



ARQUITECTURA
Y DIRECCION
INTEGRADA
DE PROYECTOS

044.017.U_ED
MODIFICACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE

P.4 “PASAJE ADRA”
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MÁLAGA
29006 MÁLAGA
Mayo 2024

Arquitecto
Juan Antonio Ruiz Macías

Promotor
Kolac Properties S.L.

INDICE

A. MEMORIA

1. Memoria de información y de diagnóstico

- 1.1. Consideraciones generales
- 1.2. Análisis de la situación actual del ámbito
- 1.3. Análisis de la ordenación urbanística vigente
- 1.4. Análisis de las afecciones derivadas de la legislación y planificación territorial
- 1.5. Análisis de las afecciones derivadas de la legislación y planificación sectorial
- 1.6. Relación de inmuebles y personas afectadas por el instrumento de planeamiento
- 1.7. Diagnóstico

2. Memoria de participación e información pública

- 2.1. Medios técnicos y materiales para el fomento de la participación y el acceso a la información.
- 2.2. Documentación que facilite la comprensión de la ordenación propuesta por la ciudadanía.
- 2.3. Resultado de los procesos participativos.
- 2.4. Incidencia de los procesos participativos en la propuesta final de ordenación.
- 2.5. Incidencia de los procesos participativos en la propuesta final de ordenación.

3. Memoria de ordenación

- 3.1. Justificación de la necesidad, conveniencia y oportunidad para la redacción de la modificación de estudio de detalle
- 3.2. Objetivos y criterios de ordenación
- 3.3. Definición del modelo de ordenación adoptado
- 3.4. Ajuste de las determinaciones del estudio de detalle a las previsiones del planeamiento general
- 3.5. Obras de urbanización

4. Memoria económica, de gestión y ejecución

- 4.1. Informe de sostenibilidad económica
- 4.2. Estudio económico financiero y viabilidad económica
- 4.3. Gestión y ejecución
- 4.4. Plan de etapas

B. NORMATIVA URBANÍSTICA

C. CARTOGRAFÍA

- I Cartografía de información
- O Cartografía de ordenación

D. ANEXOS

1. Accesibilidad

E. RESUMEN EJECUTIVO

A. MEMORIA

1. Memoria de información y de diagnóstico

1.1. Consideraciones generales

1.1.1. Normativa urbanística aplicable y antecedentes

La normativa urbanística aplicable es la siguiente:

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA), publicada en BOJA número 233 de 3 de diciembre de 2021, en adelante LISTA.
- Decreto-ley 11/2022, de 29 de noviembre, por el que se modifica la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, publicado en BOJA nº 232 de 2 de diciembre de 2022.
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante Reglamento LISTA), publicado en BOJA número 232 de 2 de diciembre de 2022, en adelante Reglamento LISTA.
- Estudio de detalle de la UE-P.4 Pasaje Adra, C/ Juan A. Delgado, aprobado definitivamente el 19 de diciembre de 2006 por Ayuntamiento Pleno y publicado en BOP de Málaga número 45 de 6 de marzo de 2007.
- Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga aprobado definitivamente el 28 de julio de 2011 por la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, publicado, previa subsanación, en BOJA número 170 de 30 de agosto 2011.

1.1.2. Objeto de la modificación del estudio de detalle

El objeto del presente estudio de detalle es completar, adaptar y modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada que no implican modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico, ni afectan negativamente a las dotaciones, en un ámbito de suelo urbano, conforme al artículo 71 de la LISTA y 94 del Reglamento LISTA.

1.1.3. Promotor

El presente documento se redacta por iniciativa de la sociedad mercantil KOLAC PROPERTIES S.L. con CIF B 70.769.625 y domicilio a efecto de notificaciones en Calle Arjona 14, Planta 1, Oficina 2, 41001 Sevilla; representada por D. Juan Lasheras Rodríguez con DNI 07.228.635 B.

La mencionada sociedad va a gestionar y desarrollar el ámbito y las posteriores actuaciones urbanísticas.

1.1.4. Redactor

El redactor del presente instrumento complementario de ordenación urbanística es el arquitecto D. Juan Antonio Ruiz Macías, colegiado con el número 5.172 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla y con domicilio profesional en calle Seguiriya 2, 41849 Aznalcázar.

**RUIZ MACIAS JUAN
ANTONIO - 29494193M**

Firmado digitalmente por RUIZ MACIAS JUAN ANTONIO - 29494193M
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,
serialNumber=IDCES-29494193M, givenName=JUAN ANTONIO,
sn=RUIZ MACIAS, cn=RUIZ MACIAS JUAN ANTONIO - 29494193M
Fecha: 2024.05.24 19:44:32 +02'00'

1.1.5. Ámbito

La delimitación del ámbito es concordante con la Unidad de Ejecución en suelo urbano UE-P4 "Pasaje Adra", del Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga.

1.1.6. Consideraciones legales

La presente modificación de estudio de detalle se encuentra regulado por:

1. El Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga
2. La Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA).
3. Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (Reglamento LISTA)
4. La Legislación sectorial aplicable según el contenido y afecciones del documento.
5. La Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local y sus Reglamentos.
6. La Ley del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
7. La Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Contenido sustantivo y documental.

El presente documento constituye un Estudio de Detalle, en su contenido sustantivo y documental, conforme al artículo 94 del Reglamento LISTA, en concreto:

1. El presente estudio de detalle tiene por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada en ámbitos de suelo urbano.
2. En ningún caso modifica el uso urbanístico del suelo, altera la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementa el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito.

Dentro de su ámbito el presente Estudio de Detalle:

- a) Completa las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas a la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional.
 - b) Fija y reajusta las alineaciones y rasantes de cualquier viario, sin que de ello pueda derivarse la reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos.
 - c) Modifica la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.
3. En ningún caso el presente Estudio de Detalle sustituye a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones de transformación urbanística.
 4. El Estudio de Detalle, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la LISTA y 85 del Reglamento LISTA, incorporará, entre otros, los siguientes documentos:
 - a) Memoria de información y memoria de ordenación, que incluye el contenido que resulta necesario en base al objeto del instrumento de ordenación.
 - b) Cartografía, que incluye toda la información gráfica necesaria para reflejar la ordenación urbanística detallada vigente y la propuesta de nueva ordenación a nivel de detalle, a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones, y georreferenciada.
 - c) Resumen Ejecutivo, que contiene la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.

Tramitación.

El presente Estudio de Detalle es un instrumento complementario de la ordenación urbanística y su tramitación ha de realizarse, conforme al procedimiento establecido en la Sección 3ª, con las particularidades del artículo 112 del Reglamento LISTA, como sigue:

1. Aprobación inicial por Junta de Gobierno

El acuerdo de aprobación inicial se adoptará de oficio a solicitud de los particulares acompañada del correspondiente instrumento completo en su contenido sustantivo y documental.

2. Información pública y audiencia

Se someterá a información pública y audiencia por un plazo no inferior a veinte días y durante este trámite se solicitarán los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos que deban emitir las Administraciones Públicas con competencias en las materias afectadas por la ordenación.

3. Recepción de informe y alegaciones

4. Nuevo requerimiento en los informes sectoriales con carácter vinculante emitidos con carácter desfavorable en la aprobación inicial en su caso.

5. Aprobación definitiva por el Excmo. Ayuntamiento Pleno.

6. Registro Autonómico y municipal de instrumentos urbanísticos.

El Estudio de Detalle aprobado definitivamente se depositará en el registro municipal de instrumentos de ordenación urbanística y se remitirán a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su depósito en el correspondiente registro autonómico.

7. Publicación en el Boletín Oficial de la provincia de la aprobación definitiva.

Plazo legal de resolución (artículo 80.b LISTA)

1 mes para notificar deficiencias y exigir correcciones

3 meses para aprobación inicial

Sentido del silencio administrativo (artículo 80.c LISTA)

Positivo

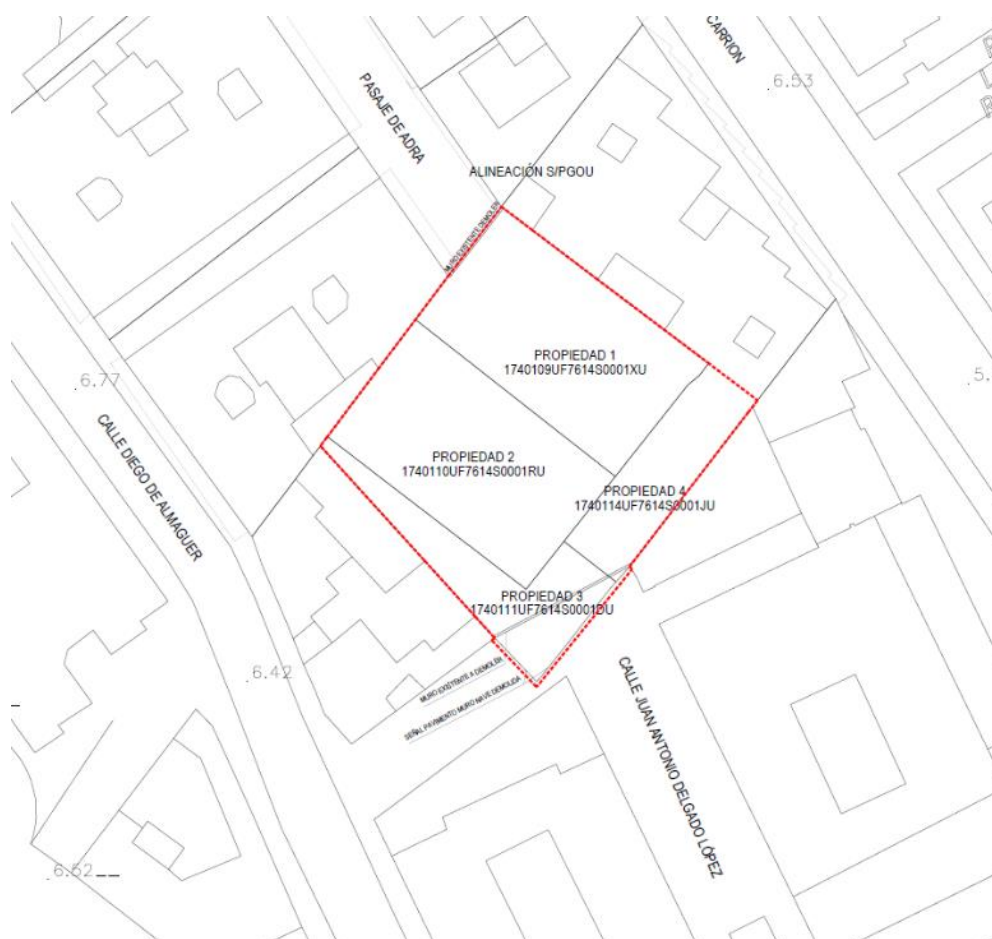
1.2. Análisis de la situación actual del ámbito

1.2.1. Localización

El área objeto de esta actuación se localiza en el término municipal de Málaga, se corresponde con la Unidad de Ejecución en suelo urbano UE-P4 "Pasaje Adra", de su Plan General, se corresponde con el centro geográfico de su núcleo urbano concretamente entre la calle Juan Antonio Delgado López, y la continuación del Pasaje de Adra.

Se corresponde con las siguientes parcelas catastrales:

	Referencia catastral	Localización
1	1740109UF7614S0001XU	C/. Juan A Delgado López 9, Suelo, 29006 Málaga
2	1740110UF7614S0001RU	C/. Juan A Delgado López 7, Suelo, 29006 Málaga
3	1740111UF7614S0001DU	C/. Juan A Delgado López 5, Suelo, 29006 Málaga
4	1740114UF7614S0001JU	C/. Juan A Delgado López s/n, Suelo, 29006 Málaga



1.2.2. Superficie y linderos

Como se observa en la documentación gráfica del presente estudio de detalle, la delimitación es trapezoidal, con una superficie de 920,04 m².

	Referencia catastral	Localización	Superficie catastral (m ²)	Superficie real (m ²)
1	1740109UF7614S0001XU	C/. Juan A Delgado López 9	325,82	325,82
2	1740110UF7614S0001RU	C/. Juan A Delgado López 7	323,26	323,26
3	1740111UF7614S0001DU	C/. Juan A Delgado López 5	146,67	146,67
4	1740114UF7614S0001JU	C/. Juan A Delgado López s/n	124,29	124,29
			920,04	920,04

El ámbito limita al noroeste con fachada a futura apertura de Pasaje Adra de 28,40 m, al suroeste con medianería de edificaciones existentes de 30,39 m, al sureste con fachada a C/Juan Antonio Delgado López de 33,64 m, y al noroeste con medianería de edificio existente de 30,13 m.

Actualmente el área no presenta edificaciones y se encuentra cerrada mediante fábrica de bloque de hormigón en su lindero con la calle Juan Antonio Delgado López, por la que se accede, y mediante antigua fábrica de fachada de bloques de una nave ya demolida en su lindero con el Pasaje Adra.

El ámbito queda delimitado por las siguientes coordenadas UTM Huso 29 ETRS89:

X=371604.1290 Y=4063898.9155	X=371573.3390 Y=4063886.9855
X=371604.9990 Y=4063900.0455	X=371578.3490 Y=4063881.4655
X=371600.8590 Y=4063903.1755	X=371583.0490 Y=4063876.2755
X=371594.5690 Y=4063907.9155	X=371584.8990 Y=4063874.2455
X=371593.9090 Y=4063908.4155	X=371588.8190 Y=4063870.1655
X=371588.4290 Y=4063912.5655	X=371589.2190 Y=4063870.5555
X=371585.5290 Y=4063914.7555	X=371590.7290 Y=4063872.4655
X=371583.6290 Y=4063912.2855	X=371592.4790 Y=4063874.6855
X=371581.1390 Y=4063909.0355	X=371592.7490 Y=4063875.0355
X=371580.5290 Y=4063908.2355	X=371595.6190 Y=4063878.7355
X=371577.4590 Y=4063904.1555	X=371595.7990 Y=4063878.9455
X=371574.0090 Y=4063899.5755	X=371596.2890 Y=4063879.5055
X=371569.1890 Y=4063893.1555	X=371597.5890 Y=4063880.9855
X=371568.5290 Y=4063892.2855	X=371608.6890 Y=4063895.4055

Se adjunta reportaje fotográfico del estado actual del área:



Imagen aérea del ámbito



Interior de la parcela (1)



Interior de la parcela (2)



Interior de la parcela (3)



Interior de la parcela (4)



Interior de la parcela (5)



Calle Juan Antonio Delgado López, salida a calle Antonio Luis Carrión.



Pasaje de Adra.

1.2.3. Características topográficas

El terreno objeto del plan se presenta con una topografía ligeramente descendente de norte a sur y de este a oeste, como puede observarse en la cartografía, con cotas desde +102,02 hasta +99,80.

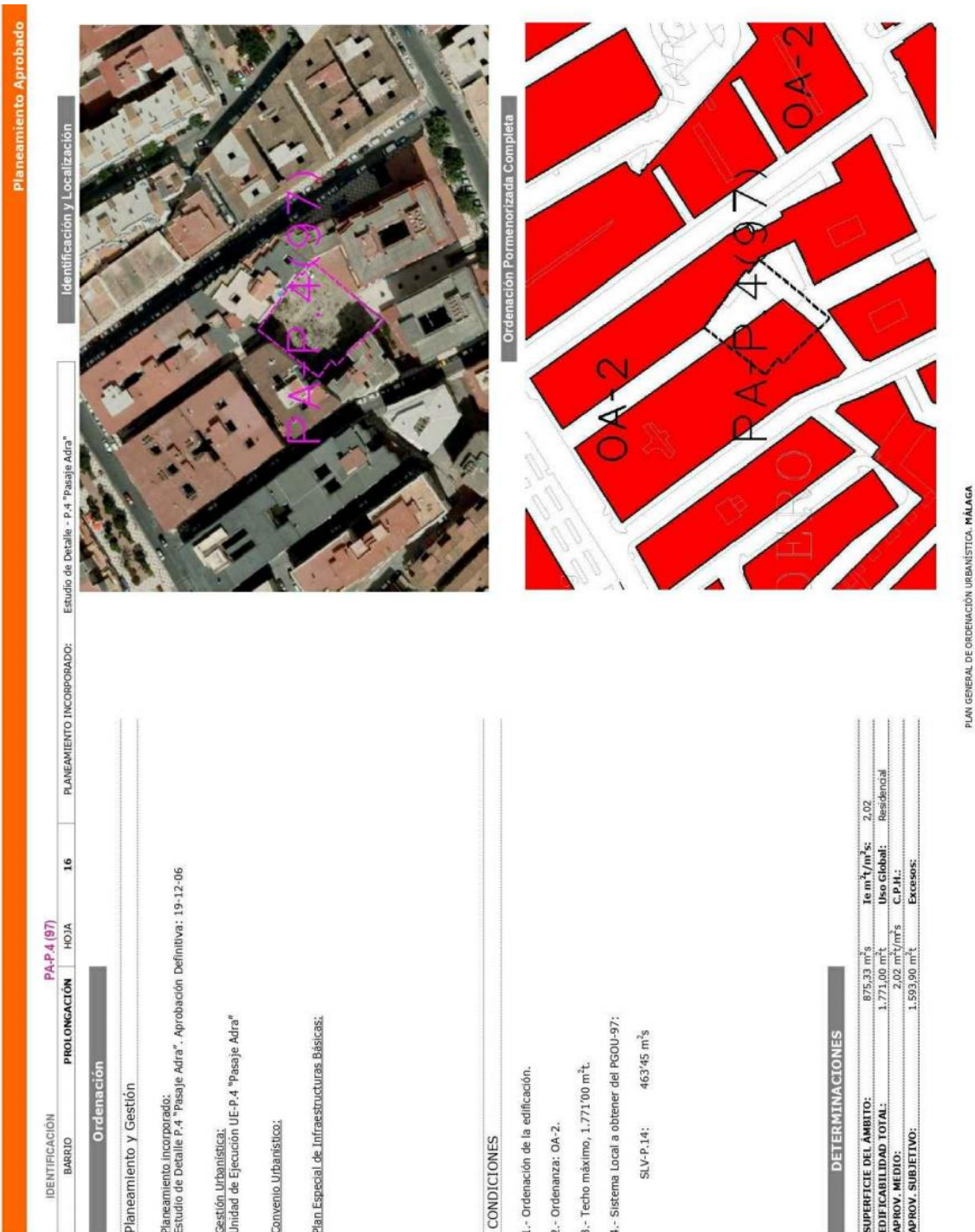
1.2.4. Cobertura vegetal

El ámbito no presenta cobertura vegetal de relevancia, tan sólo plantas herbáceas y pequeñas higueras.

1.3. Análisis de la ordenación urbanística vigente

1.3.1. Ordenación general

El planeamiento urbanístico vigente en el municipio donde se ubica el ámbito de actuación es la Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga aprobado definitivamente el 28 de julio de 2011 por la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, publicado, previa subsanación, en BOJA número 170 de 30 de agosto 2011. Este planeamiento general incluye como área de planeamiento incorporado el Estudio de detalle de la UE-P.4 Pasaje Adra, C/ Juan A. Delgado, aprobado definitivamente el 19 de diciembre de 2006 por Ayuntamiento Pleno y publicado en BOP de Málaga número 45 de 6 de marzo de 2007.



Además, el artículo 2.3.10. “El Estudio de Detalle” de la Sección 6ª. “Planeamiento de Desarrollo: Estudios de Detalle” del Capítulo Tercero. “Instrumentos de Ordenación” del Título II. “Los Instrumentos de Complemento y Desarrollo de la Ordenación del Plan” del PGOU de Málaga, establece:

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:*
 - 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.*
5. *En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen edificable al aplicar las Ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.*
6. *La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de las alturas máximas y de los volúmenes máximos edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida, ni alterar el uso exclusivo o dominante asignado por aquéllas.*
7. *En el suelo urbano no consolidado ordenado, no podrán ser modificados mediante estudio de Detalle:*
 - a. *Los usos pormenorizados y la superficie de techo de cada uno*
 - b. *Las ordenanzas de edificación*
 - c. *Los plazos de ejecución*
 - d. *Los plazos de Inicio y terminación de las viviendas protegidas*
8. *En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.*

9. *En todos los casos, los Estudios de Detalle deberán mantener las determinaciones estructurales y preceptivas vinculantes del Plan y ajustarse a las siguientes condiciones, además de las establecidas en los números 4 y 5 de este artículo.*
 - 9.1. *Distribuir la entera edificabilidad asignada.*
 - 9.2. *No disminuir el porcentaje asignado a las superficies totales destinadas a espacios libres o dotaciones de equipamiento comunitario que vienen indicadas, si bien podrá aumentarse el mismo o modificarse su diseño, forma o distribución, siempre que se justifique para obtener superficies útiles públicas más compactas y de mejor aprovechamiento conjunto, según los fines colectivos a que se destinen.*
 - 9.3. *No sobrepasar la altura máxima señalada en cada caso salvo legitimación expresa en las condiciones particulares de la ficha de los ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable, ni modificar la tipología de la edificación exigida.*
 - 9.4. *En la adaptación o reajuste de las alineaciones no podrá modificarse el carácter y funcionalidad asignado a los viales propuestos.*
10. *Además de los criterios de ordenación de volúmenes anteriores, deberán tener presente, según cada caso, los siguientes principios generales de diseño:*
 - 10.1. *No dejar medianerías vistas en las nuevas construcciones que se proyecten.*
 - 10.2. *Tratar las medianerías existentes que quedasen vistas de las edificaciones contiguas con una propuesta decorativa a presentar en la Gerencia Municipal de Urbanismo quién, previa audiencia a los vecinos de la zona, podrá aceptarlas o proponer otras, a costear por cuenta de la promoción del Estudio de Detalle.*
 - 10.3. *No cerrar los patios interiores de luces medianeros de las edificaciones contiguas o, en su caso, hacerlos coincidir mancomunadamente con los de las nuevas construcciones que se proyecten.*
 - 10.4. *Respetar los árboles existentes incorporándolos al espacio público a liberar.*
 - 10.5. *Los pasajes transversales de acceso al espacio público interior, en su caso, salvo cuando vengán señalados y acotados en los planos, tendrán una anchura mínima de un tercio del fondo de la edificación en que se encuentren y un mínimo de tres metros, pudiendo acumular su volumen en la edificación.*
 - 10.6. *Los pasajes a crear se procurará hacerlos en prolongación de calles existentes o de otros pasajes, como sendas o vías peatonales y rectilíneas visualmente identificables, y los patios de luces interiores hacerlos coincidir en la vertical del pasaje.*
 - 10.7. *Las alineaciones interiores que se adapten o reajusten, se procurará hacerlas coincidir con las alineaciones de las edificaciones contiguas existentes.*
11. *Los Estudios de Detalle y los proyectos de parcelación de las unidades de ejecución respectivas, de iniciativa particular, se tramitarán conjunta y simultáneamente dentro de los plazos señalados en el planeamiento para cada uno de ellos.*
12. *El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento. La escala de representación de la documentación gráfica será de 1/500 como mínimo.*
13. *Transcurrido un año de la terminación del plazo de presentación del Estudio de Detalle, sin que se hayan sometido a su pertinente tramitación, podrá la Administración Urbanística redactarlos de oficio o a instancia de parte.*

1.3.2. Ordenación detallada

Es el Estudio de detalle de la UE-P.4 Pasaje Adra, C/ Juan A. Delgado, aprobado definitivamente el 19 de diciembre de 2006 por Ayuntamiento Pleno y publicado en BOP de Málaga número 45 de 6 de marzo de 2007.

Este se fijaba como objetivos “obtener una adecuación volumétrica y de alineaciones dando solución y permeabilidad a los pasajes peatonales existentes en torno al Pasaje Adra” y “utilizar la cesión de espacio público bajo rasante para poder cumplir con la demanda de aparcamientos del PGOU”

En este estudio de detalle se partía de los siguientes parámetros urbanísticos generales:

DATOS GENERALES

Nombre: UE-P4"ADRA"

Zona: Prolongación, La Unión

Distrito: Oeste

PLANEAMIENTO

Figura de ordenación: ED-P4 "Pasaje Adra"

Superficie: 875,33 m2s

Sistemas locales por obtener: SL V-P.14 (463,45 m2s)

Superficie edificable: 411,88 m2s

Aprovechamiento tipo: 2,02 m2t/m2s

Edificabilidad total: 1.771,00 m2t

Aprovechamiento subjetivo: 1.593,90 m2t

Ordenanza de aplicación: OA-2

GESTIÓN

Sistema de actuación: Compensación

Programa de actuación: Primer cuatrienio

Y se establecía la siguiente ordenación detallada:

Ordenanza de aplicación: OA-2

Parcela mínima: 120,00 m2

Altura máxima: B+4

Ocupación en planta baja: 100 %

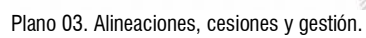
Ocupación en plantas altas: 82,49 %

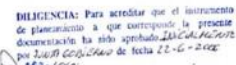
Ocupación bajo rasante: 160,85 %

Superficie construida máxima: 1.771,00 m2t

Alineaciones interiores según cartografía.

En el plano número 3 “Alineaciones, cesiones y gestión” del Estudio de Detalle aprobado se observa la delimitación de las cesiones de espacio público, sin embargo, no se grafían las alineaciones interiores por plantas que se recogen en los siguientes planos, concretamente en el plano número 4 “Emplazamiento” se describen las alineaciones interiores (patios) y en el plano 06 “Alineación bajo rasante”, se establece la ocupación bajo rasante del espacio público.





Malaga, a 13 de Julio de 2000

DILIGENCIA: Para acreditar que el instrumento de planteamiento a que corresponde la presente documentación ha sido aprobado definitivamente por el Pleno de fecha 29/12/06

Málaga, a 15 de Enero de 2007
El Secretario General, P.D.

SUP. SUBSUELO PRIVADO	411.94 M2
SUP. SUBSUELO PUBLICO	250.62 M2
SUP. TOTAL P. SOTAÑO -1	662.56 M2



REFUNDIDO

ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.-P4 "ADRA"			
SITO ENTRE C. JUAN A. DELGADO Y PASAJE ADRA, MÁLAGA			
PROYECTO	ESCALA	FOLIO	
ALINEACIÓN BAJO RASANTE Y APROPIACIÓN (SOTANO -1)	1/200	6	
PROYECTANTE	PROYECTADO	ELABORADO	REVISADO
TERCERO BUSTO VERA	LOPEZ BELLAS, R.C.		

Plano 06. Alineación bajo rasante y apropiación.

1.4. Análisis de las afecciones derivadas de la legislación y planificación territorial

La legislación territorial vigente aplicable al ámbito es la siguiente:

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA), publicada en BOJA núm. 233 de 3 de diciembre de 2021.
- Decreto-ley 11/2022, de 29 de noviembre, por el que se modifica la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, publicado en BOJA núm. 232 de 2 de diciembre de 2022.
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante Reglamento LISTA), publicado en BOJA núm. 232 de 2 de diciembre de 2022.

La planificación territorial vigente aplicable al ámbito es la siguiente:

- Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) aprobado por Consejo de Gobierno mediante Decreto 129/2006, de 27 de junio, publicado en BOJA núm. 250, de 29 de diciembre de 2006, y posteriormente mediante Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, por el que se adapta el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía a las Resoluciones aprobadas por el Parlamento de Andalucía en sesión celebrada los días 25 y 26 de octubre de 2006 y acuerda su publicación.
- Plan de Ordenación del Territorio para la Aglomeración Urbana de Málaga. Decreto 213/2006 de 5 de diciembre de la Consejería de Obras Públicas y Transportes (BOJA de 29 de diciembre de 2006)
- Plan Intermodal de Transporte Metropolitano de la Aglomeración Urbana de Málaga

El ámbito de la presente modificación de estudio de detalle no presenta afecciones derivadas de la legislación y planificación territorial.

1.5. Análisis de las afecciones derivadas de la legislación y planificación sectorial.

La legislación sectorial vigente aplicable al ámbito, de forma no exhaustiva, es la siguiente:

Ambiental:

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.
- Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Salud:

- Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía.
- Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Monte público:

- Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía.

Parajes, reservas y hábitats naturales, ZEC:

- Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía, y se establecen medidas adicionales para su protección.

Cauces, zonas de protección de cauces, zonas de flujo preferente, zonas inundables:

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminares, I, IV, V, VI, VII y VIII del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.
- Real Decreto 903/2010, de 9 de julio, de evaluación y gestión de riesgos de inundación.

Dominio público marítimo terrestre, límite interior de la ribera, zona de tránsito, zona de protección, zona de influencia:

- Ley 22/1988, 28 julio, de Costas

Dominio público de carreteras, zona de servidumbre y zona de afección:

- Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.

Bienes de interés cultural (BIC), entornos BIC, catalogo general de patrimonio histórico, yacimientos arqueológicos:

- Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Dominio público de vías pecuarias:

- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.
- Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Afecciones aeronáuticas:

- Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas (BOE núm. 69, de 21 de marzo de 1972), modificado por el Real Decreto 297/2013, de 26 de abril, (BOE núm. 118, de 17 de mayo de 2013), establece el marco normativo en materia de servidumbres aeronáuticas.
- Decreto 1844/1975, de 10 de julio, por el que se definen las servidumbres aeronáuticas correspondientes a los helipuertos.
- Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo

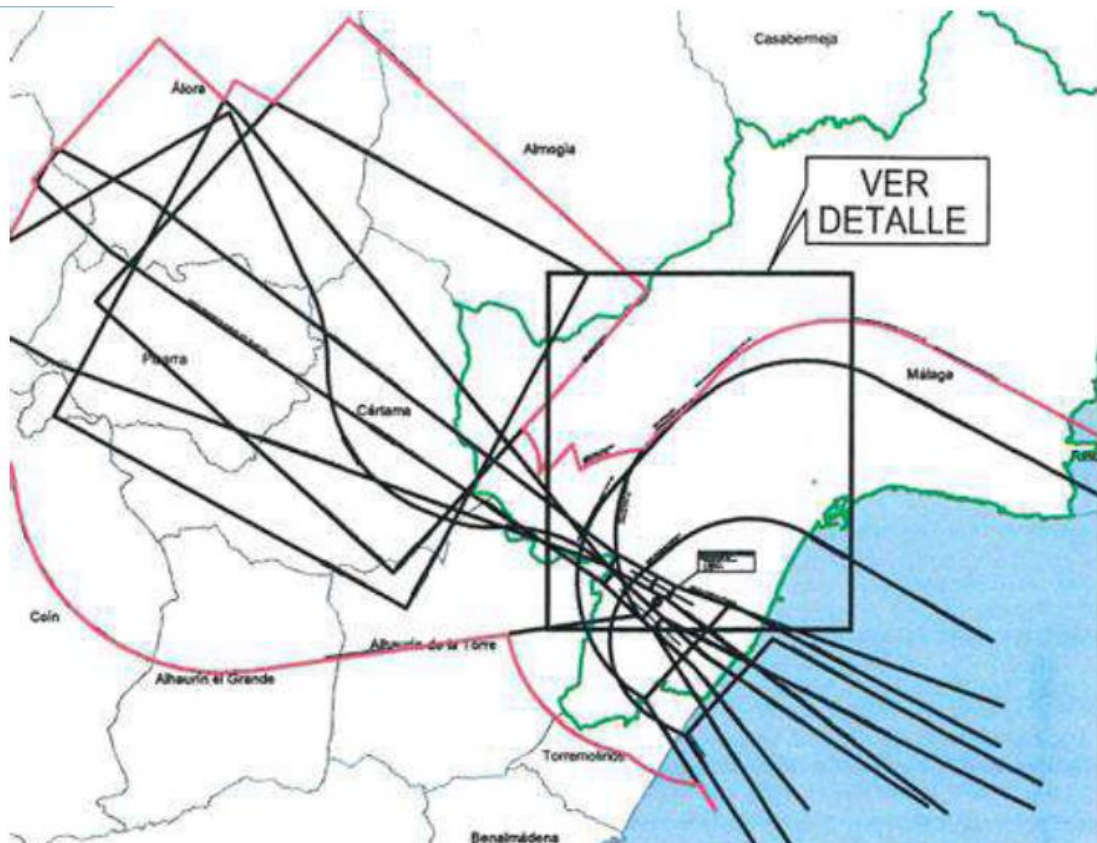
dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social (BOE núm. 131, de 2 de junio de 2023)

No se ha localizado planificación sectorial aplicable al ámbito.

El ámbito del presente instrumento presenta las siguientes afecciones derivadas de la legislación y planificación sectorial:

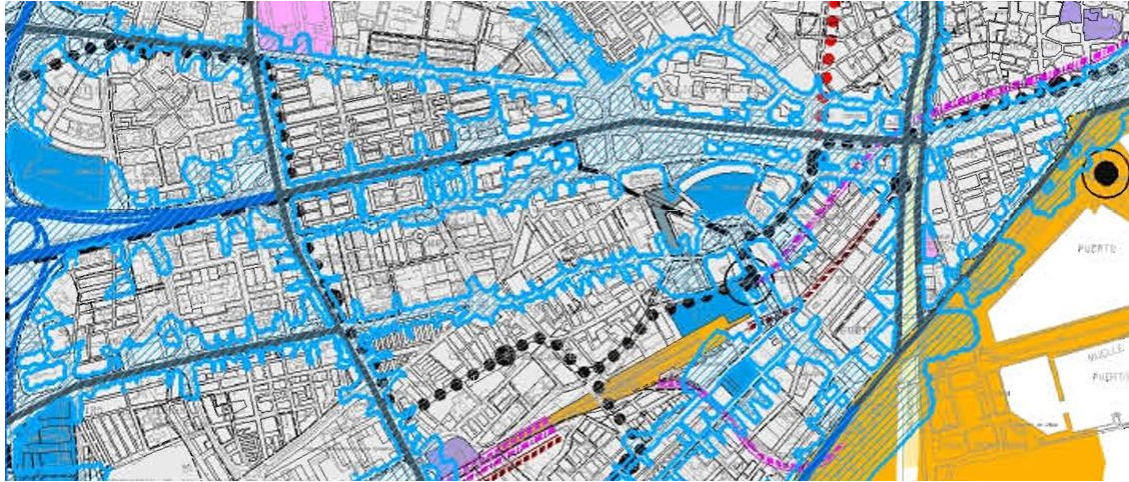
Zona de servidumbre aeronáutica

La totalidad del ámbito de este Estudio de Detalle se encuentra incluido en la **Zona de Servidumbre Aeronáutica** correspondientes al Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol. En el plano siguiente se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol que afectan a dicho ámbito, las cuales delimitan las alturas (respecto del 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.), modificaciones del terreno u objeto fijo (poste, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea.



Zonificación acústica

La totalidad del ámbito de este Estudio de Detalle se encuentra en una zona acústica residencial según el plano de zonificación acústica del PGOU de Málaga, por lo que los usos a implantar deben cumplir con los límites establecidos para el uso residencial.



1.6. Relación de inmuebles y personas afectadas por el instrumento

1.6.1. Inmuebles, parcelas, edificaciones y propietarios afectados

Finca 1

Datos reales:

Superficie: 920,04 m2 (finca completamente afectada)

Propietario: KOLAC PROPERTIES S.L. con CIF B 70.769.625 y domicilio a efecto de notificaciones en Calle Arjona 14, Planta 1, Oficina 2, 41001 Sevilla.

Descripción: finca sin edificar en calle Juan A. Delgado López s/n, 29006 Málaga, situada en suelo urbano, en la unidad de ejecución P.4 "Pasaje Adra", del PGOU de Málaga.

Linderos: norte, con Pasaje de Adra, edificio en C/ Antonio Luis Carrión 7 y edificio en Pasaje de Adra 6; sur, con C/ Juan Antonio Delgado López y edificio en C/ Diego de Almaguer 4; este, con edificio en C/ Antonio Luis Carrión 7 y edificio en C/ Diego de Almaguer 4; y oeste, edificio en Pasaje de Adra 6, con Pasaje de Adra, edificio en Pasaje de Adra 6, C/ Diego de Almaguer 6 y parcela en calle Juan A. Delgado López 7.

Datos registrales (incluida en la siguiente finca registral):

Superficie: 772,62 m2 (finca completamente afectada)

Propietario: KOLAC PROPERTIES S.L. con CIF B 70.769.625 y domicilio a efecto de notificaciones en Calle Arjona 14, Planta 1, Oficina 2, 41001 Sevilla.

Título: Adquirida por compraventa, Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a Don José María Florit de Carranza, con residencia en SEVILLA, el día 08/03/2024; inscrita con fecha 11/04/2024.

Dirección: Pasaje Juan Antonio Delgado López, números cinco, siete y nueve.

Descripción: SOLAR que procede originariamente de la llamada Huerta de Santero, sito en el Partido Primero de la Vega, de este término municipal, en el Pasaje Juan Antonio Delgado López, donde ostenta los números cinco, siete y nueve, accediéndose a este pasaje por calle Antonio Luis Carrión, número siete, teniendo también acceso el solar por pasaje particular que da a calle Diego de Almaguer y con Pasaje de Adra. Linda: Por su Frente, con Pasaje Juan Antonio Delgado López y con la parcela catastral número 17401990F7614S; por su Derecha, con parcela catastral número 17401080F7614S edificio en comunidad y con parcela catastral número 17401990F7614S ; por su Izquierda entrando , con edificio en comunidad que se corresponde con la parcela catastral número 17401130F7614S y con pasaje que da a calle Diego de Almaguer ; y por su Fondo o Espalda , con el Pasaje de Adra y con parcela catastral número 17401030F7614S edificio en comunidad . Mide una extensión superficial de setecientos setenta y dos metros con setenta y dos decímetros cuadrados. En su interior se encuentran construidos tres edificios destinados a almacenes, integrados por tres naves, constituidas por muros de mampostería y cubiertas de uralita, sobre caballetes de madera e hierro. Sus linderos son los mismos de la parcela y ocupan la total superficie, o sea, setecientos setenta y dos metros con setenta y dos decímetros cuadrados.

Inscripción: Finca de Málaga nº 16172/8 con CRU 29022000626764, inscrita en la tomo 2440, libro 658, folio 85, alta 5.

Datos catastrales (compuesta por 4 fincas catastrales):

Referencia catastral: 1740109UF7614S0001XU

Superficie: 325,82 m2 (finca completamente afectada)

Propietario: KOLAC PROPERTIES S.L. con CIF B 70.769.625 y domicilio a efecto de notificaciones en Calle Arjona 14, Planta 1, Oficina 2, 41001 Sevilla.

Dirección: Calle Juan A. Delgado López 9, 29006 Málaga.

Clase de suelo: urbano.

Descripción: suelo sin edificar.

Referencia catastral: 1740110UF7614S0001RU

Superficie: 323,26 m2 (finca completamente afectada)

Propietario: KOLAC PROPERTIES S.L. con CIF B 70.769.625 y domicilio a efecto de notificaciones en Calle Arjona 14, Planta 1, Oficina 2, 41001 Sevilla.

Dirección: Calle Juan A. Delgado López 7, 29006 Málaga.

Clase de suelo: urbano.

Descripción: suelo sin edificar.

Referencia catastral: 1740111UF7614S0001DU

Superficie: 146,67 m2 (finca completamente afectada)

Propietario: KOLAC PROPERTIES S.L. con CIF B 70.769.625 y domicilio a efecto de notificaciones en Calle Arjona 14, Planta 1, Oficina 2, 41001 Sevilla.

Dirección: Calle Juan A. Delgado López 5, 29006 Málaga.

Clase de suelo: urbano.

Descripción: suelo sin edificar.

Referencia catastral: 1740114UF7614S0001JU

Superficie: 124,29 m2 (finca completamente afectada)

Propietario: KOLAC PROPERTIES S.L. con CIF B 70.769.625 y domicilio a efecto de notificaciones en Calle Arjona 14, Planta 1, Oficina 2, 41001 Sevilla.

Dirección: Calle Juan A. Delgado López s/n, 29006 Málaga.

Clase de suelo: urbano.

Descripción: suelo sin edificar.

1.6.2. Ocupantes legales afectados

No existen ocupantes legales afectados.

1.6.3. Propietarios de derechos reales afectados

No existen propietarios de derechos reales afectados.

1.6.4. Otras personas interesadas (art. 147 R Lista)

No existen otras personas interesadas conforme al art. 147 R Lista.

1.7. Diagnóstico

1.7.1. Problemas detectados

El ámbito afectado por este instrumento de planeamiento es un vacío urbano, es un espacio que por circunstancias económicas, temporales o históricas han quedado obsoletos en el interior de las ciudades y, por tanto, ya no cumplen su función manteniéndose apartados de la vida cotidiana.

Estos espacios deben ser reconsiderados y activados como espacios de oportunidad.

Este caso no es distinto a otros, mientras que su perímetro está fuertemente urbanizado, su interior carece de urbanización y en este caso de edificación también.

El problema fundamental es la necesidad de continuar la trama urbana y construir adecuadamente la ciudad, en desarrollo del planeamiento general vigente, dando continuidad al Pasaje de Adra y comunicarlo con la calle de Juan A. López.

Actualmente, existe una amplia necesidad de espacios verdes en la zona que en parte mejoraría con la ejecución de la actuación, se pretende obtener un área libre de 463,45 m² que redundaría en beneficio de la comunidad.

También se producen estacionamientos en zonas no habilitadas para ellos con el consiguiente riesgo, produciendo incompatibilidades entre los distintos tipos de transporte motorizado y peatonal en las vías que circundan el sector ámbito.

Además, los terrenos en barbecho presentan una imagen desfavorable de la ciudad favoreciendo las instalaciones en precario y la contaminación visual del entorno.

Esta falta de ejecución de este ámbito se debe, en parte, a la obsolescencia del estudio de detalle que ordena el sector, ya que se han ido abriendo ventanas en los edificios medianeros que son incompatibles con las alineaciones interiores descritas lo que provoca que haya que corregir estas para que los vecinos del entorno puedan seguir ventilando adecuadamente sus viviendas.

Además, y debido a la implantación de nuevas tecnologías de monta-coches, no se hace necesario a día de hoy de apropiarse de parte del subsuelo destinado a espacio público para incrementar el número de plazas de aparcamiento, lo que permitirá la colocación de pavimentos que favorezca la evapotranspiración, la siembra de especies arbóreas y el ajardinamiento del espacio libre en beneficio de la lucha contra el cambio climático y el efecto isla de calor.

Otro aspecto a tener en cuenta es que en el estudio de detalle aprobado se ordena la tala de tres árboles para ordenar el acceso desde la calle Diego de Almaguer hasta la calle Juan Antonio Delgado.

Además, el estudio de detalle aprobado no refleja las superficies reales del ámbito una vez realizado el correspondiente levantamiento topográfico.

1.7.2. Aspectos que puedan condicionar o determinar la ordenación

A. Condicionantes del entorno

- i. El viario perimetral existente urbanizado y todos los incluidos dentro del ámbito que configuran un sistema de cotas altimétricas y enlaces de viarios fijos que hay que respetar en la ordenación.
- ii. Las edificaciones existentes y circundantes al ámbito ya que no hay edificaciones existentes dentro del este.
- iii. La obligación de efectuar una reserva de espacios libres conforme al planeamiento general.

B. Condicionantes debidos a usos y edificaciones existentes

- i. No existen condicionantes debidos a usos y edificaciones existentes

C. Condicionantes debidos a las Infraestructuras existentes o proyectadas

- i. Red de abastecimiento.

Se propone la conexión con la instalación existente en la calle Diego de Almaguer.

ii. Red de saneamiento:

Se propone la conexión con la red de saneamiento existente en la calle Diego de Almaguer.

iii. Red eléctrica.

Se propone la conexión con la red existente en la calle Diego de Almaguer.

iv. Alumbrado Público.

Se propone la conexión con la red aérea existente en la calle Juan A. Delgado.

v. Red de gas natural.

No existen redes de gas disponibles en la zona.

vi. Telecomunicaciones.

Se propone la conexión con la red existente en la calle Diego de Almaguer.

2. Memoria de participación e información pública

2.1. Medios técnicos y materiales para el fomento de la participación y el acceso a la información.

La presente memoria contiene las medidas y actuaciones realizadas para el fomento de la participación ciudadana, el resultado de éstas y de la información pública.

En aplicación de artículo 10 de la LISTA la ciudadanía y las entidades representativas tienen derecho a participar en los procesos de elaboración, tramitación y aprobación de los instrumentos de ordenación, gestión y ejecución territorial y urbanística.

Las Administraciones Públicas deben adoptar para este fin “medidas e iniciativas sean precisas para garantizar dicha participación y para velar por el derecho a la información y a la transparencia en dichos procesos”.

Además, “los procesos participativos se acompañarán de las labores de difusión necesarias que garanticen el efectivo ejercicio del derecho”.

La Administración Pública competente debe habilitar los medios para que este derecho pueda ejercerse por medios electrónicos, y debe facilitar y garantizar el acceso a los contenidos y documentos de los distintos procedimientos e instrumentos de ordenación en tramitación, a través de la publicación en su sede electrónica del instrumento de ordenación completo en cada una de las fases de tramitación.

2.2. Documentación que facilite la comprensión de la ordenación propuesta por la ciudadanía.

Fase de exposición pública: Conforme al artículo 100 R LISTA, la Administración urbanística promoverá, a través de su portal web, una consulta pública con carácter previo a la elaboración del instrumento de ordenación urbanística, en la que se recabará la opinión de la ciudadanía y del resto de potenciales interesados en participar en el proceso de elaboración, acerca de los problemas que se pretenden solucionar, la necesidad y oportunidad de tramitar el instrumento y los objetivos y alternativas propuestos para el mismo.

Durante el trámite de consulta se publicarán en el portal web los documentos que se estimen necesarios para dar a conocer la iniciativa y para promover la participación. Esta obligación se considerará cumplida mediante la publicación del Avance en los supuestos en los que resulta preceptiva su elaboración.

Además, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 10 de la LISTA, se publicará en el tablón de anuncios del Ayuntamiento el instrumento y el lugar y horarios dispuestos para la consulta del instrumento. conjuntamente, se establecerán los medios dispuestos para la presentación de alegaciones, sugerencias y cualesquiera otros documentos.

2.3. Resultado de los procesos participativos.

Fase de exposición pública: Como documento único que facilite la comprensión de la ordenación propuesta por la ciudadanía se establece el Resumen Ejecutivo del plan contenido en el presente documento.

2.4. Incidencia de los procesos participativos en la propuesta final de ordenación.

Fase de exposición pública: en la fase actual no se han producido todavía procesos participativos.

2.5. Incidencia de los procesos participativos en la propuesta final de ordenación.

Fase de exposición pública: en la fase actual no se han producido todavía procesos participativos, por lo que no hay incidencia de estos en la propuesta de ordenación de la fase.

3. Memoria de ordenación

3.1. Justificación de la necesidad, conveniencia y oportunidad para la redacción de la modificación de estudio de detalle.

Justificación de la necesidad y conveniencia.

La modificación del presente estudio de detalle se justifica en base a adecuar el estudio de detalle anterior a las circunstancias físicas actuales para, en previsión del planeamiento general que establece la prioridad de su desarrollo durante su vigencia, poder ejecutar el Sector SUNC PA-P.4 (97) del PGOU de Málaga, correspondiente con el ED-P.4 "Pasaje Adra", por lo que queda suficientemente justificada la necesidad y conveniencia de la urbanización.

Por este motivo se entiende justificado poner en carga esta trama urbana, no sólo incentivando su incorporación a la ciudad con su contribución de edificabilidad residencial y terciaria, sino desde un punto de vista más global, estableciendo una simbiosis en las que el área y la ciudad resulten beneficiadas.

De esta forma el ámbito contribuye con una imagen de calidad visual y urbana que re-cualifica el área circundante, siempre que los espacios, ahora baldíos, intermedios y de aproximación, aporten la calidad necesaria al tránsito de usos, mediante espacios libres que se pondrán al servicio del ciudadano.

Por otro lado, se reordenan los espacios públicos e infraestructuras para un mejor funcionamiento de las redes de los servicios urbanos.

Justificación de la oportunidad.

En este momento, la coyuntura económica y social y el interés de las entidades y personas implicadas en este ámbito, en especial las necesidades del propietario como promotor profesional, propicia la tramitación de esta modificación de estudio de detalle que trata de dar respuesta a todos los intereses que se han estado mostrando en este ámbito de desarrollo urbano.

Esta ordenación dará en un futuro cercano un impulso importante al desarrollo económico de la ciudad y permitirá una mejor integración del ámbito en la ciudad que lo rodea, mejorando su entorno, accesos y re-cualificando todos los espacios urbanos próximos.

Para todo ello existe colaboración total con el propietario de todo el ámbito, en llevar a cabo todos los pasos para desarrollar la ordenación propuesta dentro del menor plazo posible, tal y como viene reflejado en el Plan General y cumpliendo las determinaciones reflejadas en ficha urbanística.

3.2. Objetivos y criterios de ordenación.

Como se ha expresado anteriormente la modificación de estudio de detalle persigue actualizar el anterior a la realidad actual, ya que el ámbito afectado por este instrumento de planeamiento es un vacío urbano, es un espacio que por circunstancias económicas, temporales o históricas han quedado obsoletos en el interior de las ciudades y, por tanto, ya no cumplen su función manteniéndose apartados de la vida cotidiana.

Los objetivos y criterios de la presente ordenación son los siguientes:

- Ajustar las superficies al levantamiento topográfico realizado.
- Mantener los parámetros del estudio de detalle anterior relativos a alineaciones exteriores y rasantes para dar continuidad a al Pasaje de Adra y comunicarlo con la calle de Juan A. López., además se mantiene la obtención de un área libre de 463,45 m² (como mínimo) que redundaría en beneficio de la comunidad.
- Modificar las alineaciones interiores del estudio de detalle anterior, ya que se han ido abriendo ventanas en los edificios medianeros que son incompatibles con las alineaciones interiores aprobadas lo que provoca que haya que corregir estas para que los vecinos del entorno puedan seguir ventilando adecuadamente sus viviendas y no cegar las mismas.
- Modificar las alineaciones bajo rasante para ajustarlas al espacio privado, debido a que la implantación de nuevas tecnologías de monta-coches, no se hace necesario a día de hoy de apropiarse de parte del

subsuelo destinado a espacio público para incrementar el número de plazas de aparcamiento, lo que permitirá la colocación de pavimentos que favorezca la evapotranspiración, la siembra de especies arbóreas y el ajardinamiento del espacio libre en beneficio de la lucha contra el cambio climático y el efecto isla de calor.

- Modificar la ordenación aprobada anteriormente del acceso desde la calle Diego de Almaguer hasta la calle Juan Antonio Delgado a fin de evitar la tala de tres árboles existentes.

3.3. Definición del modelo de ordenación adoptado.

3.3.1. Estructura urbanística: calificación

La estructura urbanística se fundamenta en la calificación de suelo asignada por el planeamiento general y los requerimientos del plan. Se ha previsto la siguiente ocupación del territorio:



La zonificación se establece dividiendo el suelo en las siguientes zonas:

- Residencial
- Zonas verdes

Los usos pormenorizados y compatibles se desarrollan detalladamente en las normas urbanísticas.

Usos pormenorizados lucrativos

Se han establecido siguientes usos lucrativos pormenorizados, localizados en tres manzanas con las siguientes características:

Usos lucrativos			
Parcela	Suelo neto (m2)	Coef. Edif. (m2t/m2s)	Edificabilidad (m2t)
M1	452,19	3.92	1.771,00
	452,19		1.771,00

La superficie total de suelo de uso lucrativo es de 452,19 m², lo que equivale al 49,15 % de la superficie del sector.

Sistema local de espacios libres y zonas verdes y equipamientos comunitarios básicos

El planeamiento general para la unidad de ejecución establece una reserva de 463,45 m² para sistema local de espacios libres y zonas verdes y equipamientos comunitarios básicos.

El total de suelo destinado a dotaciones del sistema local asciende a 467,84 m², lo que supone el 50,85 % de la superficie bruta del sector. Su localización y superficies quedan recogidas en la documentación gráfica y se corresponden con la zona siguiente:

Zona verde SLV-P.14 (m2)	467,84
--------------------------	--------

Edificaciones existentes en la nueva ordenación

Como se expresó antes, no existen edificaciones actualmente en el ámbito de presente instrumento de planeamiento.

3.3.2. La estructura urbanística: movilidad y accesibilidad

Red viaria

La red viaria es exclusivamente peatonal salvo el tramo que comunica la calle Diego de Almaguer con la calle Juan a. Delgado donde se permitirá el paso de vehículos exclusivamente para el acceso a garaje.

La red viaria es de dominio y uso público y su queda recogida en el correspondiente plano de alineaciones y rasantes.

El esquema básico de la red consiste en una plataforma única peatonal de ancho variable.

Aparcamientos públicos

No se disponen aparcamientos públicos.

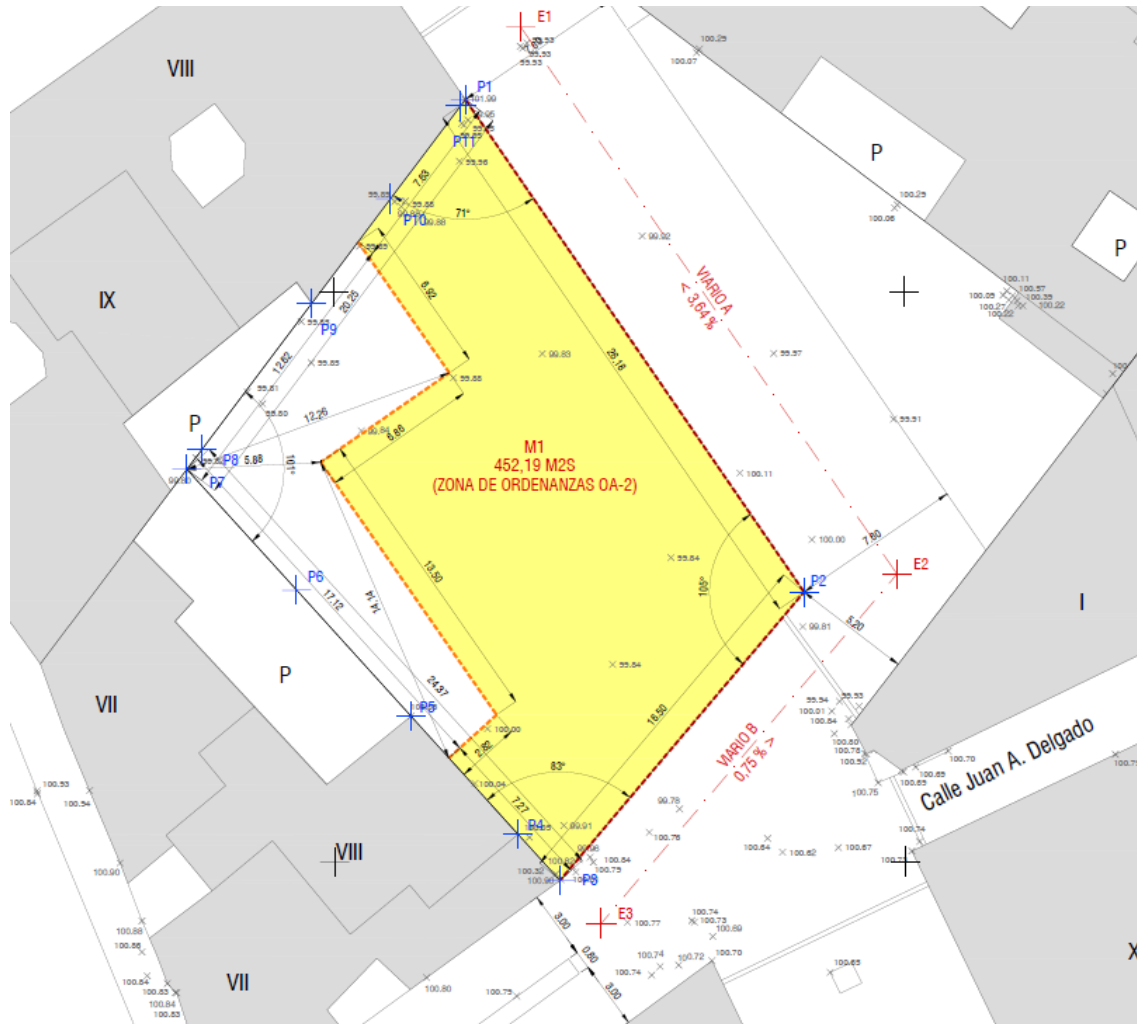
Aspectos técnicos de viales

Se estará a lo especificado normas de urbanización del planeamiento general.

3.3.3. Alineaciones

Exteriores

Se establecen una nueva alineación exterior que separa el espacio público del privado, concretamente la que se corresponde con el viario A y el viario B (que forman parte del nuevo espacio libre)



Interiores

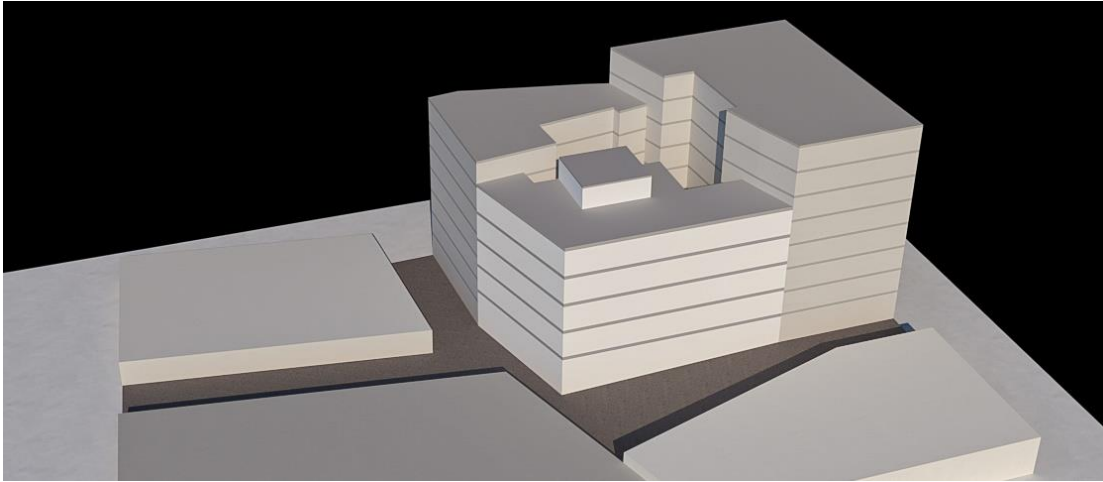
Se establece una nueva alineación interior como consecuencia de la proliferación de ventanas que ocupan la medianera del solar edificable, a fin de no tener que cegar ninguna ventana y que las viviendas existentes puedan mantener sus condiciones de ventilación.

3.3.4. Rasantes

Las rasantes se establecen en base a las condiciones topográficas actuales a fin de enlazar con coherencia el viario peatonal existente, manteniendo las rasantes de estos.

3.3.5. Volúmenes

Una vez corregidas las alineaciones interiores los volúmenes a obtener son los especificados por la ordenanza de aplicación OA-2, para la superficie de parcela edificable, con las limitaciones que establece el planeamiento general para esta figura de planeamiento.



Parámetros relativos al volumen edificado:

Superficie total: 920,04 m²s

Sistemas locales (SL V-P.14): 467,84 m²s

Superficie de parcela edificable: 452,19 m²s

Edificabilidad total: 1.771,00 m²t

Ordenanza de aplicación: OA-2

Altura máxima: B+4

Ocupación en planta baja: 75,67 %

Ocupación en plantas altas: 75,67 %

Ocupación bajo rasante: 100,00 %

Alineaciones interiores según cartografía.

3.4. Ajuste de las determinaciones del estudio de detalle a las previsiones del planeamiento general.

A continuación, se justifica el cumplimiento del artículo 2.3.10. “El Estudio de Detalle” de la Sección 6ª. “Planeamiento de Desarrollo: Estudios de Detalle” del Capítulo Tercero. “Instrumentos de Ordenación” del Título II. “Los Instrumentos de Complemento y Desarrollo de la Ordenación del Plan” del PGOU de Málaga.

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.*

Se redacta la modificación de estudio de detalle por iniciativa propia, el estudio de detalle anterior quedo integrado como área de planeamiento incorporado por el Plan General.

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.*

En efecto, la presente modificación de estudio de detalle constituye un supuesto de ejecución de planeamiento.

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

No se aplica.

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:*
 - 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.*
 - d. *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.*

El objeto de la modificación de estudio de detalle cumple el apartado anterior.

5. *En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen edificable al aplicar las Ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.*

La modificación del estudio de detalle no origina un aumento de volumen edificable

6. *La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de las alturas máximas y de los volúmenes máximos edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida, ni alterar el uso exclusivo o dominante asignado por aquéllas.*

La modificación del estudio de detalle no origina un aumento de las alturas máximas y de los volúmenes máximos edificables previstos en el Plan, ni incrementa la densidad de población establecida, ni altera el uso exclusivo o dominante asignado.

7. *En el suelo urbano no consolidado ordenado, no podrán ser modificados mediante estudio de Detalle:*

- a. *Los usos pormenorizados y la superficie de techo de cada uno*
- b. *Las ordenanzas de edificación*
- c. *Los plazos de ejecución*
- d. *Los plazos de inicio y terminación de las viviendas protegidas*

La modificación del estudio de detalle no afecta a ninguno de los supuestos no modificables mediante estudio de detalle en el suelo urbano no consolidado ordenado.

8. *En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.*

La modificación del estudio de detalle no afecta a los predios colindantes ni les causa perjuicio, de hecho, la tramitación de esta tiene como finalidad respetar las ventanas actualmente abiertas en las medianeras con los predios colindantes.

9. *En todos los casos, los Estudios de Detalle deberán mantener las determinaciones estructurales y preceptivas vinculantes del Plan y ajustarse a las siguientes condiciones, además de las establecidas en los números 4 y 5 de este artículo.*

9.1. *Distribuir la entera edificabilidad asignada.*

9.2. *No disminuir el porcentaje asignado a las superficies totales destinadas a espacios libres o dotaciones de equipamiento comunitario que vienen indicadas, si bien podrá aumentarse el mismo o modificarse su diseño, forma o distribución, siempre que se justifique para obtener superficies útiles públicas más compactas y de mejor aprovechamiento conjunto, según los fines colectivos a que se destinen.*

9.3. *No sobrepasar la altura máxima señalada en cada caso salvo legitimación expresa en las condiciones particulares de la ficha de los ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable, ni modificar la tipología de la edificación exigida.*

9.4. *En la adaptación o reajuste de las alineaciones no podrá modificarse el carácter y funcionalidad asignado a los viales propuestos.*

La modificación del estudio de detalle distribuye toda la edificabilidad asignada, aumenta la superficie destinada a espacios libres, no sobrepasa la altura máxima asignada, y no afecta a la funcionalidad de los viales propuestos.

10. Además de los criterios de ordenación de volúmenes anteriores, deberán tener presente, según cada caso, los siguientes principios generales de diseño:

- 10.1. No dejar medianerías vistas en las nuevas construcciones que se proyecten.
- 10.2. Tratar las medianerías existentes que quedasen vistas de las edificaciones contiguas con una propuesta decorativa a presentar en la Gerencia Municipal de Urbanismo quién, previa audiencia a los vecinos de la zona, podrá aceptarlas o proponer otras, a costear por cuenta de la promoción del Estudio de Detalle.
- 10.3. No cerrar los patios interiores de luces medianeros de las edificaciones contiguas o, en su caso, hacerlos coincidir mancomunadamente con los de las nuevas construcciones que se proyecten.
- 10.4. Respetar los árboles existentes incorporándolos al espacio público a liberar.
- 10.5. Los pasajes transversales de acceso al espacio público interior, en su caso, salvo cuando vengán señalados y acotados en los planos, tendrán una anchura mínima de un tercio del fondo de la edificación en que se encuentren y un mínimo de tres metros, pudiendo acumular su volumen en la edificación.
- 10.6. Los pasajes a crear se procurará hacerlos en prolongación de calles existentes o de otros pasajes, como sendas o vías peatonales y rectilíneas visualmente identificables, y los patios de luces interiores hacerlos coincidir en la vertical del pasaje.
- 10.7. Las alineaciones interiores que se adapten o reajusten, se procurará hacerlas coincidir con las alineaciones de las edificaciones contiguas existentes.

La presente modificación de estudio de detalle no deja medianeras vistas y los cerramientos colindantes tendrán un tratamiento adecuado que se describirá en el correspondiente proyecto de edificación.

No se cierran patios colindantes, al contrario, se amplían.

Se respetan los tres árboles existentes en viario público que se talaban en el estudio de detalle anterior.

No se crean pasajes, sino nuevo espacio público, alineado al existente.

Las alineaciones interiores se ajustan a la realidad actual y a los patios existentes en las edificaciones contiguas.

11. Los Estudios de Detalle y los proyectos de parcelación de las unidades de ejecución respectivas, de iniciativa particular, se tramitarán conjunta y simultáneamente dentro de los plazos señalados en el planeamiento para cada uno de ellos.

Se pretende tramitar así.

12. El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento. La escala de representación de la documentación gráfica será de 1/500 como mínimo.

La escala de la cartografía es de 1/200

13. Transcurrido un año de la terminación del plazo de presentación del Estudio de Detalle, sin que se hayan sometido a su pertinente tramitación, podrá la Administración Urbanística redactarlos de oficio o a instancia de parte.

Se redacta por iniciativa privada

A continuación, se justifica el cumplimiento del artículo 12.6.4 “Condiciones de la Ordenación y Edificación para la Subzona OA-2”, ordenanza de aplicación al solar edificable.

1. Parcelación.

La parcela será la resultante del trazado de alineaciones, con las siguientes condiciones mínimas:

- Superficie mínima: 300 m²
- Longitud mínima de fachada de vial: 7 metros
- Fondo mínimo de parcela: 9 metros

Se exceptúan de esta Norma aquellas parcelas del Suelo Urbano de superficie inferior a 120 m² encajadas entre dos edificios medianeros que por sus características y grado de consolidación imposibilitan de hecho cualquier trámite reparcelario que permita alcanzar dicha superficie mínima, siempre que se tenga constancia de la existencia de dicha parcela con anterioridad a la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de 1983.

Las parcelas mayores de 120 m² e inferiores a 300 m² podrán edificarse si se cumple lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda del presente PGOU.

La parcela edificable resultante es de 452,19 m², presenta una fachada de 26,12 m a viario A y de 16,56 m a viario B y un fonde medio de 17,00 m aproximadamente, por lo que cumple holgadamente el apartado 1.

2. Edificabilidad neta.

No se establece para esta subzona índice de edificabilidad neta específica, de forma que la superficie de techo edificable será la resultante de la aplicación de las normas de composición del edificio expresadas en el presente artículo.

La parcela edificable tiene una edificabilidad neta de 1.770,00 m², por debajo de la resultante de la aplicación de las normas de composición del edificio, 2.260,95 m² (452,19 + (90% de 452,19) · 4 plantas)

3. Ocupación de parcelas, alineaciones y patios.

La superficie construida en cada planta no superará la cifra resultante al aplicar el porcentaje máximo de ocupación a la huella delimitada por las alineaciones reflejadas en los planos. En el caso de realizarse vuelos sobre la vía pública, su superficie computará a los efectos del cálculo de la ocupación máxima permitida.

La ocupación máxima será:

- En planta baja: 100%
- En plantas altas: 90%

Se establecen en determinados casos alineaciones interiores para la edificación, debiendo, en cualquier caso, ser respetadas éstas, así como las separaciones mínimas a linderos privados definidos en este artículo.

No obstante, los porcentajes de ocupación establecidos, de ser necesaria la existencia de patios de mayores dimensiones, éstos cumplirán con las condiciones mínimas establecidas en la normativa correspondiente. No se admitirán soluciones que propongan viviendas interiores.

La parcela edificable tiene una ocupación en todas sus plantas sobre rasante del 75,67 %, por debajo de la máxima autorizada por el apartado 3.

Las alineaciones interiores se establecen en el presente documento, siendo estas mínimas, si fuera necesario podrían ampliarse en cumplimiento de las condiciones mínimas establecidas en la normativa correspondiente. No se admitirán soluciones que propongan viviendas interiores.

4. *Altura edificable.*

Para alturas de edificación no predeterminadas por el propio Plan General, mediante condiciones reflejadas en las fichas de sectores de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable; el número de plantas edificables será el indicado en el plano correspondiente (plano de alineaciones), viniendo las alturas en metros determinadas por la relación del cuadro del artículo 12.6.3.4. Dicho número de plantas pretende responder a los criterios generales de altura en función de la distancia del eje del vial contenidos en el resto de este apartado, reconociendo situaciones singulares consolidadas.

En los casos no indicados expresamente, y a excepción de los que pudieran contemplarse en la normativa específica de los Planes de Desarrollo, el número de plantas edificables vendrá regulados por la relación de alturas y distancias de la edificación a eje de vial del artículo 12.6.3.4. separaciones a linderos y entre unidades de edificación.

La altura es la establecida por el propio Plan General, concretamente 5 plantas, baja más cuatro.

5. *Separación a linderos privados y entre unidades de edificación.*

En aquellos casos en que por la estructura propia de la parcelación existente fuera necesario aplicar tales parámetros, se regirán por las prescripciones especificadas en los apartados 4.2, 4.3 y 4.4 del artículo 12.6.3 precedente.

La separación a linderos privados mínima se establece fijando las alineaciones interiores correspondientes.

6. *Vuelos de cuerpos salientes.*

Sobre los espacios públicos, el vuelo máximo de cuerpos salientes, medidos normalmente al plano de la alineación a vial, no podrá exceder de 1,50 metros, con la limitación además de 1/10 del ancho del vial.

En el interior de la parcela se permite todo tipo de vuelos, respetando las separaciones a linderos.

Se justificará en el correspondiente proyecto de la edificación.

3.5. Obras de urbanización

Sus acabados y características serán acorde con lo establecido en los artículos 7.1.1 y siguientes hasta 7.3.5 de las normas urbanísticas del Plan General y con la Ordenanza municipal de urbanización.

4. Memoria económica, de gestión y ejecución

4.1. Informe de sostenibilidad económica

4.1.1. Alcance del documento

Objeto

El presente informe tiene por objeto dar cumplimiento al artículo 62 de la LISTA y al artículo 85 y 90.3.b) del Reglamento LISTA, que establece que los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, en función de su alcance y determinaciones, entre otros documentos un informe de sostenibilidad económica de las actuaciones de transformación urbanística propuestas.

El instrumento de ordenación urbanística objeto del presente informe sigue las previsiones de gestión de suelo contenidas en el planeamiento general y establece una programación de las obras de urbanización y edificación de acuerdo con las perspectivas actuales del mercado inmobiliario.

Finalidad

El Informe de Sostenibilidad Económica (ISE), de acuerdo con la regulación legal, lleva a cabo un análisis económico de lo que supone para la Administración Pública Municipal el mantenimiento y la conservación de las infraestructuras, servicios y dotaciones que el propio Ayuntamiento recibe como consecuencia del principio de reparto de cargas y beneficios que el urbanismo español conlleva a través de la reparcelación.

Para realizar este estudio se parte de las determinaciones conocidas del planeamiento que no corresponderán exactamente con los usos, edificabilidades y tipo de construcción que finalmente se realicen. Así mismo para la valoración de ciertos gastos e ingresos se acude a simplificaciones en unos casos y a estimaciones en función de los datos existentes y previsibles para el momento de la ejecución.

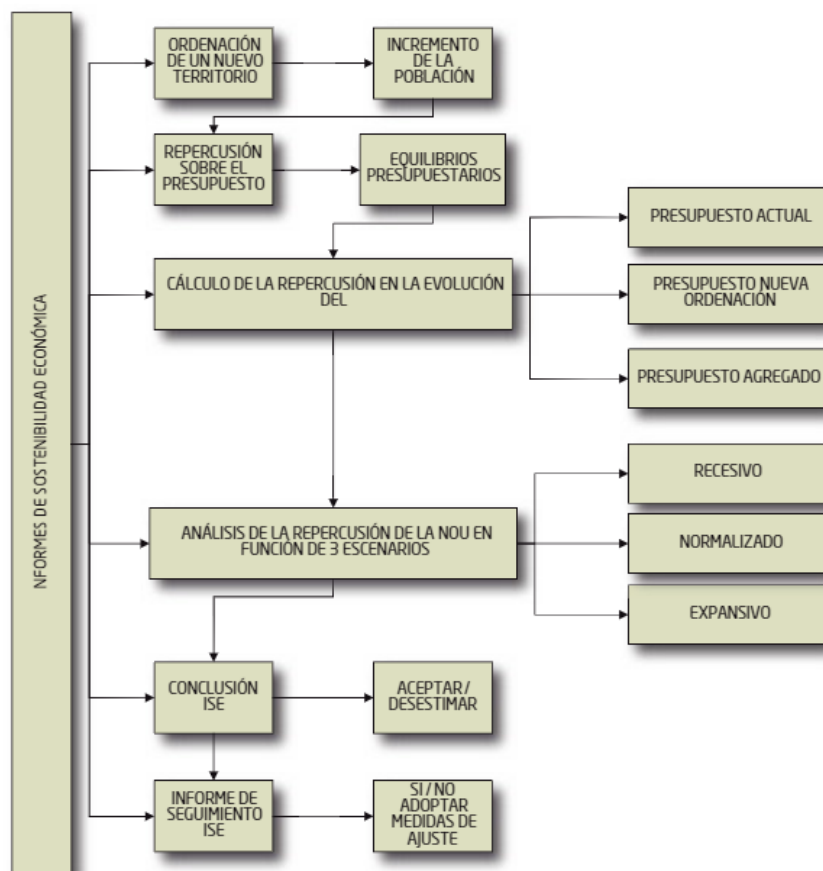
Los gastos e ingresos estimados en este documento son una aproximación de los valores esperados, en función de los datos actuales y su previsible evolución. En ningún caso estas estimaciones tienen valor a efectos administrativos o de liquidación de tasas o impuestos.

Contenido

En relación con el planeamiento de desarrollo destinado a la materialización inmediata de las previsiones urbanísticas, el ISE debe estudiar, únicamente, el impacto en la Hacienda Municipal, pues estos instrumentos de ordenación no alteran las determinaciones que afectan al ámbito supramunicipal y debe contener un detalle más particularizado de los medios públicos disponibles para la ejecución de la actuación de urbanización, así como una estimación de la capacidad de generación de ingresos públicos y una evaluación temporal del impacto presupuestario en diferentes escenarios de producción inmobiliaria, recesivo, normalizado y expansivo.

Metodología.

Se sigue el método establecido en la Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica elaborada por el Ministerio de Fomento a través de la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo. La metodología utilizada como referencia se sintetiza en el siguiente diagrama de flujos.



4.1.2. Impacto de las actuaciones en las haciendas públicas afectadas

4.1.2.1. Cuantificación de la inversión municipal

a) Gastos de capital durante el desarrollo y entrega de la urbanización

i. Inversión municipal IM.

- Ejecución de obras de urbanización: el ayuntamiento no debe contribuir a la ejecución de la urbanización toda vez que no es propietario de suelo dentro del sector y además habrá que tener en cuenta que el 10% de aprovechamiento de cesión que le corresponde a todo el ámbito se le debe entregar urbanizado.
- Ejecución de sistemas generales: en el ámbito no existen suelos destinados a sistema general.

ii. Evaluación del aumento patrimonial.

- Parcelas lucrativas para materializar el 10% del aprovechamiento medio.
- Suelos dotacionales urbanizados, viarios y zonas verdes, así como las obras ejecutadas con cargo a la actuación urbanizadora y que recibe la Administración Municipal.

b) Estudio de la liquidación del presupuesto municipal

i. Liquidación presupuesto municipal

El estudio se realiza con el presupuesto municipal más reciente disponible en la fecha en que se elabora el documento es el último del que se dispone la liquidación.

Año 2023

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA
PRESUPUESTO DE INGRESOS 2023

Fecha Obtención 27/02/2024 9:15:52
Pág. 1

ESTADO DE EJECUCIÓN

Clasificación CAPÍTULO :	DENOMINACIÓN DE LOS CAPÍTULOS	Previsiones Iniciales	Modificaciones	Previsiones Definitivas	Derechos Netos	Der/Prev	Ingresos Realizados	Devoluciones de Ingresos	Recaudación Líquida	Rec/Der	Pendiente de Cobro	Estado de Ejecución
1	IMPUESTOS DIRECTOS	241.974.099,91		241.974.099,91	240.625.461,75	99,44	231.470.554,21	7.541.804,05	223.928.750,16	93,06	16.696.711,59	-1.348.638,16
2	IMPUESTOS INDIRECTOS	27.552.956,81		27.552.956,81	26.510.413,65	96,22	26.157.483,43	2.329.153,18	23.828.330,25	89,88	2.682.083,40	-1.042.543,16
3	TASAS, PRECIOS PÚBLICOS Y OTROS INGRESOS	55.718.163,45	16.507,85	55.734.671,30	57.945.278,57	103,97	47.262.141,24	522.234,79	46.739.906,45	80,66	11.205.372,12	2.210.607,27
4	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	357.724.200,01	16.250.806,15	373.975.006,16	366.907.848,62	98,11	389.932.827,29	26.413.316,17	363.519.511,12	99,08	3.388.337,50	-7.067.157,54
5	INGRESOS PATRIMONIALES	4.405.167,10		4.405.167,10	8.672.772,24	196,88	7.472.167,28		7.472.167,28	86,16	1.200.604,96	4.267.605,14
6	ENAJENACIÓN DE INVERSIONES				475.163,27		475.163,27		475.163,27	100,00		475.163,27
7	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	6.558.522,66	30.977.789,36	37.536.312,02	13.887.175,73	37,00	12.969.066,52	799.447,48	12.169.619,04	87,63	1.717.556,69	-23.649.136,29
8	ACTIVOS FINANCIEROS	7.500.001,00	87.344.289,78	94.844.290,78	4.069.183,63	4,29	4.069.183,63		4.069.183,63	100,00		-90.775.107,15
9	PASIVOS FINANCIEROS	25.000.000,00	80.502.508,50	105.502.508,50	13.780.723,49	13,06	13.780.723,49		13.780.723,49	100,00		-91.721.785,01
	Suma	726.433.110,94	215.091.901,64	941.525.012,58	732.874.020,95	77,84	733.589.310,36	37.605.955,67	695.983.354,69	94,97	36.890.666,26	-208.650.991,63

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA
PRESUPUESTO DE GASTOS 2023

Fecha Obtención 27/02/2024 14:12:46
Pág. 1

Clasificación Capítulos	DENOMINACIÓN DE LOS CAPÍTULOS	Créditos Iniciales	Modificaciones	Créditos Totales	Obligaciones Reconocidas	Pag. realizados	Reintegros de Gastos	Pagos Líquidos	Pendiente de Pago	Estado de Ejecución
1	GASTOS DE PERSONAL	191.252.555,69	6.241.885,22	197.494.440,91	181.807.510,70	179.479.147,76	1.095.703,28	178.383.444,48	3.424.066,22	15.686.930,21
2	GASTOS CORRIENTES EN BIENES Y SERVICIOS	176.578.674,31	13.346.982,43	189.925.656,74	154.889.665,92	138.467.163,37	164.133,41	138.303.029,96	16.586.635,96	35.035.990,82
3	GASTOS FINANCIEROS	10.087.604,04	2.248.000,00	12.335.604,04	11.338.666,30	11.338.576,35	0,01	11.338.576,34	89,96	996.937,74
4	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	272.690.034,16	26.665.710,24	299.355.744,40	282.139.513,60	224.861.985,79	47.902,75	224.814.083,04	57.325.430,56	17.216.230,80
5	FONDO DE CONTINGENCIA Y OTROS IMPREVISTOS	3.550.000,00		3.550.000,00						3.550.000,00
	Total de operaciones corrientes:	654.158.868,20	48.502.577,89	702.661.446,09	630.175.356,52	554.146.873,27	1.307.739,45	552.839.133,82	77.336.222,70	72.486.089,57
6	INVERSIONES REALES	28.887.225,25	67.462.323,36	96.349.548,61	31.041.600,97	22.564.526,17	1.113.208,80	21.451.317,37	9.590.283,80	65.307.947,64
7	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	15.193.533,16	84.838.907,48	100.032.440,64	44.432.489,40	22.416.653,16	4.824,41	22.411.828,75	22.020.660,65	55.599.951,24
	Total de operaciones de capital:	44.080.758,41	152.301.230,84	196.381.989,25	75.474.090,37	44.981.179,33	1.118.033,21	43.863.146,12	31.610.944,25	120.907.898,88
8	ACTIVOS FINANCIEROS	7.500.001,00		7.500.001,00	4.494.609,59	4.496.002,00	4.092,41	4.491.909,59	2.700,00	3.005.391,41
9	PASIVOS FINANCIEROS	20.693.483,33	14.288.092,91	34.981.576,24	34.588.636,39	34.588.636,40	0,01	34.588.636,39		392.939,85
	Total de operaciones financieras:	28.193.484,33	14.288.092,91	42.481.577,24	39.083.245,98	39.084.638,40	4.092,42	39.080.545,98	2.700,00	3.398.331,26
	Suma	726.433.110,94	215.091.901,64	941.525.012,58	744.732.692,87	638.212.691,00	2.429.865,08	635.782.825,92	108.949.866,95	196.792.319,71

ii. Gasto por Habitante

Se procede a obtener el valor del parámetro «habitante» desde la liquidación de este último ejercicio, para los Capítulos 1 y 2 del presupuesto para luego encuadrar los diferentes servicios de la nueva ordenación dentro de la clasificación por programas, con la característica de ser o no dependientes del número de habitantes que potencialmente pueden hacer uso de este. Por último, se obtiene para la anterior clasificación por programas el importe de los Capítulos 1 y 2, en función del valor gasto por habitante, y de la dependencia o no del mismo de acuerdo con la clasificación establecida.

En este sentido, el censo de habitantes de la ciudad de Málaga para el año 2023 era de 586.384 habitantes, y el importe de gastos de los capítulos 1 y 2 a 387.420.097,65 euros, por lo que la distribución del valor de gasto por habitante asciende a la cantidad de 660,69 euros/hab.

c) Estimación de los gastos e ingresos corrientes municipales

Se trata de evaluar el impacto de la actuación urbanizadora en la Hacienda Pública tras la recepción de la urbanización. Para ello se deberá cuantificar el gasto público destinado al mantenimiento de las infraestructuras de nueva creación y a la prestación de los servicios resultantes y, complementariamente, cuantificar los ingresos.

i. Estimación de gastos corrientes de la Hacienda Pública Municipal.

Estamos en el caso de ampliación de servicios existentes y mantenimiento de su forma de gestión, ya que el plan reproduce las características básicas del modelo preexistente, con una ampliación de los servicios recogidos en el presupuesto actual, para los que se mantiene el mismo sistema de gestión.

Dado que el uso del sector es residencial se estimará el gasto corriente municipal a partir de la ratio de repercusión por habitante que permite estimar un coste de mantenimiento de nuevas infraestructuras y una prestación de servicios personales, aplicando la formula siguiente: (habitantes equivalentes) x (Gastos Independientes/Gastos Totales)

Liquidación de gastos 2021	Créditos totales (eur)
Capítulo 1. Gastos de personal	197.494.440,91
Capítulo 2. Gastos corrientes en bienes y servicios	189.925.656,74
Total capítulo 1 y 2	387.420.097,65
Habitantes según padrón año 2023 (nº)	586.384
Gasto por habitante (eur/hab)	660,69

ii. Estimación de ingresos corrientes de la hacienda municipal.

Se distinguen dos formas de estimación:

- Tributos relacionados directamente con los inmuebles y la actividad inmobiliaria.

El Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI), el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO), el Impuesto de Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU). Se realiza una estimación directa de las Bases Imponibles, a partir de la valoración de los inmuebles (solares y edificaciones).

- Impuesto de bienes inmuebles (IBI)

Se parte del valor catastral del inmueble, que es la base imponible coincidente con la base liquidable. A la base liquidable se le aplica el tipo impositivo establecido por el Ayuntamiento en sus Ordenanzas Fiscales y el resultado es la cuota íntegra. Los valores adoptados parten de valores catastrales estimados para la totalidad de la edificabilidad que se destina a uso residencial.

- Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO)

La base imponible del impuesto está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, entendiendo por tal el coste de ejecución material de la misma. No forman parte de la base imponible el Impuesto sobre el Valor Añadido, las tasas, precios públicos y demás prestaciones patrimoniales de carácter público local relacionadas, en su caso, con la construcción, instalación u obra, ni tampoco los honorarios de profesionales, el beneficio empresarial del contratista ni cualquier otro concepto que no integre, estrictamente, el coste de ejecución material.

La base imponible estimada para el tipo de edificación se ha basado en la última actualización disponible del método para el cálculo simplificado de los presupuestos estimativos de ejecución material de los distintos tipos de obras del Colegio Oficial de Arquitectos.

A esta base imponible se le aplica el tipo impositivo según las ordenanzas fiscales.

- Impuesto de Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU).

La base imponible del impuesto está constituida por el incremento real del valor de los terrenos puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un periodo máximo de veinte años. No se computa a los efectos de este estudio, si bien tendría un impacto positivo sobre el balance fiscal.

- Ingresos no vinculados a la actividad inmobiliaria.

El Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM), el Impuesto de Actividades Económicas, Tasas y otros tributos y transferencias corrientes. Su cuantía se estimará sobre la base de la mayor población prevista.

Se adjuntan los cálculos:

Estimación de ingresos corrientes	109.982,09
Vinculados a la actividad inmobiliaria	74.708,00
Impuesto de bienes inmuebles (IBI) desarrollado completamente (eur/año)	14.207,10
Superficie de suelo destinado a vivienda (m2)	452,19
Valor medio estimado de repercusión de suelo (eur/m2)	700,00
Superficie edificable destinada a vivienda (m2)	1.771,00
Valor de medio estimado del suelo (eur/m2)	1.600,00
Tipo impositivo	0,451%
Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) desarrollado completamente (eur/año)	60.500,90
Superficie edificable destinada a vivienda (m2)	1.771,00
Valor para edificio de viviendas plurifamiliar entre medianeras (eur/m2)	899,00
Tipo impositivo	3,80%
No vinculados a la actividad inmobiliaria	35.274,09
Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM)	2.047,79
Derechos reconocidos netos de ingresos 2023 (eur)	27.925.413,90
Habitantes según padrón año 2023 (nº)	586.384
Recaudación prevista (eur/hab)	47,62
Habitantes previstos por el plan (nº)	43
Impuesto de Actividades Económicas (IAE)	1.435,50
Derechos reconocidos netos de ingresos 2023 (eur)	19.575.663,96
Habitantes según padrón año 2023 (nº)	586.384
Recaudación prevista (eur/hab)	33,38
Habitantes previstos por el plan (nº)	43
Tasas y otros tributos y transferencias corrientes (eur)	31.790,80
Derechos reconocidos netos de ingresos 2023 (eur)	433.525.899,43
Capítulo 3. Tasas, precios públicos y otros ingresos	57.945.278,57
Capítulo 4. Transferencias corrientes	366.907.848,62
Capítulo 5. Ingresos patrimoniales	8.672.772,24
Habitantes según padrón año 2023 (nº)	586.384
Tasas y otros tributos y transferencias corrientes (eur/hab)	739,32
Habitantes previstos por el plan (nº)	43

d) Análisis del saldo fiscal de la nueva ordenación urbanística.

A efectos de este Informe se prevé la ejecución en una sola fase de acuerdo con las determinaciones del plan.

La repercusión en los presupuestos municipales se analiza año a año y en función de las fases:

- Los gastos corrientes se imputarán íntegramente al presupuesto municipal desde la recepción de la urbanización y teniendo en cuenta el número de habitantes equivalentes de la actuación.
- El Capítulo 4 de gastos se estima, año a año, en función de los importes de los Capítulos 1 y 2, y que en la liquidación del presupuesto del Ayuntamiento asciende al 72,83 % del total de gastos de estos dos capítulos correspondientes a los gastos de personal y gastos corrientes en bienes y servicios.
- Los ingresos corrientes, se estimarán de manera análoga al punto 2 anterior, en función del número de habitantes al año.
- Los tributos directamente vinculados a los inmuebles (suelo y edificación) o a la actividad inmobiliaria se imputarán en función de la producción prevista. Así, el primer y segundo año, las parcelas están sin edificar, por tanto, los ingresos por IBI serán, exclusivamente, de los solares, y se ingresará el ICIO por las licencias de obra concedidas. En el tercer ejercicio ya se ha concluido la edificación de las primeras viviendas y, por tanto, generará ingresos por el IBI de la nueva edificación y del resto de los solares en el ejercicio siguiente.
- Una vez estimados los gastos e ingresos corrientes, año a año, se obtendrá el saldo fiscal para cada ejercicio.

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7
Ingresos	1.427,56	16.552,79	28.566,19	40.579,60	52.593,01	49.481,19	49.481,19
Impuesto de bienes inmuebles (IBI) de solares	1.427,56	1.427,56	1.070,67	713,78	356,89	0,00	0,00
Impuesto de bienes inmuebles (IBI) de edificaciones	0,00	0,00	3.551,77	7.103,55	10.655,32	14.207,10	14.207,10
Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO)	0,00	15.125,23	15.125,23	15.125,23	15.125,23	0,00	0,00
Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM)	0,00	0,00	511,95	1.023,90	1.535,84	2.047,79	2.047,79
Impuesto de Actividades Económicas (IAE)	0,00	0,00	358,87	717,75	1.076,62	1.435,50	1.435,50
Tasas y otros tributos y transferencias corrientes	0,00	0,00	7.947,70	15.895,40	23.843,10	31.790,80	31.790,80
Gastos	0,00	0,00	12274,77	24549,54	36824,30	49099,07	49099,07
Operaciones corrientes (capítulo 1 y 2)	0,00	0,00	7.102,42	14.204,84	21.307,25	28.409,67	28.409,67
Transferencias corrientes (capítulo 4)	0,00	0,00	5.172,35	10.344,70	15.517,05	20.689,40	20.689,40
Saldo fiscal (sin tener en cuenta el rendimiento inmobiliario)	1.427,56	16.552,79	16.291,43	16.030,06	15.768,70	382,11	382,11

e) Análisis de los estados de ingresos y gastos de la nueva ordenación.

i. Ingresos y gastos no financieros.

Durante el desarrollo de la actuación, todos los ejercicios arrojan un saldo positivo. Los ingresos superan los gastos generados por la nueva urbanización y el aumento de población asimilada que representa.

ii. Ingresos y gastos no financieros de capital.

La ejecución de la actuación no implicará inversiones al municipio en urbanización de los terrenos.

iii. Ingresos-gastos financieros.

La ejecución de la actuación no implicará gastos financieros al municipio.

En cuanto a los ingresos financieros, una vez desarrollado el ámbito al ayuntamiento le corresponde el 10,00% del aprovechamiento total que pasaría a formar parte de patrimonio municipal, haciendo sumamente rentable y viable la actuación para el municipio.

iv. Conclusión.

El resultado económico final previsto, llamado "saldo fiscal", viene a determinar el equilibrio entre los ingresos y gastos con un amplio superávit de este, dando un resultado a favor de las arcas

municipales una vez esté desarrollado por completo el sector, estimando esta fecha a un horizonte de 7 años desde el inicio de su desarrollo de un beneficio anual de **382,11** euros, que repercutirían de forma positiva año tras año en las arcas municipales a partir de dicho año.

Los datos actuales no implicarían la necesidad de que el ayuntamiento deba acudir a financiación externa para sufragar obras como consecuencia de la urbanización del plan, además la actuación le proporciona un beneficio por el valor de los solares que le corresponden por ley al ayuntamiento, independientemente del resultado de las tablas de cálculo de la sostenibilidad del ámbito en el tiempo, que siempre dan un saldo favorable a las arcas municipales, y garantizan todavía más la sostenibilidad de la actuación.

A la vista de los datos anteriores la actuación no afecta negativamente la viabilidad futura del ayuntamiento.

4.1.3. Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

El precepto fundamental que regula hoy este informe es el art. 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRU 2015).

Parece buscar también un equilibrio entre los usos, en particular, el residencial y los “usos productivos”. Debido al alcance de este documento debiera entenderse que este requisito es exigible al planeamiento general.

La suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos es una medida para garantizar el empleo de la población, teniendo en cuenta que los nuevos desarrollos implican un aumento de ésta. No parece lógico que esta obligación se deba extender a instrumentos de desarrollo que deben respetar el uso global establecido.

Sin embargo, en este caso, la zona de ordenanzas OA-2 compatibiliza el uso residencial tanto con carácter exclusivo como no exclusivo, con los siguientes usos productivos en base al artículo 16.6.5 de las normas urbanísticas del Plan General.

Artículo 12.6.5. Condiciones de uso.

Sólo se admiten los siguientes usos:

1. Uso pormenorizado:

Residencial.

2. Usos compatibles:

Empresarial y Servicios Terciarios excepto instalaciones de hostelería con actividad musical según artículo 6.4.4. de estas Normas, cumpliendo las condiciones de los Capítulos 3º y 4º del Título VI del PGOU, equipamiento comunitario (excepto cementerios, tanatorios y crematorios), aparcamientos, Uso Productivo en plantas bajas según regulación especificada en artículo 6.3.3. de este PGOU, y servicios técnicos e infraestructuras urbanas.

3. Usos alternativos:

Empresarial y Servicios Terciarios excepto comercio e instalaciones de hostelería con actividad musical según artículo 6.4.4. de estas Normas, cumpliendo las condiciones de los Capítulos 3º y 4º del Título VI del PGOU. Equipamiento comunitario cumpliendo las condiciones del artículo 6.5.1 del Título VI (excepto cementerios, tanatorios y crematorios) y aparcamientos.

4.2. Estudio económico financiero y viabilidad económica

El objeto del presente documento es demostrar la viabilidad económica y rentabilidad de esta actuación urbanística desde el punto de vista del promotor, para dar cumplimiento a la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, que en su artículo 62.1.a.4ª expone:

“Memoria económica, que contendrá un estudio económico financiero y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica.”

Además, se pretende dar cumplimiento también al RDL. 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, en su artículo 22.5 indica que:

“La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites de deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, etc.”

Este es un documento jurídico-urbanístico y económico que debe acompañar obligatoriamente al documento que legitime la ordenación y ejecución de cualquier actuación, con objeto de asegurar su viabilidad y rentabilidad, así como garantizar y demostrar el equilibrio entre los beneficios y las cargas derivadas y repartidas entre los propietarios incluidos en su ámbito de actuación. Contendrá, al menos, los elementos del art. 22.5. La premisa básica desde el punto de la viabilidad económica es que los ingresos derivados de la venta del producto resulten ser superiores a los costes de producción.

Para la realización del presente estudio económico, se han tomado como base de cálculo los valores reales, a la fecha, de determinados modelos e indicadores que se usan para este tipo de estudios, como pueden ser:

- Módulos Oficiales de Valoración del Colegio de Arquitectos
- Valor Estimativo del Suelo
- Precios Unitarios del Banco de Precios de la Junta de Andalucía
- Coste Financiero del Dinero
- Tarifas de Honorarios Profesionales
- [...]

En el estudio económico se ha prescindido del factor tiempo, que lógicamente afectará a los costes de la actuación, por estimar que las variaciones en los costes que pudieran existir en el futuro serán compensadas por la elevación proporcional del resto de variables que intervienen en el estudio.

4.2.1. Estudio de los parámetros urbanísticos

Las determinaciones urbanísticas básicas que contiene en presente instrumento de planeamiento son las siguientes:

Ordenación general

Clase de suelo:	Urbano no consolidado (s/ PGOU)
Uso global:	Residencial
Superficie bruta de suelo (m2):	920,04
Coefficiente de edificabilidad (m2t/m2s):	1,92
Edificabilidad máxima (m2t):	1771,00
Número de habitantes estimado:	43

Ordenación detallada

Usos lucrativos

	Parcela	Suelo neto (m2)	Coef. Edif. (m2t/m2s)	Edificabilidad (m2t)
	M 1-VL	452,19	3,92	1771,00
		452,19		1771,00
		0,4915		
Sistema local de ELZV y ECB (m2):		467,84		
Espacios libres y zonas verdes (m2):		467,84		
Zona verde 1 (m2)		467,84		
Equipamientos comunitarios básicos (m2):		0,00		
ECB 1 (m2)		0,00		
Viario (m2s):		0,00		

4.2.2. Determinaciones económicas básicas.

4.2.2.1. Ingresos. Valor de mercado del aprovechamiento urbanístico. Coeficientes de ponderación.

Se estima en base al Real Decreto Ley 7/2015, de 30 de octubre, texto refundido de la ley del suelo y rehabilitación urbana, y al Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el reglamento de valoraciones de la ley de suelo.

VRS. VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO DE USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA (VALOR UA)	601,57 eur/m2t o eur/ua
---	--------------------------------

Vv. Valor del producto inmobiliario acabado	2.602,00 eur/m2t
--	-------------------------

Descripción: El producto inmobiliario acabado se corresponde con un edificio destinado a vivienda unifamiliar plurifamiliar de renta libre.

Actualmente no se disponen de datos estadísticamente significativos sobre transacciones reales que permitan la determinación de su valor se puede establecer una aproximación concreta al municipio, para lo que realizaremos un estudio de la oferta actual inmobiliaria en el municipio con una selección de seis testigos comparables.

Testigos					Coef. Homogeneización					Valores
Nº	Localización y características básicas	Sup. Const. (m2)	Precio (eur)	Rep. (eur/m2)	Calidad	Localización	Antigüedad	Dto. Neg.	% Peso	Homogeneizados
1	Calle Diego de Almaguer 6, Bajo, 29006 Málaga Uso: Residencial vivienda Tipología: Viv. Plurifamiliar Sup. Parcela (m2): NP Antigüedad: 2023 Conservación: Buena Calidad: Alta Vendedor: LOK Gestión inmobiliaria Teléfono: 722115768	36,00	142.000,00	3.944,44	0,95	0,95	1,00	0,85	5	3.025,88
2	Calle Manuela Nogales s/n, Bajo, 29006 Málaga Uso: Residencial vivienda Tipología: Viv. Plurifamiliar Sup. Parcela (m2): NP Antigüedad: 2020 Conservación: Buena Calidad: Alta Vendedor: Servicios inmobiliarios VALL Teléfono: 951 12 35 22	50,00	147.900,00	2.958,00	1,00	1,00	1,00	0,95	20	2.810,10
3	Calle Asalto 2, 2º, 29006 Málaga Uso: Residencial vivienda Tipología: Viv. Plurifamiliar Sup. Parcela (m2): NP Antigüedad: 1980 Conservación: Buena Calidad: Media Vendedor: Mari Luz (Particular) Teléfono: 643 74 82 17	75,00	180.000,00	2.400,00	1,05	1,00	1,10	0,95	20	2.633,40
4	Calle Zúñiga 3, Bajo, 29006 Málaga Uso: Residencial vivienda Tipología: Viv. Plurifamiliar Sup. Parcela (m2): NP Antigüedad: 2020 Conservación: Buena Calidad: Alta Vendedor: Antonio (particular) Teléfono: 649169631	200,00	530.000,00	2.650,00	1,00	1,00	1,00	0,95	20	2.517,50
5	Calle La Unión 71, 4º, 29006 Málaga Uso: Residencial vivienda Tipología: Viv. Plurifamiliar Sup. Parcela (m2): NP Antigüedad: 1970 Conservación: Buena Calidad: Media Vendedor: AVP Real Estate Teléfono: 851 81 35 21	70,00	150.000,00	2.142,86	1,10	1,00	1,10	0,95	15	2.463,21
6	Calle La Unión 68, 3º, 29006 Málaga Uso: Residencial vivienda Tipología: Viv. Plurifamiliar Sup. Parcela (m2): NP Antigüedad: 1970 Conservación: Buena Calidad: Media Vendedor: AVP Real Estate Teléfono: 851 81 35 21	120,00	255.000,00	2.125,00	1,10	1,00	1,10	0,95	20	2.442,69

Vv. Valor en venta del producto inmobiliario acabado (eur/m2t): 2.602,00

Vc. Valor de la construcción	1.257,00 eur/m2t
-------------------------------------	-------------------------

Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.
Para los cálculos tomamos como referencia para fijar el presupuesto de ejecución material, el valor indicado en el Método para el cálculo simplificado de los presupuestos estimativos de los distintos tipos de obras del año 2.023 publicado por el Colegio de Arquitectos.

	eur/m2t	Observaciones
Coste construcción de edificaciones	1.069,81	
Presupuesto de ejecución material (PEM)	899,00	100,00% sobre PEM
Gastos generales y beneficio industrial	170,81	19,00% sobre PEM
Presupuesto de contrata (VRC)	1.069,81	100,00% sobre VRC
Gastos necesarios totales	187,22	
Honorarios facultativos	85,58	8,00% sobre VRC
Tasa por licencia	21,40	2,00% sobre VRC
ICIO	32,09	3,00% sobre VRC
Gastos legales y seguros obligatorios	32,09	3,00% sobre VRC
Otros gastos	16,05	1,50% sobre VRC
Vc. Valor de la construcción (eur/m2t)	1.257,00	

K. Coeficiente de los gastos generales	1,40
---	-------------

Este coeficiente incluye los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización
Dicho coeficiente K, que tiene con carácter general un valor de: **1,40**

VRS. VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO	601,57 eur/m2t
--	-----------------------

$$VRS = (Vv / K) - Vc = 601,57 \text{ eur/m2t o eur/ua}$$

Cuadro resumen de ingresos:

INGRESOS	958.842,42
-----------------	-------------------

	%	UUA	eur/UA	Valor parcial
Aprovechamiento objetivo total	100,00%	1.771,00	601,57	1.065.380,47
Exceso o defecto de aprovechamiento	0,00%	0,00	601,57	0,00
Aprovechamiento medio	100,00%	1.771,00	601,57	1.065.380,47
Aprovechamiento subjetivo (patrimonializable)	90,00%	1.593,90	601,57	958.842,42
Aprovechamiento de la administración	10,00%	177,10	601,57	106.538,05

4.2.2.2. Gastos estimados

A. ADQUISICIÓN DEL SUELO

Teniendo en cuenta que la superficie de suelo del sector son 920,04 m2 y se estima un valor de los terrenos de 550,00 euros/m2, el coste de adquisición de suelo alcanzaría los 506.022,00 euros. A continuación, se expresa el mismo junto con otros gastos de adquisición del suelo.

Gastos de adquisición del suelo (No incluidos en Art. 189 R Lis	522.291,48
--	-------------------

Precio en Escritura Compraventa	506.022,00
Intermediación	7.590,33
I.T.P. solar	0,00
A.J.D. solar	7.590,33
Notaría	511,01
Registro	277,81
Gestoría	300,00

B. GASTOS DE URBANIZACIÓN CONFORME AL ARTÍCULO 189 DEL R LISTA

El importe estimado de los gastos de urbanización conforme al artículo 189 del R LISTA se estima según la siguiente tabla:

Gastos de urbanización (Art. 189 R Lista)	198.557,66
a) Gastos de las obras de urbanización	150.674,87
a.1. Obras de vialidad	33.699,00
a.2. Obras de saneamiento	6.739,80
a.3. Obras de instalaciones	26.959,20
a.4. Obras autoconsumo y gestión inteligente	
a.5. Infraestructuras de transporte público	
a.6. Obras de ajardinamiento, arbolado y mobiliario urbano	8.191,15
a.7. Obras de infraestructuras y servicios exteriores	
a.7.1. Obras de conexión a redes	54.920,83
a.7.2. Derechos de acometida de agua y saneamiento	
a.7.2.1. Derechos de acometida	
a.7.2.2. Cuota de inversión	
a.7.3. Derechos de acometida eléctrica	
a.8. Urbanización de SSGG y otras cargas	0,00
a.9. Mejoras en caso de agente urbanizador	0,00
a.10. Mantenimiento de obras y servicios hasta recepción	502,95
a.11. Gastos generales y beneficio industrial de la urbanizadora	19.111,94
a.12. Seguro todo riesgo a la construcción	550,00
b) Gastos de honorarios profesionales	24.880,00
b.1. Ordenación detallada	4.000,00
b.2. Evaluación ambiental estratégica	
b.3. Proyecto de reparcelación	4.000,00
b.4. Proyecto de urbanización y estudio de seguridad y salud	8.000,00
b.5. Dirección de obras	4.000,00
b.6. Coordinación de Seguridad y Salud	1000,00
b.7. Proyecto especial de instalación	0,00
b.8. Dirección de obra de proyecto especial de instalación	0,00
b.9. Estudio geotécnico	2.500,00
b.10. Levantamiento topográfico	1380,00
c) Gastos de gestión del sistema (10,00 % máximo)	21.037,12
c.1. Honorarios profesionales	
c.1.1. Honorarios por gestión jurídica	1800,00
c.1.2. Honorarios por gestión técnica	1800,00
c.1.3. Honorarios por administración, contab. y asesoría fiscal	1800,00
c.2. Gastos de la tramitación y publicaciones	
c.2.1. Tasa municipal de ED	0,00
c.2.2. Tasa municipal de evaluación ambiental	0,00
c.2.3. Tasa municipal de Proyecto de Reparcelación	2.000,00
c.2.4. Tasa municipal de obras urbanización	2.514,73
c.2.5. I.C.I.O. de obras urbanización	3.822,39
c.2.6. Publicación BOP de ED	1500,00
c.2.7. Publicación BOP Proyecto de Reparcelación	800,00
c.2.8. Publicación BOP Proyecto de Urbanización	800,00
c.2.9. Publicación Prensa de ED	600,00
c.2.10. Publicación Prensa Proyecto de Reparcelación	600,00
c.2.11. Publicación Prensa Proyecto de Urbanización	600,00
c.2.12. Tasa municipal por recepción de obras de urbanización	0,00
c.3. Gastos de las tasaciones y valoraciones preceptivas	
c.3.1. Valoración del suelo en su estado actual	900,00
c.3.2. Valoración del suelo en su estado urbanizado (ua)	1500,00
c.4. Gastos de constitución y gestión de la entidad urbanística	
c.4.1. Honorarios por redacción de Proyecto de Bases y Estatutos de J	0,00
c.4.2. Tasa municipal de tramitación de Estatutos y Bases JC	0,00
c.4.3. Publicación BOP de Estatutos y Bases JC	0,00
c.4.4. Publicación Prensa de Estatutos y Bases JC	0,00

c.4.5. Arancel notarial de Escritura pública de constitución de JC	0,00
c.4.6. Tasa por inscripción de la Junta de Compensación REUC	0,00
d) Indemnizaciones	0,00
d.1. Expropiación de terrenos de propietarios no adheridos a JC	0,00
d.2. Indemnización por destrucción de edificaciones	0,00
d.3. Indemnización por destrucción de plantaciones	0,00
d.3. Indemnización por extinción de contratos de arrendamientos	0,00
d.4. Indemnización por extinción de servidumbres prediales	0,00
d.5. Indemnización por eliminación de otros derechos	0,00
e) Gastos por garantía de ejecución 7 % (art. 195 R LISTA)	1.265,67
e.1. Garantía en la modalidad de depósito	
e.2. Garantía en la modalidad de aval bancario	1265,67
e.3. Garantía en la modalidad de constitución de carga hipotecaria	
f) Gastos derivados de los derechos de realojo y retorno	0,00
g) Gastos derivados de actuaciones notariales y registrales	700,00
g.1. Inscripción en el registro de la propiedad de nota marginal	100,00
g.2. Inscripción en el registro de la propiedad de reparcelación	600,00

C. OTROS GASTOS DE URBANIZACIÓN DEL PROMOTOR

Debido al tipo de intervención se deben tener en cuenta otros gastos que debe asumir el promotor de la actuación. La estimación de estos gastos se adjunta en la siguiente tabla:

Gastos de urbanización del promotor (No incluidos en Art. 189 R Lis	29.544,53
h) Seguros	
h.1. Seguro de responsabilidad civil	753,37
i) Préstamo al promotor	10.162,24
i.1. Tasación inicial y por certificaciones	1500,00
i.2. Préstamo Subrogable, com. Apertura	1506,75
i.3. Intereses de Préstamo Subrogable	7.155,49
j) Gastos generales y varios	4.520,25
k) Gastos de comercialización	9.588,42
l) Gastos de gestión	4.520,25

4.2.2.3. Análisis de la inversión

Una vez conocidos los costes correspondientes al valor del suelo y los gastos de urbanización, puede calcularse el valor de repercusión del m2 de techo edificable.

Total de gastos de promoción de urbanización:	750.393,66
Aprovechamiento neto susceptible de apropiación:	1.593,90 UA
Repercusión de coste:	470,79 eur/UA

Teniendo en cuenta el valor por repercusión por unidad de aprovechamiento en la zona que nos ocupa puede se sitúa en 601,57 eur/UA, resulta que el coste de la actuación 470,79 eur/UA se encuentra por debajo del límite establecido.

En el siguiente cuadro resumen se puede observar los principales datos económicos de la actuación:

INGRESOS					958.842,42
	%	UUA	eur/UA	Valor parcial	
Aprovechamiento subjetivo (patrimonializable)	90,00%	1593,90	60157	958.842,42	
TOTAL GASTOS					750.393,66
Gastos de adquisición del suelo (No incluidos en Art. 189 R Lista)					522.291,48
Gastos de urbanización (Art. 189 R Lista)					198.557,66
Gastos de urbanización del promotor (No incluidos en Art. 189 R Lista)					29.544,53
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS					208.448,76
					21,74% sí ventas

En el siguiente se puede observar las principales ratios económicas de la actuación:

RATIOS DE INVERSIÓN							
Flujos de caja operativos previstos							
	Inversión inicial	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Valor Residual
	-375.196,83	0,00	531.533,40	0,00	0,00	0,00	0,00
VAN	26.718,78						
Coste Capital	15,0000%						
TIR	19,0243%						

Por tanto, como balance resultante de las anteriores hipótesis, deducimos la viabilidad inicial de la operación considerada que arroja una TIR en el entorno del 19,02 % dentro de los parámetros asumibles de riesgo de este tipo de operaciones inmobiliarias en los 2 años previsibles para el desarrollo del sector completo. Hay que tener en cuenta que los costes financieros son variables, por lo que los resultados habrán de corregirse en base a la financiación real existente.

4.2.3. Tiempo de amortización de las inversiones y la financiación.

Se estima un tiempo de amortización de las inversiones y la financiación de 2 años.

4.2.4. Evaluación de la capacidad pública necesaria e impacto en las Haciendas Públicas.

La ejecución de las propuestas urbanísticas planteadas, y, en concreto, de las dotaciones, infraestructuras y servicios urbanos asociados a las mismas, no conlleva costes de mantenimiento de infraestructuras y dotación de servicios singulares, más allá de los asociados al cumplimiento y, en su caso, mejora de las exigencias establecidas a ese respecto en la legislación vigente.

En modo alguno, esas propuestas conllevan costes extraordinarios asociados al sobredimensionamiento de las infraestructuras y servicios urbanos o a otros extremos similares.

Considerada en este contexto, la propuesta no requiere exigencias singulares de inversión por parte de las Administraciones afectadas, que excedan de las habituales asociadas al ejercicio de sus competencias y obligaciones.

Todas esas consideraciones son igualmente extensibles a los costes de mantenimiento de las referidas dotaciones, infraestructuras, servicios urbanos, etc., que tampoco requieren inversiones extraordinarias.

No se prevé necesidades de financiación de las administraciones públicas implicadas ni impacto negativo alguno en sus haciendas.

4.2.5. Equidistribución de beneficios y cargas.

En base al artículo 53 del Reglamento LISTA y conforme a lo previsto en la legislación estatal de suelo, las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización se desarrollarán en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas.

En este caso, que está prevista la ejecución sistemática el planeamiento general ya contiene determinaciones orientadas a establecer un equilibrio entre los aprovechamientos medios de las áreas de reparto de las actuaciones de transformación urbanística.

En base al artículo 136 del Reglamento LISTA, las operaciones jurídicas que se precisen para la ejecución de los instrumentos de ordenación, incluyendo la obtención de los terrenos calificados como sistemas generales y locales, la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas y la equidistribución de cargas y beneficios, se llevarán a cabo mediante la reparcelación, para lo que deberá formularse el correspondiente proyecto.

4.2.6. Justificación del cumplimiento de los deberes vinculados a la actuación.

Se justifican en el apartado 4.3.3 siguiente “compromisos entre ayuntamiento, urbanizador y propietario de los terrenos”.

Como garantía económica se presentarán la exigidas por la LISTA y su Reglamento.

Los promotores cuentan con sus recursos propios, entre otros, la solvencia que representa el valor de la finca que se pretende urbanizar.

4.3. Gestión y ejecución

4.3.1. El sistema de actuación

El sistema de actuación fijado por el planeamiento general para el sector es el de compensación y la gestión privada.

Los propietarios de suelo vendrán obligados a urbanizar los terrenos destinados a sistemas locales de espacios libres y la reserva de suelo para dotaciones y aparcamientos, así como los viales y a ejecutar las conexiones necesarias del sector a los sistemas generales viarios y al resto de infraestructuras necesarias.

Además, los propietarios de suelo vendrán obligados a ceder, convenientemente urbanizados, los terrenos destinados a espacios libres de uso y dominio público, viales públicos y la reserva de suelo para dotaciones y aparcamientos públicos. En el plano de ordenación correspondiente se reflejan cada una de las zonas de titularidad pública y privada correspondiente a los sistemas urbanísticos locales.

En ejecución del presente planeamiento se efectuará la cesión obligatoria y gratuita a favor del Ayuntamiento de los siguientes suelos urbanizados -de uso público y libres de cargas y gravámenes- y pertenecientes a los sistemas locales del sector:

- Suelo del sistema local de viario y aparcamientos
- Suelo del sistema local de espacios libres y zonas verdes
- Suelo del sistema local de equipamientos comunitarios básicos

4.3.2. Cesión de aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento

Además de las cesiones anteriores, los propietarios del sector deberán ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos, ya urbanizados, donde se materialice la superficie lucrativa correspondiente al 10% del Aprovechamiento del sector, libre de cargas y gravámenes. La ubicación de este aprovechamiento y su mayor detalle será objeto del proyecto de reparcelación correspondiente, se hace constar que para el abono en metálico de la citada cesión es necesaria aceptación expresa del Ayuntamiento.

4.3.3. Compromisos entre ayuntamiento, urbanizador y propietario de los terrenos

El promotor de la urbanización por el documento acepta todos los compromisos que establece la LISTA y los Reglamentos vigentes. Entre otros:

- Plazo de ejecución de las obras. Los plazos de ejecución de las obras se recogen en el apartado correspondiente del Plan de Etapas.
- Ceder gratuitamente al municipio los terrenos destinados a viales públicos, parques y jardines y demás servicios y dotaciones de carácter público.
- Construcción de la red viaria de la zona de actuación y de las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica, saneamiento, alumbrado público y demás servicios.
- Construcción de las necesarias conexiones en el exterior de la zona de actuación entre las redes antes señaladas y las generales según lo establecido en el presente Planeamiento.
- Ceder a la Administración actuante el suelo correspondiente al 10 % del Aprovechamiento del Sector.
- Redactar y tramitar los documentos que la legislación urbanística exige para estos procedimientos.
- Prestar garantías del exacto cumplimiento de los compromisos: Los promotores presentarán aval, ante el Excmo. Ayuntamiento, por importe del porcentaje legalmente establecido sobre el costo que resulte de la implantación de los servicios y ejecución de las Obras de Urbanización, según la valoración económica del propio plan, en garantía del cumplimiento de sus compromisos, si fuera legalmente procedente.
- Poner a disposición de la actuación los medios económicos de toda índole con los que cuentan los promotores, incluyendo el propio valor de los terrenos y los recursos y créditos propios con los que tendrán que atender a las aportaciones iniciales.

4.3.4. Gestión urbanística

Urbanización

Para la ejecución de cualquier obra, será precisa la previa redacción y aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización.

Los proyectos de urbanización se ajustarán, en su contenido y procedimiento, a lo que se dispone la LISTA y su Reglamento.

En el suelo urbano no consolidado y en el urbanizable, los Proyectos de Urbanización deberán incluir el soterramiento de todas las líneas eléctricas, con independencia de la tensión de estas, que atraviesen las unidades de ejecución afectadas, por cuenta y a costa de los propietarios. Igualmente, deberán incluir el sistema de recogida de residuos sólidos urbanos que establezca el Ayuntamiento, por cuenta y a costa de los propietarios.

Las obras de urbanización se pretenden ejecutar en una etapa. Para el comienzo de estas es preceptiva la redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización, que será redactado por técnico competente. Será preceptiva también la licencia municipal y las licencias o permisos exigibles por los organismos correspondientes.

Reparcelación

Los proyectos de reparcelación habrán de incluir la redistribución entre los propietarios de las cargas de urbanización correspondientes a las obras de demolición, derribo o destrucción de edificios, plantaciones y otros bienes, las indemnizaciones, los costos de los proyectos, valoraciones y peritajes, y cualquier otro concepto originado por razón de la urbanización.

Los proyectos de reparcelación se ajustarán, en su contenido y procedimiento, a lo que se dispone la LISTA y su Reglamento.

La aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación producirá la transmisión al Excelentísimo Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al Patrimonio Público de Suelo o su afección para usos previstos en el Planeamiento y en el Proyecto de Reparcelación.

No obstante, la empresa que tenga a su cargo la ejecución de las obras de urbanización podrá ocupar a este fin los terrenos de cesión hasta que, finalizadas las obras, sean recibidas por el Excelentísimo Ayuntamiento.

Recepción de las obras de urbanización. Urbanización y edificación consolidada.

Concluidas las obras de urbanización y, cuando la propiedad lo solicite, se levantará Acta de Recepción de todas las obras y servicios urbanísticos que comprenden.

En el Acta de Recepción se hará constar de la conformidad de las Obras de Urbanización y Servicios si procediese, o se pondrán de manifiesto las deficiencias detectadas.

A partir de la firma del Acta o, en su caso, de la reparación de las deficiencias detectadas, comenzará a contar el plazo de un año, establecido por la ley de Contratos vigente, durante el que la empresa urbanizadora garantiza la reparación de los daños, desperfectos o deficiencias que apareciesen en los elementos de urbanización o en el funcionamiento de sus instalaciones, siempre que fueran imputables a una incorrecta ejecución o deficiencia de los materiales.

Posteriormente, se solicitará la recepción de las obras de urbanización al Excmo. Ayuntamiento que pasará a ostentar la titularidad de estos y será por su cuenta y cargo la conservación.

4.4. Plan de etapas

4.4.1. Ejecución de la Urbanización

Los costes de la totalidad de la urbanización interior y exterior al sector y de los servicios corresponden proporcionalmente a todos los propietarios del suelo afectados. También serán a su cuenta la gestión del proceso de ejecución y los costos de redacción y tramitación del Planeamiento, Proyectos de Urbanización, Reparcelación y otros gastos de Reparcelación.

Los plazos de ejecución estimados por el presente plan lo son desde que sea firme la aprobación del Proyecto de Reparcelación.

Se tramitará un único Proyecto de Urbanización por cada Unidad de ejecución, que en su conjunto corresponderán con la totalidad del Sector.

Las infraestructuras exteriores de abastecimiento y saneamiento de agua y de abastecimiento de energía eléctrica, así como las conexiones con las mismas, podrán ser objeto de Proyectos específicos que se tramiten de forma independiente y se ejecuten de forma simultánea.

4.4.2. Etapas y Fases de la ejecución

Se define UNA ETAPA de urbanización para cada unidad de ejecución, pudiéndose sin embargo establecer en el Proyecto de urbanización correspondiente tantas como fueran necesarias para la efectiva ejecución de las obras de urbanización siempre que se garantice la correcta funcionalidad de cada etapa. Se podrán establecer además fases en cada etapa. El Proyecto de Urbanización establecerá con las compañías de suministro la coordinación de la ejecución de las conexiones exteriores.

4.4.3. Plazos de ejecución

Los plazos para la ejecución del planeamiento se plantean a continuación:

- Presentación del proyecto de urbanización y reparcelación: simultáneamente a la modificación de estudio de detalle.
- Inicio obras de urbanización: 3 meses desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.
- Finalización obras de urbanización: 12 meses desde inicio de obras.
- Conforme a la legislación urbanística vigente podrán efectuarse obras de edificación simultáneas a la urbanización, cumpliéndose a tal efecto los requisitos que la Ley y el Reglamento establece. En su defecto se establece un plazo para el inicio de las obras de edificación de 2 años.

- La puesta en servicio de las reservas de suelo para equipamientos se producirá con la finalización de las obras de urbanización.

B. NORMATIVA URBANÍSTICA

Art. 1. Ámbito.

El presente instrumento complementario de ordenación urbanística tiene por objeto el desarrollo de la unidad de ejecución P.4 “Pasaje de Adra” del Plan general de ordenación urbanística de Málaga. Su ámbito territorial es el delimitado en la planimetría correspondiente y su normativa urbanística se refiere exclusivamente a los parámetros que pueden ser ordenados mediante estudio de detalle.

Art. 2. Vigencia.

El documento de planeamiento tendrá vigencia indefinida. La alteración de su contenido podrá llevarse a efecto mediante su modificación de alguno o algunos de sus elementos en los términos y condiciones fijados por la Ley y el Reglamento.

Art.3. Documentación del instrumento de planeamiento

Las determinaciones del documento de planeamiento de ordenación detallada vienen recogidas en los siguientes documentos:

- A. Memoria
- B. Normativa urbanística
- C. Cartografía
- D. Anexos
- E. Resumen ejecutivo

Art. 5. Ordenanzas de aplicación en la parcela edificable M1

El Plan general de ordenación urbanística establece que la que la ordenanza de aplicación en la parcela edificable M1 es la correspondiente al artículo 12.6.4 “Condiciones de la Ordenación y Edificación para la Subzona OA-2”.

Art. 6. Normas de edificación de la parcela edificable M1 relativas a alineaciones

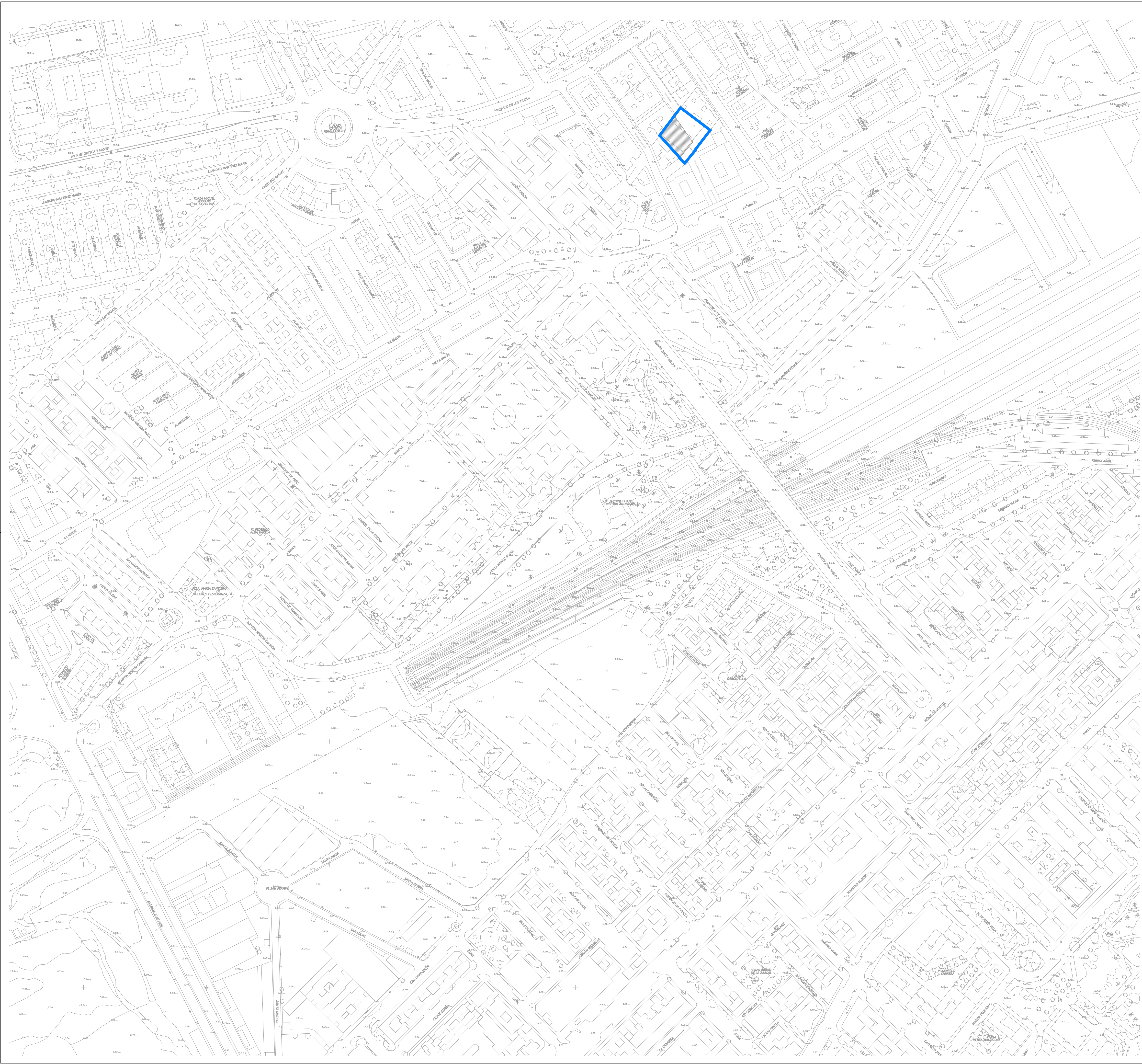
Se fijan y se establecen como obligatorias las alineaciones exteriores de la parcela M1, que están reflejadas en el correspondiente plano de alineaciones y rasantes, igualmente que fijada la alineación en el caso de uso de plataformas elevadoras para aparcamientos considerándose el acceso desde el espacio peatonal como espacio de espera suficiente, a efectos del cumplimiento del apartado 3.5 del artículo 12.2.45 de las normas urbanísticas.

Se fijan y se establecen como obligatorias las alineaciones interiores de la parcela M1, que están reflejadas en el correspondiente plano de alineaciones y rasantes, ya que por la estructura propia de la parcelación existente no resulta necesario aplicar estos parámetros, conforme al apartado 5 del artículo 12.6.4 de las normas urbanísticas.

Art. 7. Normas de edificación de la parcela edificable relativas al volumen edificable

- a) Altura máxima edificable: la fija el Plan general en 5 plantas (planta baja más cuatro)
- b) Edificabilidad neta: la fija el Plan general en 1.771,00 m2
- c) Ocupación de parcela: bajo rasante se fija en el 100,00 % y sobre rasante en el 75,67 % coincidente con las alineaciones interiores ajustadas.

C. CARTOGRAFÍA



ARQUITECTURA Y DIRECCIÓN INTEGRADA DE PROYECTOS C/ Seguiriya 2 41849 Aznalcázar | 954 49 99 00 | 605 26 02 29 | info@arquidip.es | www.arquidip.es
MODIFICACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE UE-P.4 "PASAJE ADRA". PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MÁLAGA UNIÓN DE PASAJE DE ADRA CON C/ JUAN ANTONIO DELGADO, 29006 MÁLAGA
INFORMACIÓN



ARQUITECTO
JUAN ANTONIO RUIZ MACÍAS

PROMOTOR
KOLAC PROPERTIES S.L.

SITUACIÓN

044 017 UED
VERSION 01
MAYO 24
ESC 1:1500

01



GESTION: AREAS DE REPARTO Y ACTUACIONES URBANIZADORAS

AREAS DE REPARTO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

AR.SUNC

AR.UE.SUNC

REGIMEN TRANSITORIO

AR-PA / PAM (SUNC/97)

AR-CA / DAM

SISTEMAS GENERALES A OBTENER

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ASCRITOS A SUNC

CODIGOS DE REFERENCIA

IDENTIFICACION
ZONA
NUMERO
FECHA

SISTEMAS LOCALES A OBTENER

SLV

SLLE

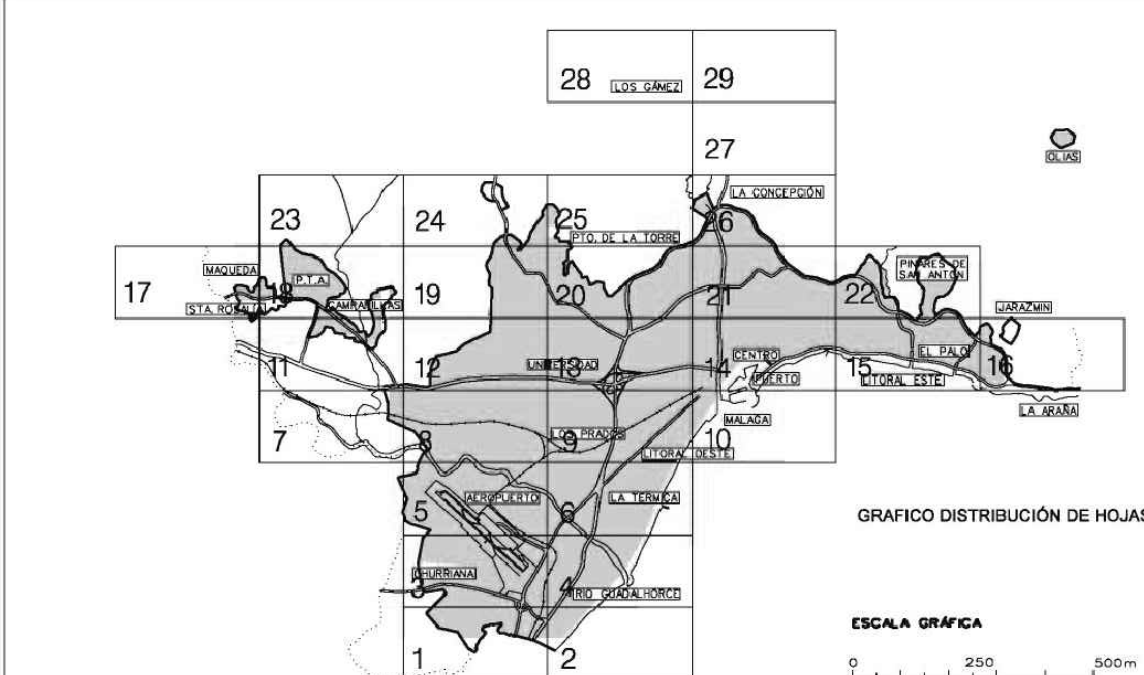
SLO

LIMITES DE REFERENCIA

AREAS DE REPARTO

SISTEMAS GENERALES

SISTEMAS LOCALES



Ayuntamiento de Málaga

Aprobación Definitiva Documento de Subsanación de Deficiencias Corregido

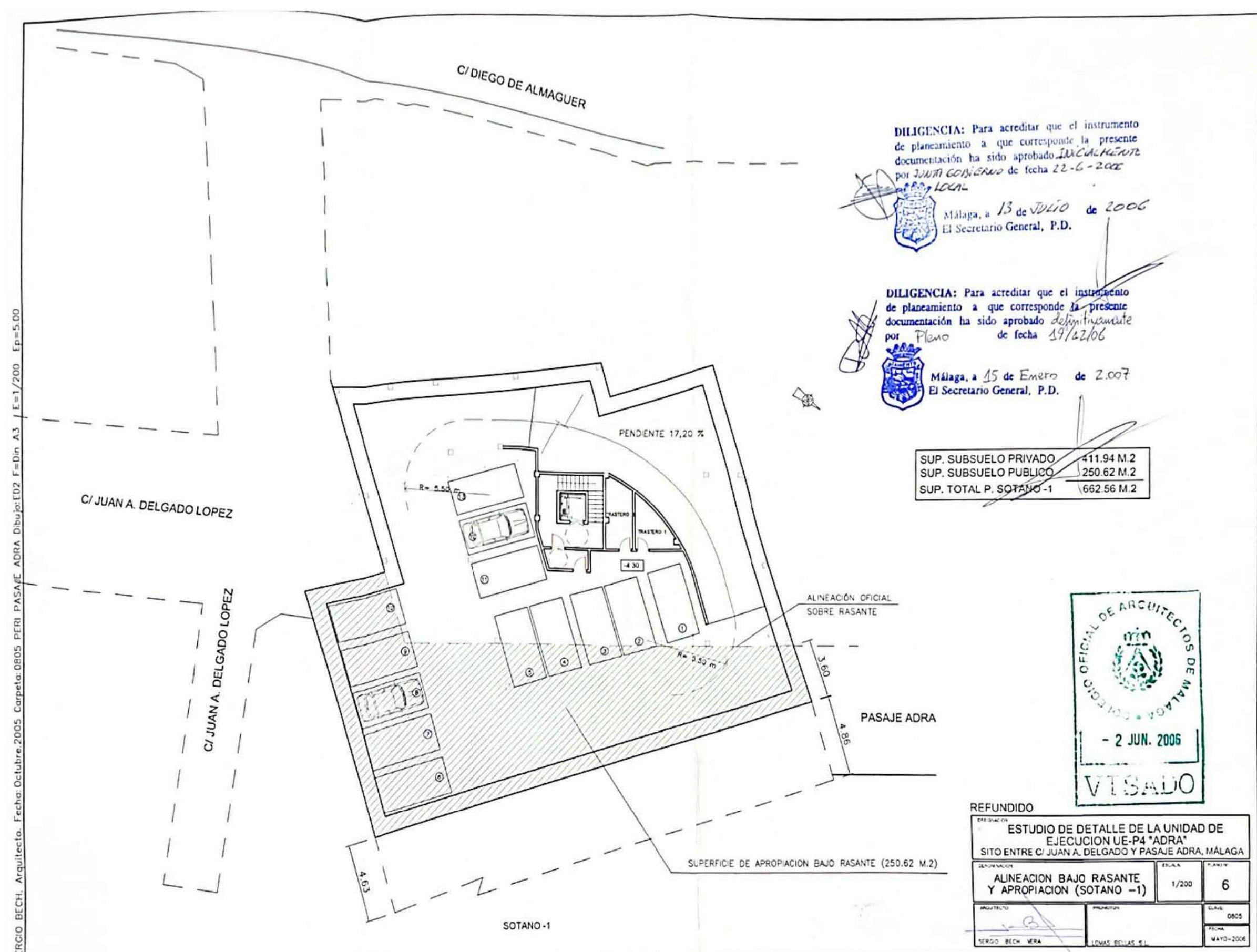
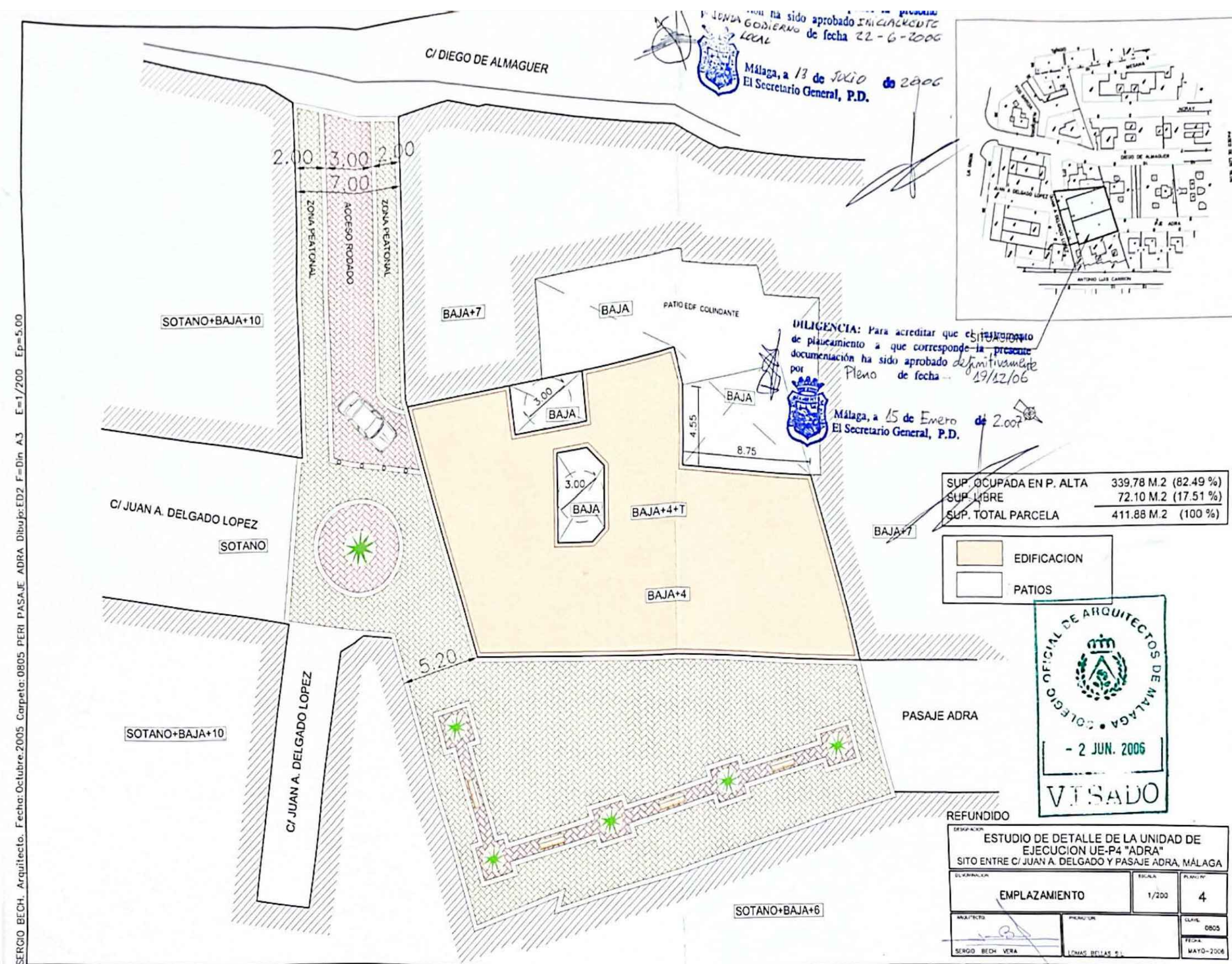
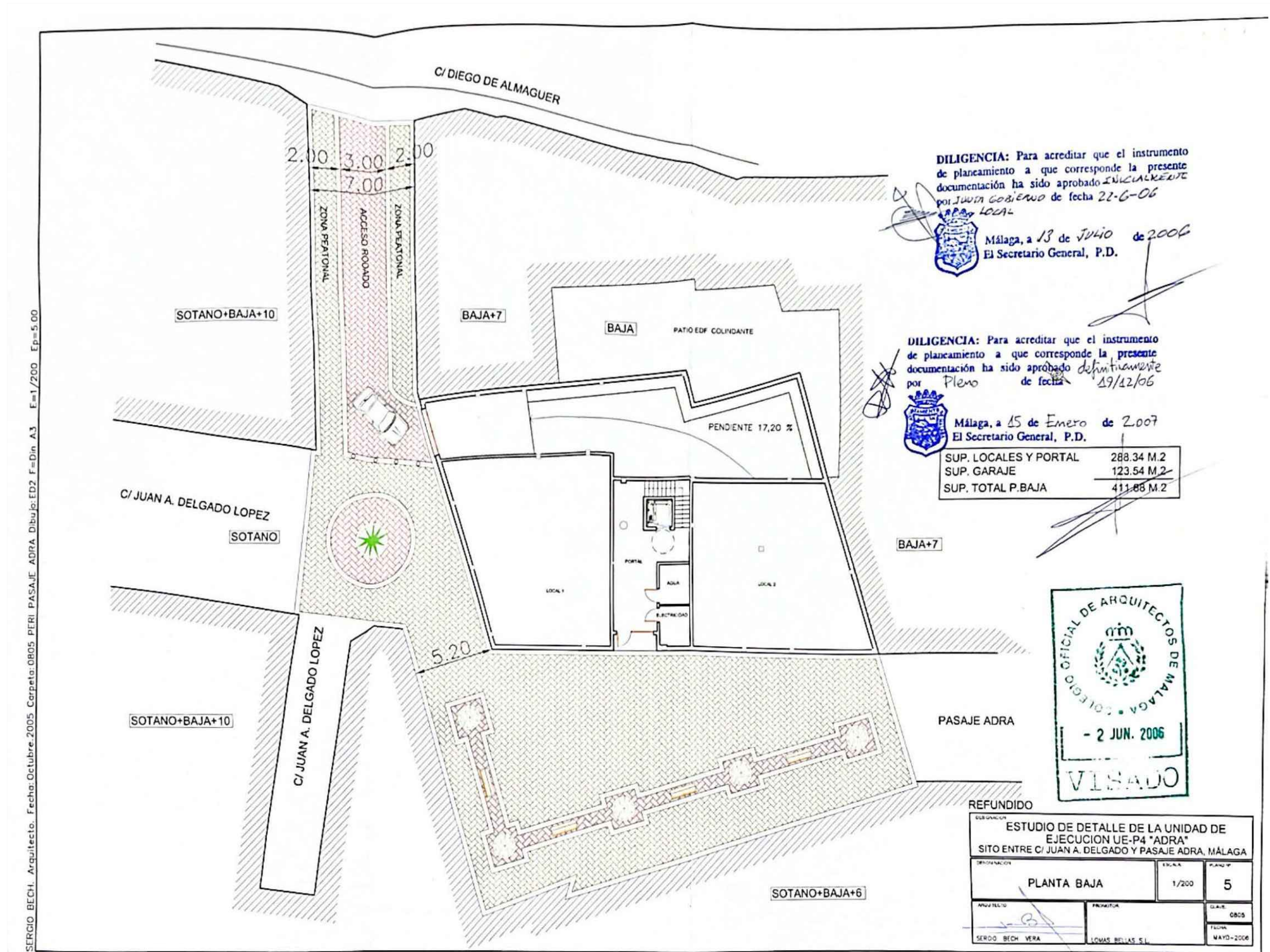
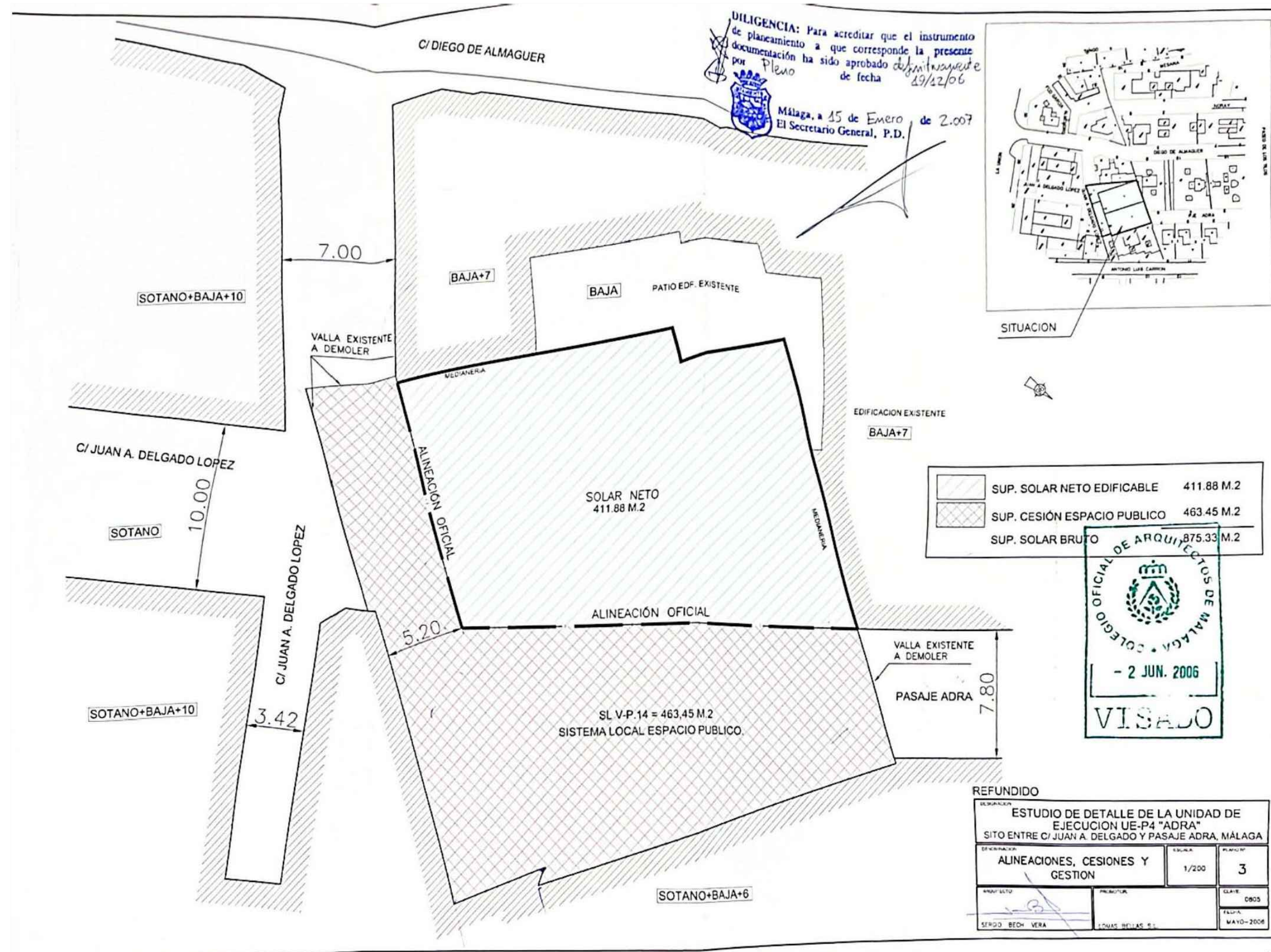
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

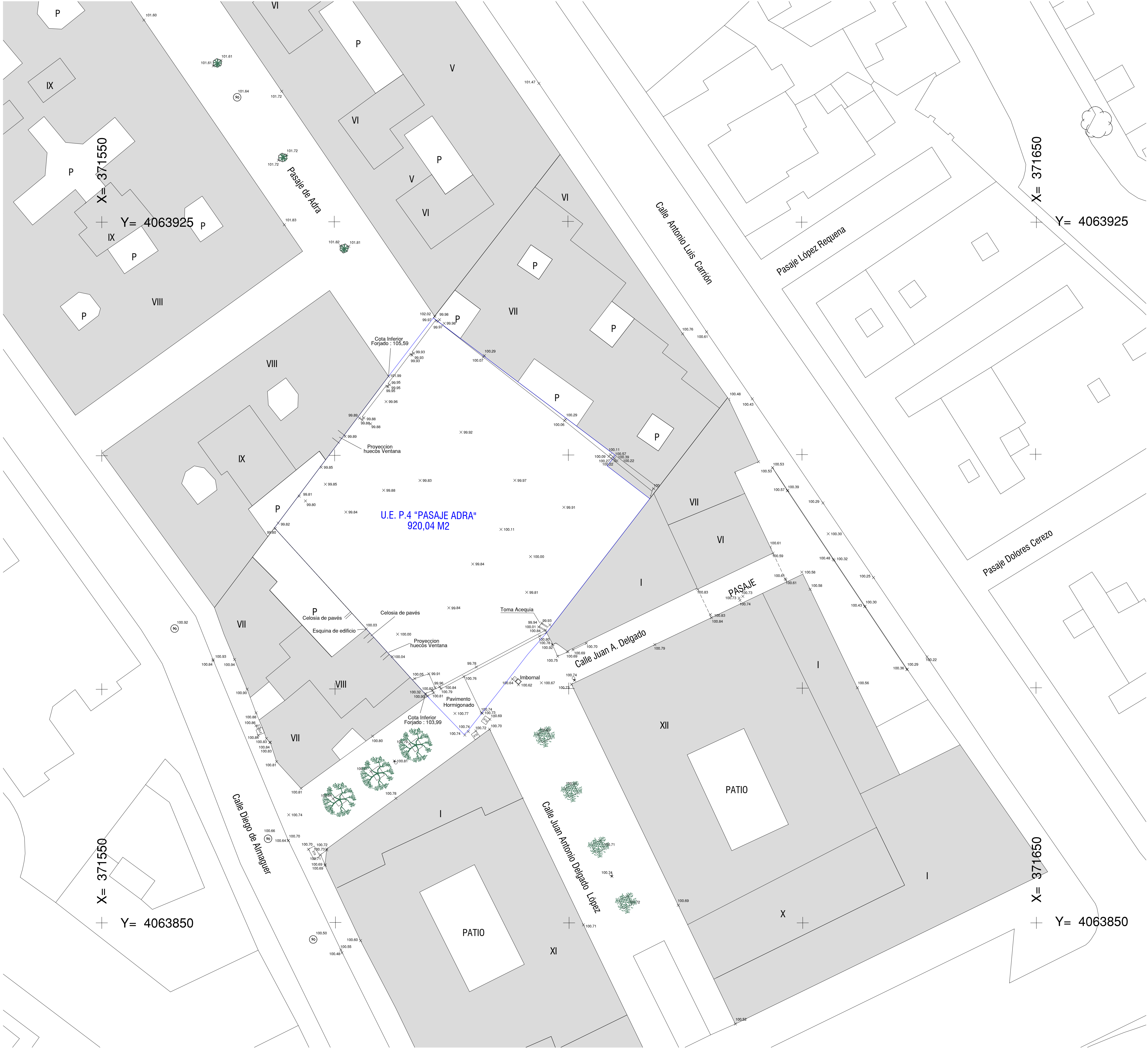
Planos de Ordenación

PLANO	FECHA	HOJA
Ordenación General	JULIO 2011	P.2
P.2.3 Gestión: Suelo Urbano No Consolidado. Sistemas Locales.	1 / 5.000	13 / 29

REDACCIÓN

gerencia municipal de urbanismo, obras e infraestructuras





ARQUITECTURA Y DIRECCION INTEGRADA DE PROYECTOS
C/ Seguiriya 2 41849 Aznalcázar | 954 49 99 00 | 605 26 02 29 | info@arquidip.es | www.arquidip.es
MODIFICACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE
UE-P.4 "PASAJE ADRA". PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MÁLAGA
UNIÓN DE PASAJE DE ADRA CON C/ JUAN ANTONIO DELGADO, 29006 MÁLAGA
INFORMACIÓN



ARQUITECTO
JUAN ANTONIO RUIZ MACÍAS

ESTADO ACTUAL
TOPOGRAFÍA

PROMOTOR
KOLAC PROPERTIES S.L.

044 017 UED
VERSION 01
MAYO 24
ESC 1:200

06



Finca 1

Datos reales:

Superficie: 920,04 m2 (finca completamente afectada)

Propietario: KOLAC PROPERTIES S.L. con CIF B 70.769.625 y domicilio a efecto de notificaciones en Calle Arjona 14, Planta 1, Oficina 2, 41001 Sevilla.

Descripción: finca sin edificar en calle Juan A. Delgado López s/n, 29006 Málaga, situada en suelo urbano, en la unidad de ejecución P.4 "Pasaje Adra", del PGOU de Málaga.

Linderos: norte, con Pasaje de Adra, edificio en C/ Antonio Luis Carrión 7 y edificio en Pasaje de Adra 6; sur, con C/ Juan Antonio Delgado López y edificio en C/ Diego de Almaguer 4; este, con edificio en C/ Antonio Luis Carrión 7 y edificio en C/ Diego de Almaguer 4; y oeste, edificio en Pasaje de Adra 6, con Pasaje de Adra, edificio en Pasaje de Adra 6, C/ Diego de Almaguer 6 y parcela en calle Juan A. Delgado López 7.

Datos registrales (incluida en la siguiente finca registral):

Superficie: 772,62 m2 (finca completamente afectada)

Propietario: KOLAC PROPERTIES S.L. con CIF B 70.769.625 y domicilio a efecto de notificaciones en Calle Arjona 14, Planta 1, Oficina 2, 41001 Sevilla.

Título: Adquirida por compraventa, Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a Don José María Florit de Carranza, con residencia en SEVILLA, el día 08/03/2024; inscrita con fecha 11/04/2024.

Dirección: Pasaje Juan Antonio Delgado López, números cinco, siete y nueve.

Descripción: SOLAR que procede originariamente de la llamada Huerta de Santero, sito en el Partido Primero de la Vega, de este término municipal, en el Pasaje Juan Antonio Delgado López, donde ostenta los números cinco, siete y nueve, accediéndose a este pasaje por calle Antonio Luis Carrión, número siete, teniendo también acceso el solar por pasaje particular que da a calle Diego de Almaguer y con Pasaje de Adra. Linda: Por su Frente, con Pasaje Juan Antonio Delgado López y con la parcela catastral número 17401990F7614S; por su Derecha, con parcela catastral número 17401080F7614S edificio en comunidad y con parcela catastral número 17401990F7614S ; por su Izquierda entrando , con edificio en comunidad que se corresponde con la parcela catastral número 17401130F7614S y con pasaje que da a calle Diego de Almaguer ; y por su Fondo o Espalda , con el Pasaje de Adra y con parcela catastral número 17401030F7614S edificio en comunidad . Mide una extensión superficial de setecientos setenta y dos metros con setenta y dos decímetros cuadrados. En su interior se encuentran construidos tres edificios destinados a almacenes, integrados por tres naves, constituidas por muros de mampostería y cubiertas de urallita, sobre caballetes de madera e hierro. Sus linderos son los mismos de la parcela y ocupan la total superficie, o sea, setecientos setenta y dos metros con setenta y dos decímetros cuadrados.

Inscripción: Finca de Málaga nº 16172/8 con CRU 29022000626764, inscrita en la tomo 2440, libro 658, folio 85, alta 5.

Datos catastrales (compuesta por 4 fincas catastrales):

Referencia catastral: 1740109UF7614S0001XU

Superficie: 325,82 m2 (finca completamente afectada)

Propietario: KOLAC PROPERTIES S.L. con CIF B 70.769.625 y domicilio a efecto de notificaciones en Calle Arjona 14, Planta 1, Oficina 2, 41001 Sevilla.

Dirección: Calle Juan A. Delgado López 9, 29006 Málaga.

Clase de suelo: urbano.

Descripción: suelo sin edificar.

Referencia catastral: 1740110UF7614S0001RU

Superficie: 323,26 m2 (finca completamente afectada)

Propietario: KOLAC PROPERTIES S.L. con CIF B 70.769.625 y domicilio a efecto de notificaciones en Calle Arjona 14, Planta 1, Oficina 2, 41001 Sevilla.

Dirección: Calle Juan A. Delgado López 7, 29006 Málaga.

Clase de suelo: urbano.

Descripción: suelo sin edificar.

Referencia catastral: 1740111UF7614S0001DU

Superficie: 146,67 m2 (finca completamente afectada)

Propietario: KOLAC PROPERTIES S.L. con CIF B 70.769.625 y domicilio a efecto de notificaciones en Calle Arjona 14, Planta 1, Oficina 2, 41001 Sevilla.

Dirección: Calle Juan A. Delgado López 5, 29006 Málaga.

Clase de suelo: urbano.

Descripción: suelo sin edificar.

Referencia catastral: 1740114UF7614S0001JU

Superficie: 124,29 m2 (finca completamente afectada)

Propietario: KOLAC PROPERTIES S.L. con CIF B 70.769.625 y domicilio a efecto de notificaciones en Calle Arjona 14, Planta 1, Oficina 2, 41001 Sevilla.

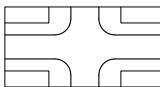
Dirección: Calle Juan A. Delgado López s/n, 29006 Málaga.

Clase de suelo: urbano.

Descripción: suelo sin edificar.



ZONIFICACIÓN Y USOS



VIARIO, APARCAMIENTOS, ETC.

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA VIVIENDA LIBRE

SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS BÁSICOS

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

DENOMINACIÓN	USO Y CALIFICACIÓN ÁREA DE ORDENANZAS	SUPERFICIE DE SUELO (M2S)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (M2T)	EDIFICABILIDAD (M2T / M2S)
M1	RESIDENCIAL ORDENANZAS OA-2	452,19	1.771,00	3.92
TOTALES		452,19	1.771,00	

RESERVAS DE SUELO PARA DOTACIONES

USO	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE DE SUELO (M2S)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (M2T)	EDIFICABILIDAD (M2T / M2S)
SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES	SLV-P.14	467,84	Según PGOU	Según PGOU

TOTALES U.E. PA-P.4 (97) "PASAJE DE ADRA"

SUPERFICIE DE SUELO (M2S)	920,04	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (M2T)	1.711,00
---------------------------	--------	-----------------------------	----------

ARQUITECTURA Y DIRECCION INTEGRADA DE PROYECTOS C/ Seguiriya 2 41849 Aznalcázar | 954 49 99 00 | 605 26 02 29 | info@arquidip.es | www.arquidip.es MODIFICACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE 044 017 UED UE-P.4 "PASAJE ADRA". PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MÁLAGA VERSION 01 UNIÓN DE PASAJE DE ADRA CON C/ JUAN ANTONIO DELGADO, 29006 MÁLAGA MAYO 24 ESC 1:200 ORDENACIÓN

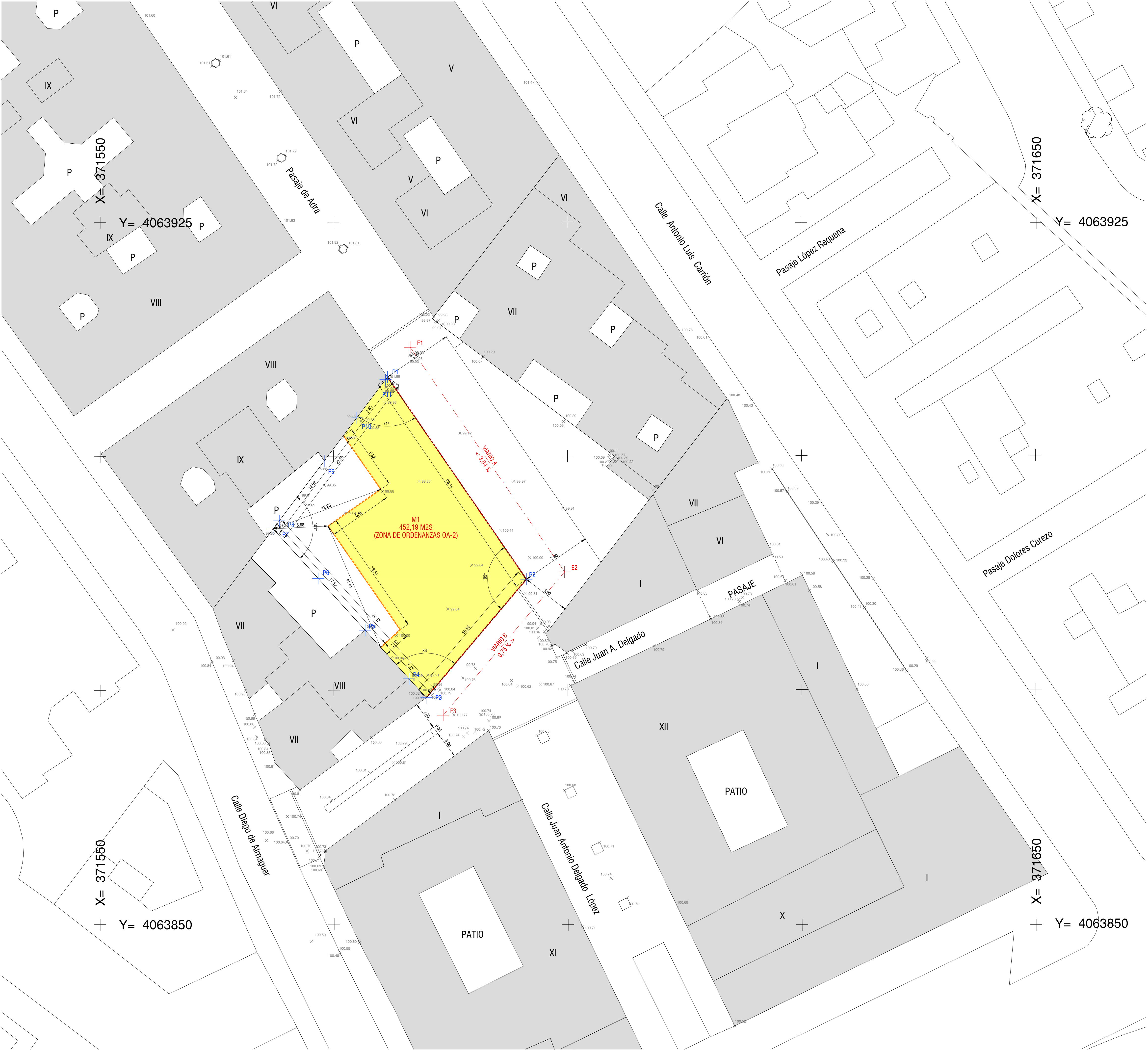


ARQUITECTO JUAN ANTONIO RUIZ MACÍAS

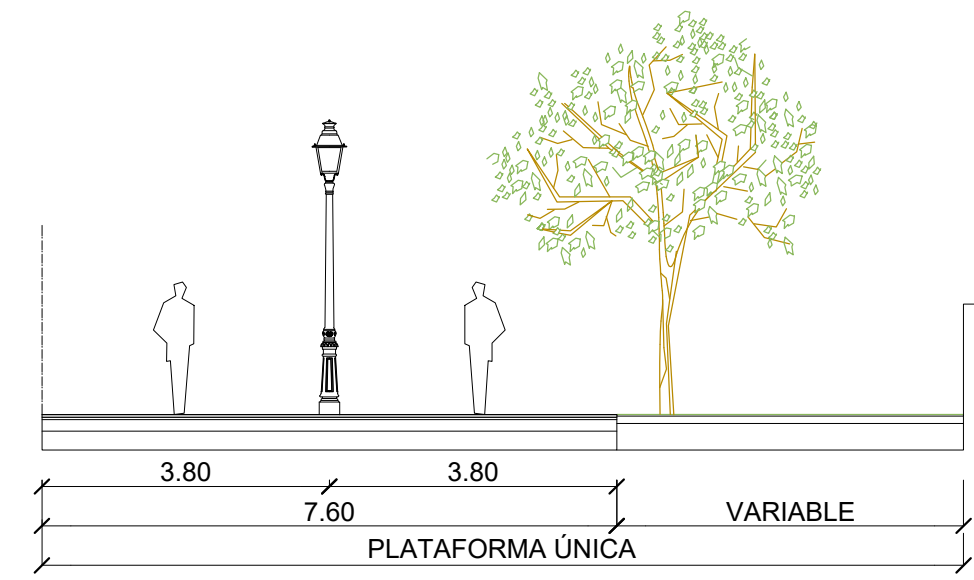
CALIFICACIÓN ÁREAS DE ORDENANZAS APROVECHAMIENTOS Y GESTIÓN

PROMOTOR KOLAC PROPERTIES S.L.

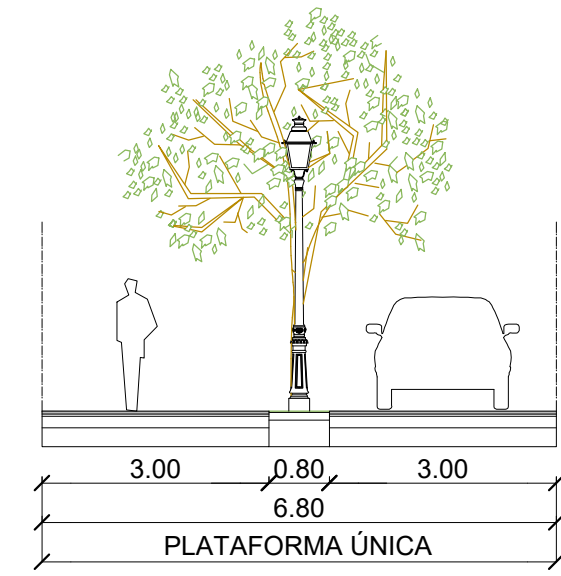
08



VIARIO A. PROLONGACIÓN DEL PASAJE DE ADRA



PROLONGACIÓN DE VIARIO B. ACCESO A C/ JUAN ANTONIO DELGADO



VIARIO	A	
PLANO DE COMPARACIÓN	99.00 m	
P.K.	0.000	0.020
A ORIGEN	0.00	20.11
PARCIALES	0.00	20.11
RASANTE	102.01	100.95
TERRENO	102.01	99.90

VIARIO	B	
PLANO DE COMPARACIÓN	99.00 m	
P.K.	0.020	0.040
A ORIGEN	20.11	40.17
PARCIALES	0.00	20.06
RASANTE	100.95	100.80
TERRENO	99.90	99.90

- ALIENACIÓN EXTERIOR
- ALINEACIÓN INTERIOR
- ZONA EDIFICABLE

COORDENADAS DE EJES DE VIARIO			
PUNTO	X	Y	Z
E1	371583.17	4063911.68	102.01
E2	371599.65	4063887.69	100.95
E3	371586.70	4063872.37	100.80

COORDENADAS DE MANZANAS			
PUNTO	X	Y	Z
P1	371580.74	4063908.51	102.03
P2	371595.58	4063886.91	100.98
P3	371584.89	4063874.26	100.82
P4	371583.05	4063876.28	100.05
P5	371578.35	4063881.47	100.03
P6	371573.34	4063886.99	99.90
P7	371568.53	4063892.29	99.80
P8	371569.19	4063893.16	99.82
P9	371574.01	4063899.58	99.85
P10	371577.46	4063904.16	99.98
P11	371580.53	4063908.24	99.95

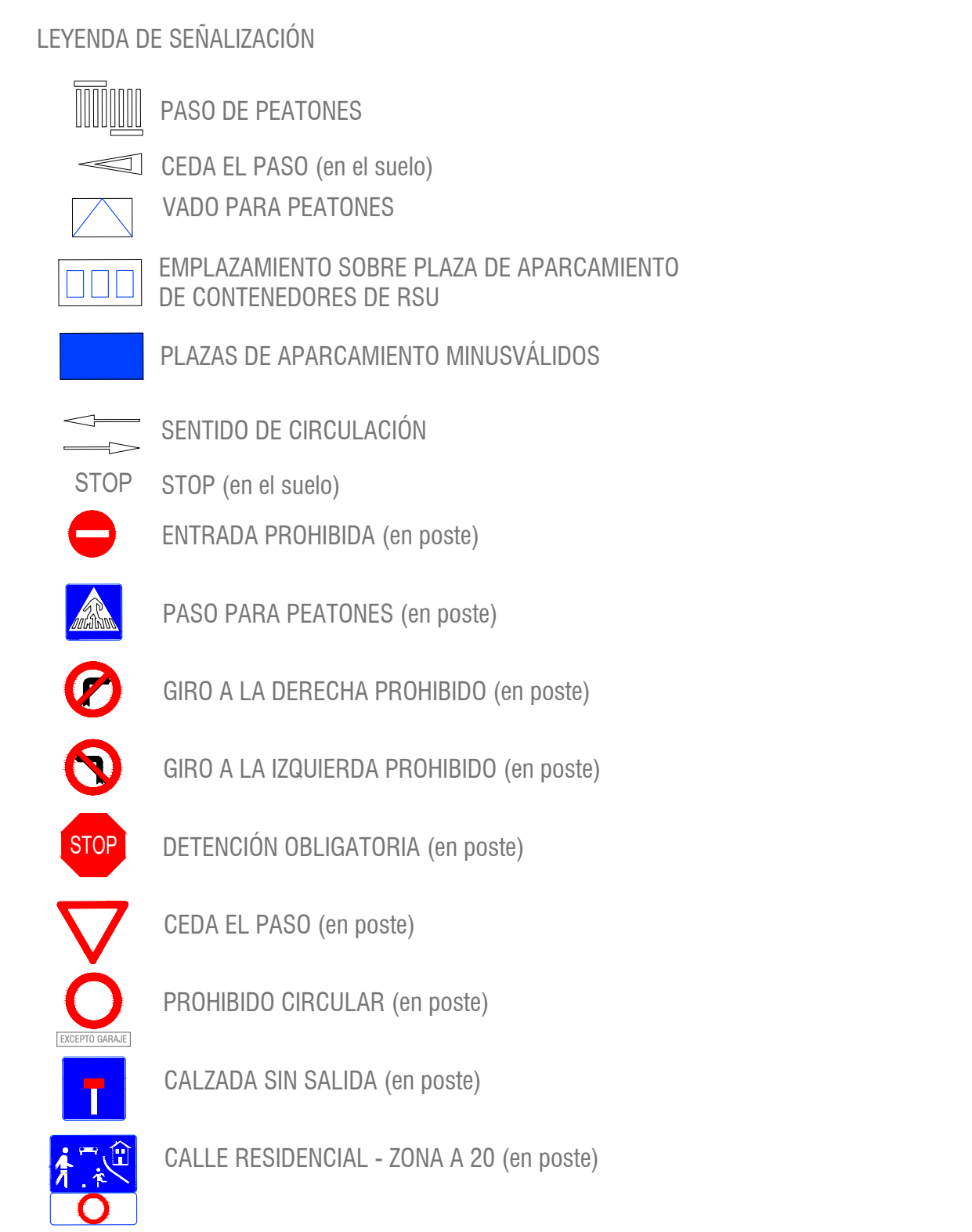
ARQUITECTURA Y DIRECCION INTEGRADA DE PROYECTOS C/ Seguiriya 2 41849 Aznalcázar | 954 49 99 00 | 605 26 02 29 | info@arquidip.es | www.arquidip.es
MODIFICACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE UE-P.4 "PASAJE ADRA". PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MÁLAGA UNIÓN DE PASAJE DE ADRA CON C/ JUAN ANTONIO DELGADO, 29006 MÁLAGA MAYO 24 ESC 1:200



ARQUITECTO
JUAN ANTONIO RUIZ MACÍAS

ALINEACIONES Y RASANTES
PERFILES DE VIARIO

PROMOTOR
KOLAC PROPERTIES S.L.



D. ANEXOS

1. Accesibilidad

JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERÍA PARA LA IGUALDAD Y BIENESTAR SOCIAL
Dirección General de Personas con Discapacidad

Decreto 293/2009, de 7 de Julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

BOJA nº 140, de 21 de julio de 2009

Corrección de errores. BOJA nº 219, de 10 de noviembre de 2009

DATOS GENERALES **FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS***



* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA nº 12, de 19 de enero)

DATOS GENERALES	
DOCUMENTACIÓN	
Estudio de detalle	
ACTUACIÓN	
Ordenación de volúmenes, alineaciones y rasantes	
ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES	
Parcelas urbanas, usos a implantar en futuro proyecto de urbanización y de edificación	
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	
UE P.4 "Pasaje de Adra". PGOU de Málaga.	
TITULARIDAD	
Kolac Properties S.L.	
PERSONA/S PROMOTORA/S	
Kolac Properties S.L.	
PROYECTISTA/S	
Juan Antonio Ruiz Macías	

FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS QUE SE ACOMPAÑAN

- ☒ FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
- ☐ FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES
- ☐ FICHA III. EDIFICACIONES DE VIVIENDAS
- ☐ FICHA IV. VIVIENDAS RESERVADAS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA
- ☐ TABLA 1. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ALOJAMIENTO
- ☐ TABLA 2. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO COMERCIAL
- ☐ TABLA 3. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO SANITARIO
- ☐ TABLA 4. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE SERVICIOS SOCIALES
- ☐ TABLA 5. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ACTIVIDADES CULTURALES Y SOCIALES
- ☐ TABLA 6. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE RESTAURACIÓN
- ☐ TABLA 7. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO ADMINISTRATIVO
- ☐ TABLA 8. CENTROS DE ENSEÑANZA
- ☐ TABLA 9. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE TRANSPORTES
- ☐ TABLA 10. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ESPECTÁCULOS
- ☐ TABLA 11. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO RELIGIOSO
- ☐ TABLA 12. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ACTIVIDADES RECREATIVAS
- ☐ TABLA 13. GARAJES Y APARCAMIENTOS

OBSERVACIONES

En Málaga, a 22 de mayo de 2.024



FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO *

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO
<u>Descripción de los materiales utilizados</u> <u>Pavimentos de itinerarios accesibles</u> Material: A decidir en el futuro proyecto de urbanización Color: A decidir en el futuro proyecto de urbanización Resbaladidad: Clase 2 <u>Pavimentos de rampas</u> Material: Color: Resbaladidad: <u>Pavimentos de escaleras</u> Material: Color: Resbaladidad: <u>Carriles reservados para el tránsito de bicicletas</u> Material: Color: ☒ 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. ☐ No se cumple alguna de las condiciones constructivas de los materiales o del equipamiento, lo que se justifica en las observaciones de la presente Ficha justificativa integrada en el proyecto o documentación técnica.

* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA nº 12, de 19 de enero de 2012)

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES

NORMATIVA		O. TMA/851/2021	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
CONDICIONES GENERALES (Rgto. art. 15, Orden TMA/851/2021 arts. 5, 12 y 46) (1)					
Ancho mínimo		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m	≥ 1,50 m	3,00 m
Pendiente longitudinal		≤ 6,00 %	---	≤ 8,00 %	3,64 %
Pendiente transversal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	1,50 %
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	≥ 2,10 m	--
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados)		---	≤ 0,12 m	≤ 0,14 m	0,12 m
Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.	☒ En itinerarios peatonales	Ø ≤ 0,016 m	---	Ø ≤ 0,02 m	0,02 m
	☐ En calzadas (2)	Ø ≤ 0,016 m	---	Ø ≤ 0,02 m	
Iluminación homogénea		(3)	---		(*) ver observaciones

(1) Se podrá exceptuar el cumplimiento de determinados requisitos establecidos en este documento técnico de manera excepcional y adecuadamente justificada, proponiéndose en todo caso otras soluciones de adecuación efectiva que garanticen la máxima accesibilidad y seguridad posibles y siempre de conformidad con lo dispuesto para tales casos en la normativa autonómica o local, cuando exista.

(2) Fuera de la zona de uso peatonal, si fuera necesario colocar rejillas en la cota inferior de un vado peatonal a menos de 50 cm de distancia de los límites laterales externos del paso de peatones.

(3) Se ajustarán los niveles de iluminación del recorrido a los especificados en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.

VADOS PARA PASO DE PEATONES (Rgto. art. 16, Orden TMA/851/2021 arts. 20, 45 y 46)

Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	☐ Longitud ≤ 2,0 m	≤ 10,00 %	≤ 8,00 %	≤ 8,00 %	
	☐ Longitud ≤ 3 m	≤ 8,00 %	≤ 8,00 %	≤ 8,00 %	
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)		≥ 1,80 m	≥ 1,80 m	≥ 2,00 m	
Anchura franja señalizadora pavimento táctil		entre 80 y 120 cm	= Longitud vado	= 1,00 m	
Rebaje con la calzada		≤ 0,40 cm	0,00 cm	0,00 cm	

VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS (Rgto. art. 16, Orden TMA/851/2021 arts. 13, 19, 45 y 46)

Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m	= Itinerario peatonal (1)	≤ 8,00 %	≤ 8,00 %	
Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m	---	≤ 6,00 %	≤ 8,00 %	
Pendiente transversal	= Itinerario peatonal (1)	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	

(1) Los vados vehiculares no alterarán las condiciones generales de los itinerarios peatonales accesibles que atraviesen y no coincidirán, en ningún caso, con los vados de uso peatonal.

PASOS DE PEATONES (Rgto. art. 17, Orden TMA/851/2021 arts. 21, 45 y 46)

Anchura (zona libre enrasada con la calzada)		≥ Vado de peatones	≥ Vado de peatones	≥ 2,00 m	
☐ Pendiente vado 10% ≥ P > 8%. Ampliación paso peatones		≥ 0,90 metros	--		
Señalización en la acera (1)	Franja-guía de pavimento táctil indicador direccional	Anchura	Entre 80 y 120 cm	--	= 1,00 m = Hasta línea fachada
		Longitud	= Hasta línea fachada o 4 m	--	
	Franja señalizadora pavimento táctil indicador de advertencia	Fondo	Entre 60 y 120 cm	--	
		Longitud	= Encuentro calzada-vado o zona peatonal	--	

(1) Cuando el trazado de pasos de peatones no sea perpendicular a las aceras y la distancia a recorrer sea superior a 8,00 m, se señalizarán mediante franjas-guía de pavimento táctil indicador de entre 20 y 40 cm de ancho.

ISLETAS (Rgto. art. 17, Orden TMA/851/2021 arts. 22, 45 y 46)

Anchura (1)		≥ Paso peatones	≥ 1,80 m	≥ 1,80 m	
Fondo (2)		≥ 1,80 m	≥ 1,20 m		
Espacio libre		---	---		
Señalización en la acera	Nivel calzada (2-4 cm)	Fondo dos franjas pav. Botones	60 a 120 cm	---	
		Anchura pavimento direccional	80 a 120 cm	---	
	Nivel acerado	Fondo dos franjas pav.	60 a 120 cm	---	

		Botones				
		Anchura pavimento direccional	80 a 120 cm	---		

(1) Será preciso instalar una isleta de refugio intermedia, en todo caso, cuando el itinerario peatonal del punto de cruce supere la distancia de 14,00 m.
(2) Las isletas cuya longitud en el sentido de la marcha sea inferior a 1,80 m no podrán considerarse aptas para el refugio de los peatones, por lo que deberán realizarse al nivel de la calzada y no incorporarán señalización táctil. En este caso, las señales del semáforo se regularán para permitir el cruce completo de la calzada.

PUENTES Y PASARELAS (Rgto. art. 19, Orden TMA/851/2021 arts. 5 y 30)

En los pasos elevados se complementan las escaleras con rampas o ascensores

Anchura libre de paso en tramos horizontales		≥ 1,80 m	≥ 1,60 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		(1)	---		
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	---	= Itin. peatonal		
	Longitud	---	= 0,60 m		
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (2)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (2)		
Pasamanos. Ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura	0,70 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m	0,90 m y 1,10 m		
Diámetro del pasamanos		De 0,03 m a 0,045 m	---		
Separación entre pasamanos y paramentos		≥ 0,04 m	≥ 0,04 m		
Prolongación de pasamanos al final de cada tramo		= 0,30 m	---		

(1) En todo su desarrollo se ajustarán los niveles de iluminación del recorrido a los especificados en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.
(2) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m.

PASOS SUBTERRÁNEOS (Rgto. art. 20, Orden TMA/851/2021 art. 5)

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		(1)	≥ 200 lux		
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	---	= Itin. peatonal		
	Longitud	---	= 0,60 m		

(1) En todo su desarrollo se ajustarán los niveles de iluminación del recorrido a los especificados en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.

ESCALERAS (Rgto. art. 23, Orden TMA/851/2021 art. 15, 30 y 46)

Directriz	☐ Trazado recto				
	☐ Generatriz curva. Radio	No se permite	R ≥ 50 m		
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio		3 ≤ N ≤ 12	N ≤ 10	3 ≤ N ≤ 16	
Peldaños	Huella	≥ 0,28 m	≥ 0,30 m	≥ 0,30 m	
	Contrahuella (con tabica y sin bocel)	0,13m ≤ C ≤ 0,175 m	≤ 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	≥ 1,20 m	
Ancho mesetas		≥ Ancho escalera	≥ Ancho escalera	≥ 1,20 m	
Fondo mesetas		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	

Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de la escalera		$\geq 1,20$ m	$\geq 1,50$ m		
Círculo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas		---	$\geq 1,20$ m		
Franja señalizadora pavimento táctil direccional al inicio y al final de la escalera	Anchura	= Anchura escalera	= Anchura escalera	= Anchura escalera = 1,00 m	
	Longitud	0,80 m a 1,20 m (1)	= 0,60 m		
Barandillas inescalables Coincidirán con inicio y final	Altura	$\geq 0,90$ m $\geq 1,10$ m (2)	$\geq 0,90$ m $\geq 1,10$ m (2)		
Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura	0,70 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m	De 0,90 a 1,10 m	0,70 m y 0,75 m 0,90 m y 0,95 m	
Diámetro del pasamanos		De 0,03 m a 0,045 m	De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m	
Prolongación de pasamanos en embarques y desembarques		$\geq 0,30$ m	---	$\geq 0,30$ m	

En escaleras de ancho $\geq 4,00$ m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.

- (1) En el extremo superior de la escalera la franja se ubicará a 30 cm de la primera contrahuella
(2) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m

ASCENSORES, TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS (Rgto. art. 24, Orden TMA/851/2021 arts. 16, 17 y 46)

Ascensores	Espacio colindante libre de obstáculos		$\varnothing \geq 1,50$ m	---		
	Franja pavimento táctil indicador direccional		= Anchura puerta	---		
			0,80 m a 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		---	---		
	Precisión de nivelación		$\geq 0,02$ m	---		
	Puerta. Dimensión del hueco de paso libre		$\geq 0,90$ m	---		
Tapices rodantes	Dimensiones mínimas interiores de la cabina	☐ Una puerta	1,10 x 1,40 m	---		
		☐ Dos puertas enfrentadas	1,10 x 1,40 m	---		
		☐ Dos puertas en ángulo	1,60 x 1,40 m	---		
	Anchura		$\geq 1,00$ m	---		
	Pendiente		$\leq 12\%$	---		
Eskaleras mecánicas (1)	Anchura		$\geq 1,00$ m	---		
	Superficie móvil en horizontal		$\geq 0,80$ m	---		

(1) Los bordes de los escalones señalizados con una banda de contraste

RAMPAS (Rgto. art. 22, Orden TMA/851/2021 arts. 14, 30 y 46)

Se consideran rampas los planos inclinados con pendientes $> 6\%$ excepto aquellos que forman parte de un punto de cruce con el itinerario vehicular

Radio en el caso de rampas de generatriz curva		---	$R \geq 50$ m		
Anchura libre		$\geq 1,80$ m	$\geq 1,50$ m	$\geq 1,80$ m $\geq 1,20$ m (si no existe recorrido alternativo)	
Longitud de tramos sin descansillos (1)		$\leq 9,00$ m	$\leq 9,00$ m		
Pendiente longitudinal (1)	Tramos de longitud $\leq 3,00$ m	$\leq 10,00\%$	$\leq 10,00\%$	$\leq 8,00\%$	
	Tramos de longitud $> 3,00$ m y $\leq 6,00$ m	$\leq 8,00\%$	$\leq 8,00\%$	$\leq 6,00\%$	
	Tramos de longitud $> 6,00$ m y $\leq 9,00$ m	$\leq 8,00\%$	$\leq 6,00\%$	$\leq 6,00\%$	
Pendiente transversal		$\leq 2,00\%$	$\leq 2,00\%$	$\leq 2,00\%$	
Ancho de mesetas		Ancho de rampa	Ancho de rampa	Ancho de rampa	
Fondo de mesetas y zonas de desembarque	☐ Sin cambio de dirección	$\geq 1,50$ m	$\geq 1,50$ m	$\geq 1,50$ m	
	☐ Con cambio de dirección	$\geq 1,80$ m	$\geq 1,50$ m	$\geq 1,50$ m	

Franja señalizadora pavimento táctil direccional al inicio y al final de la rampa	Anchura	= Anchura rampa	= Anchura meseta	0,70 m y 0,75 m 0,90 m y 0,95 m De 0,045 m a 0,05 m ≥ 0,30 m	
	Longitud	0,80 m a 1,20 m (2)	= 0,60 m		
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final.	Altura (3)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m		
Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno	Altura	0,70 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m	De 0,90 m a 1,10 m		
Diámetro del pasamanos		De 0,03 m a 0,045 m	De 0,045 m a 0,05 m		
Prolongación de pasamanos en cada tramo		≥ 0,30 m	≥ 0,30 m	≥ 0,30 m	
En rampas de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos					
(1) Medida en proyección horizontal (2) En el extremo superior de la escalera la franja se ubicará a 30 cm de la primera contrahuella (3) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m					

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO

EDIFICACIONES DE ASES 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. TMA/851/2021	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
OBRAS EN INTERVENCIONES EN LA VIA PÚBLICA (Rgto. art. 27, Orden TMA/851/2021 arts. 30, 39 y 46)					
Vallas	Separación a la zona a señalizar	---	≥ 0,50 m	≥ 0,50 m	(*) ver observaciones
	Altura	≥ 0,90 m	≥ 0,90 m		(*) ver observaciones
Andamios o estabilizadores de fachadas con túneles inferiores	Altura del pasamanos continuo	≥ 0,90 m	---		(*) ver observaciones
	Anchura libre de obstáculos	≥ 1,80 m	≥ 0,90 m	≥ 1,00 m	(*) ver observaciones
	Altura libre de obstáculos	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	≥ 2,10 m	(*) ver observaciones
Señalización	☐ Si invade itinerario peatonal accesible, franja de pav. táctil indicador direccional provisional. Ancho.	= 0,40 m	---		
	Distancia entre señalizaciones luminosas de advertencia en el vallado.	≤ 50m	---		
	☐ Contenedores de obras	Anchura franja pintura reflectante contorno superior	---	≥ 0,10 m	

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO

ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS

NORMATIVA		O. TMA/851/2021	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
RESERVA DE PLAZAS. CONDICIONES TÉCNICAS (Rgto. art. 30, Orden TMA/851/2021 arts. 35 y 43)					
Dotación de aparcamientos accesibles		1 de cada 40 o fracción	1 cada 40 o fracción	≥ 2 % del total	
Dimensiones	Perpendicular o diagonal a la acera	≥ 5,00 x 2,20 m + ZAT (1)	---	≥ 5,00 x 3,60 m	
	Línea	≥ 5,00 x 2,20 m + ZAT (2)	---	≥ 5,00 x 3,60 m	
Señalización	Zona de aproximación y transferencia	Marcas viales no deslizantes	---		

(1) Zona de aproximación y transferencia aparcamiento perpendicular o diagonal a la acera. Zona lateral de ancho $\geq 1,50$ m y longitud igual a la de la plaza. Entre dos plazas contiguas se permitirán zonas de transferencia lateral compartidas manteniendo las dimensiones mínimas descritas anteriormente.
En acera posterior zona sin obstáculos de igual ancho que la plaza y una profundidad de 3,00 m.

(2) Zona de aproximación y transferencia de aparcamientos en línea. Zona trasera de anchura igual a la de la plaza y longitud $\geq 3,00$ m. Sobre la acera lateral también existirá una zona sin obstáculos de igual longitud que la plaza con su zona de aproximación y transferencia y un ancho de 1,50 m
Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas.

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

NORMATIVA			O. TMA/851/2021	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
REQUISITOS GENERALES (Rgto. arts. 34 y 56. Orden TMA/851/2021 arts. 7, 11, 12 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.	90 % Proctor modif. ≥ 2,10 m	(*) ver observaciones
Altura libre de obstáculos			≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		(*) ver observaciones
Altura mapas, planos o maquetas táctiles en zona de acceso principal.			De 0,90 a 1,20 m. Espacio inferior de 70x80x50 cm	De 0,90 a 1,20 m		(*) ver observaciones
Zonas de descanso	Distancia entre zonas		≤ 50,00 m	≤ 50,00 m	Obligatorio	(*) ver observaciones
	Dotación	Banco	Obligatorio/ 1 de cada 5	Obligatorio		(*) ver observaciones
		Espacio libre o zona de aproximación	Ø ≥ 1,50 m al lado del banco	0,90 m x 1,20 m		(*) ver observaciones
Rejillas	Resalte máximo		Enrasadas	Enrasadas		(*) ver observaciones
	Orificios en áreas de uso peatonal		Ø ≥ 0,016 m	Ø ≤ 0,02 m		(*) ver observaciones
	Rejillas colocadas fuera del uso peatonal, distancia a paso de peatones.		Ø ≥ 0,50 m	---		(*) ver observaciones
SECTORES DE JUEGOS Y EJERCICIOS (Orden TMA/851/2021 art. 8)						
Los sectores de juegos están conectados entre sí y con los accesos mediante itinerarios peatonales, y cumplen:						
Dotación de elementos accesibles			1 de cada 5	---		
Espacio libre (sin interferir con los itinerarios peatonales)			Ø ≥ 1,50 m	---		

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL

NORMATIVA		O. TMA/851/2021	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL (Rgto. Sección 9ª. Orden TMA/851/2021 art.9 y 5)					
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		$\geq 1,80 \times 3,40$ m	$\geq 1,50 \times 2,30$ m	$\geq 1,50 \times 2,30$ m
	Anchura libre de itinerario		$\geq 1,80$ m	$\geq 1,50$ m	$\geq 1,50$ m
	Pendiente	Longitudinal	$\leq 6,00$ %	$\leq 6,00$ %	$\leq 6,00$ %
		Transversal	$\leq 2,00$ %	$\leq 1,00$ %	$\leq 1,00$ %

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO MOBILIARIO URBANO

NORMATIVA		O. TMA/851/2021	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN (Rgto. Capítulo II. Orden TMA/851/2021 art.23, 25 al 34, 47)					
Altura del borde inferior de elementos volados (señales, iluminación ...)		$\geq 2,20$ m	$\geq 2,20$ m	$\geq 2,10$ m	(*) ver observaciones
Altura máxima del elemento de mobiliario que permita asegurar la localización		$\leq 0,40$ m	---		(*) ver observaciones

Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles)		---	≥ 1,60 m		(*) ver observaciones
Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada		≥ 0,40 m	---		(*) ver observaciones
Kioscos y puestos comerciales	Altura de tramo del mostrador adaptado		≥ 0,85 m	De 0,70 m a 0,80 m	≥ 2,10 m
	Longitud de tramo de mostrador adaptado		≥ 0,80 m	≥ 0,80 m	
	Altura de elementos salientes (toldos...)		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	
	Altura información básica		---	De 1,45 m a 1,75 m	
Semáforos	Pulsador	Altura	De 0,80 m a 1,20 m	De 0,90 m a 1,20 m	De 0,90 m a 1,20 m
		Distancia al límite de paso peatones	≤ 1,50 m	---	
		Superficie de pulsador	≥ 12 cm2	---	
Máquinas expendedoras e informativas, cajeros automáticos, teléfonos públicos y otros elementos.	Espacio frontal sin invadir itinerario peatonal		Ø ≥ 1,50 m	---	≤ 1,20 m De 0,90 m a 1,40 m
	Altura dispositivos manipulables		De 0,80 m a 1,20 m	≤ 1,20 m	
	Altura pantalla		De 0,80 m a 1,20 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	0,90 m (*) ver observaciones
	Altura boca buzón		---	De 0,70 a 1,20 m	0,90 m (*) ver observaciones
Fuentes bebederas	Altura caño o grifo		De 0,80 a 0,90 m	---	0,70 m (*) ver observaciones
	Espacio inferior. Altura libre de obstáculos		0,70 m	---	(*) ver observaciones
	Área utilización libre obstáculos		Ø ≥ 1,50 m	---	(*) ver observaciones
	Anchura franja pavimento circundante		---	≥ 0,50 m	(*) ver observaciones
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	---	
	Espacio libre inferior (altura x anchura x fondo)		70 x 80 x 50 cm		
	Inodoro	Anchura espacio lateral de transferencia	≥ 0,80 m	---	
		Fondo espacio lateral de transferencia	≥ 1,20 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 y grifos		De 0,70 a 1,20 m		
	Alcance horizontal desde el asiento		≤ 0,60 m	---	
	Altura borde inferior del espejo		≤ 0,90 m		
	Ducha	Altura del asiento (40/45 x 40 cm)	De 0,45 m a 0,50 m	---	
		Anchura espacio lateral transferencia	≥ 0,80 m	---	
		Fondo espacio lateral de transferencia	≥ 1,20 m		
Bancos accesibles	Dotación mínima		1 de cada 5 o fracción	1 cada 10 o fracción	(*) ver observaciones
	Altura asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,43 m a 0,46 m	De 0,45 m a 0,50 m (*) ver observaciones
	Profundidad asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,40 m a 0,45 m	De 0,45 m a 0,50 m (*) ver observaciones
	Altura respaldo		≥ 0,45 m	De 0,40 m a 0,50 m	0,50 m (*) ver observaciones
	Altura reposabrazos respecto del asiento		---	De 0,18 m a 0,20 m	(*) ver observaciones

	Ángulo inclinación asiento-respaldo		≤ 105°	≤ 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	---		
Mesas de estancia	Dotación mínima		1 de cada 5 o fracción	---		
	Anchura del plano de trabajo		≥ 0,80 m	---		
	Altura		≤ 0,85 m	---		
	Espacio libre inferior (altura x anchura x fondo)		70 x 80 x 50 cm			
	Zona de aproximación libre de obstáculos		≥ Ø 1,50 m			
Bolardos (1)	Separación entre bolardos		---	≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	
	Diámetro		≥ 0,10 m	---		
	Altura		De 0,75 m a 1 m	≥ 0,70 m	≥ 0,70 m	
	(1) Sin cadenas. Señalizados con una franja reflectante en coronación y en el tramo superior del fuste.					
Contenedores de residuos	Enterrados	Altura de boca	De 0,70 a 0,90 m	---		
	Semienterrados	Altura parte inferior boca	De 0,70 a 1,10 m	---		
	No enterrados	Altura parte inferior boca	De 0,70 a 1,20 m	---		
	Altura mecanismo de apertura del contenedor		De 0,70 a 1,10 m	---		

OBSERVACIONES

(*) Se justificará en el correspondiente proyecto de urbanización.

DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA

☒ Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.

☐ Se trata de una actuación a realizar en un espacio público, infraestructura o urbanización existente y no se puede cumplir alguna prescripción específica de la normativa aplicable debido a las condiciones físicas 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, aun 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.

E. RESUMEN EJECUTIVO

1. Contenido y alcance

De acuerdo con lo establecido en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, en el artículo 25.3 de publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística:

“3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.”

Además, la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), en su artículo 62, establece:

“Los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, en función de su alcance y determinaciones, los siguientes documentos: [...]

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

En este sentido el artículo 85.1.e del Reglamento LISTA, amplía establece que el Resumen Ejecutivo debe ser expresivo de los siguientes extremos:

1º. Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

2º. En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

Es por lo que, para dar cumplimiento a los citados artículos, se incluye el presente RESUMEN EJECUTIVO

2. Ámbito

El presente instrumento de planeamiento afecta Unidad de Ejecución P4 "Pasaje de Adra", del Plan general de ordenación urbanística de Málaga.

3. Objeto y contenido

El objeto del presente documento es actualizar el estudio de detalle aprobado con anterioridad a la realidad actual, concretamente:

- Ajustar las superficies al levantamiento topográfico realizado.
- Mantener los parámetros del estudio de detalle anterior relativos a alineaciones exteriores y rasantes para dar continuidad a al Pasaje de Adra y comunicarlo con la calle de Juan A. López., además se mantiene la obtención de un área libre de 463,45 m2 (como mínimo) que redundaría en beneficio de la comunidad.
- Modificar las alineaciones interiores del estudio de detalle anterior, ya que se han ido abriendo ventanas en los edificios medianeros que son incompatibles con las alineaciones interiores aprobadas lo que provoca que haya que corregir estas para que los vecinos del entorno puedan seguir ventilando adecuadamente sus viviendas y no cegar las mismas.
- Modificar las alineaciones bajo rasante para ajustarlas al espacio privado, debido a que la implantación de nuevas tecnologías de monta-coches, no se hace necesario a día de hoy de apropiarse de parte del

subsuelo destinado a espacio público para incrementar el número de plazas de aparcamiento, lo que permitirá la colocación de pavimentos que favorezca la evapotranspiración, la siembra de especies arbóreas y el ajardinamiento del espacio libre en beneficio de la lucha contra el cambio climático y el efecto isla de calor.

- Modificar la ordenación aprobada anteriormente del acceso desde la calle Diego de Almaguer hasta la calle Juan Antonio Delgado a fin de evitar la tala de tres árboles existentes.

Para lograr este objetivo se establecen nuevas alineaciones y rasantes, resultando una parcela edificable (M1) y una parcela destinada a espacio libre (SL V-P.14), además se ordena la volumetría de la parcela edificable en concordancia, con las limitaciones que establece el planeamiento general para los estudios de detalle y la zona de ordenanzas OA-2. Resultando los siguientes parámetros urbanísticos:

Superficie total de la UE: 920,04 m²s
Sistemas locales (SL V-P.14): 467,84 m²s
Superficie de parcela edificable: 452,19 m²s
Edificabilidad total: 1.771,00 m²t
Ordenanza de aplicación: OA-2
Altura máxima: B+4
Ocupación en planta baja: 75,67 %
Ocupación en plantas altas: 75,67 %
Ocupación bajo rasante: 100,00 %
Alineaciones interiores según cartografía.

4. Parámetros urbanísticos de aplicación

A continuación, se incorpora resumen de las normas urbanísticas modificadas:

Art. 5. Ordenanzas de aplicación en la parcela edificable M1

El Plan general de ordenación urbanística establece que la que la ordenanza de aplicación en la parcela edificable M1 es la correspondiente al artículo 12.6.4 "Condiciones de la Ordenación y Edificación para la Subzona OA-2".

Art. 6. Normas de edificación de la parcela edificable M1 relativas a alineaciones

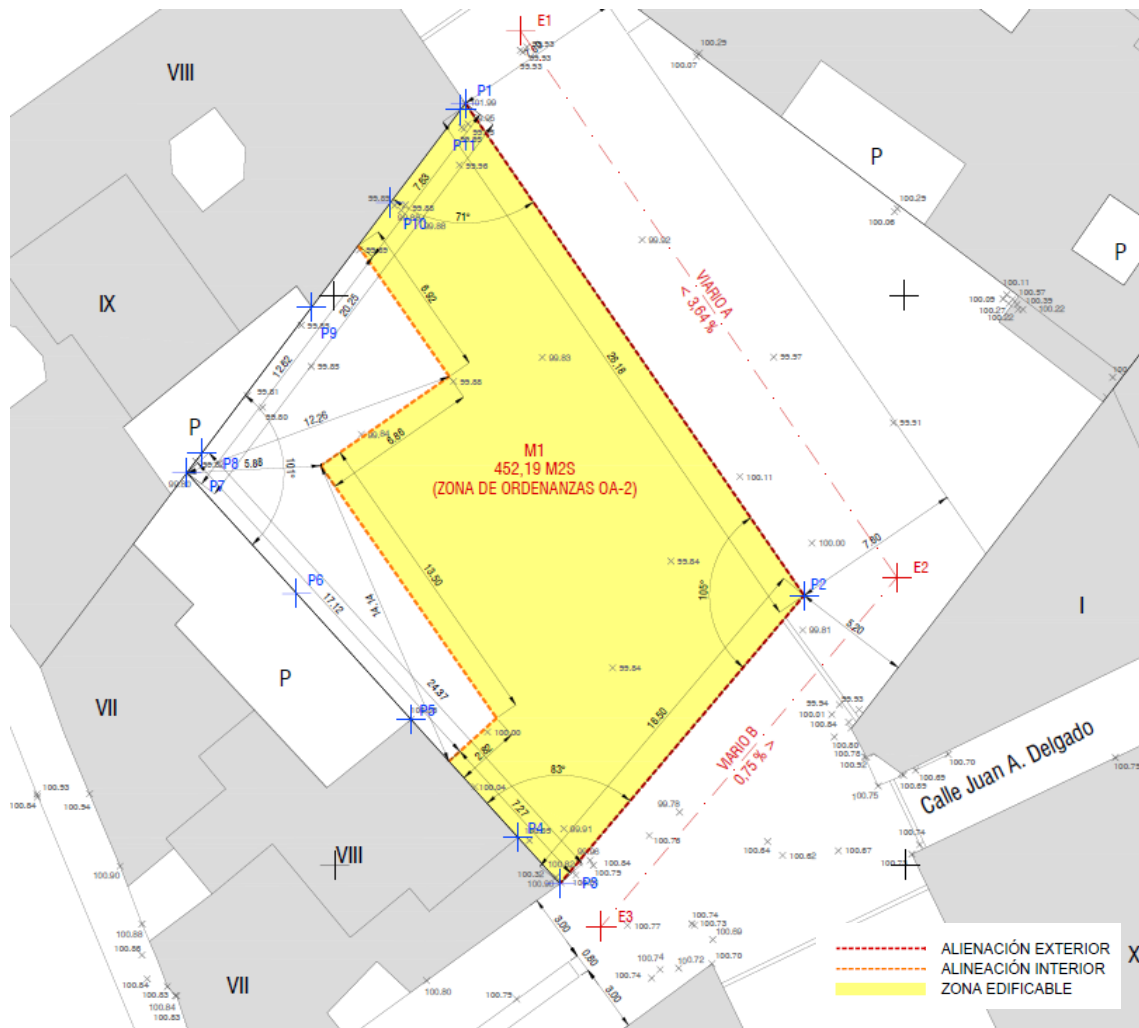
Se fijan y se establecen como obligatorias las alineaciones exteriores de la parcela M1, que están reflejadas en el correspondiente plano de alineaciones y rasantes, igualmente que fijada la alineación en el caso de uso de plataformas elevadoras para aparcamientos considerándose el acceso desde el espacio peatonal como espacio de espera suficiente, a efectos del cumplimiento del apartado 3.5 del artículo 12.2.45 de las normas urbanísticas.

Se fijan y se establecen como obligatorias las alineaciones interiores de la parcela M1, que están reflejadas en el correspondiente plano de alineaciones y rasantes, ya que por la estructura propia de la parcelación existente no resulta necesario aplicar estos parámetros, conforme al apartado 5 del artículo 12.6.4 de las normas urbanísticas.

Art. 7. Normas de edificación de la parcela edificable relativas al volumen edificable

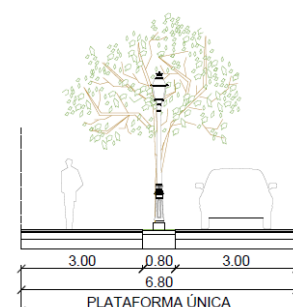
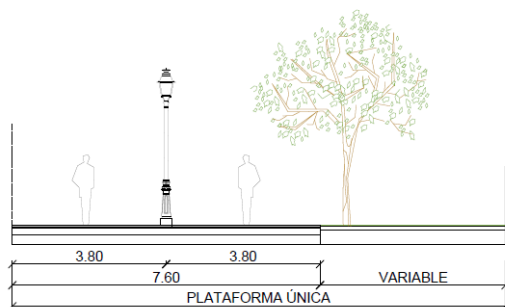
- a) Altura máxima edificable: la fija el Plan general en 5 plantas (planta baja más cuatro)*
- b) Edificabilidad neta: la fija el Plan general en 1.771,00 m²*
- c) Ocupación de parcela: bajo rasante se fija en el 100,00 % y sobre rasante en el 75,67 % coincidente con las alineaciones interiores ajustadas.*

5. Documentación gráfica



VIARIO A. PROLONGACIÓN DEL PASAJE DE ADRA

PROLONGACIÓN DE VIARIO B. ACCESO A C/ JUAN ANTONIO DELGADO



6. Suspensión de licencias

El artículo 103 del Reglamento LISTA indica que:

“1. En el Acuerdo de aprobación inicial del instrumento de ordenación urbanística o en cualquier momento posterior de su tramitación, la Administración urbanística podrá acordar la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias para áreas concretas o usos determinados, siempre que se justifique la necesidad y la proporcionalidad de dicha previsión. El plazo máximo de la suspensión que se establezca no podrá ser superior a tres años desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial.

2. Los acuerdos de suspensión se publicarán en el Boletín Oficial y en el portal de la Administración urbanística conforme a lo previsto en el artículo 8. Sus efectos se producirán a partir del día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial y se extinguirán, en todo caso, con la publicación y entrada en vigor del instrumento de ordenación urbanística.

3. El acuerdo de suspensión no impedirá que puedan concederse licencias o autorizaciones basadas en el régimen urbanístico vigente, siempre que sean conformes con las determinaciones del instrumento de ordenación urbanística en tramitación”.

El presente documento supone modificaciones del régimen urbanístico que pudiesen afectar al otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas, concretamente al ámbito de la Unidad de Ejecución P.4 "Pasaje de Adra", del Plan general de ordenación urbanística de Málaga.