

ESTUDIO DE DETALLE

De agrupación de parcelas situadas en Plaza de los Cristos nº4-5

Ámbito del P.E.P.R.I., Málaga

PROMOTOR: SE VIVE MEJOR EN EL SUR S.L.

ARQUITECTOS:

ALVARO CARRILLO EGUILAZ

JAVIER RAMÍREZ BANDERA

ÍNDICE

MEMORIA EXPOSITIVA

- A. Ámbito de actuación
- B. Objeto del ED
- C. Análisis histórico
- D. Conveniencia de su formulación
- E. Promotor

MEMORIA INFORMATIVA

- F. Usos, edificaciones y vegetación existentes
- G. Estructura de la propiedad del suelo
- H. Marco urbanístico de referencia

MEMORIA JUSTIFICATIVA

- I. Descripción de la parcela
- J. Descripción y justificación de la solución adoptada
- K. Justificación de acatamiento del planeamiento
- L. Adecuación de las alineaciones y rasantes a las especificaciones del planeamiento superior.
- M. Cuadro resumen de características de la ordenación.
- N. Análisis sectorial del impacto de la nueva ordenación.
- Ñ. Justificación del cumplimiento de las normas y ordenanzas de accesibilidad en caso de diseño o reajuste de viales y/o tratamiento de espacios de uso colectivo o comunitario.
- O. Estudio económico-financiero
- P. Memoria de sostenibilidad económica.
- Q. Resumen ejecutivo.
- R. Medidas y actuaciones previstas para el fomento de la participación ciudadana, el resultado de éstas y de la información pública

PLANOS DE INFORMACIÓN Y PROYECTO

- 01_ Situación según PGOU y PEPRI
- 02 Topográfico actual
- 03 Alzados del entorno
- 04 Solar actuación.
- 05 Volumetría propuesta
- 06 Esquema de plantas
- 07 Esquema de sección y de volumetría.

MEMORIA EXPOSITIVA

A. Ámbito de actuación

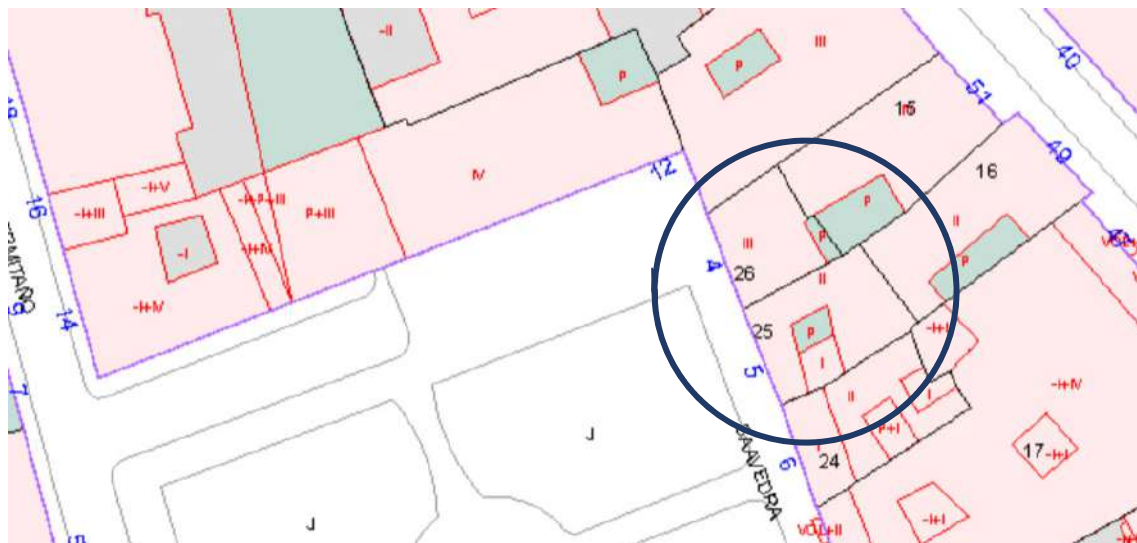
El ámbito de actuación de este Estudio de Detalle son las parcelas situadas en Plaza de los Cristos, nº4 y 5, Málaga CP 29012. Las parcelas de forma irregular arrojan una superficie según catastro de 46,00 m² y de 68,00 m², Sus referencias catastrales son **3055126UF7635N0001PQ** y **3055125UF7635N0001QQ**. Siendo las superficies registrales de 39.90 m² y de 56,00m², respectivamente.

Según reciente medición, la superficie real de las parcelas sería 55,58 m² en el caso de Plaza de los Cristos nº4 y 69.49m² en el caso de Plaza de los Cristos nº5

La parcela tiene acceso por la fachada noreste de Plaza de los Cristos.



1 Ortofoto Plaza de los Cristos



1.2 Parcela Según Catastro



2 Fachada edificaciones Plaza de los Cristos 4 y 5

B. Objeto del Estudio de Detalle

Serán objeto de este Estudio de Detalle las siguientes cuestiones:

- La autorización para la agrupación de ambas parcelas y la aprobación de una explotación conjunta que cuente de un único núcleo de comunicaciones. Con la intención de mantener la independencia estética en fachada, de acuerdo con lo establecido en el artículo 31, 2.a, de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.
- Aprobación de la volumetría edificable en el conjunto de las dos parcelas, garantizando la relación con el entorno y el cumplimiento de las normativas que puedan afectar a la determinación de las mismas. Es de vital importancia para la ciudad y para el entorno inmediato la consolidación de este frente la plaza.

C. Análisis histórico.

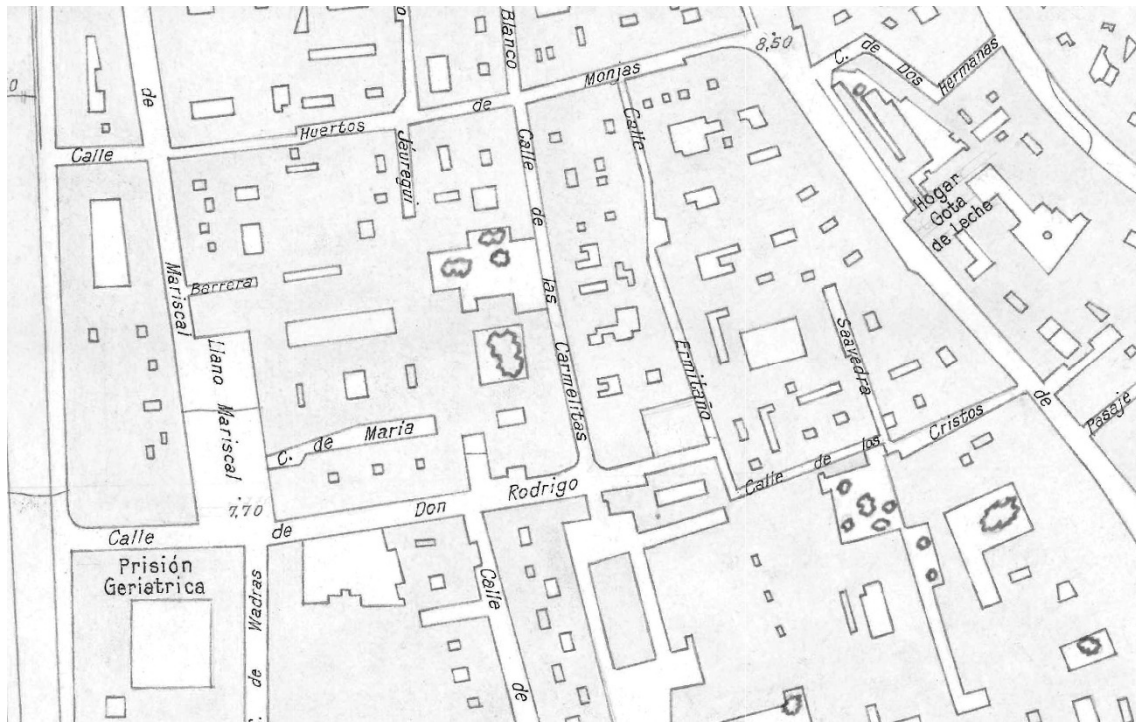
A continuación, se muestra la evolución histórica a través de cartografías obtenidas en el archivo de planeamiento de la Gerencia de Urbanismo de Málaga y de imágenes históricas del entorno. Este recorrido temporal muestra desde principios de los años 30 hasta el año 2002, donde se puede observar la evolución del tejido urbano que ha tenido la plaza de los Cristos. Plaza a la cual pertenecen las dos parcelas objeto de estudio.

La Plaza de los Cristos corresponde a una intervención en la trama urbana, realizada en los años noventa. Posterior a la actuación la plaza se encontraba edificada en su totalidad, delimitada por las calles Saavedra, Cristo y Ermitaño.

Este tejido urbano perteneciente a la Málaga de extramuros estaba formado por calles con trazados heredados de los arrabales moriscos estrechas y edificadas a ambos lados por edificios medianeros.



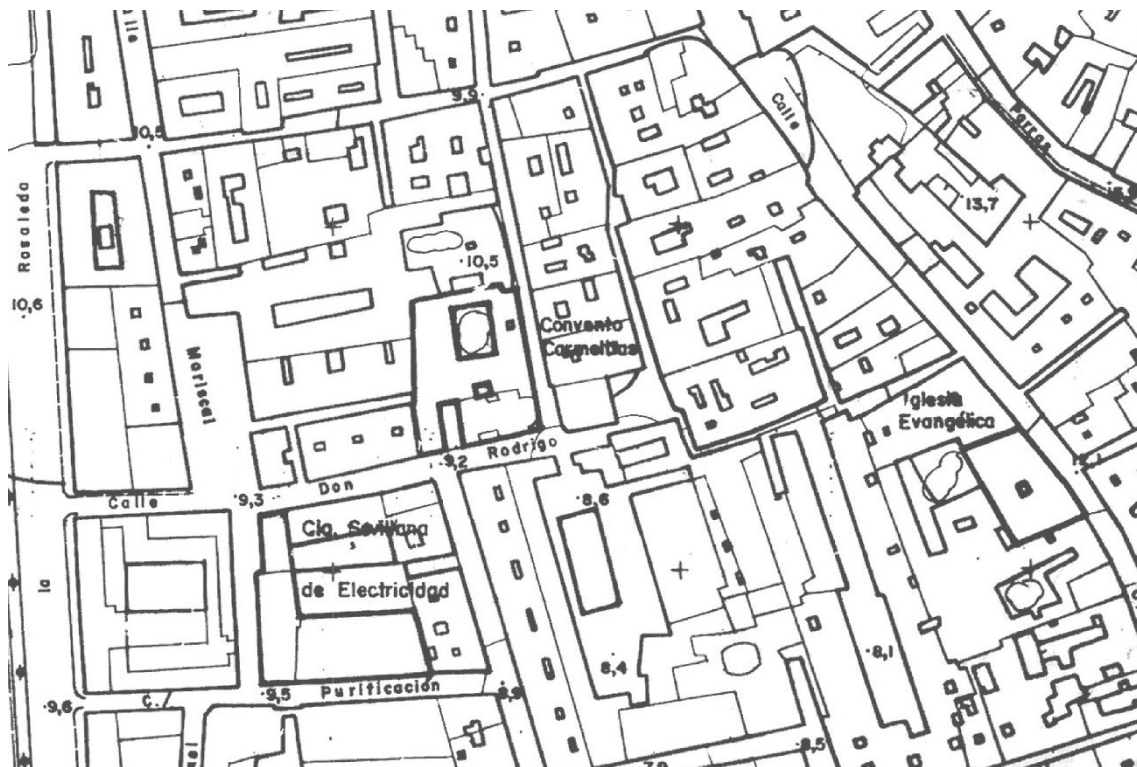
3 Fotografías históricas coloreadas de Calle Cristo (1939)



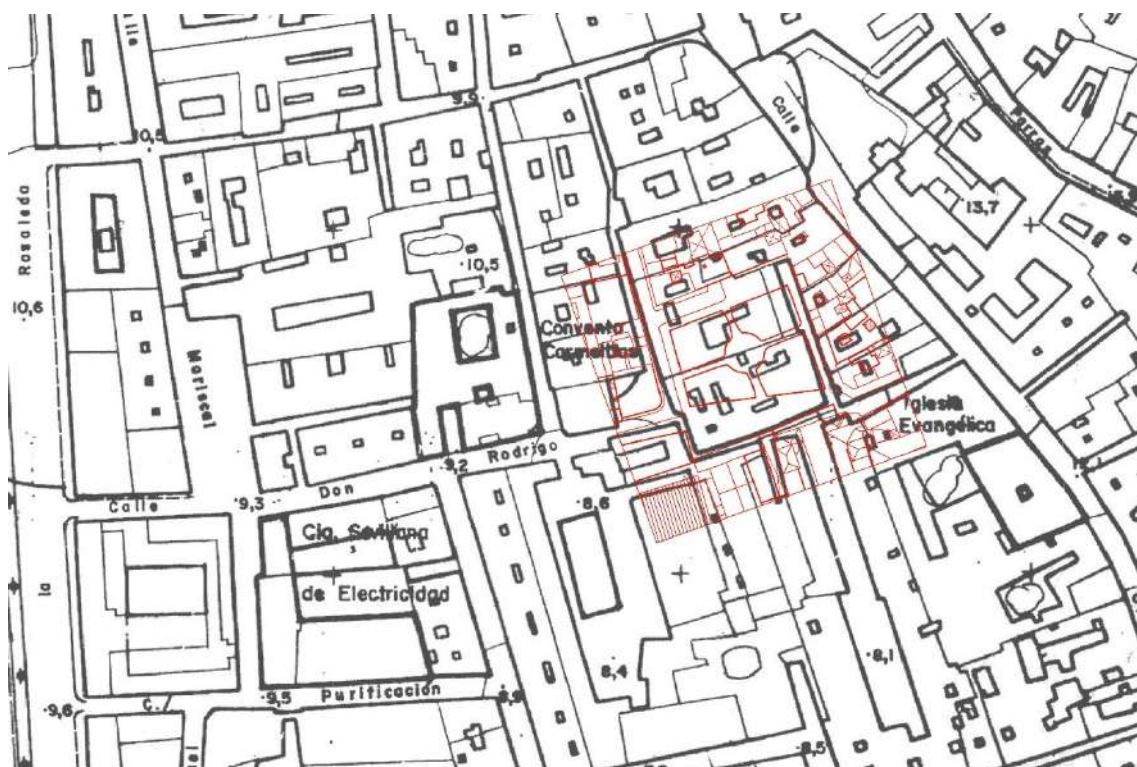
4 Plano PGOU 1963



5 superposición trama 1963 y trama actual



6 Plano PGOU 1980



7 superposición trama 1980 y trama actual

En 1983, los arquitectos Salvador Moreno Peralta, José Seguí y Damián Quero realizaron el primer Plan General de Ordenación del municipio de Málaga. Dentro de este plan se incluyó al entorno que formaban las calles Cristo, Saavedra, Ermitaño y Huerto de las monjas como un área de reforma interior debido al estado de degradación de la zona.

Esta actuación marcada como PERI C.4, propondría una reformulación completa del parcelario de esta área, llevando a cabo la demolición de las edificaciones intermedias para conseguir la creación de la Plaza de los Cristos, tomando el nombre de la calle Cristos. En la propia memoria justificativa de la actuación, se argumenta por parte de estos arquitectos, que la zona de plaza de los Cristos era una de las zonas más complejas del barrio alto y que deberían poder desarrollar modelos alternativos de ordenanzas que se adecuaran a sus características particulares.



8 Plano donde se indica la intervención que llevaría a la creación de la Plaza de los Cristos (PGOU 1983)

P.E.R.I. C-4: MANZANA DE LOS CRISTOS. Este P.E.R.I. abarca la manzana comprendida por las calles de Los Cristos, Ollerías, Ermitaño y Huerto de Monjas. La situación de degradación de la manzana, posibilita la intervención urbana con el objetivo de recuperar esta pieza de marcado carácter popular, permitiendo por tanto su rehabilitación y mantenimiento. Posibilita a su vez el P.E.R.I., estudiar con detenimiento una de las manzanas más complejas del barrio alto y capaz de regular propuestas alternativas de ordenanzas. Como objetivos genéricos se plantean: - Rehabilitación y renovación de las viviendas. - Cuidado de la fachada de calle Ollerías. - Obtención de una plaza con fachada a c/ de los Cristos. - Propuestas alternativas de ordenanzas. Este P.E.R.I., será de iniciativa municipal.									
R-2	BARON DE LES 1	1.647						COM	
R-3	SEGISMUNDO MORET	2.920						COM	
R-4	BARON DE LES 2	1.400						COM	
R-6	AVDA. BARCELONA	6.740						COM	
R-7	VELARDE	8.080						COM	
P-1	LA SECUNDARIA	17.214	1,43	24.670	200			COM	
P-3	SAN RAFAEL	16.840						COM	3.735
P-4	ALCALDE DIAZ ZAFRA	5.440						COM	
P-5	TIRO DE PICHON	12.987						COM	

7 extracto de la memoria justificativa del PGOU 1983

Esta intervención, ejecutada durante los años noventa, llevo a una reformulación del parcelario de la zona, llevándose a cabo la agrupación de la mayoría de las parcelas que formaban las fachadas de la recién creada Plaza de los Cristos y el aumento de altura de las construcciones de la zona

El nuevo parcelario tenía como objetivo conseguir parcelas de mayor superficie que pudieran dar lugar a edificaciones de manzana cerrada, lo que se conoció como “Entorno MC”, bloques de viviendas plurifamiliares que buscaban una mayor densidad de habitantes para dinamizar el barrio. Desde la administración, se llevó a cabo la agrupación de todas las parcelas que formaban la fachada norte de la plaza, para la construcción de un bloque plurifamiliar de viviendas de protección oficial de cuatro plantas de altura.



9 Fachada Norte de la Plaza de los Cristos, formada por bloque de viviendas tipo MC

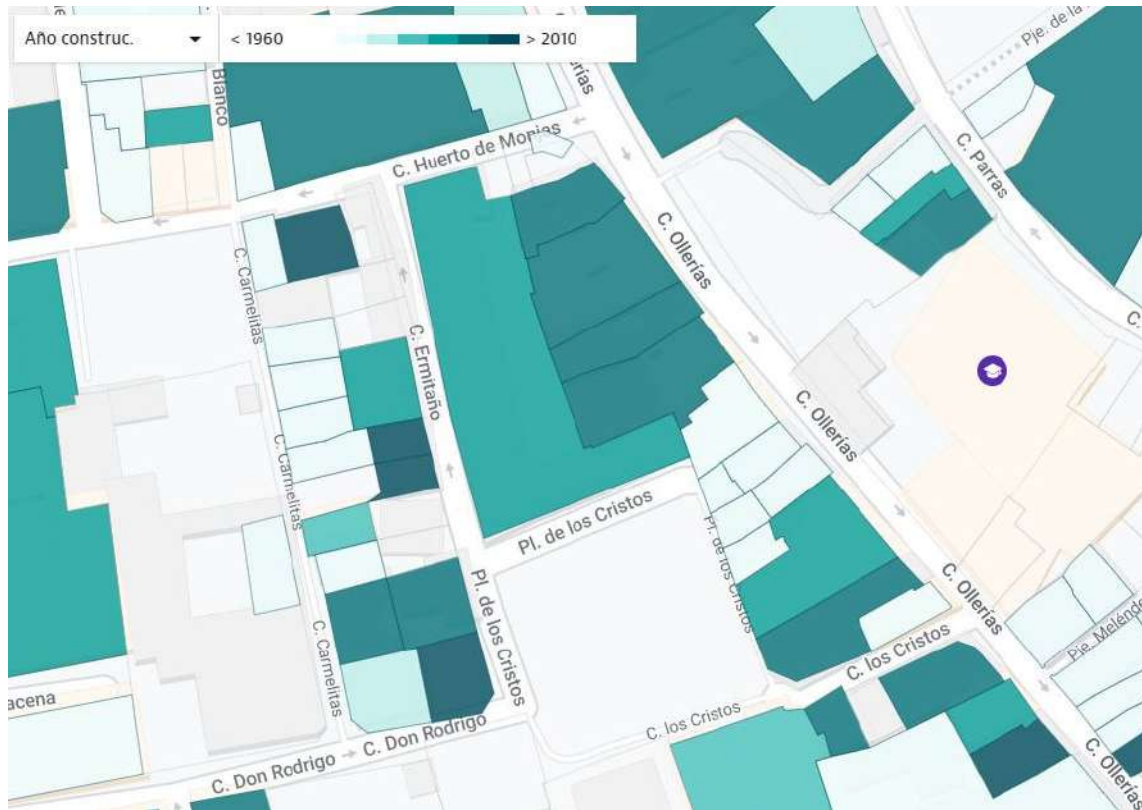
Durante el paso de los años, otras actuaciones de agrupación y consolidación de las edificaciones han tenido lugar, cerrando los diferentes frentes de la plaza con edificaciones de cuatro alturas con tipología de vivienda plurifamiliar entre medianeras, adaptando su parcelario a la nueva tipología que se implanto desde la intervención en la trama urbana. Se presentan estos frentes de la plaza a lo largo del documento.

Sin embargo, este proceso de adaptación del parcelario y de consolidación de la nueva tipología edificatoria y plaza no ha concluido. Aún existe una zona residual donde persiste el parcelario previo a la intervención, delimitado por los números 4, 5 y 6 de esta plaza.



10 Fachada Este de la Plaza de los Cristos, sin consolidar en sus números 4,5 y 6.

Como se puede observar en la imagen, el resto de las edificaciones que rodean estos números han sido consolidados y adaptados a la nueva ordenación urbana, quedando estos tres números como la pieza final que permitiría el cierre de los frentes de la plaza y la finalización de la actuación propuesta por el PGOU del año 1983.



11 Año de construcción de las edificaciones situadas en el entorno de la Plaza de los Cristos. (fuente: Base de datos catastrales)

D. Conveniencia de su formulación

Consolidación de la Plaza de los Cristos:

En la actualidad existen tres parcelas que conservan el parcelario previo a la creación de la plaza y que forman parte del único frente no consolidado de manera total. Estas parcelas se encuentran identificadas con los números 4, 5 y 6.

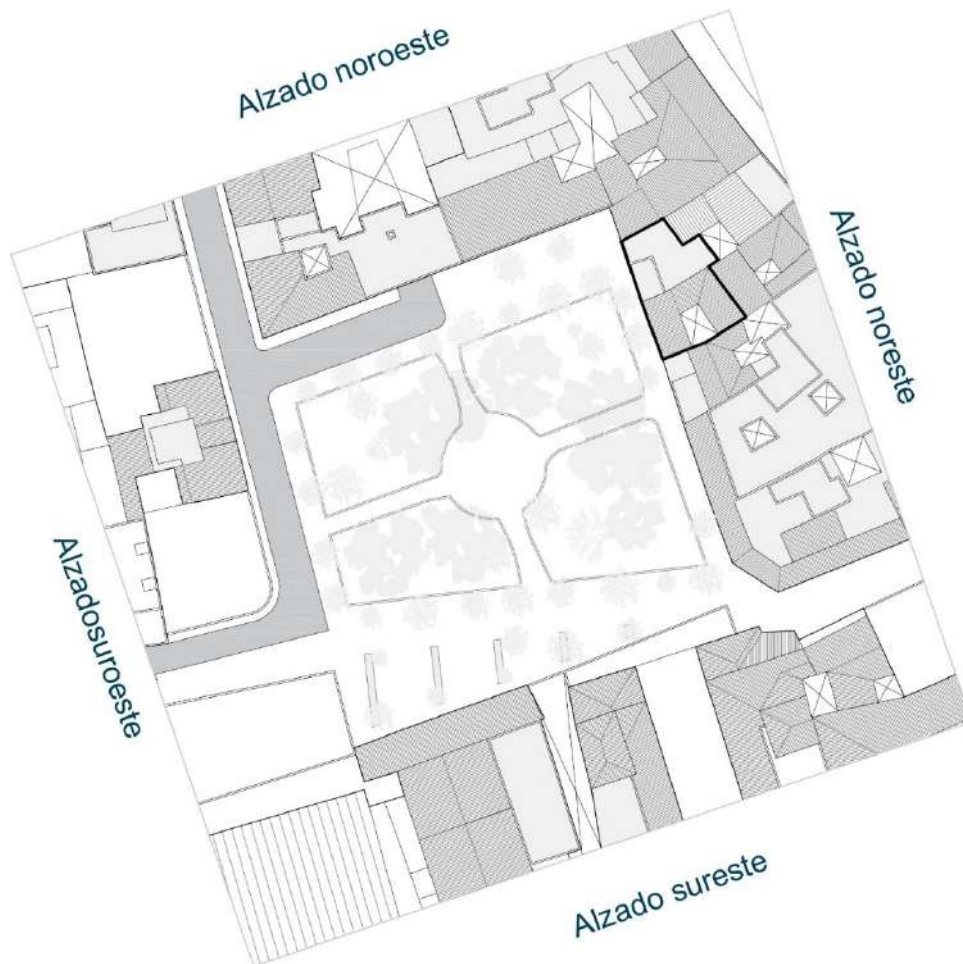
Un asunto geométrico y normativo

La escasa superficie de los números 4 y 5, les impide colocar un núcleo de comunicaciones y que el inmueble resultante sea aprovechable. Esta situación, ha llevado a que durante más de veinte años estas parcelas hayan quedado abandonadas y hayan llegado al estado de ruina urbanística en el caso de la 5.

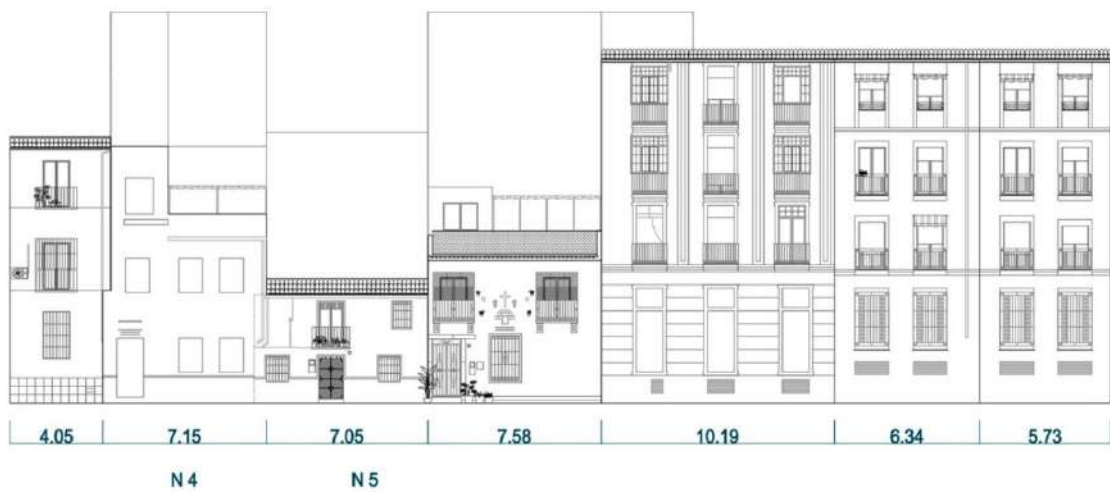
La creación de una explotación conjunta entre el número 4 y 5, daría lugar a una parcela real de 125,07 m², más acorde al parcelario actual de la plaza de los Cristos y permitiría la construcción de un inmueble que aporte tres giros conceptuales a la plaza:

- 1/ Consolidación de la plaza
- 2/ Desarrollo de un proyecto de arquitectura que además de aportar a la ciudad sea rentable a nivel social y económico
- 3/ A nivel urbano participar en las mejoras basadas en las estrategias de peatonalización, llevadas a cabo por la administración malagueña. Actuaciones reconocidas a nivel internacional y actualmente en desarrollo a través de la peatonalización de calle carreterías.

A continuación, análisis fotográfico y planimétrico de la plaza de los Cristos a través de sus alzados.



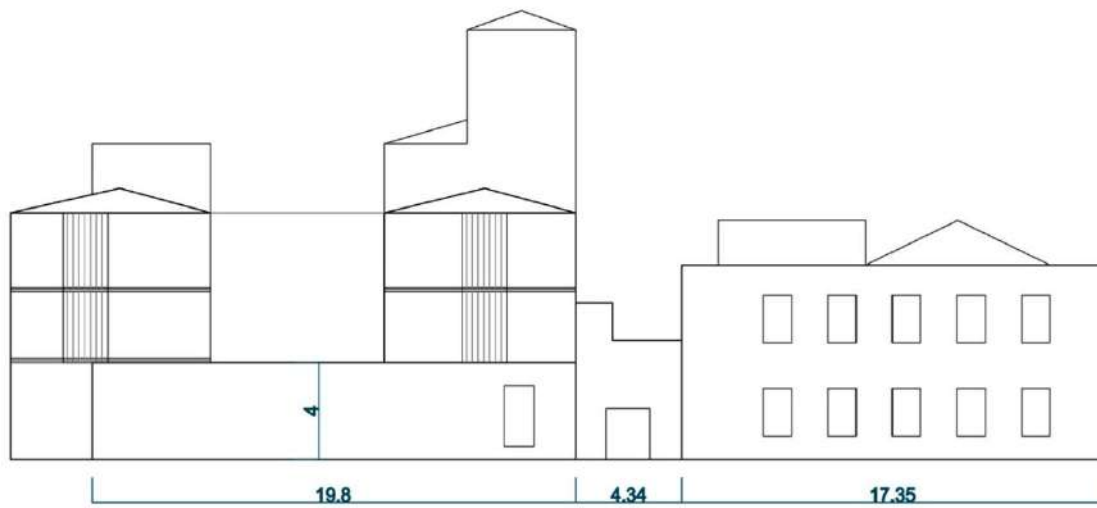
12 Plan de la plaza de los Cristo. En negrita remarcados los numero 4 y 5. Localización futura propuesta.



Alzado noreste



Alzado noroeste



Alzado sureste



Alzado suroeste

E. Promotor

Se realiza el presente Estudio de Detalle por petición del promotor SE VIVE MEJOR EN EL SUR S.L., con CIF B09761750 y domicilio en Plaza de los Cristos, nº 4, código postal 29008, de Málaga, representada por sus dos administradores solidarios, conforme consta inscrito, con fecha 04/03/2022, en la hoja MA-165861, tomo 6137, folio 20 del Registro Mercantil de Málaga:

D. Javier Ortiz Barranco, con D.N.I. 78.037.854-G, y D. Till Nabil Nassif, con N.I.E. Y8341434-S.

Dicho promotor es el propietario de pleno derecho de las parcelas objeto del estudio de detalle.

La redacción del estudio de detalle se realiza en virtud del contrato de arrendamiento de servicios técnicos para la redacción de proyectos y dirección de obra firmado.

Arquitectos:

D. Álvaro Carrillo Eguilaz, Arquitecto perteneciente al Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid con registro colegial nº 19.963 y colegial habilitado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga y domicilio profesional en calle Comedias, nº 10, planta 4ª, oficina 6-7, de Málaga, código postal 29008,

D. Javier Ramírez Bandera con nº colegiado 1.711 del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga. Domicilio profesional: Calle Cuarteles nº 47, 1º A, CP29002 Málaga. Nº de teléfono de contacto: 629805087 y 662085367, nº de fax: 952314164.

MEMORIA INFORMATIVA

F. Usos, edificaciones y vegetación existente.

El ámbito de actuación son las parcelas situadas en Plaza de los Cristos, nº 4 y nº 5, siendo el uso del suelo residencial, establecido con la ordenanza “PEPRI-Ciudad Histórica, Centro de Málaga”.

Las parcelas están definidas en las fichas catastrales, siendo respectivamente, sus referencias catastrales **3055126UF7635N0001PQ** y **3055125UF7635N0001QQ**, siendo edificaciones en mal estado de conservación y deterioro actualmente.

Se establece como fecha de construcción para la parcela ubicada en el número 4 de plaza de los Cristos, según ficha catastral, del año 1957; y construcción en el año 1865 para la parcela ubicada en el número 5 de la misma plaza y la cual fue objeto de reforma en el año 1985.

Así mismo en las parcelas no existen vegetación relevante o de importancia que afecte a este Estudio de Detalle.

A nivel arquitectónico la parcela situada en el número 4, acoge una vivienda unifamiliar con planta baja planta primera, segunda y ático. Esta construcción es del año 1957. Es una construcción moderna sin ningún tipo de protección arquitectónica ni interés constructivo. En el caso de la parcela número 5 tampoco goza de protección arquitectónica, tratándose de una vivienda de planta baja, en estado ruinoso y ocupada en periodos intermitentes, según los vecinos.

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3055126UF7635N0001PQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

PZ CRISTOS DE LOS 4
29008 MALAGA [MÁLAGA]

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 129 m2

Año construcción: 1957

Construcción

Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1/00/01	43
VIVIENDA	1/01/01	43
VIVIENDA	1/02/01	43

PARCELA

Superficie gráfica: 46 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3055125UF7635N0001QQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

PZ CRISTOS DE LOS 5
29008 MALAGA [MALAGA]

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 118 m2

Año construcción: 1865

Construcción

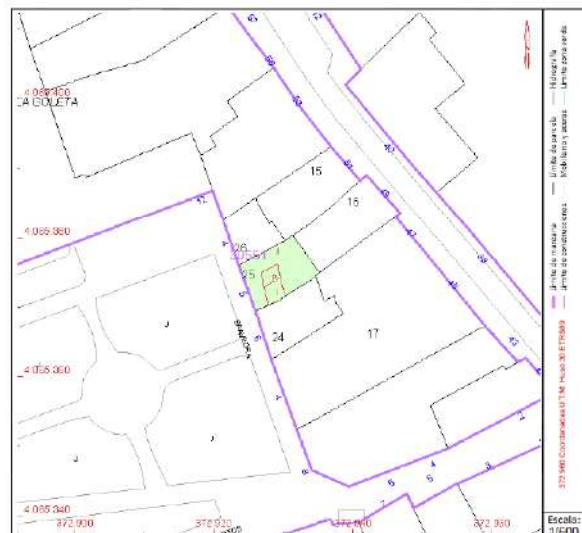
Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1/00/01	03
VIVIENDA	1/01/01	25

PARCELA

Superficie gráfica: 68 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

G. Estructura de la propiedad del suelo

La parcela ubicada en Plaza de los Cristos nº4 se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad número 9 de Málaga, tomo 1670, libro 730, folio 211, finca número 1184. La parcela posee todos los servicios urbanísticos a pie de la misma. Siendo titular en pleno dominio “Se vive mejor en el sur, SL”.

La parcela ubicada en Plaza de los Cristos nº5 se encuentra inscrita en el Figura inscrita en el Registro de la Propiedad número 9 de Málaga, tomo 1694, libro 754, folio 177, finca número 1183-R. La parcela posee todos los servicios urbanísticos a pie de la misma. Siendo titular en pleno dominio “Se vive mejor en el sur, SL”.

H. Marco urbanístico de referencia

Con carácter general resulta de aplicación la Legislación Vigente y, en particular, las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga, aprobado definitivamente en julio de 2011. Las parcelas se encuentran con la calificación de “PEPRI-Ciudad Histórica Centro de Málaga”.

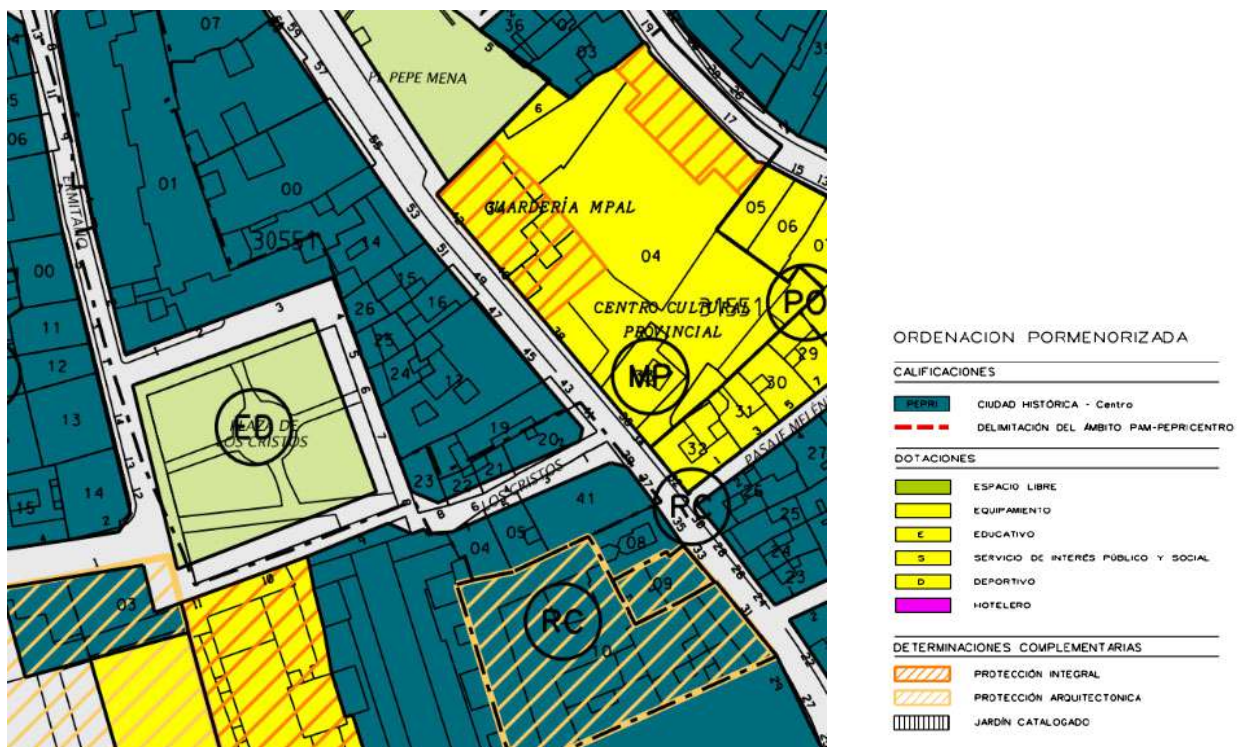
Según el citado Plan General, las parcelas se encuentran situadas en suelo clasificado como Urbano y sujeta a la formulación del correspondiente Estudio de Detalle.



13 Ortofoto de las parcelas

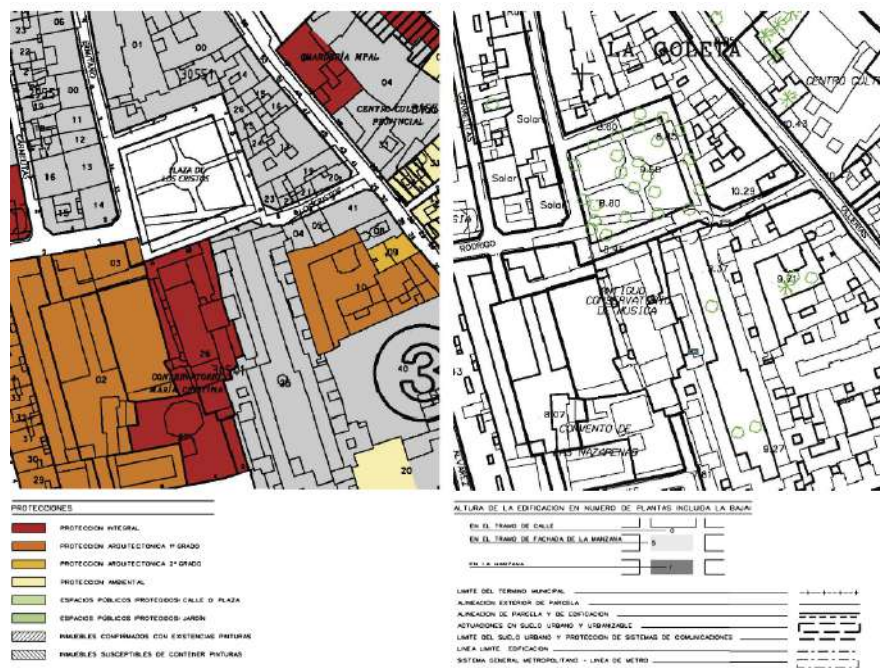


14 Plano Ordenación, Calificación PGOU Málaga 1983



15 Plano Ordenación, Calificación PEPRICentro PGOU Málaga 2011

Las parcelas no se encuentran afectadas por ninguna de las protecciones previstas por las ordenanzas del PEPRICiudad Histórica-Centro. Con respecto a la altura de la edificación se establece según el catálogo de alturas por calle del PEPRICENTRO que a la fachada norte de Plaza de los Cristos, le corresponde una altura de Baja+3.



16 Planos de protecciones PEPRI y alturas de la edificación PGOU Málaga 2011

Lazcano	B+3
Liborio García	B+3
Los Cristos (Fachada Norte)	B+3
(Fachada Sur)	B+2
Los Mártires	B+2
Los Mártires, Plaza de	B+2

17 Tabla de altura por calles del PEPRI

MEMORIA JUSTIFICATIVA

I. Descripción de las parcelas

Las parcelas se sitúan dentro del Plan PEPRI del Centro de Málaga, ubicadas en la plaza de los Cristos nº 4 y nº 5.

Ambas parcelas lindan a sur con edificación medianera existente, a norte con edificación medianera existente, a oeste con plaza de los Cristos, y a este con edificación medianera existente.

J. Descripción y justificación de la solución adoptada

Como se ha comentado con anterioridad, ambas parcelas responden al sector del PEPRI Ciudad Histórica del centro de Málaga, del Plan General de

Ordenación Urbana de Málaga aprobado en 2011. El uso propuesto para la edificación es el de apartamentos turísticos.

En la actualidad existen tres parcelas que conservan el parcelario previo a la creación de la plaza y que forman el único frente sin consolidar de esta. Estas parcelas se encuentran identificadas con los números 4, 5 y 6.

Referencia catastral: 3005120UF7830N001PQ	Referencia catastral: 3005120UF7830N001Q	Referencia catastral: 3005124UF7830N001GQ
PARCELA Superficie gráfica: 40 m ² Participación del inmueble: 100,00 % Tipo: Parcela consolidada en división horizontal	PARCELA Superficie gráfica: 80 m ² Participación del inmueble: 100,00 % Tipo: Parcela consolidada en división horizontal	PARCELA Superficie gráfica: 73 m ² Participación del inmueble: 100,00 % Tipo: Parcela consolidada en división horizontal
		
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE Localización: PZ CRISTOS DE LOS 4 29000 MÁLAGA (MÁLAGA) Clase: URBANO Uso principal: Residencial Superficie construida: 129 m ² Año construcción: 1987 Construcción Detalle: PARED: 100 m ² VIVIENDA: 100 m ² VIVIENDA: 100 m ²	DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE Localización: PZ CRISTOS DE LOS 5 29000 MÁLAGA (MÁLAGA) Clase: URBANO Uso principal: Residencial Superficie construida: 150 m ² Año construcción: 1988 Construcción Detalle: PARED: 100 m ² VIVIENDA: 100 m ² VIVIENDA: 100 m ²	DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE Localización: PZ CRISTOS DE LOS 6 29000 MÁLAGA (MÁLAGA) Clase: URBANO Uso principal: Residencial Superficie construida: 176 m ² Año construcción: 1990 Construcción Detalle: PARED: 100 m ² VIVIENDA: 100 m ² VIVIENDA: 100 m ²

18 Superficies catastrales de las parcelas objeto de estudio



18 Esquema de superficies de las parcelas de estudio.

Como se puede observar en la imagen, la escasa superficie de los números 4 y 5, les impide colocar un núcleo de comunicaciones y que el inmueble resultante sea aprovechable. Esta situación, ha llevado a que durante más de veinte años estas parcelas hayan quedado abandonadas y hayan llegado al estado de ruina urbanística. La creación de una explotación conjunta entre el número 4 y 5, daría lugar a una parcela de 125 m², más acorde al parcelario actual de la plaza de los Cristos y permitiría la construcción de un inmueble que fuera viable urbanística y económicamente. De esta manera se podría consolidar el frente que aún queda por cerrar de la plaza de los Cristos.

Por su parte el nº6, parte de una situación más ventajosa, su superficie de 73 m², le permite colocar un núcleo de comunicaciones y que la edificación resultante sea viable. Esto deja como únicas parcelas inedificables al nº4 y nº5.

K. Justificación de acatamiento de planeamiento y Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Este Estudio de detalle acata el planeamiento vigente Plan General de Ordenación Urbana de Málaga, del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro de Málaga y de la Ley 14 / 2007, de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía que tienen afección sobre las presentes ordenanzas del PEPRI Centro.

El resto de los parámetros urbanísticos generales y específicos para la tipología de la vivienda se cumplen en todos sus puntos, así como lo estipulado por el PEPRI-Centro histórico de Málaga.

Este Estudio de Detalle se limita a definir la volumetría y solicitar la aprobación de una explotación conjunta del nº4 y nº5 de Plaza de los Cristos, manteniendo estas parcelas su individualidad estética y jurídica.

2. Los planes urbanísticos que afecten a Conjuntos Históricos deberán contener, además de las determinaciones recogidas en el apartado anterior, las siguientes:

a) El mantenimiento de las alineaciones, rasantes y el parcelario existente, permitiéndose excepcionalmente remodelaciones urbanas que alteren dichos elementos siempre que supongan una mejora de sus relaciones con el entorno territorial y urbano o eviten los usos degradantes del bien protegido.

19 Extracto de la Ley 14/2007, que indica los motivos por los que se puede modificar el parcelario

SE AÑADE EN ESTE PUNTO PARTE DEL ARTÍCULO 12.4.2 DEL P.G.O.U. 2011 ACTUALMENTE VIGENTE POR HACER ALUSIÓN A LA NECESARIEDAD DE REDACCIÓN DE ESTUDIOS DE DETALLE:

9.3. En las actuaciones edificatorias se procurará mantener la estructura parcelaria original. No obstante lo anterior, mediante la tramitación de **Estudio de Detalle**, que deberá ser informado favorablemente por la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico se permitirá la edificación con tratamiento conjunto de varias parcelas contiguas.

20 Extracto de las ordenanzas PEPRI Centro, donde se indica que se puede modificar el parcelario mediante estudio de detalle.

De esta manera debemos remarcar que la intervención en la estructura parcelaria es de vital importancia dado que se cumplen los preceptos que marca la Ley 14/2007 de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía que tienen afección sobre las presentes ordenanzas del PEPRI Centro, es decir:

- **Mejora de las relaciones con el entorno urbano.**

La creación de una explotación conjunta permitiría:

1/Finalizar la adaptación del parcelario histórico y traerlo a los tiempos presentes tal y como se redactó en el plan 1983. El generar parcelas más grandes es punto de paso de para que la plaza acoja una tipología edificatoria distinta a la casa tradicional que existía antaño.

2/Dar a la plaza la escala adecuada y esperada por la ciudad para ponerla en valor en su totalidad,

- **Evitar un uso degradante del bien.** Como se puede observar por el estado de conservación de las edificaciones, la escasa rentabilidad inmobiliaria y el no poder adaptarse a la tipología edificatoria de su entorno, han llevado durante más de veinte años a que las edificaciones situadas en el nº4 y 5 de esta plaza hayan ido degradándose hasta alcanzar el estado de ruina en el caso del nº5. Estos inmuebles sin ningún tipo de conservación, con ventanas tapiadas y fachadas en mal estado, claramente están derivando en un uso degradante del bien al no poder adaptarse a su entorno.

L. Adecuación de las alineaciones y rasantes a las especificaciones del planeamiento superior

Alineaciones:

Se respetarán las establecidas por el PGOU según PEPRI-Centro de Málaga, acogiéndose a las consolidadas por las edificaciones existentes.

M. Cuadro resumen de características de la ordenación

El proyecto para desarrollar en la parcela cumplirá todos los parámetros definidos según lo estipulado en el PGOU según la calificación PEPRI-Centro de Málaga, representados y resumidos en la siguiente tabla:

	PEPRI	E.DETALLE
Edificabilidad neta	POR COMPOSICIÓN	POR COMPOSICIÓN
Ocupación	100%	100%
Separación Linderos	Adosada	Adosada
Altura Máx (plantas).	PB+3	PB+3
Altura Máx (metros).	14.80	13,73
Profundidad Edificable	- m	7 m
Fachada Mínima	5,5 m	14 m
Sup. Mínima Parcela	130 m2	125,07 m2

N. Análisis sectorial del impacto de la nueva ordenación.

Impacto en la igualdad de genero

La consolidación y reforma del último frente de la plaza, la iluminación exterior de la fachada y el aumento de la cantidad de visitantes en diferentes horarios, llevarán a una mayor activación de la plaza y contribuirán a una mayor sensación de seguridad.

Impacto en la adolescencia y la familia.

La eliminación de las ruinas actuales, así como el aumento de los transeúntes por la construcción de la nueva explotación destinada a apartamentos turísticos y la posibilidad de creación de negocios en la planta baja del inmueble, destinado a local, contribuirán a la sensación de control y seguridad que sienten los padres al dejar jugar a sus niños.

Ñ. Justificación del cumplimiento de las normas y ordenanzas de accesibilidad en caso de diseño o reajuste de viales y/o tratamiento de espacios de uso colectivo o comunitario

No procede

O. Estudio económico-financiero

A continuación, se muestra el estudio económico-financiero realizado que muestra la viabilidad financiera de la operación.

ESTUDIO ECONÓMICO PARA APARTAMENTOS EN PLAZA LOS CRISTOS Nº4 y 5

PROMOTOR: SE VIVE MEJOR EN EL SUR S.L.

FECHA:

17/07/2022

DATOS CATASTRALES:

Referencia Catastral : 3055126UF7635N0001PQ
 Año de construcción : -
 Ordenanza de aplicación: PGOU 2011_Ciudad Histórica C-1 Centro

Superficie del solar : 110.5 m²*
 Superficie construida : 250.00 m²
 Número de plantas : 3 plantas

ESTUDIO DE SUPERFICIES:

Construcción máxima:

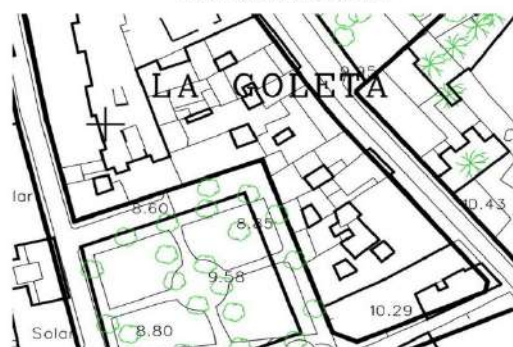
	Ordenanza PEPRI	Altura B+3	Ocupación PB100%:PA 100%	TOTAL
	LOCAL	HOTEL	Nº PLANTAS	
PLANTA	M2	M2		
P.SOTANO =	110.50		1	110.50 m ²
P.BAJA =		110.50	1	110.50 m ²
P.1 - 2 y 3 =		110.50	3	331.50 m ²
P.ATICO =		15.00	1	15.00 m ²
TOTAL =	110.50	236.00		567.50 m ²

NORMATIVA URBANÍSTICA:

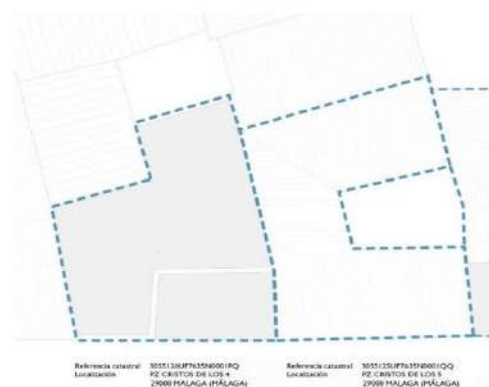
ORDENANZA PEPRI CENTRO



ALINEACIONES PGOU 2011



ANÁLISIS DE LA DOCUMENTACIÓN CONSULTADA:



INVERSIÓN INICIAL:

	Nº PLANTAS	M3	€/M3	TOTAL
DEMOLICION =	3.00	750	15	11.250.00 € (A)
CONSTRUCCION				
	M2	€/M2	TOTAL	
SUP. SOTANOS =	110.50	350	38.675 €	
SUP. LOCAL =	0.00	1.000	- €	
SUP. APARTAMENTOS =	457.00	796	363.772 €	
SUP.TERRAZA SOLARIUM =	36.00	100	3.600 €	
			TOTAL=	406.047 € (B)
GASTOS VARIOS				
		%S/(B)	€	
TECNICOS/ESTUDIO GEO		18%	73.088 €	
TASAS + ICIO		4%	22.240 €	
NOTARIO / REGISTRO		1%	6.000 €	
			TOTAL=	101.328 € (C)
	TOTAL COSTE CONSTRUCCION (A)+(B)+(C) =			507.375 € (E)
REPERCUSION SUELO	52%	=	500.000.00 €	
IMPUESTOS/NOT/REG	9%	=	44.200.00 €	
MODIFICACIÓN REGISTRO	1%	=	4.500.00 €	
	TOTAL	=	548.700.00 € (F)	
TOTAL INVERSION (E)+(F)			=	1.056.075 € (G)

RENDIMIENTO ANUAL:

BENEFICIOS CON OCUPACIÓN COMPLETA:

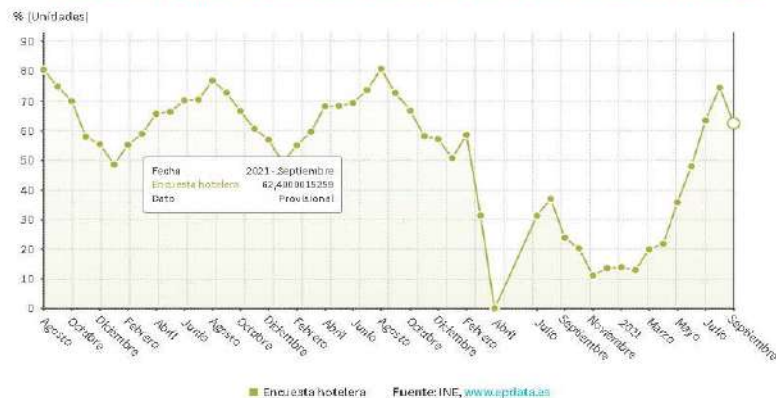
Tipo de alojamiento	Nº	€/dia	Dias/mes	Total mensual
Apartamento turístico dos llaves	8	101,75	30	24.420,00 €

*Media precio para su categoría en Booking a fecha 27/10/2021

PRECIO JULIO-SEPTIEMBRE 135	PRECIO OCTUBRE DICIEMBRE 95	PRECIO ENERO MARZO 82	PRECIO ABRIL JUNIO 95
--------------------------------	--------------------------------	--------------------------	--------------------------

Informe de Instituto Nacional de Estadística (INE) sobre ocupación hotelera según las encuestas realizadas en el sector
Málaga, Costa del Sol / Periodo 2017 -2021

Grado de ocupación de las plazas ofertadas en establecimientos hoteleros en Málaga



Estimación de ocupación

Mes	Coef.localización	Precio	Ocupación	Ganancia
Enero	1.15	82	49.27%	11.150,79 €
Febrero	1.15	82	55.16%	12.483,81 €
Marzo	1.15	82	59.74%	13.520,36 €
Abril	1.15	95	68.30%	17.909,26 €
Mayo	1.15	95	68.50%	17.960,70 €
Junio	1.15	95	70.00%	18.354,00 €
Julio	1.15	135	74.00%	27.572,40 €
Agosto	1.15	135	80.70%	30.069,82 €
Septiembre	1.15	135	72.30%	26.939,98 €
Octubre	1.15	95	66.80%	17.514,96 €
Noviembre	1.15	95	58.25%	15.273,15 €
Diciembre	1.15	95	57.00%	14.945,40 €

GANANCIA ANUAL HOTEL = 186.536,67 € (E)

GASTOS ANUALES:

Concepto	Nº	%	meses/año	Total anual
SERVICIOS DE GESTIÓN, MANTENIMIENTO Y LIMPIEZA	1	18%	12	27.532,81 €
COMISIÓN AGENCIAS (BOOKING, AIRBNB...)	1	18%	12	33.576,60 €
Recibos luz/agua/telefono	-	600,00 €	12	7.200,00 €
Mantenimientos/Impuestos	-	400,00 €	12	4.800,00 €
TOTAL=				73.109,41 €
GASTOS ANUALES =				73.109,41 € (F)

RENTABILIDAD BRUTA ANUAL (E)-(F) = 113.427,26 € (G)
IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES = 25% *

**Se considera la amortización descontando un 2% de la inversión*

RENTABILIDAD NETA ANUAL = 90.350,82 €

Inversión inicial = 1.056.075,25 €
Periodo de amortización = 11,69 años

OBSERVACIONES:

El local comercial puede ser independiente y puede venderse o destinarse a un uso distinto.
- Es necesario aclarar la superficie real del inmueble y en caso de ser superior a la registral realizar una ampliación de la parcela registral antes de realizar El proyecto.
- Las superficies y aprovechamientos son orientativos quedando sujetos todos los parametros utilizados a la petición de informe urbanístico que aclare los parametros de aplicación.

P. Memoria de sostenibilidad económica.

El presente Estudio de Detalle no implica una carga o gasto para la Administración Municipal, pues los costes de ejecución y de mantenimiento son por cuenta del promotor de la parcela. Por tanto, no procede la justificación de la sostenibilidad económica.

Q. Resumen ejecutivo.

Según lo establecido en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, se incluye en documento independiente un resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos, y que deberá expresar, en todo caso:

- a) La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
- b) 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.

R. Medidas y actuaciones previstas para el fomento de la participación ciudadana, el resultado de éstas y de la información pública

Según lo establecido en el artículo 71 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía., el anuncio de la información pública que debe celebrarse en los procedimientos sustanciados para la aprobación de instrumentos de planeamiento y de sus innovaciones, debe ser objeto de publicación en:

- El Boletín Oficial que corresponda
- En uno de los diarios de mayor difusión provincial
- En el tablón de anuncios del municipio o municipios afectados

Por tanto, se publicará en los tres medios citados. Además, en el trámite de información pública de los procedimientos de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y sus innovaciones, la documentación expuesta al público deberá incluir el Resumen Ejecutivo

En Málaga, Julio de 2023

Álvaro Carrillo Eguilaz ARQUITECTO

Javier Ramírez Bandera ARQUITECTO