

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

En base al art.62 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía., se aporta Resumen Ejecutivo del ESTUDIO DE DETALLE Y SEGREGACIÓN DE PARCELAS VINCULADAS según ficha SUC.ED.G-18 "EMILIO SALGARI" en Carril de Montañez, 32 del PGOU de Málaga.

El apartado e, del artículo 62.1, de forma literal establece:

e) Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.

El presente resumen ejecutivo de la actuación se resumen en:

- 1.- Datos de Parcelas y Promotor.
- 2.- Objeto del estudio de Detalle.
- 3.- Memoria Justificativa.
  - 3.1.- Descripción y justificación de la solución adoptada
  - 3.2.- Cuadro de Superficies.
- 4.- Parcelas Resultantes de la Actuación.
- 5.- Planos.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	TfkWd+hlycMbgkKZYr+zPQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	06/08/2024 14:31:13	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	1/10	
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/TfkWd+hlycMbgkKZYr+zPQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/TfkWd+hlycMbgkKZYr+zPQ==</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.- DATOS DE PARCELAS Y PROMOTOR.

Este documento 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, que afecta a las parcelas registrales 9.810/B y 9.812/B.

Ambas parcelas exceden en su superficie la delimitación del ámbito del estudio de detalle, por lo que se vincula al documento de planeamiento la segregación del excedente de ambas parcelas.

Dichas registrales son propiedad de INMOBILIARIA DUCH SL (CIF B-08104705), promotor de la actuación.

Ambas parcelas se corresponden con las parcelas catastrales 8595814UF6589S y 8595813UF6589S.

Dichos datos se resumen en los cuadros que se exponen a continuación:

### 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

Código Seguro De Verificación	TfkWd+hlycMbgkKZYr+zPQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	06/08/2024 14:31:13	
Observaciones		Página	2/10	
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/TfkWd+hlycMbgkKZYr+zPQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/TfkWd+hlycMbgkKZYr+zPQ==</a>			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



## 2.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

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.

Así mismo, y puesto que parte de la superficie de las parcelas de origen no se incluyen dentro del ámbito del estudio de detalle, tal como se observa en las tablas anteriores. Asimismo se ha incluido como anexo la segregación de dichos suelos.

Código Seguro De Verificación	TfkWd+hlycMbgkKZYr+zPQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	06/08/2024 14:31:13
Observaciones		Página	3/10
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/TfkWd+hlycMbgkKZYr+zPQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/TfkWd+hlycMbgkKZYr+zPQ==</a>		
Normativa	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.- Descripción y justificación de la solución adoptada

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.

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. Del mismo modo, se refleja 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.

#### 3.2.- Cuadro de Superficies

Los parámetros de la Ficha del Sector aprobados en el Plan General, se cumplen en la ordenación planteada y se resumen en la siguiente tabla:

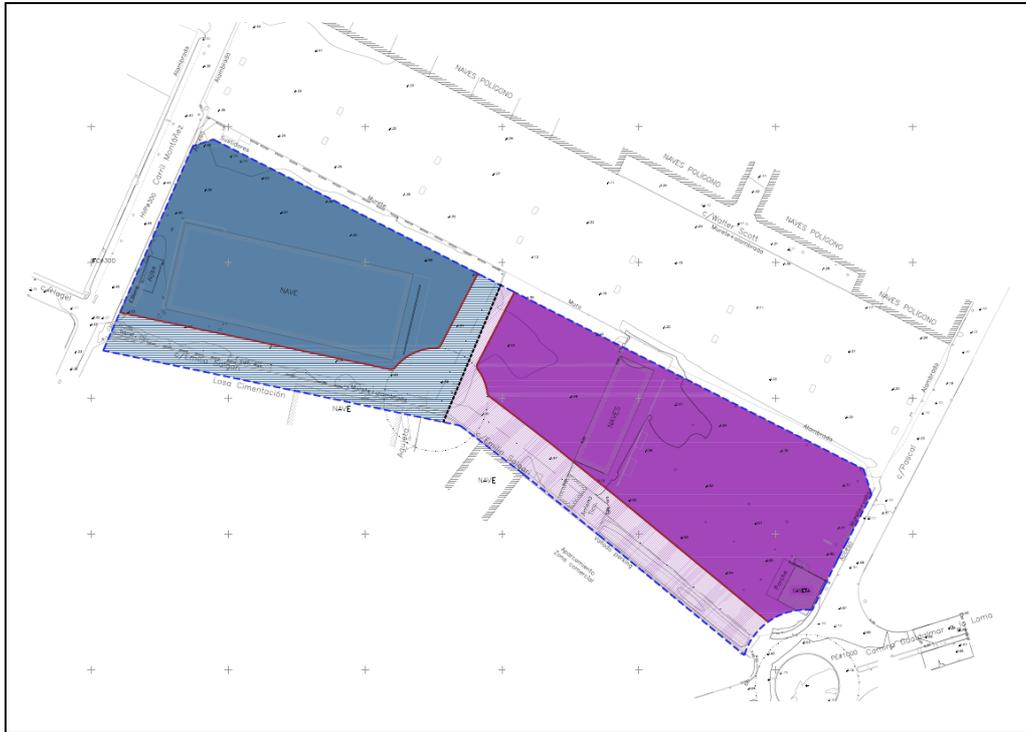
<b>IDENTIFICACIÓN</b>	SUC-ED-G.18 "EMILIO SALGARI"	
<b>SUPERFICIE DE SUELO (SIN VIARIO)</b>	<b>14.025,65 m<sup>2</sup>s</b>	
<b>ORDENANZAS</b>	Prod-4	
<b>TECHO MÁXIMO</b>	Manzana 1	9.543,95 m <sup>2</sup> t
	Manzana 2	11.491,05 m <sup>2</sup> t
	<b>21.035 m<sup>2</sup>t</b>	

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.

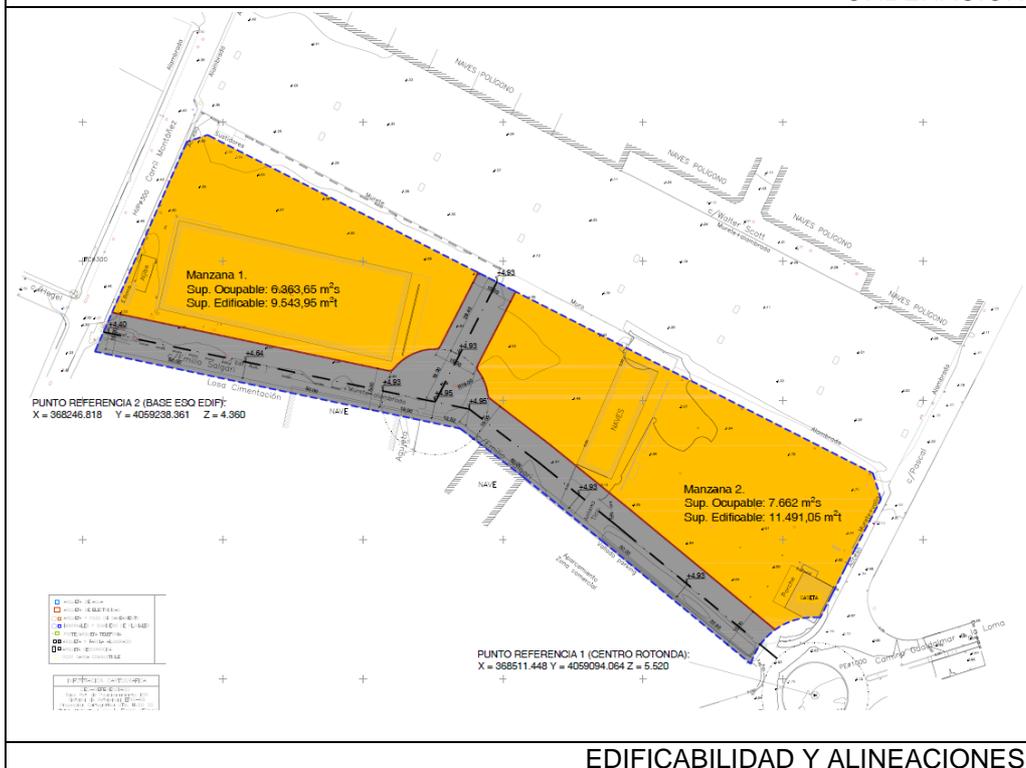
<b>Código Seguro De Verificación</b>	TfkWd+hlycMbqkKZYr+zPQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	06/08/2024 14:31:13	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	4/10	
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/TfkWd+hlycMbqkKZYr+zPQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/TfkWd+hlycMbqkKZYr+zPQ==</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 EXTERIORES A SU PERÍMETRO DE PARCELAS REGISTRALES 9.810/B Y 9.812/B.  
CARRIL DE MONTAÑEZ, 32, 29004, Málaga

RESUMEN EJECUTIVO



ORDENACIÓN



EDIFICABILIDAD Y ALINEACIONES

Código Seguro De Verificación	TfkWd+hlycMbgkKZYr+zPQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	06/08/2024 14:31:13
Observaciones		Página	5/10
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/TfkWd+hlycMbgkKZYr+zPQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/TfkWd+hlycMbgkKZYr+zPQ==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



#### 4.- PARCELAS RESULTANTES DE LA ACTUACIÓN.

Puesto que las parcelas de origen son superiores en tamaño, disposición y forma al ámbito del estudio de detalle, el resultado de la actuación debe incluir las parcelas resultantes, no sólo de la ordenación planteada, sino aquellas superficies segregadas de las parcelas matrices por encontrarse fuera del Estudio de Detalle, que pasan a describirse a continuación:

##### 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.

##### 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.

Código Seguro De Verificación	TfkWd+hlycMbqkKZYr+zPQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	06/08/2024 14:31:13
Observaciones		Página	6/10
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/TfkWd+hlycMbqkKZYr+zPQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/TfkWd+hlycMbqkKZYr+zPQ==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



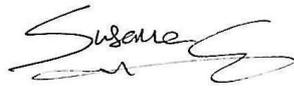
**5.- PLANOS.**

**RE01.- Situación y emplazamiento**

**RE02.- Estado actual. Estructura propiedad**

**RE03.- Ordenación. Alineaciones y rasantes**

En Sevilla a JUNIO de 2024



Susana Calderón Risquete  
colegiado nº 5804 COAS

<b>Código Seguro De Verificación</b>	TfkWd+hlycMbqkKZYr+zPQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	06/08/2024 14:31:13
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	7/10
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/TfkWd+hlycMbqkKZYr+zPQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/TfkWd+hlycMbqkKZYr+zPQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





SITUACIÓN EN MUNICIPIO  
ESCALA S37E



PARCELA CATASTRAL: 8595814UF68950001UA  
ESCALA S37E



**ESTUDIO DE DETALLE SUC-ED-G.18**  
"EMILIO SÁLGARI" CON SEGREGACIÓN VINCULADA  
Parcelas 9810/B y 9812/B

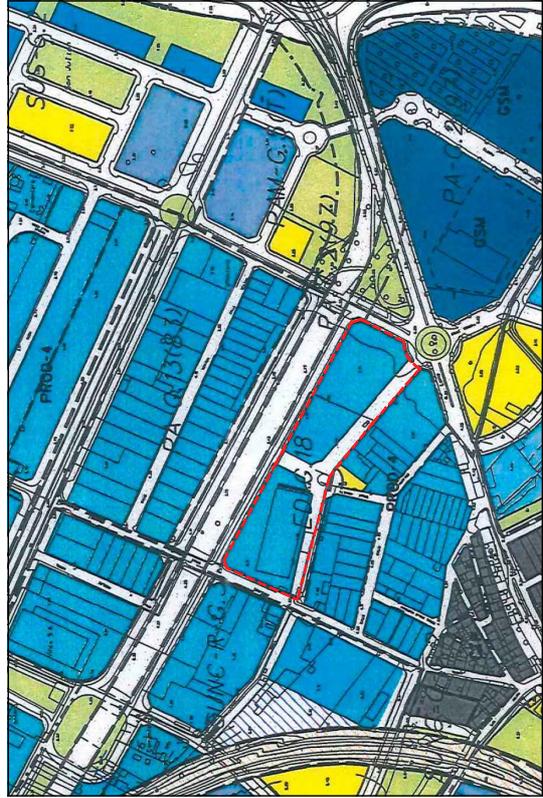
promotor:  
SUSANA CALDERÓN RISQUETE  
COAS 4984

rev.: RU  
VDG  
db.: AR-10/20  
ref.: AR-10/20  
fecha: DIC 2022  
número:  
E.E.W.  
escala de detalle: RE01  
ARQUITECTURA

SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO



SITUACIÓN  
ESCALA 1:10.000



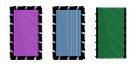
SITUACIÓN EN MODIF. PGOU. PLANO P.2.1 CALIFICACIÓN, USOS Y SISTEMAS  
SIN ESCALA

Código Seguro De Verificación	TfkWd+hlycMbqkKZYr+zPQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	06/08/2024 14:31:13
Observaciones		Página	8/10
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/TfkWd+hlycMbqkKZYr+zPQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/TfkWd+hlycMbqkKZYr+zPQ==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





PARCELA 9.810/B. Sup.: 25.180,19 m<sup>2</sup>s; Sup en ED: 9.933,70 m<sup>2</sup>s  
 PARCELA 9.812/B. Sup.: 9.209,66 m<sup>2</sup>s; Sup en ED: 8.469,10 m<sup>2</sup>s  
 RAMAL-4 ACEQUIA. Sup en ED: 383,30 m<sup>2</sup>

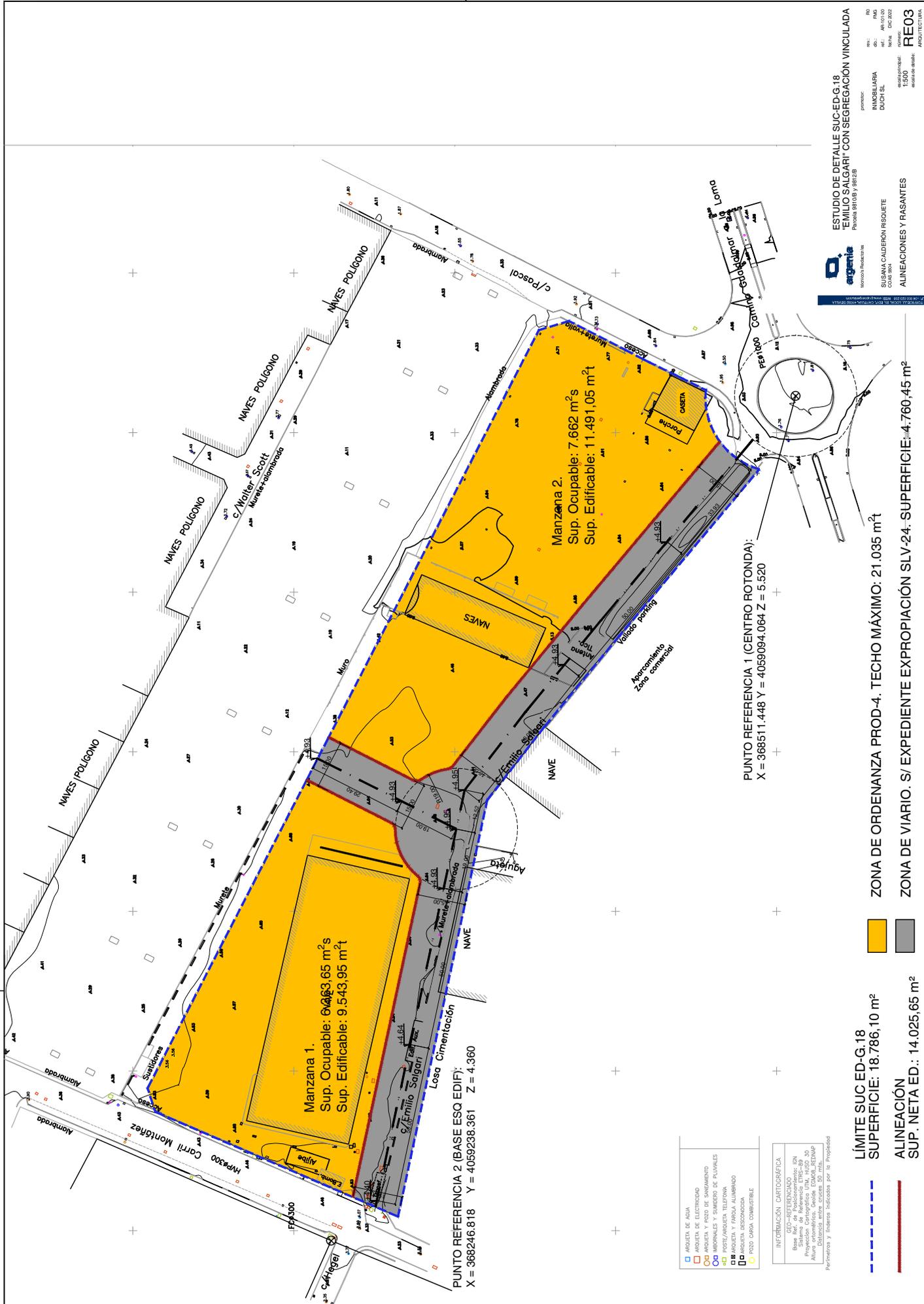


LÍMITE SUC ED-G.18  
 SUPERFICIE: 18.786,10 m<sup>2</sup>



Código Seguro De Verificación	TfkWd+hlycMbqkKZYr+zPQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	06/08/2024 14:31:13
Observaciones		Página	9/10
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/TfkWd+hlycMbqkKZYr+zPQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/TfkWd+hlycMbqkKZYr+zPQ==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





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

