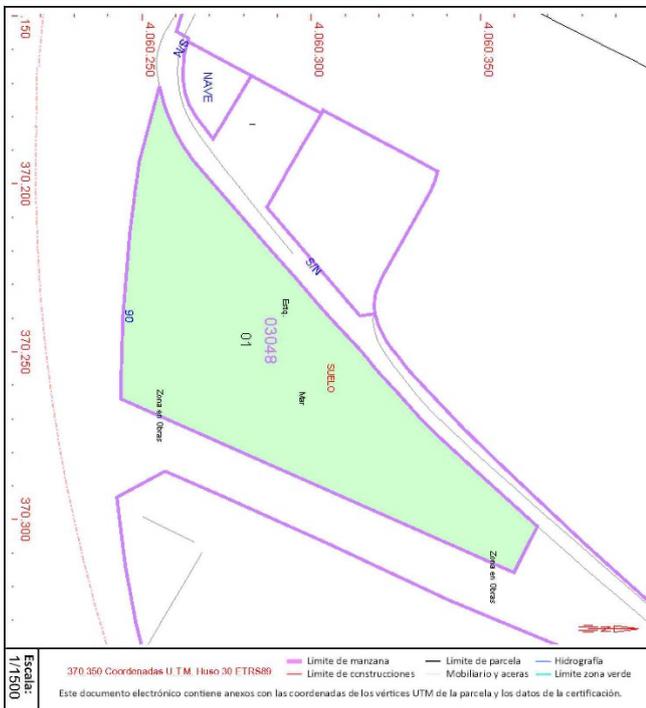
Año construcción:

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0304801UF7600S0001GR

PARCELA

Superficie gráfica: 6.238 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, 19 de Diciembre de 2022



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL SG-L.O.2
29004 MALAGA (MALAGA)

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

Año construcción:

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

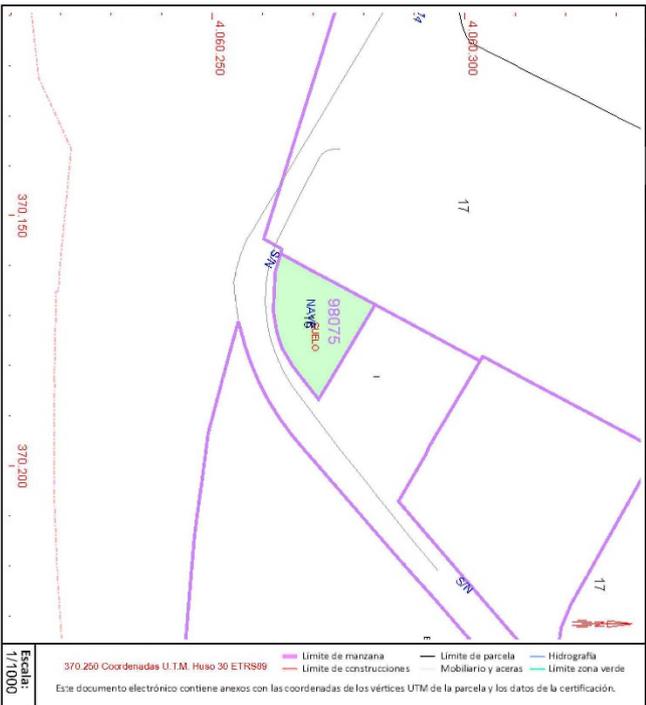
Referencia catastral: 9807516UF6890N0001LB

PARCELA

Superficie gráfica: 322 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, 19 de Diciembre de 2022



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE CIENCIA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

AV IMPERIO ARGENTINA 14 Suelo
29004 MÁLAGA (MÁLAGA)

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

Año construcción:

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

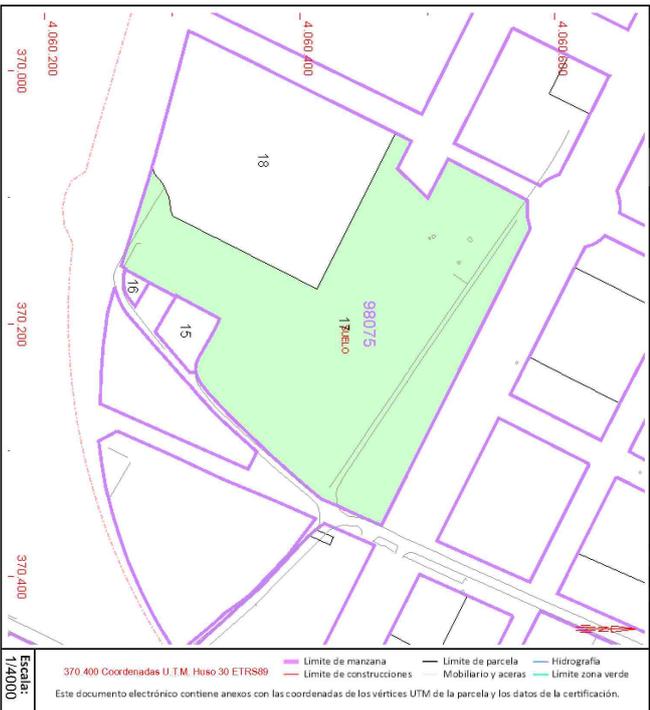
Referencia catastral: 9807517UF6690N0001TB

PARCELA

Superficie gráfica: 46.857 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, 19 de Diciembre de 2022

1.5. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

EMPLAZAMIENTO

En la propuesta del Estudio de Detalle se distinguen 4 volúmenes, dos en la parcela norte y otros dos en la parcela sur. Esta ordenación responde al programa desarrollado del Campus Universitario, ubicando en la parcela sur, de mayor superficie, cinco bloques, de los cuales los dos situados junto a la carretera MA-22 se destinan a servicios administrativos y otros tres bloques con carga docente, mientras que en la parcela norte se diseñan los edificios con un programa de carácter más público y docente.

MASTERPLAN

El desarrollo de Campus Universitario se centra en las personas y sus necesidades para aprender, conocer y relacionarse, donde la arquitectura configura y refuerza dichos encuentros mediante una jerarquización espacial de mayor a menor privacidad, de mayor a menor necesidad de concentración, resultando en una organización de espacios de menor a mayor intercambio.

La ordenación surge en torno a un espacio público central, un espacio donde se conecta la vida de la ciudad, la de los estudiantes y la docente e institucional de la Universidad. En dicho espacio se integra el vial público peatonal prolongación de Calle Jalón que separa las parcelas norte y sur, que deberá tramitarse mediante un Proyecto Ordinario de Obras de Edificación o junto con la Licencia de obras; su diseño deberá realizarse acorde con los espacios privados colindantes de forma que se conforme una plaza de carácter peatonal y su ejecución podrá ser coincidente con las obras de edificación.



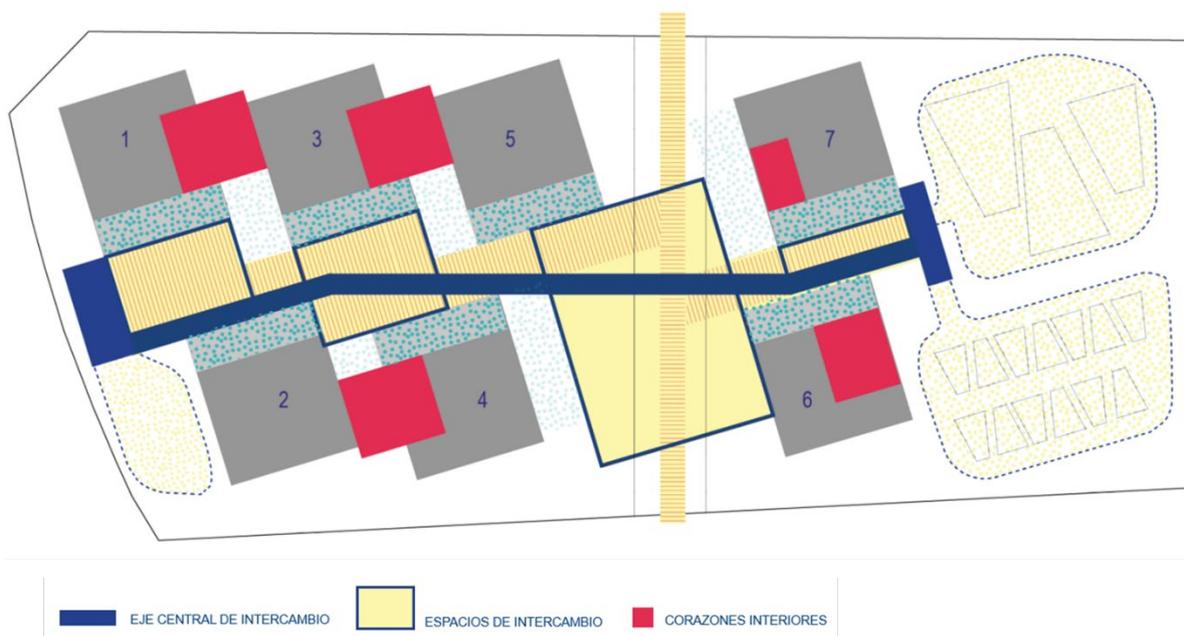
Desde este espacio de centralidad, el eje de norte a sur que recorre las parcelas privadas conecta las diferentes edificaciones y áreas públicas/privadas, tanto interiores como exteriores.

El espíritu es desarrollar un Campus Universitario urbano, que se abra a la ciudad sin genera obstáculos entre lo público y lo privado, por lo que no se desarrollará un vallado perimetral. Únicamente y por necesidades funcionales, quedarán delimitadas por un vallado los espacios deportivos que se ubicarán en el ámbito del Campus (pistas de pádel, pistas polideportivas...).

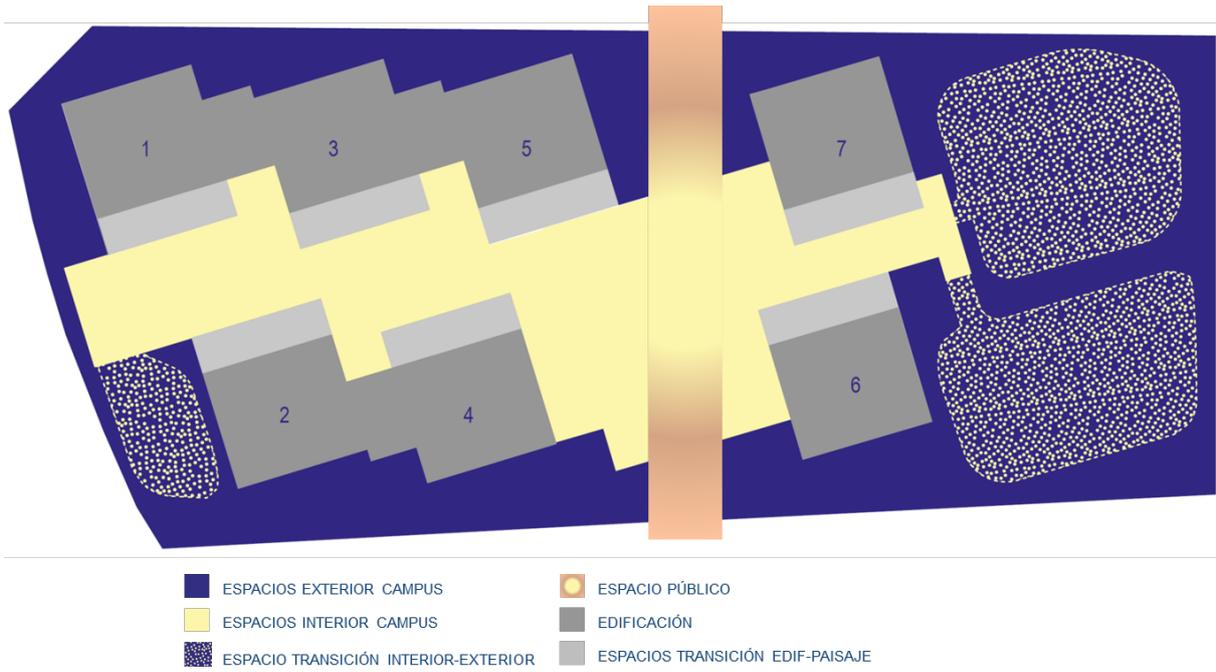
El vial que separa ambas parcelas tiene la consideración de público; así mismo, los espacios que en el proyecto edificatorio sometido a licencia aledaños al vial que no estén vallados tendrán la consideración de privados de uso público.

La implantación en la parcela tiene como objetivo **crear una Universidad integrada y abierta a la ciudad**, capaz de generar espacios de encuentro gradualmente desde el exterior al interior mediante los siguientes elementos urbanos:

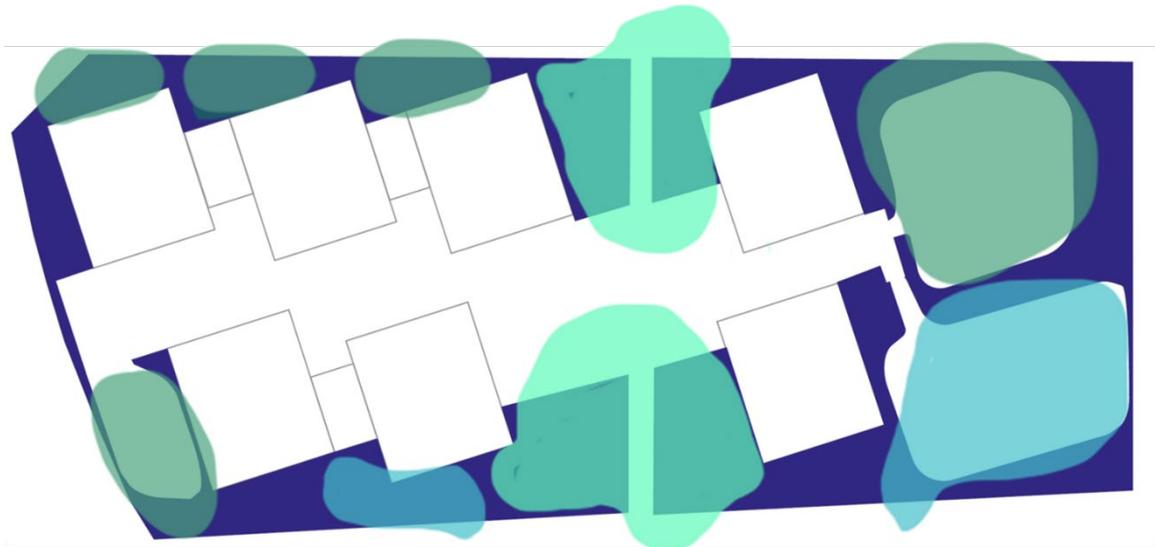
- Eje central de intercambio: Este eje central de intercambio actuará como paseo ajardinado, cubierto mediante pérgolas cuyo objetivo es conectar los edificios creando una identidad común.
- Constelación de espacios de intercambio o puntos de encuentro: El eje central actúa como espacio que une las distintas estancias exteriores. El recorrido concatena distintos espacios y promueve la interacción entre las personas.
- Propuesta con corazón: La propuesta urbanística favorece la cohesión social. Se diseñan espacios de encuentro y se genera un espacio de referencia que actúa como "corazón" de la actividad del campus. Un espacio donde estudiantes, profesores y la propia ciudad se relacionen en comunidad.
- Jerarquía de programa: El Campus Universitario debe ser un espacio fácil de usar e intuitivo. Debe ser además claro y comprensible para el visitante ocasional. Este concepto mejora con la inclusión del eje común vertebrador de la propuesta y la plaza central.
- Secuencia de espacios en sombra: Debido a las características singulares de la climatología en Málaga, será necesario general espacios de sombra para que puedan ser usados tanto en verano como en invierno.



El Estudio de Detalle distingue dos ámbitos, interior y exterior del campus. De esta forma se genera una jerarquía de flujos que de manera intuitiva guía e indica al usuario por el campus.



Los espacios exteriores, entendidos como las áreas no edificadas de carácter público o privado, son los encargados de conectar la parcela con la ciudad y su entorno. Crean zonas para la ciudad donde convive el usuario con el ciudadano. Sus características serán mucho más pronunciadas en cuanto a topografía, acompañados por una vegetación más orgánica y densa que ayude a unificar y a entender el campus como un único conjunto. Todos estos espacios facilitarán una imagen de campus y su propia identidad dentro de la ciudad de Málaga.



IMPLANTACIÓN

Las dos parcelas que están separadas por un vial peatonal público que de acuerdo con el Plan General tienen forma rectangular, con sus dos lados largos orientadas aproximadamente E-O.

De manera orientativa, con el objetivo de poder entender la ordenación propuesta, así como el reparto de edificabilidades planteada, los usos a los que se destinan las edificaciones definidas en este Estudio de Detalle (y que podrán modificarse en el Proyecto de la Edificación que será sometido a Licencia de Obras) son los siguientes:

- En la parcela sur se implantan 2 edificios, el edificio A y el B: por razones programáticas se subdivide en 5 bloques, situando en los bloques 1 y 2 los servicios administrativos y en el 3, 4 y 5 el programa docente.
- En la parcela norte se implantan 2 edificios, que se identifican como bloques 6 y 7, el edificio C: espacios destinados a albergar el resto del programa docente.

El acceso general al Campus se produce desde la calle peatonal pública que divide las dos parcelas. Desde esta calle se accede a una **gran plaza abierta a la ciudad** de carácter privado desde la que el usuario se distribuye a través del eje norte-sur que va concatenando los espacios de encuentro y edificios.

La urbanización contempla además de los espacios de encuentro, (la plaza central, pórticos y terrazas), pistas deportivas, incluso plazas de aparcamiento en superficie para coches, bicicletas y patinetes eléctricos. Las plazas de aparcamiento estarán integradas en la propuesta paisajística de los espacios exteriores.

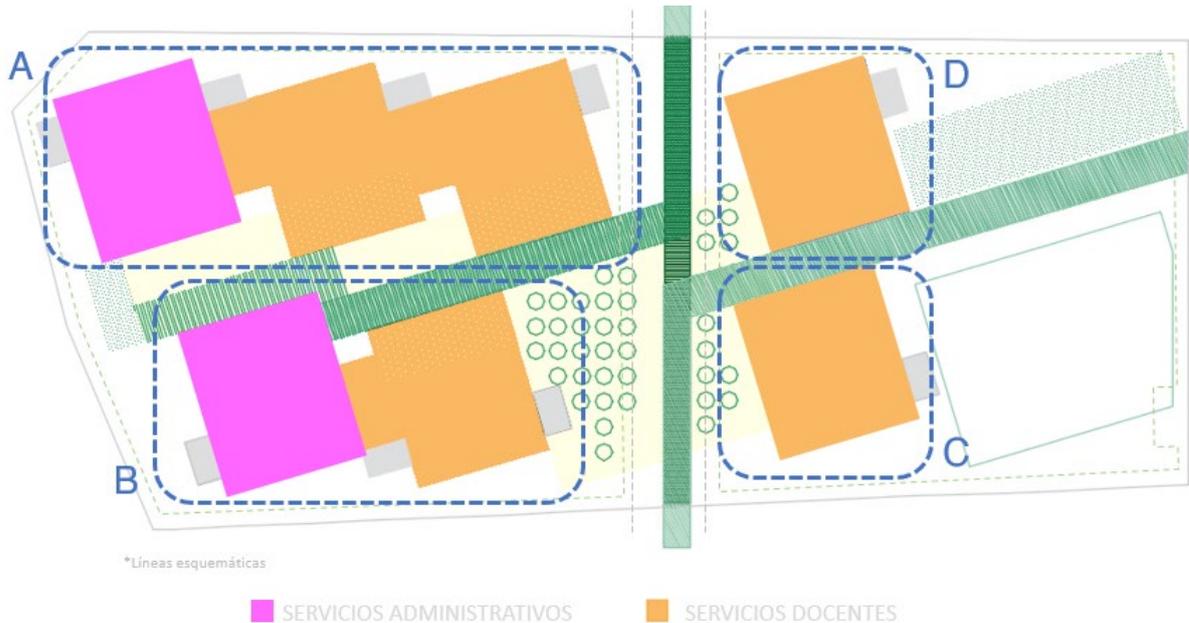
CONCENTRACIÓN

Como se ha mencionado anteriormente la propuesta del Estudio de Detalle tiene la vocación de crear una Universidad integrada y abierta a la ciudad, generando espacios de encuentro tanto para ciudadanos como para estudiantes.

Este primer lugar de encuentro e intercambio es la gran plaza central, cuyo acceso principal es la vía peatonal, y cuya configuración se crea en torno a los límites de las edificaciones de la parcela Sur y Norte.

Criterios arquitectónicos/conceptuales:

- Generar una plaza de intercambio social entre estudiantes, docentes y ciudadanos que integre el viario peatonal que separa ambas parcelas, continuación de Calle Jalón, a modo de centralidad en la confluencia de los edificios de uso privado y público.
- Liberar espacio de edificaciones en la parcela Norte asociado a los edificios de carácter mixto y público destinado a zonas verdes, deportivas, aparcamientos, etc., a definir en el Proyecto edificatorio.



Criterios urbanísticos:

- Esta concentración de edificios en la parcela Sur en detrimento de la parcela Norte favorece la creación de un **Campus abierto** a la ciudad, volcándose hacia el espacio peatonal y no cerrándolo.
- Esta distribución potencia el carácter público de la calle peatonal aportando **permeabilidad a la trama urbana de la ciudad**.
- La calle peatonal establece la separación de usos y ordena el Estudio de Detalle convirtiéndose en el **acceso principal peatonal** al Campus.
- La calle peatonal divide los edificios de uso más docente de los de carácter más público y permite **separar flujos** de los distintos usuarios del Campus.
- La parcela de carácter más público concentra mayor espacio libre que genera un **espacio libre de calidad** que sirve como conexión visual entre la ciudad y el Campus

En la ordenación de volúmenes del Estudio de Detalle se incorporan zonas de sombra mediante pérgolas que permiten que el futuro Campus Universitario sea un proyecto sostenible energética, social y económicamente. A nivel climático y paisajista, se diseña un eje que proporcione sombra y zonas verdes, minimizando el uso de agua en el resto de la parcela. La disposición enfrentada de los edificios se ha considerado para minimizar la ganancia térmica que, con la ayuda de las pérgolas intermedias, reduce el impacto solar y el efecto isla de calor, favoreciendo la protección frente al sur y ayudando por tanto a mejorar la eficiencia energética de las edificaciones.

En aplicación al art. 21 de la Ley 7/2021, de 20 de mayo "Consideración del cambio climático en la planificación y gestión territorial y urbanística, así como en las intervenciones en el medio urbano, en la edificación y en las infraestructuras del transporte."

d) La consideración, en el diseño, remodelación y gestión de la mitigación del denominado efecto «isla de calor», evitando la dispersión a la atmósfera de las energías residuales generadas en las infraestructuras urbanas y su aprovechamiento en las mismas y en edificaciones en superficie como fuentes de energía renovable.

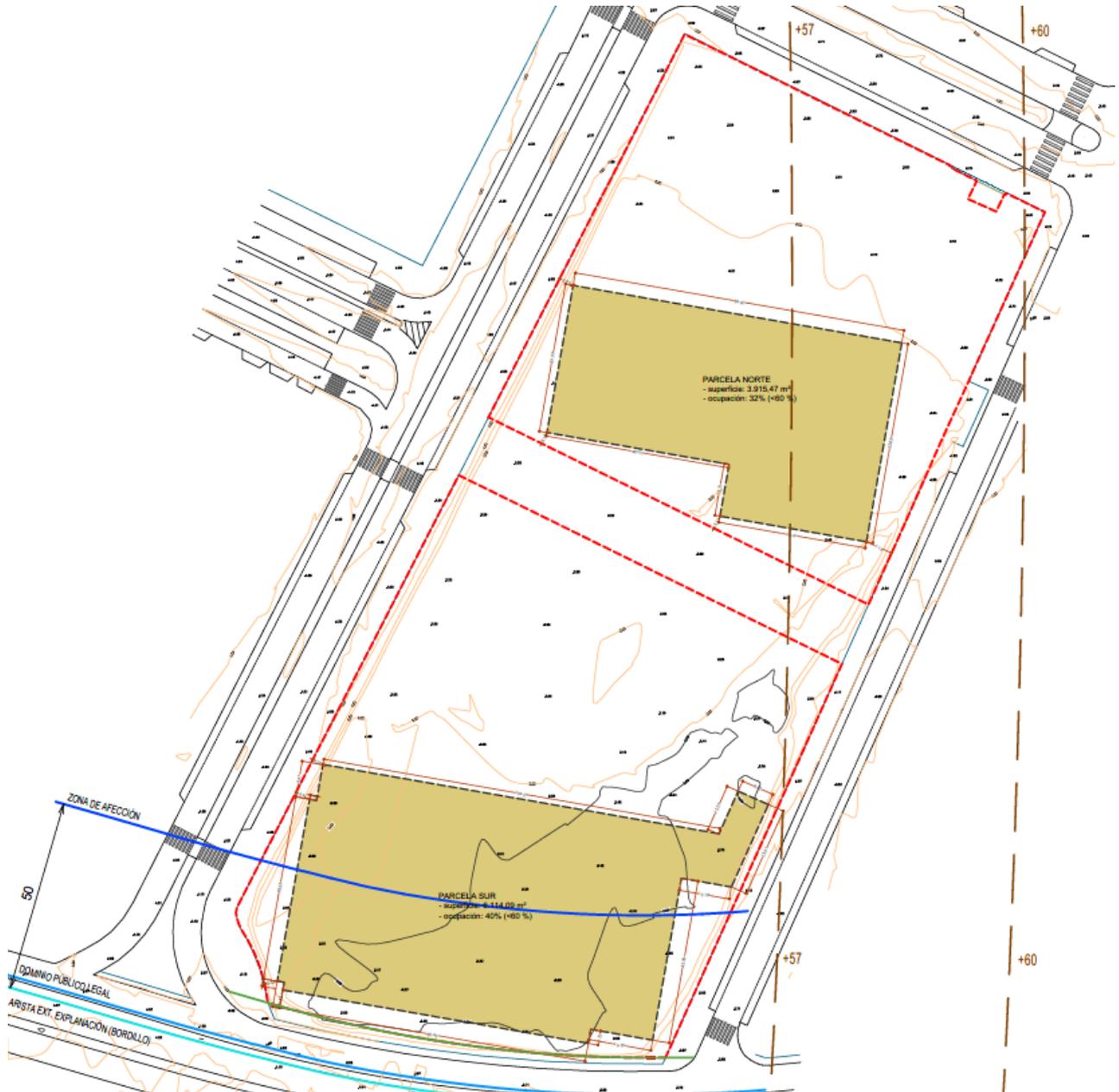


Área de movimiento del nivel 0 del Estudio de Detalle

- Área de movimiento bajo rasante:

En el plano ED-10 del Estudio de detalle, se grafía el área máxima de movimiento del bajo rasante. El futuro proyecto de edificación prevé una superficie construida de 25.540 m². Según el art. 6.7.4.2 del PGOU se deben desarrollar 1 plaza por cada 100 m². De esta forma debe justificarse para el cumplimiento de números de plaza de aparcamiento mínimo un total de 266 plazas aproximadamente.

La superficie del área de movimiento bajo rasante es de 10.029,56 m². Si asimilamos un ratio de 25 m² por cada plaza de aparcamiento se podrían desarrollar un total de 401 plazas de aparcamiento bajo rasante aproximadamente.



Área de movimiento bajo rasante del Estudio de Detalle

1.6. ORDENANZAS PARTICULARES DE APLICACIÓN.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga determina en el apartado 2 del artículo 12.14.2 "Condiciones de ordenación y edificación" del Capítulo decimocuarto (Zona de equipamiento) lo siguiente:

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

Las parcelas objeto del Estudio de Detalle se encuentran en parte dentro del ámbito del Plan Parcial de Ordenación del sector SUP-LO.2 "El Pato. Lar ordenanzas específicas de dicho plan parcial corresponden al uso residencial **ordenación abierta (OA)**.

No obstante, con el objeto de aclarar la aplicación de la norma, el presente Estudio de Detalle define las siguientes ordenanzas particulares:

1. Parcela mínima

Se definen dos parcelas (parcela norte y parcela sur):

- Superficie parcela norte: 11.985,36 m²

- Superficie parcela sur: 15.160,82 m²

Para obtener Licencia de Obra Mayor sobre la edificación se deberá presentar un proyecto único de las dos parcelas que podrá desarrollarse por fases.

2. Edificabilidad

Según el apartado 2 del artículo 12.14.2 "Condiciones de ordenación y edificación" del Capítulo decimocuarto (Zona de equipamiento) del P.G.O.U. se establece:

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:

- Educativo y deportivo: 0,50 m²/m²s

- Resto de usos: 1 m²/m²s

... Por razones de interés público se podrán variar alguno de estos parámetros, justificadamente, mediante la redacción de un Estudio de Detalle.

En el apartado 1.7 "Justificación del cumplimiento del art. 12.14.2 del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga" del presente Estudio de Detalle, se explica que por las necesidades espaciales que requiere el desarrollo de un Campus Universitario de esta envergadura, y por el impacto que por tanto producirá este equipamiento comunitario sobre los ciudadanos se fija una **edificabilidad máxima de 1 m²/m²s**.

Dicho Índice de edificabilidad no se establece como máximo a cada parcela sino al conjunto de ellas, de forma que el proyecto edificable podrá de manera libre repartir la edificabilidad permitida entre ambas parcelas, aunque se supere en una de ellas el índice edificable de 1 m²/m²s. Esto se justifica según las necesidades programáticas ya explicadas en apartados anteriores; en la parcela sur se implantan los edificios de usos administrativo y docente que precisan de mayor edificabilidad, y en la parcela norte los de carácter más público. Además, de esta forma se consigue concentrar en la fachada colindante con la Avenida de Imperio Argentina una mayor área libre de edificación como espacio de interrelación con la con el entorno.

De esta forma, siendo la superficie de las parcelas norte y sur 11.985,36 m² y 15.160,82 m² respectivamente, la edificabilidad total a repartir libremente en el proyecto arquitectónico entre ambas parcelas será 27.146,18 m²

3. Alturas

Se determina la rasante de la planta baja a la cota +4,70 m, nivel que se encuentra por encima de la cota de inundación fluvial del Río Guadalhorce definido en los mapas de los Planes de Gestión del Riesgo de Inundación.

No obstante, actualmente se encuentran en ejecución las obras correspondientes al "Proyecto de Construcción para las actuaciones de defensa del Guadalhorce frente a Inundaciones en el T.M. de Málaga". Dicho proyecto define una serie de intervenciones en el tramo actualmente encauzado del río Guadalhorce previo a su desembocadura que eliminan el riesgo de inundación en las parcelas del Estudio de Detalle.

Se fija una altura máxima de PB+4 y 25 m. Dicha altura no será la misma en todas las edificaciones, siendo la de menor altura PB+1 (10 m) y la mayor PB+4 (25 m). Con el objeto de generar espacios docentes de calidad se fija una altura máxima entre suelos de planta de cinco metros, sin superar en ningún caso la altura de las edificaciones colindantes ni en metros ni en número de plantas

Asimismo, y en cumplimiento del Informe emitido por la Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea de la Dirección General de Aviación Civil, se establece que todas las construcciones, instalaciones o plantaciones propuestas u objetos fijos o móviles (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc...), así como el gálibo de las infraestructuras viarias no pueden vulnerar en ningún caso las servidumbres aeronáuticas.

4. Área de movimiento y ocupación

En los planos de área de movimiento del Estudio de Detalle (un plano por cada planta) quedan definidas en cada nivel el área máxima de movimiento donde se ubicará la edificación, permitiéndose el retranqueo libremente. Al mismo tiempo se determina la separación mínima a lindero público y entre edificaciones.

Se distinguen tres áreas de movimiento:

- Área de movimiento de la edificación (en blanco): fija la huella máxima de la edificación en cada nivel.
- Área porticada: fija un área máxima porticada (exclusivamente en el nivel 0).
- Área apergolada: fija un área máxima apergolada entre las edificaciones. El Estudio de Detalle no fija la altura de dichas pérgolas, que tendrán como función la protección solar de las fachadas y por tanto una mejora de la eficiencia energética del conjunto edificatorio.

La ocupación máxima sobre rasante será la definida en los planos de área de movimiento, siendo en cualquier caso inferior al 65%.

Fuera de la huella definida por el área de movimiento podrán proyectarse dentro de las parcelas edificaciones auxiliares de una planta (escaleras de evacuación y ascensores para sótanos, garita de acceso y control, aseos, vestuarios, cafetería, etc.) no pudiendo superar entre todas un máximo de 200 m². La volumetría de las edificaciones auxiliares responderá a las ordenanzas particulares descritas en este apartado del Estudio de Detalle, siendo su superficie incluida en el cómputo total de la edificabilidad y ocupación.

La ocupación máxima bajo rasante es del 65 % en cada una de las parcelas, destinando el resto de la superficie a espacios libres que permita el ajardinamiento.

5. Condiciones aplicables a las plantas bajo rasante:

En cumplimiento del informe de del Servicio de Dominio Público Hidráulico.

- Entradas a garajes y planta semisótano elevadas por encima de la cota de calado de 0.30 m, mediante rampas de subidas y bajada a sótano (+4.50m).

- Elementos de carpintería (ventana, ventilación, etc...) de la planta semisótano por encima de la cota de calado de 0.30m (+4.50m) y estancas.
- Disposición de bombas de drenaje en las plantas inferiores a la planta baja.

6. Restricciones de uso.

Derivado de la afección sonora sobre la parcela, se establece que en los dos edificios cercanos a la Carretera M-22 (ver plano ED-15 "Restricciones de uso") se destinarán a los servicios administrativos de la universidad, compatible con los niveles de ruido existentes. Asimismo, las zonas exteriores con niveles sonoros superiores a 60 DBA se diseñarán como zonas de transición, restringiéndose la estancia prolongada de personas (zonas de paso o con tratamientos ajardinados).

Por otro lado, en concordancia con la exención del cumplimiento de los Objetivos de Calidad Acústica definidos en el Estudio Acústico incorporado a este Estudio de Detalle como ANEXO, se establece la restricción de los usos docentes en periodo nocturno por no existir actividad en la parcela.

1.7. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ART. 12.14.2 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MÁLAGA.

La propuesta de ordenación que contiene este Estudio de Detalle es el resultado, entre otros factores, de la relación recíproca que existe entre dos elementos principales; la creación de una Universidad con una alta capacidad de acogida de estudiantes y, por otro lado, garantizar y aplicar el principio de excelencia docente.

Esta relación se muestra de forma patente si se observa que se ha estimado que esta Universidad puede acoger 3730 estudiantes en materias de salud, deportes, negocios tecnología y diseño, para lo que se contemplan (sin perjuicio de su concreción última en el proyecto básico) 43 aulas, 24 gabinetes y salas de prácticas, 17 laboratorios, 27 seminarios, 2 bibliotecas. Además, está previsto un espacio para administración y servicios generales, así como cafetería, comedor y espacio de trabajo compartido, y servicios deportivos.

Son estos aspectos los que se han conjugado para definir en última instancia la envolvente o el volumen de los edificios y el propio campus, entendido como el espacio en el que se proyectan las propiedades de la Universidad. Para su materialización se ha adoptado el índice de edificabilidad $1\text{m}^2/\text{m}^2\text{s}$ que aplicada a la superficie de suelo objeto de concesión da como resultado un total de 27.146m^2 .

Dispone el art. 12.14.2, apartado 2, de las normas urbanísticas del PGOU que las parcelas calificadas de equipamiento tendrán las condiciones edificatorias de la zona en que se encuentren, pero que no obstante prevalecerán con carácter de mínimo los índices de edificabilidad que señala, que en el caso del uso educativo es de $0,50\text{m}^2$. Añade este apartado que *"Por razones de interés público se podrán variar alguno de estos parámetros, justificadamente, mediante la redacción de un Estudio de Detalle"*.

La capacidad de acogida de la Universidad proyectada y las necesidades de espacio que ello demanda justifica que concurren los requisitos de este precepto para variar el índice de edificabilidad. Los metros cuadrados de techo considerados no es por tanto una determinación aleatoria o caprichosa, sino que encuentra justificación material en las necesidades de espacio para la práctica excelente de la docencia universitaria.

Por otra parte, el precepto alude a que tal variación de los índices de edificabilidad puede producirse *"por razones de interés público"*. Se estima que también en el caso de la ordenación establecida por este Estudio de Detalle concurre este otro requisito. El efecto, según el Artículo 6.5.1, apartado 1, del PGOU *"Se define como uso de equipamiento comunitario el que sirve para dotar a los ciudadanos de las instalaciones y construcciones que hagan posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y, en definitiva, su bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad tanto los de carácter administrativo como los de abastecimiento"*.

A su vez, la Junta de Gobierno Local celebrada el día 12 de febrero de 2021 adoptó acuerdo de aprobar el pliego de condiciones técnicas, jurídicas y económicas- administrativas de concesión demanial de dos emplazamientos con destino para universidad privada. El citado pliego expresa que *"El Ayuntamiento de Málaga estima de interés público y social apoyar la creación en Málaga de nuevas Universidades, en los términos definidos en el art. 3 en concordancia con el art. 1, apartado 2, de la Ley Orgánica 6/2001 de 21 de diciembre de Universidades, Texto Refundido de la Ley Andaluza de Universidades aprobada por Decreto Legislativo 1/2013 de 8 de enero y de los arts. 2.1, 3 y 4 del Real Decreto 420/2015, de 29 de mayo, que tiene por objeto la regulación básica de los requisitos para la creación, reconocimiento, autorización y acreditación de universidades"*.

Este Estudio de Detalle cumplimenta los requisitos establecidos en el art. 12.14.2 de las normas urbanísticas del PGOU y justifica que sus determinaciones son conformes con este precepto.

1.8. AFECCIONES DE LA PARCELA

Las parcelas objeto de este Estudio de Detalle cuenta con las siguientes afecciones:

Afección Aeronáutica:

La parcela, por su proximidad al Aeropuerto de Málaga, se encuentra afectada por las servidumbres aeronáuticas, tanto por las servidumbres de aeródromo y radioeléctricas, como por las servidumbres de la operación de aeronaves.

La práctica totalidad de la parcela se encuentra afectada por la superficie horizontal interna de elevación, limitándose en esta zona la altura de todos los edificios, incluido cualquier elemento que sobresalga de cubierta a la cota +57, excepto la esquina noreste de la parcela en donde esta altura se empieza a elevar a la cota +60.

Se adjuntan como Anexo a este documento los planos de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol con la ubicación de la parcela, y asimismo se incorporan las limitaciones correspondientes en la normativa del presente estudio de detalle.

En cualquier caso, la altura de las edificaciones previstas en el presente Estudio de Detalle se establece como máximo a la cota + 29,70 m en el edificio de mayor altura, PB+4, por lo que no se vulneraría en ningún caso la superficie horizontal interna.

Asimismo, y en cumplimiento del Informe emitido por la Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea de la Dirección General de Aviación Civil, se establece que no debe sobrepasar las servidumbres aeronáuticas ninguna construcción o instalación (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), plantaciones, modificaciones del terreno u objetos fijos o móviles (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de las infraestructuras viarias.

Afección Hidráulica:

La parcela estaría afectada por la inundación fluvial del Río Guadalhorce, concretamente por la avenida correspondiente al período de retorno de 100 y 500 años, según la delimitación de avenidas realizada por la Junta de Andalucía, con objeto de la revisión del 2º ciclo de los Planes de Gestión del Riesgo de Inundación 2022-2027.



En relación a la avenida correspondiente al periodo de retorno de 100 años (zona de flujo preferente), el Reglamento del Dominio Público Hidráulico establece en su artículo 9 ter apartado d) que en suelo urbanizado, no se podrán acometer obras y construcciones correspondientes a la implantación de nuevos centros escolares.

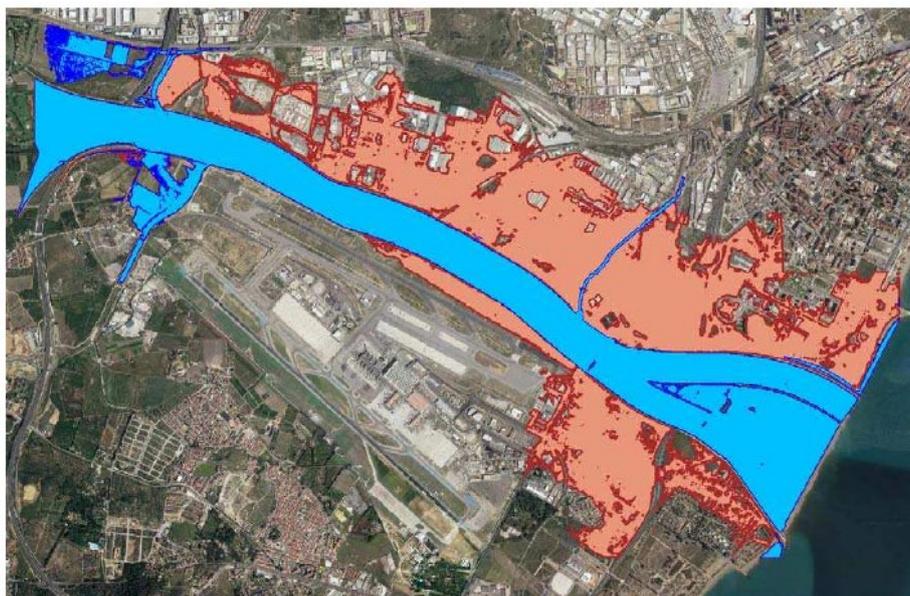
Asimismo, en relación a la inundabilidad correspondiente al periodo de retorno de 500 años, la parcela estaría afectada por la inundabilidad en un calado que sería como máximo de 2,0 m. en el borde sur de la misma, considerada esta altura respecto a la topografía actual de la parcela, que se encuentra por debajo de la rasante de las calles que la bordean. En el viario que circunda la parcela, el calado correspondiente al periodo de retorno de 500 años, no supera los 50 cm por lo que elevando mínimamente la implantación de los edificios en el interior de la parcela respecto a la cota del viario que la rodea, se elimina el riesgo de inundabilidad sobre los mismos.

En cualquier caso, actualmente se encuentran en ejecución las obras correspondientes al "Proyecto de Construcción para las actuaciones de defensa del Guadalhorce frente a Inundaciones en el T.M. de Málaga". Dicho proyecto define una serie de actuaciones en el tramo actualmente encauzado del río Guadalhorce previo a su desembocadura, para que pueda contar con capacidad para desaguar los caudales correspondientes al periodo de retorno de 500 años.

En concreto el proyecto recoge las siguientes actuaciones:

1. Recrecido de la margen izquierda del encauzamiento de los arroyos Prado de Jurado, Carambuco y Merino en su confluencia con el encauzamiento del río Guadalhorce.
2. Acondicionamiento a su estado original del encauzamiento en el entorno del FFCC de Cercanías Málaga-Fuengirola: retirada de acopios de material.
3. Restauración del cauce de aguas bajas en el entorno del puente sobre el río Guadalhorce de la MA-21 a las condiciones del proyecto original.
4. Rebaje del cauce de aguas altas en las cercanías del puente de la MA-21, apertura total del segundo arco de avenida de la margen izquierda y modificación de las tuberías de impulsión de la zona Oeste de Málaga y Torremolinos bajo el puente de la MA-21.
5. Recrecimiento de las motas del encauzamiento del río Guadalhorce aguas arriba del puente de la MA-21.
6. Recrecimiento del encauzamiento del arroyo de las Cañas en su parte final.

El propio proyecto realiza una comparativa de la inundabilidad con la situación actual, y tras la implementación de las actuaciones recogidas en el proyecto, que se recoge en la siguiente imagen, y en donde se puede comprobar que con las obras que se están acometiendo, se elimina cualquier afección sobre la parcela objeto del presente Estudio de Detalle, tanto la correspondiente a la zona de flujo preferente (T=100 años), como la inundabilidad del T=500 años.



123 Comparación de la "Situación Actual" (rojo) frente a la situación tras la implementación de las medidas propuestas (azul)

En cualquier caso, con la cota de implantación de las plantas bajas que se establecen en el presente documento, se estaría eliminando la inundabilidad para los edificios planteados en la situación actual, sin tener en cuenta las actuaciones que se están acometiendo en el río Guadalhorce y que la eliminan totalmente.

En este sentido se presenta como Anexo del presente documento, Estudio hidrológico hidráulico que analiza el resultado de las medidas de defensa establecidas en el Estudio de Detalle en relación a la afección a la parcela de la Zona de Flujo Preferente existente actualmente, tal y como solicitaba el informe de Dominio Público Hidráulico. Dicho estudio concluye que con las medidas correctoras proyectadas, en concreto:

- Nivelación topográfica de la parcela con las rasantes de los viales existentes.
- Elevación de la solera de planta baja de todas las edificaciones a la cota +4.70m (0.50m sobre la cota de rasante de la parcela).

No habría afección de la Zona de Flujo Preferente sobre las parcelas objeto del presente Estudio de Detalle.



Asimismo, se trasladan a continuación las medidas de defensa frente a avenidas e inundaciones que establece el Estudio hidrológico hidráulico, para garantizar la seguridad de las plantas situadas bajo rasante:

- Entradas a garajes y planta semisótano elevadas por encima de la cota de calado de 0.30 m, mediante rampas de subidas y bajada a sótano (+4.50m).
- Elementos de carpintería (ventana, ventilación, etc...) de la planta semisótano por encima de la cota de calado de 0.30m (+4.50m) y estancas.
- Disposición de bombas de drenaje en las plantas inferiores a la planta baja.

Afección de Costas:

La parcela se encuentra dentro de la zona de influencia del dominio público marítimo-terrestre (DPMT) vigente, por lo que se estará a lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley de Costas, y en el 59 del Real Decreto 876/2014.

“Artículo 30

1. La ordenación territorial y urbanística sobre terrenos incluidos en una zona, cuya anchura se determinará en los instrumentos correspondientes y que será como mínimo de 500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar, respetará las exigencias de protección del dominio público marítimo-terrestre a través de los siguientes criterios:

a) En tramos con playa y con acceso de tráfico rodado, se preverán reservas de suelo para aparcamientos de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito.

b) Las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística. Se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, sin que, a estos efectos, la densidad de edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable programado o apto para urbanizar en el término municipal respectivo.

2. Para el otorgamiento de las licencias de obra o uso que impliquen la realización de vertidos al dominio público marítimo-terrestre se requerirá la previa obtención de la autorización de vertido correspondiente.”

Recientemente se ha aprobado, el Real Decreto 668/2022, de 1 de agosto, por el que se modifica el Reglamento General de Costas, aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre. Concretamente el párrafo b) el art. 59.1 queda con el siguiente texto:

b) “Las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística. Se deberá evitar la acumulación de volúmenes, sin que, a estos efectos, la densidad de edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable sectorizado, delimitado o equivalente, de acuerdo a la normativa autonómica en el término municipal respectivo. Se entenderá por densidad de edificación a efectos de este reglamento la edificabilidad definida en el planeamiento para los terrenos incluidos en la zona.

Adicionalmente, en cualquier clase de suelo, se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas, de manera que, a los efectos de aplicación de este reglamento, la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva.”

El presente Estudio de Detalle plantea edificaciones aisladas distribuidas por toda la parcela, de altura PB+2 y PB+4 como máximo, siendo la altura que predomina en el entorno la PB+7, por lo que podemos considerar que se cumple con lo dispuesto en la Ley de Costas y en su correspondiente Reglamento, en relación a las construcciones dentro de la zona de influencia.

Asimismo, según lo indicado en el informe emitido por la Demarcación de Costas Andalucía-Mediterráneo se dispone lo siguiente:

- Tal como dispone el artículo 30.1 a) de la Ley de Costas, en tramos con playa y con acceso de tráfico rodado, se deberán prever, además, reservas de suelo para aparcamientos de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito.
- Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento General, y así ha de hacerse constar.
- Toda la arena que pudiera encontrarse en las actuaciones de vaciado de la parcela para la construcción de las edificaciones e instalaciones, una vez cribada y eliminados restos de construcción, debe ser aportada a la playa existente, en su zona intermareal, para que sea repartida por la dinámica litoral, si bien previamente habrán de efectuarse las analíticas precisas de dicho material para determinar su aptitud. A tal fin deberá dirigirse a la Demarcación de Costas, que indicará, entre otros extremos, la zona de depósito del material. Alternativamente dichos áridos puede ser ofrecidos a la Demarcación.

Afección de Carreteras:

Por las inmediaciones de la parcela discurre la MA-22, sobre la que se ha aprobado con fecha 22 de marzo de 2021 el "Estudio de Delimitación de Tramo Urbano y Establecimiento de la línea límite de edificación en la MA-22 entre la glorieta del Estadio de Atletismo p.k. 0+840 y el sector "El Pato" PAM-LO.2, p.k. 2+000 T.M. Málaga", de acuerdo con lo establecido en el artículo 48 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.

Dicho expediente establece lo siguiente:

- Delimitar como **tramo urbano** el tramo entre los p.k. 0+840 y 2+000.
- Fijar, para el tramo urbano, **la línea límite de edificación**, en consonancia con las Ordenanzas de las Normas Urbanísticas y los Planos de Ordenación del PGOU del municipio de Málaga.
- Fijar el borde exterior de la **zona de dominio público**, a 3 metros medidos horizontal y perpendicularmente desde la arista exterior de la explanación de la MA-22, que coincidirá, en donde exista, con el bordillo del tronco de la MA-22.
- Fijar el borde exterior de la **zona de servidumbre**, a 8 metros medidos horizontal y perpendicularmente desde la arista exterior de la explanación de la MA-22, que coincidirá, en donde exista, con el bordillo del tronco de la MA-22.

En la siguiente imagen se puede ver como en el Estudio de Delimitación de Tramo Urbano aprobado, en el frente de la parcela con la MA-22, la línea límite de edificación coincide con la alineación de la parcela que establece el PGOU.



Asimismo, se ha representado en el plano de afecciones, la **zona de afección de Carreteras**, tal y como establece el artículo 32 de la Ley 37/2015, constituida por dos franjas de terreno a ambos lados delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 50 metros.

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle estaría dentro de la zona de afección de Carreteras, por lo que se estará a lo dispuesto en el art. 32 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras y concretamente a lo establecido en punto 2 de dicho artículo:

"2. Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras 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.

La solicitud de autorizaciones podrá efectuarse, en todo caso, por los medios telemáticos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo y sus normas de desarrollo."

Asimismo, y en cumplimiento del informe emitido por la Subdirección General de Planificación y Explotación de la Dirección General de Carreteras se incorporan como anexos del presente documento:

- Estudio Acústico que contiene los mapas de isófonas y que permite comprobar los objetivos de calidad acústica en la parcela. Según los resultados obtenidos del estudio, habría una zona de la parcela en la que deberían proponerse medidas correctoras, ya que los niveles de ruido obtenidos exceden los permitidos para el uso docente.



Figura 25: Mapa de Condicionantes acústicos al urbanismo a 4 m - uso sanitario / docente / cultural

Si bien tal y como establece el estudio acústico, dado el carácter urbano de la zona de estudio, la adopción de medidas orientadas a la propagación sonora -como pantallas acústicas- resulta poco práctica por su gran impacto visual y su condición de barrera arquitectónica en una trama urbana continua y consolidada, y que en todo caso deberían ser conforme a la normativa municipal. Tampoco pueden contemplarse medidas orientadas directamente a la emisión sonora de los ejes viarios - reducción de velocidad, mejora de asfaltos o redistribución del tráfico- ya que éstas quedan fuera del alcance del promotor de la actuación. Por tal motivo al no considerar razonable la prescripción de dichas medidas correctoras, el presente Estudio de Detalle limita el uso pormenorizado de los edificios emplazados en las zonas de mayor exposición sonora, al uso terciario o administrativo, de baja sensibilidad acústica, que sí sería compatible con los niveles de ruido obtenidos. Asimismo, en cuanto a las zonas exteriores afectadas, se definen como zonas de transición, restringiéndose la estancia prolongada de personas en estas zonas, es decir, definiendo estas zonas como de paso, o con tratamientos ajardinados.

- Estudio de Tráfico y Capacidad que analiza los niveles de servicio y seguridad viaria de la carretera MA-22, concluyendo que la puesta en servicio y actividad del equipamiento educativo que se propone en las parcelas objeto del presente Estudio de Detalle no supone afección significativa al nivel de servicio de la carretera.
- Asimismo, se establece que la iluminación a instalar en la parcela no debe producir deslumbramientos al tráfico que circula por la carretera. Y por último, al no contemplar el presente desarrollo la ejecución nuevos viarios rodados, no existe posibilidad de deslumbramiento de dicho tráfico respecto al que circula por la carretera.
- Por último, en concordancia con la exención del cumplimiento de los Objetivos de Calidad Acústica definidos en el Estudio Acústico incorporado a este Estudio de Detalle como ANEXO, se establece la restricción de los usos docentes en periodo nocturno por no existir actividad en la parcela.

1.9. RELACIÓN DE PLANOS.

ED-01- SITUACIÓN EN EL P.G.O.U.

ED-02- SITUACIÓN. EN EL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-LO.2 "EL PATO".

ED-03- TOPOGRÁFICO ACTUAL.

ED-04- AFECCIONES DE LAS PARCELAS

ED-05- ÁREA DE MOVIMIENTO. NIVEL 0

ED-06- ÁREA DE MOVIMIENTO. NIVEL 1

ED-07- ÁREA DE MOVIMIENTO. NIVEL 2

ED-08- ÁREA DE MOVIMIENTO. NIVEL 3

ED-09- ÁREA DE MOVIMIENTO. NIVEL 4

ED-10- ÁREA DE MOVIMIENTO. BAJO RASANTE

ED-11- SECCIONES 1

ED-12- SECCIONES 2

ED-13- SITUACIÓN. SERVIDUMBRE AERONÁUTICA

ED-14- ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

ED-15- RESTRICCIONES DE USO

ARQUITECTOS: D. Mario Romero González

D. Javier Higuera Mata

Málaga, mayo de 2024

1.10. ANEXO 1. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA DEL ESTUDIO DE DETALLE EN EL SECTOR "EL PATO-MINERVA"

1.10.1. OBJETO DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El 13 de octubre de 2021, se formalizó la Concesión Universidad Privada, Lote 2 SU 27/2020, entre Don Raúl López Maldonado, Teniente Alcalde Delegado de Ordenación del Territorio y Don Javier Cano Lucaya, mayor de edad, con D.N.I. número 46.133.420 C en calidad de representante de Guadarrama Proyectos Educativos S.L., administradora única de PROMOTORA EDUCACIÓN SUPERIOR ANDALUCÍA, S.A., con CIF A42792747 adjudicataria de la concesión demanial para Universidad Privada, Lote 2-El Pato-Minerva- sita en el sector de "El Pato-Minerva" con domicilio en calle Casas de Campo nº 4, 1ª planta, 29001, Málaga.

En los exponendos de la Concesión, se contemplan los siguientes:

I.- En sesión ordinaria celebrada el día 12 de febrero de 2021, la Junta de Gobierno Local, en su punto nº 10 acordó, entre otros, disponer la licitación, mediante procedimiento abierto, con multiplicidad de criterios de valoración, de dos concesiones demaniales sobre terrenos de titularidad municipal en emplazamientos situados en los sectores El Romeral y el Pato-Minerva para la construcción y explotación de Universidades Privadas y aprobar el Pliego de Condiciones Técnicas, Jurídicas y Económico-Administrativas de fecha 2 de febrero 2021 que ha de regular dicha concesión.

II.- A la vista de la propuesta de adjudicación formulada por la Mesa de Contratación en sesión de 6 de julio de 2021 y de la competencia para adjudicar la concesión, de conformidad con la Disposición Adicional Segunda de la Ley 9/2017 de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público y con el Acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local con fecha 7 de mayo de 2021, de aprobación de delegaciones en los distintos órganos municipales, artículo 34, 5, b), i, por la Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria celebrada el 10 de septiembre de 2021, punto nº 21, se adoptaron, entre otros, los siguientes **ACUERDOS**,

".....

CUARTO.- Adjudicar a Promotora Educación Superior Andalucía, S.L. con CIF: A42792747 la concesión demanial para Universidad Privada, Lote 2-El Pato-Minerva-, por un plazo de **50 años** y un **canon total** ascendente por todo el periodo concesional a **60.000.000€** así como una oferta económica para Becas a disposición del Servicio de Educación ascendente a **2.400.000 € anuales**.

.....

QUINTO.- Significar al adjudicatario que, a tenor de lo previsto en la cláusula XIX del Pliego de condiciones administrativas que rige esta concesión demanial, dentro del plazo de quince días hábiles siguientes a la fecha de la notificación de la adjudicación, se deberá formalizar la concesión.

SEXTO.- Significar al adjudicatario que desde la fecha de la formalización de las respectivas concesiones demaniales en documento administrativo, se les otorga un plazo de 24 meses para acreditar en el expediente su reconocimiento como Universidad y proceder al pago del **primer canon anual** ofertado para la adjudicación cuyo importe es:

Lote 2-El Pato-Minerva: 176.714,28 €

1.10.2. EMPLAZAMIENTO DEL OBJETO

El emplazamiento está conformado por dos parcelas:

Parcela Norte:

Parcela de Equipamiento comunitario, con una superficie de 12.208 m², de forma rectangular, que linda, al Norte, en línea recta con Avda. Imperio Argentina; al Sur, en línea recta con calle peatonal de nueva creación prolongación de C/ Alicia Larrocha; al Este, en línea recta con Camino de la Térmica; y al Oeste, en línea recta con vial de nueva creación prolongación de C/ Jalón. Naturaleza jurídica Bien Demanial.

Parcela Sur:

Parcela de Equipamiento comunitario, con una superficie de 15.415 m², de forma trapezoidal, que linda, al Norte, en línea recta calle peatonal de nueva creación prolongación de C/ Alicia Larrocha; al Sur, en línea quebrada ligeramente curva con Avda. Manuel Alvar; al Este, en línea recta con Camino de la Térmica; y al Oeste, en línea recta con vial de nueva creación prolongación de C/ Jalón. Naturaleza jurídica Bien Demanial.

Conforme a la normativa del PGOU vigente, el uso propuesto de Universidad privada es el uso pomenorizado, propio de la calificación de Equipamiento Educativo de las parcelas E3 y E8 del Pato, según se regula en el art. 12.14.3 de la normativa urbanística del PGOU. Para la calificación de Sistema General de Equipamiento comunitario, el uso de Universidad privada es un uso alternativo y compatible con el de cualquier uso pomenorizado del equipamiento comunitario. Por lo que estas dos parcelas, con respecto a las condiciones de uso, son admisibles para la implantación de una Universidad privada.

La edificabilidad prevista en el Plan Parcial del SUP-LO.2 "El Pato" para las parcelas de Equipamiento Educativo, es de 0,50 m²/m². El resto de los parámetros deberá adaptarse a las calificaciones de su entorno. Conforme a lo recogido en el art. 12.14.2 del PGOU, "Condiciones de ordenación y edificación", para la zona de equipamiento comunitario, ya sea público o privado, por razones de interés público se podrán variar algunos de los parámetros de aplicación, justificadamente, mediante la redacción de un Estudio de Detalle.

1.10.3. INTRODUCCIÓN

El artículo 15.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, requiere que todo documento de planeamiento contenga un estudio sobre la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad económica del desarrollo urbano.

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

De conformidad con lo previsto en la legislación urbanística andaluza, apartado 1.4 del **artículo 62**, de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, **LISTA**, los instrumentos de ordenación urbanística deben contener:

- a) Un estudio económico-financiero.
- b) Un informe o memoria de sostenibilidad.

El **Estudio económico-financiero** se limita a efectuar una mera evaluación de los costes de implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización que consisten en la ejecución de un viario, la Memoria de sostenibilidad económica tiene por objeto evaluar la incidencia del coste de dichas obras y servicios en la Hacienda Local Municipal.

El Informe de sostenibilidad económica, según el artículo 22, apartado 4, del Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (BOE nº 261 de 31 de octubre de 2015), establece que:

*4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos. Y el alcance y contenido están desarrollados, de manera detallada, en el apartado 1 del artículo 3 "Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad económica y ambiental", del Real Decreto Legislativo 1492/11, de 24 de octubre, Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, **RVLS**:*

1. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará 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 socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta.

En consecuencia, y en cumplimiento de lo dispuesto en los textos citados, el presente informe **cuantifica y pondera el impacto económico** que la implantación del edificio que se define en el Estudio de Detalle pudiera tener en la **Hacienda Pública de Málaga** como resultado de la implantación y mantenimiento de las infraestructuras necesarias y de la puesta en marcha y prestación de los servicios resultantes. La evaluación y cuantificación de los costes de implantación de servicios y ejecución de las obras de urbanización se contienen en el Estudio económico-financiero.

Dado que se trata de la actuación sobre un suelo urbano, y la implantación de un edificio Destinado a Universidad Privada, entendemos que no ha de producir gastos en las arcas municipales, más allá de los propios existentes como son el mantenimiento y conservación del viario existente, y del nuevo vial que se proyecta y que será financiado íntegramente por la iniciativa privada.

1.10.4. METODOLOGÍA

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), publicado por el Ministerio de Fomento, aunque con las matizaciones y peculiaridades derivadas de las concretas y específicas determinaciones del ED en cuestión.

1.10.5. CONSIDERACIONES PREVIAS

Para determinar el **impacto económico** que la actuación pueda suponer para la Hacienda Local, se deben por tanto cuantificar (según art. 3.1 RVLS):

- **El importe de los ingresos municipales (I)** derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles, hasta que se encuentren terminadas las edificaciones.
- **Los costes de mantenimiento (G)** por la puesta en marcha y la prestación de los servicios necesarios.

• CONSIDERACIONES PREVIAS.

La actuación **será sostenible si el impacto económico (Ie)**, entendido como la diferencia entre ingresos (I) y gastos (G), **es positivo o nulo**, es decir si:

$$Ie = (I-G) \geq 0$$

Debemos tener en consideración que se trata de un Suelo Urbano, que procede de un Planeamiento de Desarrollo que tiene finalizada la Gestión y Ejecución Urbanística.

1.10.6. MOMENTO AL QUE HA DE REFERIRSE EL IMPACTO

El **impacto económico** que la actuación urbanizadora pudiera comportar deberá evaluarse, desde el **inicio de la actividad urbanizadora** hasta que se encuentren **terminadas todas las edificaciones** del ámbito, según se establece en el último párrafo del apartado 1 del art.3 RVLS.

En este caso la actividad urbanizadora ha finalizado, teniendo el suelo la consideración de SUELO URBANO.

En la legislación española, y por ende en la andaluza, son los propietarios de los terrenos, en general, los que tienen la obligación legal de **costear la urbanización: por tanto, en las actuaciones privadas (como es nuestro caso) no existirá ninguna carga en este sentido para la hacienda local, hasta la recepción de las obras de urbanización, que sería el inicio 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, se deberán seguir los siguientes pasos:

- Cuantificar la **inversión pública Municipal** (gastos de capital), durante el desarrollo de la actuación y posterior entrega de la urbanización, y evaluar el **aumento Patrimonial** derivado de la misma. EN ESTE CASO EL INCREMENTO PATRIMONIAL PARA EL AYUNTAMIENTO SE PRODUJO CON ANTERIORIDAD AL INICIO DE LOS TRÁMITES PARA EL EXPEDIENTE QUE NOS OCUPA.
- Cuantificar el **impacto en la Hacienda Local**. EL IMPACTO PARA LA HACIENDA LOCAL NO SUPONDRÁ UN INCREMENTO DEL GASTO YA QUE LOS SERVICIOS CORRESPONDIENTES A RECOGIDA DE BASURA, VIGILANCIA, ILUMINACIÓN PÚBLICA, CONSERVACIÓN VIARIA, TRANSPORTE PÚBLICO...ETC., SE CONTEMPLARON EN LA FINALIZACIÓN DE LA GESTIÓN URBANÍSTICA. EN NUESTRO CASO, ENTENDEMOS, QUE, AL NO HABER UN INCREMENTO POBLACIONAL CON LA IMPLANTACIÓN DE LA UNIVERSIDAD, LA HACIENDA PÚBLICA SE VERÁ INCREMENTADA CON LOS CONCEPTOS DE CANON ANUAL, LICENCIA DE OBRAS E IBI.

1.10.7. DATOS GENERALES DE LA ACTUACIÓN

1.10.7.1. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El Estudio de Detalle pretende llevar a cabo la ordenación de dos parcelas, de SUELO URBANO, calificadas por el Plan General de Ordenación Urbana de Málaga como equipamiento comunitario y que se encuentran en parte dentro del ámbito de las parcelas E-3 y E-8 del del Plan Parcial de Ordenación del sector SUP-LO.2 "El Pato" aprobado definitivamente el 23 de febrero de 2000, y con la Gestión y Ejecución urbanísticas finalizadas.

En concreto, se trata de dos parcelas (parcela norte y parcela sur) con forma rectangular y calificadas como equipamiento comunitario siendo sus lindes las siguiente:

• Parcela norte (superficie 11.985,36 m²):

- Al norte, en línea recta con Avda. Imperio Argentina.
- Al sur, en línea recta con calle peatonal de nueva creación prolongación de C/ Alicia Larrocha.
- Al este, en línea recta con Camino de la Térmica.
- Al oeste, en línea recta con vial de nueva creación prolongación de C/ Jalón.

• Parcela sur (superficie 15.160,82 m²):

- Al norte, en línea recta calle peatonal de nueva creación prolongación de C/ Alicia Larrocha.
- Al sur, en línea quebrada ligeramente curva con Avda. Manuel Alvar.
- Al este, en línea recta con Camino de la Térmica.
- Al oeste, en línea recta con vial de nueva creación prolongación de C/ Jalón.

Conforme a la normativa del PGOU vigente, el uso propuesto (universidad privada) se enmarca en el uso pormenorizado propio de la calificación de Equipamiento comunitario de las parcelas E-3 y E-8 ubicadas en el ámbito del Plan Parcial de Ordenación del sector SUP-LO.2 "El Pato", según se regula en el art. 12.14.3 de la normativa urbanística del PGOU. Para la calificación de Sistema General de Equipamiento comunitario, el uso de Universidad privada es un uso alternativo y compatible con el de cualquier uso pormenorizado del equipamiento comunitario. Por lo que estas dos parcelas, con respecto a las condiciones de uso, son admisibles para la implantación de una Universidad privada.

En la propuesta del estudio de detalle se distinguen 4 volúmenes, dos en la parcela norte y otros dos en la parcela sur.



1.10.7.2. OBRAS DE URBANIZACIÓN

Las únicas obras de urbanización a realizar se refieren al viario peatonal que separa a las dos parcelas de la actuación.

El viario, tiene una longitud de 110 metros y una anchura de 17 metros.

La financiación de las obras de ejecución será a cargo de la iniciativa privada.

El coste estimado de las obras de urbanización previstas es el siguiente:

$$110,08 \text{ m} \times 17,66 \text{ m}) \times 100 \text{ €/m}^2\text{s} = 194.401,28 \text{ €}$$

1.10.8. VALOR DEL SUELO

El suelo del viario es de propiedad municipal y procede del desarrollo del sector SUP-LO-2 "El Pato".

1.10.9. IMPACTO EN EL PATRIMONIO MUNICIPAL.

1.10.9.1. POR OBTENCIÓN DE PARCELAS DESTINADAS A EQUIPAMIENTO PÚBLICO:

Se trata de un suelo urbano por lo que no hay cesión de equipamiento público

1.10.9.2. POR OBRAS DE URBANIZACIÓN:

La valoración total de las obras de urbanización asciende, como se detallaba en el apartado 5.2, a un total de 194.401,28 €.

1.10.9.3. POR OBTENCIÓN DE PARCELAS LUCRATIVAS:

Se trata de un suelo urbano por lo que no hay cesión de parcelas lucrativas a favor del Ayuntamiento, ya que el proceso de equidistribución se realizó en el desarrollo de la tramitación del PPO del sector.

1.10.9.4. SÍNTESIS DE IMPACTO EN EL PATRIMONIO MUNICIPAL:

El incremento total del patrimonio municipal como consecuencia de la actuación será el siguiente, se corresponde con las obras de urbanización de la calle peatonal.

Concepto	Impacto en el patrimonio
Por cesión de obras de urbanización	194.401,28
Total incremento patrimonial	194.401,28

Como puede observarse, el patrimonio municipal se verá incrementado en 194.401,28€ como consecuencia del desarrollo de este Sector.

1.10.10. ESTUDIO DEL ÚLTIMO PRESUPUESTO MUNICIPAL LIQUIDADO.

A efectos de comprobar el impacto del desarrollo del Sector en el presupuesto del Ayuntamiento de Málaga, se presenta en este epígrafe un resumen del estado de este.

Esta comprobación se realizará tomando como base la liquidación del presupuesto del Ayuntamiento correspondiente al último ejercicio liquidado de 2020. Los datos de dicho presupuesto han sido obtenidos de la web del Ayuntamiento de Málaga.

En la siguiente tabla, se presentan los datos de liquidación del presupuesto del Ayuntamiento de Málaga para el período 2020, así como su repercusión por habitante:

PRESUPUESTO MUNICIPAL CONSOLIDADO 2020				Habitantes	
GASTOS				577.405	
Operaciones Corrientes				%	€/Habitante
CAP. 1	Gastos Personal	159.337.038,38	26,19	275,95	
CAP. 2	Compras de bienes y servicios	179.499.371,18	29,50	310,87	
CAP. 3	Intereses	6.881.061,28	1,13	11,92	
CAP. 4	Transferencias corrientes	192.673.555,93	31,66	333,69	
		538.391.026,77	88,48	932,43	
Operaciones de capital					
CAP. 6	Inversiones Reales	7.079.876,30	1,16	12,26	
CAP.7	Transferencias de Capital	27.199.126,13	4,47	47,11	
		34.279.002,43	5,63	59,37	
Operaciones Financieras					
CAP. 8	Activos Financieros	2.965.798,36	0,49	5,14	
CAP.9	Pasivos Financieros	32.841.723,83	5,40	56,88	
		35.807.522,19	5,88	62,01	
TOTAL GENERAL		608.477.551,39	100,00	1.053,81	
INGRESOS					
Operaciones Corrientes				%	€/Habitante
CAP. 1	Impuestos Directos				
	IVTM	27.897.789,02		48,32	
	IAE	17.060.718,23		29,55	
	IBI	126.151.036,23		218,48	
	IIVTNU	53.878.170,32		93,31	
	Otros Impuestos Directos	12.817.144,89		22,20	
	Total Impuestos Directos	237.804.858,69	38,34	411,85	
CAP. 2	Impuestos Indirectos				
	ICIO	12.893.304,44		22,33	
	Otros Impuestos Indirectos	9.064.048,70		15,70	
	Total Impuestos Indirectos	21.957.353,14	3,54	38,03	
CAP. 3	Tasas y otros Ingresos				
	Tasas por Licencia de Obras	998.617,23		1,73	
	Otras tasas y precios públicos	51.452.764,83		89,11	
	Total Tasas y Otros Ingresos	52.451.382,06	8,46	90,84	
CAP. 4	Transferencias Corrientes	298.783.678,55	48,17	517,46	
CAP. 5	Ingresos Patrimoniales	5.309.950,22	0,86	9,20	
		616.307.222,66	99,36	1.067,37	
Operaciones de Capital					
CAP. 6	Enajenación de Inversiones Reales	-	-	-	
CAP. 7	Transferencias de Capital	828.811,93	0,13	1,44	
		828.811,93	0,13	1,44	
Operaciones Financieras					
CAP. 8	Activos Financieros	3.133.693,14	0,51	5,43	
CAP. 9	Pasivos Financieros	-	-	-	
		3.133.693,14	0,51	5,43	
TOTAL GENERAL		620.269.727,73	100,00	1.074,24	

Como puede observarse, el Ayuntamiento de Málaga mantiene un superávit presupuestario, según los cálculos del último presupuesto consolidado.

Por tanto, se debe concluir que la situación financiera del Ayuntamiento es adecuada con carácter previo al desarrollo al suelo objeto del estudio. Se tratará, por tanto, de modelizar el impacto teórico que sobre este presupuesto tendrá, en cuanto a ingresos y gastos fiscales, el desarrollo urbanístico del sector y comprobar si el estado de cuentas se ve alterado como consecuencia de este.

1.10.11. ESTIMACIÓN DE GASTOS E INGRESOS CORRIENTES MUNICIPALES DESDE LA RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN HASTA LA FINALIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

Debemos tener presente que las obras de urbanización fueron ejecutadas y recepcionadas, en consecuencia, se trata de un Suelo Urbano, por lo que los gastos e ingreso corrientes no se deben ver alterados por la implantación de la edificación destinada a Universidad Privada.

Al contrario, la cuenta de ingresos se verá incrementada por la incorporación al patrimonio municipal del coste de las obras de urbanización de la calle entre ambas parcelas y por el desembolso del canon anual por importe de 176.714,28 €.

En definitiva, la hacienda local recibirá el primer año de la implantación el importe de 194.401,28€ como valor de las obras de urbanización de la calle, más el importe de 176.714,28€ como importe correspondiente al canon anual, más el importe correspondiente a la licencia de obras, así como el correspondiente al ICIO y el correspondiente a la licencia de primera ocupación.

Y a partir del segundo año hasta el año 50, en el que termina la concesión, la hacienda local recibirá el canon anual de 176.714,28 €.

Se trata, en este apartado, de ponderar el **impacto de la actuación urbanizadora** en la Hacienda Pública Municipal **una vez recepcionadas las obras de urbanización**. Para ello se debe cuantificar:

- El **gasto público** que comporta el **mantenimiento** de las infraestructuras de nueva creación y la **prestación** de los servicios resultantes. ESTE GASTO YA CUANTIFICADO EN LA ESTIMACIÓN DEL PRESUPUESTO CONSOLIDADO, NO SE VERÁ INCREMENTADO COMO CONSECUENCIA DE LA IMPLANTACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.
- Los **ingresos** que se obtendrán en este ámbito, desde la recepción de las obras de urbanización hasta la culminación del proceso edificatorio.

El período 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 población**, que está en función del **grado de consolidación** por la edificación y, más concretamente, por el **ritmo de construcción** en el ámbito.

Como no hemos anunciado anteriormente, la implantación de la Universidad Privada, no implica un incremento poblacional en la ciudad, por lo que los ingresos no podemos cuantificarlos en €/hab, sino que debemos analizar los ingresos de manera puntual y real, por cada uno de los conceptos.

Por licencia de Obras:

En función de lo que se establece en la Ordenanza Fiscal nº 15, de tasas por actuaciones urbanísticas, al tratarse de un edificio educativo, le sería de aplicación el Epígrafe A.3.1.9 con una tasa de 6 €/m². La superficie máxima a construir es de 31.332,17 m², por lo que la tasa por licencia de obras asciende al importe de **187.993,02 €**

Esta cantidad se recibirá el año uno y por una sola vez.

Por ICIO:

El presupuesto de ejecución material, PEM, previsto asciende a la cantidad de 37.506.134 €. Por lo que de acuerdo con la Ordenanza Fiscal número 4, artículo 4, el tipo de gravamen es el 3,8% del PEM, por tanto, el impuesto calculado es **1.425.233,09 €**

Esta cantidad se recibirá el año uno y por una sola vez.

Por licencia de Primera Ocupación:

Según la ordenanza fiscal nº 15, es de aplicación el epígrafe A.4.1, siendo la tasa el 10% de la de licencia: **18.799,30€.**

Esta cantidad se recibirá al finalizar las obras, y por una sola vez.

Por el canon anual establecido: 176.714,28 €.

Esta cantidad se recibirá desde el año uno hasta el año 50.

1.10.11.1. ESTIMACIÓN DE GASTOS CORRIENTES PARA LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL, ORIGINADOS POR LA NUEVA IMPLANTACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

Se estima que el **gasto corriente municipal** a partir de la ratio de repercusión por habitante, no se verá incrementado por la implantación de la nueva edificación, ya que no comporta un incremento poblacional.

Por lo que la proyección de gastos corrientes se mantiene.

1.10.11.2. INGRESOS CORRIENTES.

Los ingresos corrientes que, para el Ayuntamiento de Málaga, va a producir el desarrollo del Sector, son los siguientes:

- a) Tributos relacionados con los inmuebles y la actividad inmobiliaria:
 - Impuesto de Bienes Inmuebles. (IBI). **No considerado**
 - Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras. (ICIO)
 - Impuesto del Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. (IIVTNU). **No considerado**
 - Tasas de Licencia de Obra.

- b) Ingresos no vinculados a la actividad inmobiliaria: **No considerados**
 - Impuesto de Actividades Económicas. (IAE)
 - Impuesto de Vehículos de tracción Mecánica. (IVTM)
 - Tasas y otros tributos y transferencias corrientes.

Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras. ICIO

El Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras grava la realización de cualquier tipo de obra en el municipio y está regulado por la Ordenanza Fiscal nº 4 del Ayuntamiento de Málaga.

Se devenga en el momento de inicio de las obras, de acuerdo al horizonte temporal de desarrollo presentado anteriormente, y se calcula mediante la aplicación del tipo de gravamen determinado por el artículo 4 de la Ordenanza, que asciende a un 3,8%, a la base imponible, conformada por el coste real y efectivo de las obras.

A efectos de este estudio, y a falta de una mayor concreción en los proyectos de edificación, se considerará que el coste de las obras será aproximadamente igual al valor catastral de la construcción anteriormente detallado, por lo que el devengo de este impuesto será como sigue:

Cuota = Base liquidable · Tipo de gravamen (3,8%)

Cuota = 137.506.134 x 3,8% = **1.425.233,09 €**

En el modelo de proyección el ICIO se modeliza como un mayor ingreso corriente al poco de iniciarse las obras de edificación.

Tasas por Licencia de Obras.

Estas tasas están reguladas por la Ordenanza Fiscal nº 15 del Ayuntamiento de Málaga y, en el caso del presente expediente, sólo afecta a la tramitación de la licencia de obra mayor para la construcción del nuevo inmueble.

El importe de la tasa está determinado en el epígrafe A.3.1.9 de los regulados en el artículo 9 de la citada ordenanza, y asciende a la cantidad de 6 €/m2 de nueva construcción.

La estimación del futuro ingreso por esta tasa es, por tanto:

Concepto	Superficie construida	Módulo €/m2	Valor €
Uso educativo	31.332,17	6,00	187.993,02
Total	31.332,17		187.993,02

Licencia de primera ocupación.

Según la ordenanza fiscal nº 15, es de aplicación el epígrafe A.4.1, siendo la tasa el 10% de la de licencia: **18.799,30€.**

1.10.11.2.1. RESUMEN DE ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS EN EL AÑO ESTÁNDAR.

El patrimonio municipal se verá incrementado como consecuencia de la actuación urbanística, según el siguiente cuadro, resumen de los cálculos realizados en el apartado 7 de este informe:

Concepto	Valor añadido	Inversión necesaria	Impacto en el patrimonio
Por cesión de obras de urbanización	194.401,28		
Total incremento patrimonial	194.401,28		194.401,28

Y el estado de ingresos de la actividad edificatoria, en el año estándar se verá incrementado por los siguientes importes:

CONCEPTO	IMPORTE €
Licencia de Obras	187.993,02
Primera Ocupación	18.799,30
ICIO	1.425.233,09
Canon anual	176.714,28
Total	1.808.739,69

Además, desde el año 2 hasta el año 50 la hacienda local recibirá el importe anual de 176.714,28€ en concepto de canon anual.

En resumen, en el año estándar la evaluación de los todos los ingresos corrientes diferenciales de la actuación arrojará un saldo positivo, como consecuencia de la implantación de la actividad de la Universidad Privada, al haber un incremento poblacional que aumente el importe de gasto por habitante.

1.10.12. CONCLUSIONES.

Del análisis de todos los datos expuesto en este estudio puede concluirse lo siguiente:

- La implantación del uso Universidad Privada no supone un incremento poblacional que aumente el gasto por habitante.
- La hacienda local recibirá el importe por cesión de las obras de urbanización de la calle entre ambas parcelas, por importe de **194.401,28€**.
- En el año estándar la hacienda local recibirá un importe de **1.808.739,69€** derivado de la actividad edificatoria y en concepto de canon por la concesión.
- A partir del año 2, hasta el año 50 la hacienda local recibirá el importe de **176.714,28€** en concepto de canon anual por la concesión administrativa.

Por todo lo anterior, cabe deducir la Sostenibilidad Económica de la actuación objeto del presente informe.

1.11. ANEXO 2. ESTUDIO HIDROLÓGICO HIDRÁULICO

1.12. ANEXO 3. ESTUDIO ACÚSTICO.

1.13. ESTUDIO DE TRÁFICO Y CAPACIDAD