

**ESTUDIO DE DETALLE DE  
SUC.D.G-18 “EMILIO SALGARI”  
CON SEGREGACIÓN VINCULADA  
DE SUPERFICIE EXTERIOR A SU  
PERÍMETRO DE PARCELAS  
REGISTRALES 9.810/B Y 9.812/B.**

**MÁLAGA**

**PROMOTOR: INMOBILIARIA DUCH S.L.  
ARQUITECTO: SUSANA CALDERÓN RISQUETE**

<b>Código Seguro De Verificación</b>	yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	06/08/2024 14:31:10
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	1/48
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



## 1. MEMORIA EXPOSITIVA

### 1.1. AUTOR DEL ENCARGO

### 1.2. OBJETO DEL TRABAJO

### 1.3. ANTECEDENTES

### 1.4. ÁMBITO DE ACTUACIÓN

### 1.5. PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

### 1.6. JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

### 1.7. CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE

<b>Código Seguro De Verificación</b>	yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	06/08/2024 14:31:10
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	2/48
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



## 1.1. AUTOR DEL ENCARGO

Se redacta el presente Estudio de Detalle a iniciativa de la sociedad INMOBILIARIA DUCH S.L., como propietaria mayoritaria de la superficie de suelo aportada al ámbito denominado en el Plan General de Ordenación de Málaga como SUC-ED-G-18 "Emilio Salgari" y cuya ficha urbanística se adjunta al presente instrumento.

## 1.2. OBJETO DEL TRABAJO.

El objeto del presente Estudio de Detalle es el del desarrollo de las parcelas incluidas en el ámbito SUC-ED-G-18 "Emilio Salgari", determinados como suelo urbano consolidado a través de la modificación introducida en el plan general por la sentencia 337/16, cuya misión genérica es la de ordenar volúmenes y parcelación.

A este fin, el documento desarrolla la definición urbanística en las parcelas incluidas en el ámbito determinado, fijando alineaciones y rasantes y ordenando volúmenes, cumpliendo con los objetivos marcados en la ficha incluida en el PGOU de Málaga, así como lo establecido en la legislación urbanística andaluza.

Para un mejor seguimiento de la documentación se divide en los siguientes apartados:

- 1: Memoria expositiva.
- 2: Memoria informativa.
- 3: Memoria justificativa.
- 4: Planimetría.
- 5: Resumen Ejecutivo.

Anexo I. Segregación de parcelas

Así mismo, y puesto que parte de la superficie de las parcelas de origen no se incluyen dentro del ámbito del estudio de detalle, situación que se explica y desarrolla en antecedentes, se ha incluido como anexo la segregación de dichos suelos, desarrollada también planimétricamente mediante los planos A12.1 y A12.2.

## 1.3. ANTECEDENTES

Con fecha 22 de noviembre de 2022 se emite el informe técnico por parte del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística donde se señalan "algunas deficiencias de carácter gráfico y escrito".

En el presente estudio se han subsanado las deficiencias:

Código Seguro De Verificación	yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	06/08/2024 14:31:10
Observaciones		Página	3/48
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- Se considera el valor de techo máximo edificable de 21.035 m<sup>2</sup>t
- Se define correctamente el plano A04, incluyéndose las redes de servicios existentes en el entorno de la zona de actuación.
- Las incoherencias aritméticas se han corregido, así como, las incoherencias en la nomenclatura de los sistemas viarios y leyendas de la planimetría.
- Se añaden las rasantes de los viales y el origen de replanteo en los planos especificados.
- Se modifica la estructura de la propiedad existente, incluyendo el ramal-4 de la acequia conforme a la documentación aportada por la "Comunidad de Regantes de la Acequia Vieja y Nueva de Churriana".
- Se actualiza el resumen ejecutivo en relación a la legislación vigente.
- Se incorpora la información y justificación de la línea de edificación definida en la aprobación definitiva del Estudio de Delimitación de Tramo Urbano de la carretera MA-23.
- Se añade el punto 2.7 en memoria y el plano A04, referente a la afección de inundaciones del río Guadalhorce.
- Se añade el punto 3.4 en memoria sobre la integración del sistema local viario SLV-24 y su incidencia en el estudio de detalle, así como, la ficha aprobada en la Modificación del PGOU (30/04/2019).
- Se añade el conjunto de planos A11 referente a las instalaciones de los servicios urbanos básicos de la urbanización. Se plantean el esquema de las redes de abastecimiento, saneamiento, electricidad, alumbrado y telecomunicaciones de la urbanización propuesta.

#### 1.4. ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

Este instrumento de planeamiento se desarrolla en el municipio de Málaga, en el entorno del Guadalhorce, concretamente en la zona delimitada por la calle Pascal, el carril de Montañez, la calle Emilio Salgari y la MA-23. Ámbito determinado por el PGOU de Málaga como Suelo Urbano Consolidado ED-G.18.

La determinación de los terrenos que se incluyen en el ámbito de actuación, procede del documento: "Modificaciones de las determinaciones de la ordenación pormenorizada del PGOU nº 13 (PP15/16)", con aprobación definitiva, publicada en BOP de 2 de septiembre de 2.019, cuya justificación y motivación se fundamenta en la sentencia 337/2016 e inscrito en el Plan General de Ordenación Urbana 2011.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	06/08/2024 14:31:10
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	4/48
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



## 1.5. PROCEDENCIA DE LA FORMULACION DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle se redacta para definir una actuación en una manzana de suelo industrial situada en el entorno del Guadalhorce. La conveniencia de su tramitación viene recogida en el PGOU de Málaga, que determina mediante ficha urbanística de suelo urbano consolidado la formulación de un Estudio de Detalle como instrumento urbanístico cuyos objetivos y criterios se establecen en:

- Parcelación y ordenación de volúmenes.
- Ajuste de alineaciones viarias.

## 1.6. JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Tal como se observa en los puntos anteriores del presente instrumento, se redacta el Estudio de Detalle en cumplimiento de las determinaciones previstas en el Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga, que así lo establece en la ficha correspondiente a la actuación SUC-ED-G.18 "Emilio Salgari"

El Estudio de Detalle en cuanto instrumento de planeamiento de desarrollo, de conformidad con lo previsto en el artículo 71 de la Ley de Impulso a la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), 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.

Al objeto de ser consecuente con el objetivo municipal determinado por el Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga y en aras a una adecuada recomposición urbana, el presente expediente plantea los siguientes objetivos básicos incluidos en la ficha del PGOU:

- Parcelación y ordenación de volúmenes.
- Ajuste de alineaciones viarias.

En Sevilla a JUNIO de 2024

Susana Calderón Risquete  
colegiado nº 5804 COAS

Código Seguro De Verificación	yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	06/08/2024 14:31:10
Observaciones		Página	5/48
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



## 2. MEMORIA INFORMATIVA

### 2.1. SITUACIÓN. ESTADO ACTUAL.

### 2.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

### 2.3. MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA.

### 2.4. SERVICIOS URBANÍSTICOS EXISTENTES.

### 2.5. SERVIDUMBRE AERONÁUTICA.

### 2.6. AFECCIÓN DE CARRETERAS.

### 2.7. AFECCIÓN DE INUNDACIONES.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	06/08/2024 14:31:10
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	6/48
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



## 2.1. SITUACIÓN. ESTADO ACTUAL.

El Sector de Suelo Urbano Consolidado denominado SUC-ED-G.18 "Emilio Salgari" se sitúa al Suroeste de la ciudad, próximo al recinto aeroportuario de Málaga, en el entorno de la desembocadura del Rio Guadalhorce.

La superficie del Sector, según levantamiento topográfico realizado al efecto es de 18.786,10 m<sup>2</sup>

Los linderos del Sector son los que se describe a continuación:

- Noroeste: Carril de Montañez.
- Norte: Suelos bajo MA-23, redefinido por expediente de expropiación SLV-23 del PGOU.
- Sureste: calle Emilio Salgari.
- Sur: Cerramiento de parcelas, redefinido por expediente de expropiación SLV-24 del PGOU.

La topografía del Sector es prácticamente llana, encontrándose su perímetro urbanizado, dando frente a las calles carril de Montañez y a la calle Emilio Salgari. Carece de vegetación reseñable salvo algunas manchas de cañaveral carente de valor. El nivel medio de la parcela se sitúa entre la cota 4 y 5 msnm.

El ámbito presenta una forma irregular y una pendiente suave sin desniveles remarcables.

Las parcelas cuentan con los servicios básicos para su consideración de Suelo Urbano Consolidado. Se describen estos en el apartado correspondiente.

## 2.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

La estructura de la propiedad actual incluida en el Sector, tanto por su casi inexistente grado de fragmentación parcelaria, como por su estado de consolidación a nivel de edificaciones existentes y usos vigentes, nos lleva a proponer su desarrollo en una única fase.

Para la obtención de los datos catastrales y registrales, puesto que hay una única sociedad propietaria del más del 90% del ámbito se ha obtenido a través de las oficinas de Catastro y de Registro de la Propiedad, y que se relacionan en los siguientes cuadros:

Código Seguro De Verificación	yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	06/08/2024 14:31:10
Observaciones		Página	7/48
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Datos Catastrales

Núm. Parcela	Parcela Catastral	Superficie	Superficie dentro del ámbito	Superficie Construida	Propiedad
1	8595814UF6589S	25.120 m <sup>2</sup> s	9.692,40 m <sup>2</sup>	7.481 m <sup>2</sup> t	Inmobiliaria Duch SI
2	8595813UF6589S	8.910 m <sup>2</sup> s	8.173,60 m <sup>2</sup>	8.910 m <sup>2</sup> t	Inmobiliaria Duch SI
3	--	--	920,10 m <sup>2</sup>	--	--

Datos Registrales:

Núm. Parcela	Finca Registral	Superficie Registral	Superficie Topográfica	Superficie Topográfico dentro del ámbito	Propiedad Registral
1	9.810/B	27.199,99 m <sup>2</sup>	25.180,19 m <sup>2</sup>	9.933,70 m <sup>2</sup>	Inmobiliaria Duch SI
2	9.812/B	9.311,48 m <sup>2</sup>	9.209,66 m <sup>2</sup>	8.469,10 m <sup>2</sup>	Inmobiliaria Duch SI
3	Ramal-4 Acequia	--	--	383,30 m <sup>2</sup>	Comunidad de Regantes de la Acequia Vieja y Nueva de Churriana*

\*Reclamación

Además de esta información catastral y registral, se ha llevado a cabo un levantamiento topográfico de todo el Sector, resultando unas superficies reales que no coinciden con las obtenidas según los datos mencionados y que conforman las superficies detalladas en las columnas "superficie dentro del ámbito" y "superficie topográfica" el cuadro de superficies definitivo que se relaciona en la columna correspondiente.

Se adjunta como Anejo, las fichas catastrales referentes a cada parcela del ámbito completo, así como las notas simples del Registro de la Propiedad.

De acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística vigente en Andalucía, en relación al planeamiento de desarrollo de iniciativa privada, y a efectos de la participación pública, se deberá dar conocimiento a los propietarios incluidos en el ámbito del Estudio de Detalle de la información pública, para lo que se aporta relación de domicilios para notificaciones:

- Parcela 1 y 2:

Propietario: INMOBILIARIA DUCH SL

Código Seguro De Verificación	yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	06/08/2024 14:31:10
Observaciones		Página	8/48
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Domicilio: Calle Pablo Iglesias, 84, L'hospitalet de Llobregat, 08908 , Barcelona

- Parcela 3: Ramal-4 Acequia

Reclamada por "Comunidad de Regantes de la Acequia Vieja y Nueva de Churriana", que se indica en el cuadro anterior como propietario

Respecto de la parcela sin escriturar, los servicios de Urbanización del Ayuntamiento de Málaga, ponen de manifiesto que efectivamente, hay una franja existente en el límite sur de este estudio de detalle, que pudiese provenir de una antigua acequia de riego hoy en desuso.

El informe emitido con fecha 13/07/2022 por el Servicio de Patrimonio Municipal considera que:

"Consultados los antecedentes obrantes en este Servicio de Patrimonio Municipal, no constan suelos de titularidad municipal en el ámbito del Estudio de Detalle. Se estima que, por su forma y la zona donde se encuentra, probablemente su origen era una antigua acequia de riego."

Del mismo modo, se informa por parte de la Comunidad de Regantes de la Acequia Vieja y Nueva de Churriana de la presencia del Ramal-4 de la acequia procedente del rio Guadalhorce dentro del ámbito del ED con un ancho de 4 metros. Manifiestan que el tramo de la acequia "se encuentra catastralmente diluida".

El negociado de Topografía del Excmo. Ayto. de Málaga, a partir de los datos cartográficos de 1980 y 1963 ha obtenido el trazado de dicho ramal de la acequia. Se observa que acertadamente una parte del mismo se encuentra dentro del ámbito del ED.

### 2.3. MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA.

El marco urbanístico legal al que queda sometido el presente Estudio de Detalle se encuentra constituido por:

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo. Decreto Ley 5/2012, de 27 de noviembre, de medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del litoral de Andalucía.
- Con carácter supletorio, Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.

Asimismo, le son de aplicación los siguientes Planes Territoriales y urbanísticos:

- Plan de Ordenación Territorial de Andalucía POTA, aprobado por Decreto 206/2006 , de 28 de diciembre (BOJA nº250,de 29 de diciembre de 2006).

Código Seguro De Verificación	yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	06/08/2024 14:31:10
Observaciones		Página	9/48
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- Plan de Ordenación del Territorio de la aglomeración urbana de Málaga POTAUM, aprobado por Decreto 308/2009, de 21 de julio (BOJA nº 142, de 23 de julio de 2009).
- Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga PGOU, aprobada por Orden de 21 de enero de 2011 (BOJA nº170, de 30de agosto de 2011).

Este Estudio de Detalle viene determinado por la ficha urbanística de aplicación SUC-ED-G.18 Emilio Salgari, en las Normas Urbanísticas del PGOU de Málaga cuyos objetivos y criterios de ordenación son:

*Parcelación y ordenación de volúmenes. Ajuste de alineaciones viarias.*

*La edificabilidad será de 1,50 m2t/m2s sobre la superficie neta del Estudio de Detalle, descontando viales.*

*Superficie de suelo sin viario: 14.021 m2s*

*Techo máximo: 21.035 m2t*

*Índice de edificabilidad: 1,5 m2tfm2s.*

*Ordenanza referencia: PROD-4*

## 2.4. SERVICIOS URBANÍSTICOS EXISTENTES.

En cuanto a los servicios urbanísticos existentes, el ámbito dispone de calles urbanizadas en su perímetro y se ve afectado por un expediente de expropiación en el interior del ámbito así como, fuera de su ámbito, en el límite norte, ambos para generar sistema local viario. La calle Emilio Salgari y el carril de Montañez tienen servicios urbanos y acerado. Todos los viales existentes disponen de alumbrado público.

Puesto que el Estudio de Detalle se realiza sobre suelo urbano consolidado, las parcelas cuentan con instalaciones de suministro de agua potable y saneamiento.

El entorno del ámbito del ED cuenta con redes de servicios de abastecimiento, saneamiento, electricidad, alumbrado y telefonía como queda reflejado en la planimetría del estado actual. De esta manera, se propondrán las conexiones de las redes de la urbanización propuesta a las infraestructuras existentes.

## 2.5. SERVIDUMBRE AERONÁUTICA.

La totalidad del ámbito del presente Estudio de Detalle se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol. En el plano A-02 del presente Estudio de Detalle, se representan las líneas de nivel de superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.),

Código Seguro De Verificación	yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	06/08/2024 14:31:10
Observaciones		Página	10/48
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea.

El presente Estudio de Detalle deberá ser informado por AESA y Aviación Civil quedando recogido en el contenido de este documento lo que devenga de dichos informes.

## 2.6. AFECCIÓN DE CARRETERAS.

Atendiendo a lo establecido en el Planeamiento General, las vías que le son de afección al ámbito de este Estudio de Detalle son la "A-7" y el "Acceso Sur Aeropuerto", ambas de titularidad estatal. Sin embargo la MA-23, antes denominada "Acceso Sur Aeropuerto", ha pasado a ser una autovía urbana.

LA A-7 se grafía con una zona de cautela de 300 m según lo establecido en el artículo 49 del POTAUM, que establece:

9. En las vías de gran capacidad, sin perjuicio de las servidumbres legales establecidas por la legislación sectorial, con el fin de garantizar su funcionalidad y permitir la implantación de plataformas reservadas de transporte público, se establecen las siguientes zonas de cautela:

a. En el viario de gran capacidad, la zona de cautela se conforma por dos bandas laterales a la carretera, de 300 metros de anchura medidos desde la arista exterior de la calzada más próxima.

b. En el entorno de los enlaces del viario de gran capacidad, la zona de cautela se conforma por el espacio comprendido dentro de un círculo de un kilómetro de diámetro, con centro en el punto de intersección de los ejes de las vías concluyentes en el enlace.

10. En las zonas de cautela las actuaciones edificatorias, cuya finalidad sea distinta del servicio directo de la carretera, deberán aportar un Estudio de Tráfico que garantice el cumplimiento de los objetivos establecidos en el apartado anterior, y que aborde además las siguientes cuestiones:

a. Situación actual e incidencia sobre el tráfico en la vía de gran capacidad y en el entorno de la nueva actuación, tanto en el momento de su puesta en servicio, como en un horizonte de 5 y 10 años.

b. Propuesta de actuación para el acceso en vehículo motorizado y análisis de la viabilidad

Del mismo modo la regulación de las carreteras estatales vendrá definido por:

Código Seguro De Verificación	yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	06/08/2024 14:31:10
Observaciones		Página	11/48
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- a. Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras del Estado.
- b. Real Decreto 1812/1994, de 2 de Septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.
- c. RD 637/07 de 18 de mayo por el que se aprueba la norma de construcción sismorresistente: Puentes (NCSP-07).
- d. Orden FOM 392/06 de 14 de febrero de modificación parcial de la Orden de 10 de diciembre de 1997 por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y construcción de instalaciones de servicios.

Limitaciones a la propiedad:

**Zona de Dominio Público:** constituida por los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de terreno de 8 metros de anchura en autopistas y vías rápidas, y de 3 metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

En esta zona sólo podrán realizarse obras o instalaciones previa autorización del Ministerio competente, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija. Todo ello, sin perjuicio de otras competencias y previo acuerdo entre las distintas Administraciones públicas interesadas de forma coordinada con el planeamiento urbanístico vigente.

**Zona de Servidumbre:** dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por 2 líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas y de 8 metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

En estas zonas no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquéllos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y previo acuerdo entre las distintas Administraciones públicas interesadas de forma coordinada con el planeamiento urbanístico vigente.

**Zona de Afección:** dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas y de 50 metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

En estas zonas para ejecutar cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles, se

Código Seguro De Verificación	yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	06/08/2024 14:31:10
Observaciones		Página	12/48
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



requerirá la previa autorización, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y previo acuerdo entre las distintas Administraciones públicas interesadas de forma coordinada con el planeamiento urbanístico vigente.

**Línea Límite de la Edificación**, a ambos lados de las carreteras, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultasen imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes. Se sitúa a 50 metros en autopistas, autovías y vías rápidas y a 25 metros en el resto, medida horizontalmente desde la arista exterior de la calzada más próxima.

Interrelación de las carreteras estatales con el planeamiento urbanístico según lo establecido en el PGOU de Málaga:

La aprobación inicial del instrumento de planeamiento obligará al sometimiento de éste a información pública por plazo no inferior a un mes y al requerimiento de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos del Ministerio de Fomento, previstos legalmente como preceptivos, que deberán ser emitidos en esta fase de tramitación del instrumento de planeamiento y en los plazos que establezca su regulación específica. Dicho informe deberá ser emitido en el plazo de un mes y tendrá carácter vinculante. Si transcurrido ese plazo y un mes más, no se hubiera evacuado el informe citado por el Ministerio de Fomento, se entenderá su conformidad con el mismo.

Tras la aprobación provisional, el órgano al que compete su tramitación, requerirá al Ministerio de Fomento para que en el plazo de un mes, a la vista del documento y del informe emitido previamente, verifiquen o adapten, si procede, el contenido de dicho informe.

Estudio de Delimitación de Tramo Urbano:

Con fecha 5 de diciembre de 2022 se ha aprobado de forma definitiva el Estudio de Delimitación de Tramo Urbano entre los PP.KK 0+000 AL 0+950 MA-23 Autovía de acceso sur al Aeropuerto de Málaga, con S/REF: 634/21 MA-1, MAL-DTU-21-001; N/REF: SGE-DTU-22-021. En este estudio se establece una nueva línea de edificación para el tramo urbano objeto del documento.

En el Estudio de Delimitación se establece:

- La delimitación del tramo urbano, en virtud del art. 47 de la Ley 37/2015, de Carreteras, el tramo de MA-23 entre los pp.kk. 0+000 al 0+950 en ambos márgenes.
- Fijar, para el tramo urbano establecido en el punto anterior, la línea límite de edificación en consonancia con el planeamiento vigente en el municipio.

Código Seguro De Verificación	yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	06/08/2024 14:31:10
Observaciones		Página	13/48
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



ESTUDIO DE DETALLE DE SUC.D.G-18 "EMILIO SALGARI" CON SEGREGACIÓN VINCULADA DE SUPERFICIE EXTERIOR A SU PERÍMETRO DE PARCELAS REGISTRALES 9.810/B Y 9.812/B.

CARRIL DE MONTAÑEZ, 32, 29004, Málaga

MEMORIA INFORMATIVA

- Fijar el borde exterior de la zona de dominio público, medido horizontal y perpendicularmente desde la arista exterior de la explanación, a 8 metros en todo el ámbito de estudio.
- Fijar el borde exterior de la zona de servidumbre, medido horizontal y perpendicularmente desde la arista exterior de la explanación, a 25 metros en todo el ámbito de estudio.

La delimitación de las líneas descritas en dicho estudio viene recogida en el plano A03.2 referente a la afección de carreteras.



Código Seguro De Verificación	yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	06/08/2024 14:31:10
Observaciones		Página	14/48
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Observaciones a tener en cuenta en el desarrollo del proyecto y obras de urbanización:

1. Los instrumentos que posibiliten que se lleve a cabo la acción urbanizadora, como planes o proyectos especiales, de infraestructuras, proyectos de urbanización, de obras o cualquiera que sea la denominación que se les otorgue la legislación aplicable, ya sean de ordenación del territorio, urbanística, de protección ambiental o cualquier otra materia, deberán ser informados por la Dirección General de Carreteras conforme al artículo 16.6 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras y/o autorizados conforme al artículo 28 de la misma Ley.

2. Para poder informar y/o autorizar los instrumentos a los que se refiere el párrafo anterior, y a fin de asegurar el cumplimiento del artículo 11 del Real decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, será condición necesaria la presentación de un Estudio Acústico que analice el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica y, en caso de superarse, recoja las medidas necesarias para conseguir la efectividad de las servidumbres acústicas.

En caso de ser necesarias estas medidas, el instrumento no se podrá informar hasta que el proyecto que las defina esté debidamente tramitado y autorizado conforme al artículo 92 del Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras, por dicha Administración.

No se podrá otorgar licencias de ocupación o de actividad ni proceder a la primera ocupación, al uso o la puesta en servicio de nuevas actividades en el ámbito, mientras no se encuentren ejecutadas y operativas las propuestas recogidas en el proyecto, medidas para conseguir la efectividad de las servidumbres acústicas al que se hace referencia en el párrafo anterior y con la conformidad de dicha Administración.

Los medios de protección acústica que resultasen necesarios para dar cumplimiento a lo dispuesto en la normativa de ruido vigente (Directiva 2002/49/CE, de 25 de junio de 2002) transpuesta en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido (BOE de 18 de noviembre de 2003) y, en su caso, en la normativa autonómica o local, serán ejecutados con cargo a los promotores de los desarrollos, previa autorización del Ministerio de Transportes y movilidad Sostenible si afectaran a las zonas de protección del viario estatal, pudiendo situarse en la zona de dominio público (siempre que sean compatibles con la adecuada explotación y conservación de la carretera).

3. La iluminación de los desarrollos previstos no deberá producir deslumbramientos al tráfico que circula por las carreteras del Estado.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	06/08/2024 14:31:10
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	15/48
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



## 2.7. AFECCIÓN DE INUNDACIONES.

Debido a la cercanía del río Guadalhorce, el ámbito del ED se encuentra afectado por las zonas de prevención de inundaciones del río Guadalhorce, estando dentro de la delimitación de la ARPSI (área con riesgo potencial significativo de inundación) Guadalhorce. El ámbito del ED queda afectado por la zona inundable de caudal de avenida de 500 años.



<b>Código Seguro De Verificación</b>	yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==	<b>Estado</b>	Firmado
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	<b>Fecha y hora</b>	06/08/2024 14:31:10
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	16/48
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



El Plan de Ordenación de Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga (POTAUM) establece diferentes niveles de riesgo en función del periodo de retorno. El artículo 75 de este plan establece que:

4. A efectos de la ordenación de usos, la delimitación de zonas inundables que se efectúe por la administración competente deberá diferenciar cuatro (4) zonas:

d. La correspondiente al riesgo de inundación para un periodo de retorno entre cien (100) y quinientos (500) años, quedando prohibida en ella la instalación de industrias contaminantes, según la legislación vigente, con riesgo inherente de accidentes graves. En estas zonas se prohibirán así mismo, las instalaciones destinadas a servicios públicos esenciales o que conlleven un alto nivel de riesgo en situación de avenida.

A este respecto, la Junta de Andalucía ha adjudicado con fecha 29/10/2021 el "Proyecto de Construcción para las actuaciones de defensa del Guadalhorce frente a inundaciones en el T.M. de Málaga". Las actuaciones previstas resuelven muchos de los problemas asociados a la inundabilidad en el ámbito de la cuenca del Guadalhorce.

En Sevilla a JUNIO de 2024

Susana Calderón Risquete  
colegiado nº 5804 COAS

<b>Código Seguro De Verificación</b>	yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	06/08/2024 14:31:10
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	17/48
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



### 3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 3.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN
- 3.2. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA
- 3.3. CONDICIONES DE EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN
- 3.4. SOBRE LA INTEGRACIÓN DEL SISTEMA LOCAL VIARIO SLV-24 Y SU INCIDENCIA EN EL ESTUDIO DE DETALLE.
- 3.5. INTEGRACIÓN EN LA ESTRUCTURA URBANA COLINDANTE.
- 3.6. ADECUACIÓN AL MARCO LEGAL Y AL PLAN GENERAL
- 3.7. ASIGNACIÓN DE USOS Y APROVECHAMIENTOS.
- 3.8. CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD.
- 3.9. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	06/08/2024 14:31:10
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	18/48
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



### 3.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

La ordenación adoptada en el presente Estudio de Detalle, se justifica según las previsiones del Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga de 2011, y de la modificación introducida en el plan general por la sentencia 337/16, ajustándose a la realidad física que se deduce del levantamiento topográfico que se adjunta al expediente.

Los objetivos de la propuesta de ordenación son los que se relacionan a continuación:

- Atendiendo a la realidad física del Sector, se plantean una única fase de actuación.
- Atendiendo a los objetivos establecidos en el Plan General se definen las parcelas y se ajustan los viarios, según las fichas de expropiación para el sistema local viario SLV-24.
- Se incluye en toda la planimetría la base topográfica real y a escala adecuada 1:500.
- Se establecen los usos y ordenanzas definidos para las manzanas generadas, concretamente PROD-4.

### 3.2. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

El análisis urbanístico realizado respecto al ámbito del sector, donde se han considerado, entre otras, cuestiones como la forma urbana del ámbito de actuación, su topografía, las condiciones de borde en relación a los suelos consolidados del entorno y los elementos de infraestructura viaria que permiten la accesibilidad al mismo, así como las tipologías edificatorias permitidas por el vigente PGOU, conducen a plantear una ordenación urbana cuyas ideas básicas se han relacionado en el apartado anterior. Esta ordenación se justifica con el cumplimiento de los objetivos marcados en la ficha del Plan General.

En este sentido, el Estudio de Detalle ajusta los límites de las manzanas uniparcelarias, definiendo la superficie a expropiar según la ficha del sistema local viario SLV-24 en el ámbito que afecta a este estudio de detalle.

Puesto que se trata de suelo urbano consolidado no hay reparto de cargas, ajustándose la edificabilidad a los límites de las manzanas edificables generadas, según los parámetros establecidos en el planeamiento general.

El desarrollo de los viarios le correrá a cargo de la administración, una vez se hayan realizado las correspondientes expropiaciones.

Código Seguro De Verificación	yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	06/08/2024 14:31:10
Observaciones		Página	19/48
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



### 3.3. CONDICIONES DE EJECUCION DE LA EDIFICACION.

En el presente apartado se incluyen los siguientes condicionantes a incluir en las Licencias de Obra Mayor que se soliciten en el ámbito del Sector y que deben reflejarse en los acuerdos de concesión y expedición de las mismas:

- Se deberá reflejar los límites ocupables por la edificación, de las parcelas sobre las que se vaya a desarrollar la edificación, independientemente de la ejecución del expediente de expropiación SLV-24.
- La ordenanza a desarrollar es la definida en el planeamiento general como PROD-4.

### 3.4. SOBRE LA INTEGRACIÓN DEL SISTEMA LOCAL VIARIO SLV-24 Y SU INCIDENCIA EN EL ESTUDIO DE DETALLE.

El sistema local viario SLV-G.24 previsto en el vigente PGOU-2011 se encuadraría dentro de lo que el artículo 24.2 de la Ley 7/2021 de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), que denomina, actuación urbanística para la obtención de un sistema local, ya que no reúne las condiciones previstas en el apartado 1 de dicho artículo para ser considerada una actuación de transformación urbanística.

Según el artículo 114 de la LISTA, relativo actuaciones directas para obtención de sistemas generales y locales:

“Cuando el instrumento de ordenación urbanística prevea en suelo urbano actuaciones públicas para la obtención de sistemas generales y locales no sometidos a actuaciones de transformación, la ejecución se llevará a cabo mediante modalidad asistemática, en los términos previstos en el artículo 115.1.b).”

Conforme al artículo 109.4 de la LISTA, el ámbito de dicha actuación urbanística asistemática comprende el suelo destinado a SLV-G.24 según el vigente PGOU. Dicho suelo se ha incluido, a su vez, en el ámbito del presente Estudio de Detalle, si bien, esta previsión del Planeamiento General no se ve comprometida por las propuestas del Estudio de Detalle y, la obtención y ejecución de este Sistema Local Viario, se realizará conforme a las normas contenidas en los artículos 115 y siguientes de la LISTA.

En todo caso, cualquier división parcelaria distinta a la contemplada en el presente instrumento de planeamiento, que necesite de la previa obtención y ejecución del SLV-G.24 para ser autorizada, no es objeto del presente Estudio de Detalle y deberá ser, en todo caso, posterior a la gestión de esa actuación urbanística asistemática.

### 3.5. INTEGRACION EN LA ESTRUCTURA URBANA COLINDANTE.

Código Seguro De Verificación	yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	06/08/2024 14:31:10
Observaciones		Página	20/48
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



La ordenación planteada en el estudio de detalle, ajusta la establecida en el PGOU a la situación del viario existente, en los dos frentes donde el viario está consolidado y urbanizado.

Puesto que la superficie destinada a viario no se encuentra fijada en la ficha de planeamiento del ámbito, ésta, la superficie destinada a viario, se deduce de las superficies netas de las parcelas susceptibles de aprovechamiento.

En el plano de alineaciones se fija gráficamente la anchura viaria total de cada tramo de calle, que determina la línea que deslinda el espacio público viario y el privado de las parcelas que dan fachada a ese vial, una vez se realice el expediente de expropiación SLV-24.

Las secciones tipo viarias que delimitan la manzana serán las siguientes:

- Vial Interior: 15 metros entre alineaciones.
- Vial con acceso desde Emilio Salgari: 15 metros entre alineación y límite de plan especial.
- Vial con acceso desde carril de Montánez: 15 metros entre alineación y límite de plan especial.
- Rotondas: 19 metros de radio desde el centro, tomando el mismo como la intersección de los ejes de los viarios confluyentes.

### 3.6. ADECUACIÓN AL MARCO LEGAL Y AL PLAN GENERAL

El contenido del presente documento se ajusta a lo establecido en el artículo 71 de la LISTA, que establece:

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.

Código Seguro De Verificación	yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	06/08/2024 14:31:10
Observaciones		Página	21/48
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



En relación con lo anterior, el Estudio de Detalle que se propone tiene como finalidad fijar las alineaciones y rasantes viarias del ámbito y establecer la ordenación de las parcelas pertenecientes al ámbito de estudio.

El Estudio de Detalle no incrementa el aprovechamiento urbanístico del ámbito, no suprime suelo dotacional, ni le afecta negativamente, no altera la ordenación de terrenos colindantes y no modifica el uso urbanístico del suelo.

El Estudio de Detalle no se ve afectado por el planeamiento territorial vigente, ya que tanto el sistema general de espacios libres de interés territorial del Parque de la desembocadura del río Guadalhorce, así como el viario metropolitano quedan fuera del ámbito.

El PGOU de Málaga establece en su artículo 2.3.10, las determinaciones para la formulación de un Estudio de Detalle. Se extraen en este apartado las que se consideran fundamentales en este caso para la ordenación resultante del Estudio de Detalle y que se concretan en los epígrafes 1, 2, 3 y 4 del citado Artículo:

1. Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en el presente Plan o en los instrumentos de planeamiento y desarrollo del Plan General, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta del interesado, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados para el mejor logro de los objetivos y fines del planeamiento.

2. En aquellos supuestos en que se imponga como necesaria la formulación de un Estudio de Detalle, la aprobación de éste constituye un presupuesto a la ejecución del planeamiento.

3. En aquellos ámbitos caracterizados por una ordenación unitaria, el Estudio de Detalle se referirá al conjunto del mismo.

4. Los Estudios de Detalle tienen por objeto en áreas de suelos urbanos de ámbitos reducidos:

4.1. Establecer alineaciones y rasantes de cualquier viario, completando las que ya estuviesen señaladas en el suelo urbano por el Plan General o por los Planes Parciales o Especiales que lo desarrollen, en las condiciones fijadas por esos instrumentos.

4.2. Reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en este Plan, o en los Planes Parciales o Especiales que desarrollen aquél, de acuerdo con las condiciones que fijan las presentes Normas, adaptando a las situaciones de hecho las que por error u omisión manifiesta se contuvieran en los planos.

4.3. Establecer la ordenación concreta dentro de cada ámbito territorial objeto de Estudio de Detalle, en desarrollo de las determinaciones y especificaciones del presente Plan o de los Planes Parciales o Especiales que desarrollen aquél de:

Código Seguro De Verificación	yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	06/08/2024 14:31:10
Observaciones		Página	22/48
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- a) Los volúmenes arquitectónicos.
- b) El trazado del viario local de segundo o tercer orden en los términos establecidos en el Título VII.
- c) La localización de los espacios públicos y dotaciones comunitarias.

4.4. Reajustar y adaptar la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos, el trazado del viario local de segundo o tercer orden en los términos establecidos en el Título VII, y la localización del suelo dotacional público, previstas en el presente Plan o de los Planes Parciales o Especiales que desarrollen aquél, adaptándolas a las situaciones de hecho las que por error u omisión se contuvieran en los planos. En otro caso, esta labor únicamente podrá realizarse si el presente Plan o de los Planes Parciales o Especiales que desarrollen aquél lo habilita de forma expresa y con respeto a los límites establecidos en el propio Plan.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	06/08/2024 14:31:10
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	23/48
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



### 3.7. ASIGNACION DE USOS Y APROVECHAMIENTOS.

Los parámetros de la Ficha del Sector aprobados en el Plan General son los siguientes:

<b>IDENTIFICACIÓN</b>	SUC-ED-G.18 "EMILIO SALGARI"
<b>SUPERFICIE DE SUELO (SIN VIARIO)</b>	14.021 m <sup>2</sup> s
<b>ORDENANZAS</b>	Prod-4
<b>ÍNDICE EDIFICABILIDAD</b>	1,5 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
<b>TECHO MÁXIMO</b>	<b>21.035 m<sup>2</sup>t</b>

Respecto de la realidad topográfica, se observa que la superficie resultante es ligeramente superior a la establecida en el planeamiento general. El valor de techo máximo definido por la modificación prevalece, independientemente del índice de edificabilidad aplicable por ordenanza. Resultado de la variación de superficie se marca un nuevo valor de índice de edificabilidad. De la misma manera, se establecen los valores de techo máximo de cada una de las manzanas en función de su superficie, resultando:

<b>IDENTIFICACIÓN</b>	SUC-ED-G.18 "EMILIO SALGARI"	
<b>SUPERFICIE DE SUELO (SIN VIARIO)</b>	<b>14.025,65</b> m <sup>2</sup> s	
<b>ORDENANZAS</b>	Prod-4	
<b>TECHO MÁXIMO</b>	Manzana 1	9.543,95 m <sup>2</sup> t
	Manzana 2	11.491,05 m <sup>2</sup> t
		<b>21.035 m<sup>2</sup>t</b>

### 3.8. CUMPLIMIENTO NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD.

La Orden de 9 de enero de 2012 aprueba 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. Siguiendo este modelo y sus instrucciones, se aporta la documentación justificativa correspondiente en el ANEXO: FICHAS DE CUMPLIMIENTO NORMATIVA ACCESIBILIDAD.

La Ley 1/1999, de 31 de marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, regula en su Título VII las condiciones que deben reunir, entre otros entornos, las vías públicas, las edificaciones y los medios de transporte, de manera que resulten accesibles a las personas con discapacidad. En desarrollo de la citada Ley, se aprobó el Decreto 293/2009, de 7 de julio, como Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía. Este Reglamento establece en el artículo 7 la obligación de justificar su

<b>Código Seguro De Verificación</b>	yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	06/08/2024 14:31:10
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	24/48
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



cumplimiento en la memoria de los proyectos o documentos técnicos a los que resulte de aplicación, especificando los parámetros dimensionales y dotacionales, así como, las prescripciones recogidas en el mismo, de forma que, a modo comparativo, se pueda verificar su observancia.

Teniendo en cuenta que la normativa andaluza citada se ha visto modificada por la legislación básica estatal recogida en el Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad, y la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, los modelos de fichas justificativas incorpora en su contenido la justificación de las nuevas prescripciones y parámetros estatales.

Por último reseñar que los modelos de fichas justificativas permite recoger las prescripciones de las Ordenanzas locales que, en su caso, resulten de aplicación, con la finalidad de facilitar la simplificación de la documentación técnica de justificación de la normativa autonómica y local de accesibilidad. La normativa local que se recoge en la columna de ordenanza, en nuestro caso, se refiere a la Ordenanza Reguladora de Accesibilidad del Municipio de Málaga, publicada en el BOP el 20 de febrero de 2004.

De la clasificación de fichas, lo que procede en este caso es justificar la Ficha I Infraestructuras y urbanismo. Su justificación deberá cumplirse específicamente en el proyecto de obras ordinarias de urbanización que se redacte para la ejecución del sistema local viario SLV-24.

#### **Accesibilidad de servicio de protección contra incendios:**

La normativa del Plan General de Málaga recoge en su artículo 12.2.32 que, respecto a la Accesibilidad del Servicio de Protección Contra Incendios, cualquier edificio que se construya deberá disponer de espacio exterior hasta el cual sea posible el acceso de los vehículos contra incendios. Dicho espacio definido como espacio de maniobras, deberá cumplir las condiciones fijadas en la Ordenanza Municipal Contra Incendios vigente, así como en Código Técnico de la Edificación.

En la ordenación propuesta de la edificación y los espacios públicos de este estudio de detalle se garantizan estas disposiciones. Toda la edificación propuesta tiene acceso desde el viario y/o acceso desde itinerarios libres de obstáculos, con ancho suficiente y capacidad para soportar vehículos de emergencia.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	06/08/2024 14:31:10
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	25/48
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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 nº 12, de 19 de enero)

Código Seguro De Verificación	yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	06/08/2024 14:31:10
Observaciones		Página	26/48
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



ESTUDIO DE DETALLE DE SUC.D.G-18 "EMILIO SALGARI" CON SEGREGACIÓN VINCULADA DE SUPERFICIE EXTERIOR A SU PERÍMETRO DE PARCELAS REGISTRALES 9.810/B Y 9.812/B.  
CARRIL DE MONTAÑEZ, 32, 29004, Málaga

MEMORIA JUSTIFICATIVA

DATOS GENERALES	
DOCUMENTACIÓN	
ESTUDIO DE DETALLE SUC-ED-G.18 "EMILIO SALGARI"	
ACTUACIÓN	
ESTUDIO DE DETALLE	
ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES	
DOTACIONES	NÚMERO
Aforo (número de personas)	
Número de asientos	
Superficie	
Accesos	
Ascensores	
Rampas	
Alojamientos	
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	
CARRIL DE MONTAÑEZ, 32. MÁLAGA	
TITULARIDAD	
PRIVADA	
PERSONA/S PROMOTORA/S	
INMOBILIARIA DUCH SL	
PROYECTISTA/S	
SUSANA CALDERÓN RISQUETE	

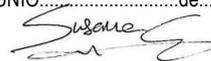
Código Seguro De Verificación	yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	06/08/2024 14:31:10
Observaciones		Página	27/48
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS QUE SE ACOMPAÑAN
<input checked="" type="checkbox"/> FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
<input type="checkbox"/> FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES
<input type="checkbox"/> FICHA III. EDIFICACIONES DE VIVIENDAS
<input type="checkbox"/> FICHA IV. VIVIENDAS RESERVADAS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA
<input type="checkbox"/> TABLA 1. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ALOJAMIENTO
<input type="checkbox"/> TABLA 2. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO COMERCIAL
<input type="checkbox"/> TABLA 3. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO SANITARIO
<input type="checkbox"/> TABLA 4. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE SERVICIOS SOCIALES
<input type="checkbox"/> TABLA 5. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ACTIVIDADES CULTURALES Y SOCIALES
<input type="checkbox"/> TABLA 6. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE RESTAURACIÓN
<input type="checkbox"/> TABLA 7. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO ADMINISTRATIVO
<input type="checkbox"/> TABLA 8. CENTROS DE ENSEÑANZA
<input type="checkbox"/> TABLA 9. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE TRANSPORTES
<input type="checkbox"/> TABLA 10. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ESPECTÁCULOS
<input type="checkbox"/> TABLA 11. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO RELIGIOSO
<input type="checkbox"/> TABLA 12. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ACTIVIDADES RECREATIVAS
<input type="checkbox"/> TABLA 13. GARAJES Y APARCAMIENTOS

OBSERVACIONES

En.....SEVILLA....., a.....16.....de.....JUNIO.....de..2.024.....



Código Seguro De Verificación	yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	06/08/2024 14:31:10
Observaciones		Página	28/48
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



## FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO \*

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO
<p><b>Descripción de los materiales utilizados</b></p> <p><u>Pavimentos de itinerarios accesibles</u> Material: Color: Resbaladicidad:</p> <p><u>Pavimentos de rampas</u> Material: Color: Resbaladicidad:</p> <p><u>Pavimentos de escaleras</u> Material: Color: Resbaladicidad:</p> <p><u>Carriles reservados para el tránsito de bicicletas</u> Material: Color:</p> <p><input type="checkbox"/> 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 depende 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.</p> <p><input type="checkbox"/> 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.</p>

\* 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 nº 12, de 19 de enero de 2012)

### FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES

Código Seguro De Verificación	Estado	Fecha y hora
yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==	Firmado	06/08/2024 14:31:10
Firmado Por	Página	29/48
José Carlos Lanzat Díaz		
Observaciones		
Uri De Verificación		<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==</a>
Normativa		Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).



**ESTUDIO DE DETALLE DE SUC.D.G-18 "EMILIO SALGARI" CON SEGREGACIÓN VINCULADA DE SUPERFICIE EXTERIOR A SU PERÍMETRO DE PARCELAS REGISTRALES 9.810/B Y 9.812/B.**

**CARRIL DE MONTAÑEZ, 32, 29004, Málaga**

**MEMORIA JUSTIFICATIVA**

NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
<b>CONDICIONES GENERALES</b> (Rgto. Art. 15. Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 46)					
Ancho mínimo		≥ 1,80 m (1)	≥ 1,50 m		CUMPLE
Pendiente longitudinal		≤ 6,00 %	---		CUMPLE
Pendiente transversal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		CUMPLE
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		CUMPLE
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados)		---	≤ 0,12 m		CUMPLE
Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.	<input type="checkbox"/> En itinerarios peatonales	Ø ≤ 0,01 m	---		CUMPLE
	<input type="checkbox"/> En calzadas	Ø ≤ 0,025 m	---		CUMPLE
Iluminación homogénea		≥ 20 luxes	---		CUMPLE
(1) Excepcionalmente, en zonas urbanas consolidadas se permite un ancho ≥ 1,50 m, con las condiciones previstas en la normativa autonómica.					
<b>VADOS PARA PASO DE PEATONES</b> (Rgto. Art. 16. Orden VIV/561/2010 arts. 20, 45 y 46)					
Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	<input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,0 m	≤ 10,00 %	≤ 8,00 %		CUMPLE
	<input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,5 m	≤ 8,00 %	≤ 6,00 %		
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		CUMPLE
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)		≥ 1,80 m	≥ 1,80 m		CUMPLE
Anchura franja señalizadora pavimento táctil		= 0,60 m	= Longitud vado		CUMPLE
Rebaje con la calzada		0,00 cm	0,00 cm		CUMPLE
<b>VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS</b> (Rgto. Art. 16. Orden VIV/561/2010 arts. 13, 19, 45 y 46)					
Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m		= Itinerario peatonal	≤ 8,00 %		CUMPLE
Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m		---	≤ 6,00 %		CUMPLE
Pendiente transversal		= Itinerario peatonal	≤ 2,00 %		CUMPLE
<b>PASOS DE PEATONES</b> (Rgto. Art. 17. Orden VIV/561/2010 arts. 21, 45 y 46)					
Anchura (zona libre enrasada con la calzada)		≥ Vado de peatones	≥ Vado de peatones		CUMPLE
<input type="checkbox"/> Pendiente vado 10% ≥ P > 8%. Ampliación paso peatones		≥ 0,90 m	---		CUMPLE
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= 0,80 m	---	CUMPLE
		Longitud	= Hasta línea fachada o 4 m	---	
	Franja señalizadora pavimento táctil botones	Anchura	= 0,60 m	---	CUMPLE
		Longitud	= Encuentro calzada-vado o zona peatonal	---	
<b>ISLETAS</b> (Rgto. Art. 17. Orden VIV/561/2010 arts. 22, 45 y 46)					
Anchura		≥ Paso peatones	≥ 1,80 m		CUMPLE
Fondo		≥ 1,50 m	≥ 1,20 m		CUMPLE
Espacio libre		---	---		CUMPLE
Señalización en la acera	Nivel calzada (2-4 cm)	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,40 m	---	CUMPLE
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	---	
	Nivel acerado	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,60 m	---	CUMPLE
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	---	
<b>PUNTES Y PASARELAS</b> (Rgto. Art. 19. Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 30)					
En los pasos elevados se complementan las escaleras con rampas o ascensores					

<b>Código Seguro De Verificación</b>	yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	06/08/2024 14:31:10
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	30/48
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



**ESTUDIO DE DETALLE DE SUC.D.G-18 "EMILIO SALGARI" CON SEGREGACIÓN VINCULADA DE SUPERFICIE EXTERIOR A SU PERÍMETRO DE PARCELAS REGISTRALES 9.810/B Y 9.812/B.**

**CARRIL DE MONTAÑEZ, 32, 29004, Málaga**

**MEMORIA JUSTIFICATIVA**

Anchura libre de paso en tramos horizontales		≥ 1,80 m	≥ 1,60 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	---	= Itin. peatonal	
	Longitud	---	= 0,60 m	
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m	≥ 0,90 m	
		≥ 1,10 m (1)	≥ 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	0,65 m y 0,75 m	0,65 m y 0,75 m	
		0,95 m y 1,05 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	---	
<b>PASOS SUBTERRÁNEOS (Rgto. Art. 20. Orden VIV/561/2010 art. 5)</b>				
En los pasos subterráneos se complementan las escaleras con rampas, ascensores.				
Anchura libre de paso en tramos horizontales		≥ 1,80 m	≥ 1,60 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	---	= Itin. peatonal	
	Longitud	---	= 0,60 m	
<b>ESCALERAS (Rgto. Art. 23. Orden VIV/561/2010 arts. 15, 30 y 46)</b>				
Directriz	<input type="checkbox"/> Trazado recto			
	<input type="checkbox"/> Generatriz curva. Radio		---	R ≥ 50 m
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio		3 ≤ N ≤ 12	N ≤ 10	
Peldaños	Huella	≥ 0,30 m	≥ 0,30 m	
	Contrahuella (con tabica y sin bocel)	≤ 0,16 m	≤ 0,16 m	
	Relación huella / contrahuella	0,54 ≤ 2C+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 la escalera		---	≥ 1,50 m	
Círculo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas		---	≥ 1,20 m	
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura escalera	= Anchura escalera	
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m	
Barandillas inescalables Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m	≥ 0,90 m	
		≥ 1,10 m (1)	≥ 1,10 m (1)	
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 cuando el desnivel sea superior a 6,00 m				
Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura.	0,65 m y 0,75 m	De 0,90 a 1,10 m	
		0,95 m y 1,05 m		

<b>Código Seguro De Verificación</b>	yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	06/08/2024 14:31:10
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	31/48
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



**ESTUDIO DE DETALLE DE SUC.D.G-18 "EMILIO SALGARI" CON SEGREGACIÓN VINCULADA DE SUPERFICIE EXTERIOR A SU PERÍMETRO DE PARCELAS REGISTRALES 9.810/B Y 9.812/B.**

**CARRIL DE MONTAÑEZ, 32, 29004, Málaga**

**MEMORIA JUSTIFICATIVA**

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.					
<b>ASCENSORES, TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS (Rgto. Art. 24. Orden VIV/561/2010 arts. 16, 17 y 46)</b>					
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 hueco de paso libre		≥ 1,00 m	---	
Dimensiones mínimas interiores de la cabina	<input type="checkbox"/> Una puerta	1,10 x 1,40 m	---		
	<input type="checkbox"/> Dos puertas enfrentadas	1,10 x 1,40 m	---		
	<input type="checkbox"/> 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 escaleras	---	
		Longitud	= 1,20 m	---	
<b>RAMPAS (Rgto. Art. 22. Orden VIV/561/2010 arts. 14, 30 y 46)</b>					
Se consideran rampas los planos inclinados con pendientes > 6 % o desnivel > 0,20 m					
Radio en el caso de rampas de generatriz curva		---	R ≥ 50 m		
Anchura libre		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		
Longitud de tramos sin descansillos (1)		≤ 10,00 m	≤ 9,00 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		≤ 8,00 %	≤ 6,00 %	
(1) En la columna O. VIV/561/2010 se mide en verdadera magnitud y en la columna DEC. 293/2009 (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	<input type="checkbox"/> Sin cambio de dirección	≥ 1,50 m	≥ 1,50 m		
	<input type="checkbox"/> Con cambio de dirección	≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		
Franja señalizadora pavimento táctil direccional.	Anchura	= Anchura rampa	= Anchura meseta		
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m		
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final.	Altura (1)	≥ 0,90 m	≥ 0,90 m		
		≥ 1,10 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, sin aristas y diferenciados del entorno	Altura	0,65 m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 m a 1,10 m		
		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.					

<b>Código Seguro De Verificación</b>	yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	06/08/2024 14:31:10
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	32/48
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



**ESTUDIO DE DETALLE DE SUC.D.G-18 "EMILIO SALGARI" CON SEGREGACIÓN VINCULADA DE SUPERFICIE EXTERIOR A SU PERÍMETRO DE PARCELAS REGISTRALES 9.810/B Y 9.812/B.**

CARRIL DE MONTAÑEZ, 32, 29004, Málaga

MEMORIA JUSTIFICATIVA

**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 ORDENANZA DOC. TÉCNICA

**OBRAS EN INTERVENCIONES EN LA VIA PÚBLICA** (Rgto. Art. 27. Orden VIV/561/2010 arts. 30, 39 y 46)

Vallas	Separación a la zona a señalizar	---	≥ 0,50 m		
	Altura	---	≥ 0,90 m		
Andamios o estabilizadores de con túneles inferiores	Altura del pasamano continuo	≥ 0,90 m	---		
	Anchura libre de obstáculos	≥ 1,80 m	≥ 0,90 m		
	Altura libre de obstáculos	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
Señalización	<input type="checkbox"/> Si invade itinerario peatonal accesible, franja de indicador direccional provisional. Ancho.	= 0,40 m	---		
	Distancia entre señalizaciones luminosas de franja en el vallado.	≤ 50m	---		
	<input type="checkbox"/> Contenedores de <span style="margin-left: 20px;">Anchura franja deflectante contorno</span>	---	≥ 0,10 m		

**FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO**  
**PARQUES, JARDINES, PLAZAS Y ESPACIOS PÚBLICOS**

**NORMATIVA** O. VIV/561/2010 DEC. 293/2009 ORDENANZA DOC. TÉCNICA

**REQUISITOS GENERALES** (Rgto. arts. 34 y 56. Orden VIV/561/2010 arts. 7 y 26)

Los caminos y sendas reúnen las condiciones generales para itinerarios peatonales (ver cuadro correspondiente), y además:

Compactación de tierras	90 % Proctor modif.	90 % Proctor modif.		
Altura libre de obstáculos	---	≥ 2,20 m		
Altura mapas, planos o maquetas táctiles en zona de acceso principal.	---	De 0,90 a 1,20 m		

<b>Código Seguro De Verificación</b>	yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	06/08/2024 14:31:10
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	33/48
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



**ESTUDIO DE DETALLE DE SUC.D.G-18 "EMILIO SALGARI" CON SEGREGACIÓN VINCULADA DE SUPERFICIE EXTERIOR A SU PERÍMETRO DE PARCELAS REGISTRALES 9.810/B Y 9.812/B.**  
**CARRIL DE MONTAÑEZ, 32, 29004, Málaga**

**MEMORIA JUSTIFICATIVA**

Zonas de descanso	Distancia entre zonas		≤ 50,00 m	≤ 50,00 m	
	Dotación	Banco	Obligatorio	Obligatorio	
		Espacio libre	Ø ≥ 1,50 m a un lado	0,90 m x 1,20 m	
Rejillas	Resalte máximo		---	Enrasadas	
	Orificios en áreas de uso peatonal		Ø ≥ 0,01 m	---	
	Orificios en calzadas		Ø ≥ 0,025 m	---	
	Distancia a paso de peatones		≥ 0,50 m	---	
<b>SECTORES DE JUEGOS</b>					
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	---	
	Altura		≤ 0,85 m	---	
	Espacio libre inferior	Alto	≥ 0,70 m	---	
		Ancho	≥ 0,80 m	---	
		Fondo	≥ 0,50 m	---	
Espacio libre (sin interferir con los itinerarios peatonales)		Ø ≥ 1,50 m	---		

<b>FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO</b>					
<b>ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS</b>					
<b>NORMATIVA</b>		<b>O. VIV/561/2010</b>	<b>DEC. 293/2009</b>	<b>ORDENANZA</b>	<b>DOC. TÉCNICA</b>
<b>RESERVA DE PLAZAS. CONDICIONES TÉCNICAS (Rgto. Art. 30. Orden VIV/561/2010 arts. 35 y 43)</b>					
Dotación de aparcamientos accesibles		1 de cada 40 o fracción	1 cada 40 o fracción		
Dimensiones	Batería o diagonal	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT (1)	---		
	Línea	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT (1)	---		
	(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.				

<b>FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO</b>					
<b>PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL</b>					
<b>NORMATIVA</b>		<b>O. VIV/561/2010</b>	<b>DEC. 293/2009</b>	<b>ORDENANZA</b>	<b>DOC. TÉCNICA</b>
<b>PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL</b>					
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 %	
<b>FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO</b>					
<b>MOBILIARIO URBANO</b>					
<b>NORMATIVA</b>		<b>O. VIV/561/2010</b>	<b>DEC. 293/2009</b>	<b>ORDENANZA</b>	<b>DOC. TÉCNICA</b>

<b>Código Seguro De Verificación</b>	yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	06/08/2024 14:31:10
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	34/48
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



**ESTUDIO DE DETALLE DE SUC.D.G-18 "EMILIO SALGARI" CON SEGREGACIÓN VINCULADA DE SUPERFICIE EXTERIOR A SU PERÍMETRO DE PARCELAS REGISTRALES 9.810/B Y 9.812/B.**

CARRIL DE MONTAÑEZ, 32, 29004, Málaga

MEMORIA JUSTIFICATIVA

MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN					
Altura del borde inferior de elementos volados (señales, iluminación...)		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
Altura del suelo a la que se deben detectar los elementos de mobiliario urbano		≤ 0,15 m	---		
Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles)		---	≥ 1,60 m		
Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada		≥ 0,40 m	---		
Kioscos y puestos comerciales	Altura de tramo del mostrador adaptado	De 0,70 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 0,90 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	---	
Máquinas expendedoras e informativas, cajeros automáticos, teléfonos públicos y otros elementos.	Espacio frontal sin invadir itinerario peatonal		Ø ≥ 1,50 m	---	
	Altura dispositivos manipulables		De 0,70 m a 1,20 m	≤ 1,20 m	
	Altura pantalla		De 1,00 m a 1,40 m	---	
	Inclinación pantalla		Entre 15 y 30°	---	
	Repisa en teléfonos públicos. Altura hueco libre bajo la misma.		---	≤ 0,80 m	
Papeleras y buzones	Altura boca papeleras		De 0,70 a 0,90 m	De 0,70 a 1,20 m	
	Altura boca buzón		---	De 0,70 a 1,20 m	
Fuentes bebederas	Altura caño o grifo		De 0,80 a 0,90 m	---	
	Área utilización libre obstáculos		Ø ≥ 1,50 m	---	
	Anchura franja pavimento circundante		---	≥ 0,50 m	
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 de lavabo (sin pedestal)		≤ 0,85 m	---	
	Inodoro	Espacio lateral libre al inodoro		≥ 0,80 m	---
		Altura del inodoro		De 0,45 a 0,50 m	---
		Barras de apoyo	Altura	De 0,70 a 0,75 m	---
	Longitud		≥ 0,70 m	---	
	Altura de mecanismos		≤ 0,95 m	---	
	<input type="checkbox"/> Ducha	Altura del asiento (40 x 40 cm)		De 0,45 m a 0,50 m	---
Espacio lateral transferencia		≥ 0,80 m	---		
Bancos accesibles	Dotación mínima		1 de cada 5 o fracción	1 cada 10 o fracción	
	Altura asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,43 m a 0,46 m	
	Profundidad asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,40 m a 0,45 m	
	Altura respaldo		≥ 0,40 m	De 0,40 m a 0,50 m	

<b>Código Seguro De Verificación</b>	yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	06/08/2024 14:31:10
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	35/48
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



**ESTUDIO DE DETALLE DE SUC.D.G-18 "EMILIO SALGARI" CON SEGREGACIÓN VINCULADA DE SUPERFICIE EXTERIOR A SU PERÍMETRO DE PARCELAS REGISTRALES 9.810/B Y 9.812/B.**  
**CARRIL DE MONTAÑEZ, 32, 29004, Málaga**

**MEMORIA JUSTIFICATIVA**

	Altura reposabrazos respecto del asiento	---	De 0,18 m a 0,20 m		
	Ángulo inclinación asiento-respaldo	---	≤ 105°		
	Dimensión soporte región lumbar	---	≥ 15 cm		
	Espacio libre al lado del banco	Ø ≥ 1,50 m a un lado	≥ 0,80 x 1,20 m		
	Espacio libre en el frontal del banco	≥ 0,60 m	---		
Bolardos (1)	Separación entre bolardos	---	≥ 1,20 m		
	Diámetro	≥ 0,10 m	---		
	Altura	De 0,75 m a 0,90 m	≥ 0,70 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	---	≥ 2,20 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	---	
		Altura parte inferior boca	≤ 1,40 m	---	
	No enterrados	Altura de elementos manipulables	≤ 0,90 m	---	

<b>Código Seguro De Verificación</b>	yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	06/08/2024 14:31:10
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	36/48
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



OBSERVACIONES

Se han justificado en éste documento, los apartados necesarios, considerando que se desarrolla un Instrumento de Planeamiento que se limita a fijar la alineaciones y ordenar volúmenes con las limitaciones contenidas en el PGOU de Málaga

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 del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento de las disposiciones.

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, aún cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para la cual se disponen, siempre que ha resultado posible, ayudas técnicas. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, 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.

Código Seguro De Verificación	yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	06/08/2024 14:31:10
Observaciones		Página	37/48
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



### 3.9. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

El objeto del Informe de Sostenibilidad económica tal y como se describe en el artículo 15.4 de la Ley 2/2008 del Suelo, es determinar el impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas Públicas afectadas por su implantación, en especial en cuanto al mantenimiento de las infraestructuras necesarias y a la puesta en marcha de prestación de servicios resultantes.

Al mismo tiempo, se regula su procedencia y contenido en el desarrollo de la Ley 2/2008 regulada por el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo. BOE» núm. 270, de 9 de noviembre de 2011, que establece en su Capítulo I Disposiciones Generales, Artículo 3:

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 socioeconómicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta.
2. En el informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística a que se refiere el artículo 15.5 de la Ley de Suelo, constará, como mínimo, el cumplimiento de las previsiones de los informes de sostenibilidad económica y ambiental y las eventuales desviaciones resultantes en relación con las estimaciones realizadas en los mismos, así como, en su caso, la propuesta de las medidas que favorezcan el equilibrio ambiental y territorial o el reajuste económico para la Hacienda Local que pudiera derivarse del análisis del impacto de la memoria de sostenibilidad económica al que se refiere el apartado anterior.

El presente Estudio de detalle, no es un instrumento de ordenación para una actuación de transformación urbanística, al no contemplar la necesidad de nuevas infraestructuras y servicios que difieran de las existentes que sirven al suelo consolidado, y previstas ya por el planeamiento general aprobado.

Tal y como se ha expuesto en los puntos anteriores del presente documento, los objetivos del Estudio de Detalle son los de parcelación, ordenación de volúmenes y

Código Seguro De Verificación	yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	06/08/2024 14:31:10
Observaciones		Página	38/48
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



ajuste de alineaciones viarias, siendo la edificabilidad el resultado de aplicación de la ordenanza actual, sin incrementar la edificabilidad resultante de la prevista en el PGOU.

Hay un ámbito dentro del mismo estudio de detalle, que conforme a la parcelación que se determina, es objeto de expropiación para la ejecución de viario público por el Ayuntamiento. Sin embargo el coste derivado de esta expropiación está asumido en el mismo Planeamiento General, al delimitarse dicho ámbito de expropiación en suelo urbano consolidado y exento de gestión que sobre las parcelas corresponde al promotor privado.

Por tanto el Estudio de Detalle no supone impacto alguno en la hacienda pública Local, por lo que no es necesario incorporar Informe de Sostenibilidad Económica, cuyo objeto sería analizar un impacto económico inexistente.

La gestión, tramitación y desarrollo urbanístico del presente Estudio de Detalle NO generará coste alguno al Excmo. Ayto. de Málaga al ser de titularidad e iniciativa privada.

En Sevilla a JUNIO DE 2024

Susana Calderón Risquete  
colegiado nº 5804 COAS

<b>Código Seguro De Verificación</b>	yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	06/08/2024 14:31:10
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	39/48
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



#### 4. LISTADO DE PLANOS

Nº Plano	Nombre Plano	Escala
A01	SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	EEVV
A02	AFECCIÓN AERONÁUTICA	EEVV
A03.1	AFECCIÓN CARRETERAS	EEVV
A03.2	AFECCIÓN CARRETERAS. DTU	1/500
A04	AFECCIÓN INUNDACIONES	EEVV
A05	ESTADO ACTUAL. TOPOGRÁFICO	1/500
A06	ESTADO ACTUAL. ESTRUCTURA PROPIEDAD	1/500
A07	ESTADO ACTUAL. PARCELAS CATASTRALES	1/500
A08	ORDENACIÓN. PARCELACIÓN	1/500
A09	ORDENACIÓN. ALINEACIONES Y RASANTES	1/500
A10	IMAGEN URBANIZACIÓN SLV 24	1/500
A11.1	ESQUEMA DE INFRAESTRUCTURAS. RED DE ABASTECIMIENTO	1/500
A11.2	ESQUEMA DE INFRAESTRUCTURAS. RED DE SANEAMIENTO FECAL	1/500
A11.3	ESQUEMA DE INFRAESTRUCTURAS. RED DE SANEAMIENTO PLUVIAL	1/500
A11.4	ESQUEMA DE INFRAESTRUCTURAS. RED ELÉCTRICA	1/500
A11.5	ESQUEMA DE INFRAESTRUCTURAS. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO	1/500
A11.6	ESQUEMA DE INFRAESTRUCTURAS. RED DE TELECOMUNICACIONES	1/500
A12.1	ANEXO DE PARCELACIÓN. Parcela 9.810/B	1/1000
A12.2	ANEXO DE PARCELACIÓN. Parcela 9.812/B	1/1000

Código Seguro De Verificación	yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	06/08/2024 14:31:10
Observaciones		Página	40/48
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



## **ANEXO I SEGREGACIÓN DE PARCELAS RESULTANTES DE LA APLICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.**

Puesto que las parcelas sobre las que se dispone el anterior Estudio de Detalle exceden sensiblemente los límites del mismo, se desarrolla a continuación la segregación de las parcelas afectadas, quedando la matriz dentro del ámbito desarrollado.

Se aporta plano de parcelas resultantes de las segregaciones para facilitar su comprensión.

### **Parte Segregada de Parcela Registral 9.812/B.**

De la misma resulta un excedente de 749,47 m<sup>2</sup> desarrollados en una franja aproximada de 5 metros de terreno que discurre paralelo al límite norte del estudio de detalle. La parcela resultante carece de uso según el planeamiento general pues se ve afectada en su totalidad por el expediente de expropiación de sistema local viario SLV-23 y cuenta con acceso desde la calle Carril de Montañez.

Límites de la parcela:

- Norte Parcela resultante de la segregación de la finca registral 9.810/B.
- Sur: Límite de Estudio de Detalle SUC ED G.18.
- Este: Parcela resultante de la segregación de la finca registral 9.810/B.
- Oeste: Carril de Montañez.

### **Parte segregada de Parcela Registral 9.810/B.**

De la misma resulta un excedente de 15.125,40 m<sup>2</sup> desarrollados en colindancia con el estudio de detalle y parcialmente bajo el viaducto de la autovía MA-23. Este terreno dadas sus características y su uso, se segrega de su matriz siendo afectado por el expediente de expropiación para generación de sistema local viario, definido en el plan general como SLV-23, en dos franjas paralelas, de manera que únicamente no se ve afectada por la misma un porción de terreno de aproximadamente 24 m de anchura cuyo uso es el vinculado al sistema viario, permitiéndose en el mismo el desarrollo de aparcamientos o parques y jardines. Cuenta con acceso desde la calle Emilio Salgari.

Límites de la parcela:

- Norte varias parcelas con fachada a la calle Newton.
- Sur: Límite de Estudio de Detalle SUC ED G.18.
- Este: calle Emilio Salgari.
- Oeste: Carril de Montañez y parte segregada de la finca registral 9.812/B.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	06/08/2024 14:31:10
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	41/48
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



## ANEXO II FICHAS CATASTRALES DE LAS PARCELAS AFECTADAS.



SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

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

Referencia catastral: 8595814UF6589S0001UA

---

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

**Localización:**  
CR MONTAÑEZ [CARRIL] 32  
29004 MÁLAGA [MÁLAGA]

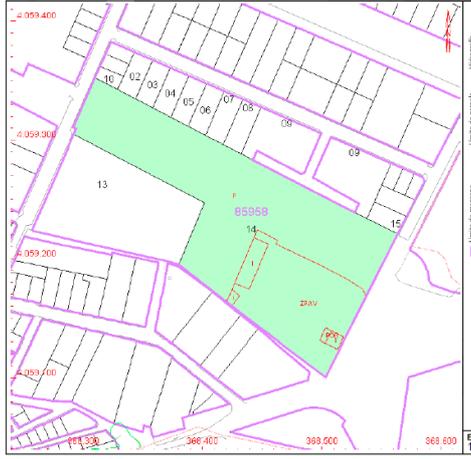
**Clase:** URBANO  
**Uso principal:** Industrial  
**Superficie construida:** 7.481 m<sup>2</sup>  
**Año construcción:** 2008

**Construcción**

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
OFICINA	1/00/01	126
SOPORT. 50%	1/00/02	31
OBR URB INT	1/00/03	6.706
PORCHE 100%	1/00/04	618

**PARCELA**

**Superficie gráfica:** 25.120 m<sup>2</sup>  
**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."

---



SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

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

Referencia catastral: 8595813UF6589S0001ZA

---

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

**Localización:**  
CR MONTAÑEZ [CARRIL] 26  
29004 MÁLAGA [MÁLAGA]

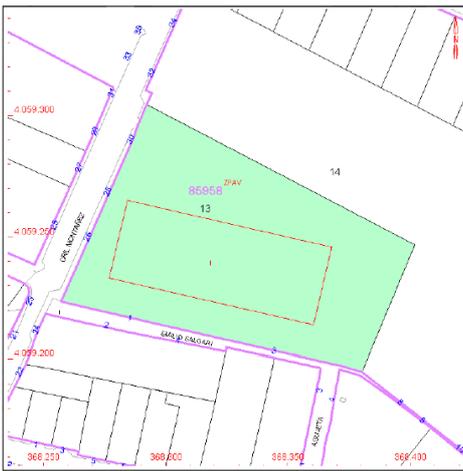
**Clase:** URBANO  
**Uso principal:** Industrial  
**Superficie construida:** 8.910 m<sup>2</sup>  
**Año construcción:** 1990

**Construcción**

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
INDUSTRIAL	1/00/01	2.180
OFICINA	1/00/02	448
OFICINA	1/EN/01	196
OBR URB INT	1/00/03	6.106

**PARCELA**

**Superficie gráfica:** 8.910 m<sup>2</sup>  
**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."

<b>Código Seguro De Verificación</b>	yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	<b>Firmado</b>	06/08/2024 14:31:10
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	42/48
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



## ANEXO III ESCRITURAS FINCAS REGISTRALES.



INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por

**JUAN FRANCISCO RUIZ-RICO MARQUEZ**

Registrador de la Propiedad de MALAGA 10

Cerrojo, 17 - MALAGA

tlfno: 0034 95 2615128

correspondiente a la solicitud formulada por

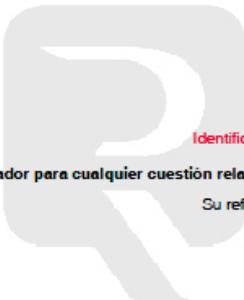
**EUROWAYS SL.**

con DNI/GIF: B58606062



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones



Identificador de la solicitud: F14ZN46Z8

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia:FINCA MALAGA 9810/B

<http://www.registradores.org>

Pág. 1

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>  
CSV: 9212000114844698  
Huella: 0eae417b-eba30e7d-7a91947e-215031fb-92b0e2d4-d9fafa25-950abde9-4876a700

Código Seguro De Verificación	yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	06/08/2024 14:31:10
Observaciones		Página	43/48
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MALAGA NÚMERO 10

FECHA DE EMISIÓN: DIECINUEVE DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL VEINTE

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA DE MALAGA 7ª Nª: 9810/B

(Antes )

CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 29045000647959

Constancia de la COORDINACIÓN entre REGISTRO-CATASTRO: No consta

URBANA: Parcela de terreno situada en el partido del Arraijnal, término municipal de Málaga, procedente de los Cortijos de Montañez y San Julián. Comprende una extensión superficial, tras una segregación practicada en la zona noroeste de la misma y el exceso de cabida inscrito por la inscripción 2ª, de DOS HECTÁREAS, SETENTA Y UN ÁREAS, NOVENTA Y NUEVE CENTIÁREAS, NOVENTA Y NUEVE DECÍMETROS Y CINCUENTA Y DOS CENTÍMETROS CUADRADOS. Línda: por el norte, con carril hoy llamado de Montañez que la separa de la parcela número cuatro de igual finca matriz, propia de don Francisco Herrera Gómez, hoy de don José Fernández Pastor o resto de la finca de donde se segregó; por el sur, con la vía del ferrocarril suburbano; por el este, con la acequia de riego que la separa del resto de la finca matriz, por el oeste, con carril que la separa de la parcela número cuatro y desagüe general del Cortijo San Julián, haciéndose constar que además linda por el noroeste con la parcela segregada de ésta, registral número 9.812-B. A esta finca le corresponde la parte proporcional a su extensión de agua que para riego tiene asignada la finca matriz de que procede. Se forma por agrupación de las siguientes dos fincas: a) por la 6.117-A, al folio 83, del tomo 562, inscripción 4ª y b) por la 6.119-A, al folio 86, del tomo 562, inscripción 4ª.

Naturaleza de la finca: URBANA: Solar

TITULARIDADES

TITULARES	NUM. IDENT.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
INMOBILIARIA DUCH S.L.	B-08104705	1841	91	78	6

100,000000% del pleno dominio por título de ABSORCIÓN.

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 formado 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:

CARGAS

- Esta finca o derecho QUEDA AFECTO durante CINCO AÑOS, al pago de las liquidaciones del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y A.J.D., que motive el acto de la anotación de cancelación de suspensión de pagos letra B. En autoliquidación se declaró NO SUJETO. Málaga a 11 de Junio de 2.004.

<http://www.registradores.org>

Pág. 2

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>  
CSV: 9212000114944698  
Huella: 0eae417b-eba30e7d-7a91947e-215031fb-92bce2d4-d9afa25-950abde9-4876a700

Código Seguro De Verificación	yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	06/08/2024 14:31:10
Observaciones		Página	44/48
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



-Una HIPOTECA a favor de la entidad CAIXA D'ESTALVIS DE CATALUNYA, por un importe de 1.500.000 euros de principal; de 244.500 euros de intereses ordinarios, durante 24 meses hasta un tipo máximo del 8,15% anual; de 394.500 euros; de 75.000 euros de costas y gastos Con un plazo de amortización de 36 meses, a contar desde el 1 de Septiembre de 2007; con un valor de subasta de 4.500.002 euros. En virtud de la escritura de Hipoteca otorgada en Hospitalet, ante Don SANTIAGO GOTOR SANCHEZ, con número de protocolo 1713, el 5 de Agosto de 2005. Según la Inscripción 7ª, de fecha 9 de Enero de 2006, al folio 79, del Libro 91 del término municipal de Malaga 7ª, Tomo 1841 del Archivo. MODIFICADAS LAS CONDICIONES DE LA HIPOTECA PRECEDENTE COMO SE INDICA EN LA 8ª.

- Esta finca o derecho QUEDA AFECTO durante CINCO AÑOS, al pago de las liquidaciones del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y A.J.D., que motive el acto de la inscripción 7ª. En autoliquidación se declaró Sujeto, y se pagaron 22.140 euros cantidad por la que queda liberada. Malaga a 9 de Enero de 2.006. 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 nueve de Enero del año dos mil seis

- Esta finca o derecho QUEDA AFECTO durante CINCO AÑOS, al pago de las liquidaciones del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y A.J.D., que motive el acto de la inscripción 8ª. En autoliquidación se declaró NO SUJETO. Malaga a 17 de Julio de 2.007.

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 diecisiete de Julio del año dos mil siete.

- En virtud de escritura otorgada el catorce de diciembre de dos mil seis, ante el Notario de L'Hospitalet de Llobregat, don Santiago Gotor Sánchez, protocolo 3.957 y escritura de subsanación de fecha 3 de julio de 2.007 ante el mismo Notario, se modifica la hipoteca de la 7ª, de forma que la parte deudora se obliga a devolver el capital pendiente de amortización del préstamo en el plazo de VEINTE MESES, a partir del TREINTA Y UNO DE DICIEMBRE DE DOS MIL OCHO, mediante VEINTE CUOTAS MENSUALES constantes de SETENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS VEINTIUN EUROS CON SESENTA Y TRES CENTIMOS cada una, comprensivas de capital e intereses, pagaderas el día del mismo número de cada período en que deberían haberse satisfecho las anteriores o, si éste no existiera, el último día del mes, correspondiendo efectuar el primer pago el TREINTA Y UNO DE ENERO DE DOS MIL NUEVE, y el último el TREINTA Y UNO DE AGOSTO DE DOS MIL DIEZ. En caso de que se produjera una variación del tipo de interés nominal del préstamo, esta cuota se modificará de acuerdo con tal variación. Hasta el inicio del plazo de amortización el prestatario deberá satisfacer VEINTICINCO CUOTAS MENSUALES de CINCO MIL QUINIENTOS UN EUROS CON VEINTICINCO CENTIMOS, por los intereses que se devenguen de conformidad con el pacto tercero del préstamo original. Todo ello consta en la inscripción 8ª de fecha 17 de julio de 2.007.

- Esta finca o derecho QUEDA AFECTO durante CINCO AÑOS, al pago de las liquidaciones del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y A.J.D., que motive el acto de la inscripción 9ª. En autoliquidación se declaró Sujeto, y se pagaron 30.800 euros cantidad por la que queda liberada. Malaga a 2 de Noviembre de 2.007.

No se ha hecho constar la Referencia Catastral de la finca a que se refiere la inscripción adjunta por no haber resultado acreditada la misma conforme al artículo 43 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo. Malaga a 2 de Noviembre de 2.007.

-Una HIPOTECA a favor de la entidad CAIXA DESTALVIS DE CATALUNYA, por un importe de 1.000.000 euros de principal de intereses ordinarios, durante 24 meses hasta un tipo máximo del 9,75% anual; de 295.000 euros de intereses de demora, hasta un tipo máximo del 14,75% anual; de 50.000 euros de costas y gastos Con un plazo de amortización de 180 meses; con un valor de subasta de 4.707.000 euros. En virtud de la escritura de Hipoteca otorgada en Hospitalet, ante Don SANTIAGO GOTOR SANCHEZ, con número de protocolo 3956, el 14 de Diciembre de 2006. Según la Inscripción 9ª, de fecha 2 de Noviembre de 2007, al folio 203, del Libro 148 del término municipal de Malaga 7ª, Tomo 1898 del Archivo.

Código Seguro De Verificación	yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	06/08/2024 14:31:10
Observaciones		Página	45/48
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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

NO hay documentos pendientes de despacho.

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de emisión indicado en el encabezamiento de la misma, antes de la apertura del diario.

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).

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

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

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

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

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.-

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

## ADVERTENCIAS

<http://www.registradores.org>

Pág. 4

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>  
CSV: 9212000114944698  
Huella: 0eae417b-eba30e7d-7a91947e-215031fb-92bee2d4-d9fafa25-950abde9-4876a700

Código Seguro De Verificación	yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	06/08/2024 14:31:10
Observaciones		Página	46/48
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



Código Seguro De Verificación	yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	06/08/2024 14:31:10
Observaciones		Página	47/48
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



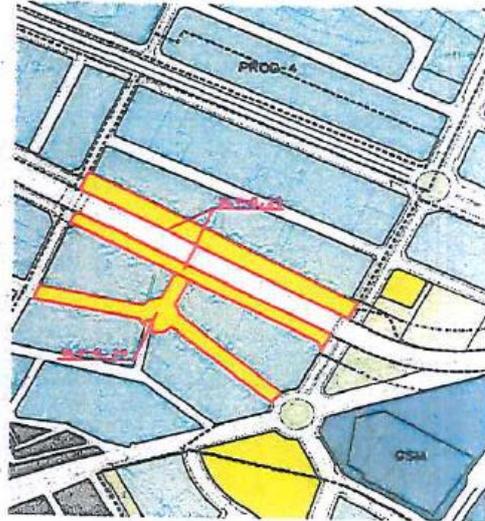
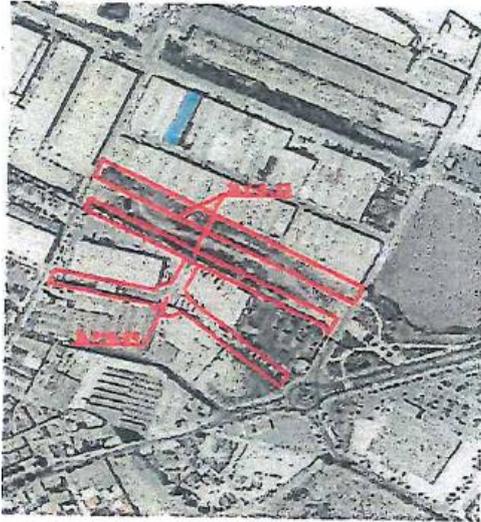
## ANEXO IV FICHA DEL SLV-G.24.

IDENTIFICACIÓN <b>SLV-G.24</b>			
BARRIO	GUADALHORCE	HOJA	ÁREA DE REPARTO

ORDENACIÓN PORMENORIZADA  
OBJETIVOS Y CRITERIOS.

OBSERVACIONES:

GESTIÓN		PROGRAMACION	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	EXPROPIACIÓN	SEGUNDO CUATRINIO	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO			
SUPERFICIE m2 SUELO	USO PORMENORIZADO	TIPO	CLASE
4.959,70		Vialio	SUC
DIRECCIÓN		REFERENCIA CATASTRAL	
CARRIL DE MONTAÑEZ, 26		8595814UF6589S00012A	
CARRIL DE MONTAÑEZ, 32		8595814UF6589S0001UA	
LOCALIZACIÓN		PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA	



Código Seguro De Verificación	yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	06/08/2024 14:31:10
Observaciones		Página	48/48
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yN66Kw/vmDuTYHdhKbDkEg==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

