

ESTUDIO DE DETALLE SECTOR SUNC-O-LE.1 "LAS ESCLAVAS" DEL PGOU DE MÁLAGA.

ESTUDIO DE DETALLE

FEBRERO 2026

ABU LAS ESCLAVAS S.L. CIF. B90440793

Javier Romero Vicente, arquitecto.

ÍNDICE

1. MEMORIAS	5
1.1 MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO	6
1.1.1 OBJETO DEL DOCUMENTO	6
1.1.2 AGENTES	6
1.1.3 ÁMBITO DE ACTUACIÓN	6
1.1.4 MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA.....	7
1.2 MEMORIA DE ORDENACIÓN	8
1.2.1 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE	8
1.2.2 USOS, EDIFICACIONES, INFRAESTRUCTURAS Y VEGETACIÓN EXISTENTES.....	9
1.2.3 JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.....	10
ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA	10
ÁMBITO DE ACTUACIÓN	11
ORDENACIÓN DEL ESPACIO VIARIO.....	12
ORDENACIÓN SUELO RESIDENCIAL LIBRE Y ÁREAS DE MOVIMIENTO	13
ORDENACIÓN SUELO RESIDENCIAL PROTEGIDO	14
ORDENACIÓN Y REGULACIÓN DE ESPACIOS PÚBLICOS.....	14
ORDENACIÓN Y REGULACIÓN DE ZONAS VERDES.....	14
JUSTIFICACIÓN DE LA DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS PARA RESIDENCIAL LIBRE	15
JUSTIFICACIÓN DE LA DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS PÚBLICO	15
1.2.4 PARÁMETROS VINCULANTES Y NO VINCULANTES DEL ED.....	15
1.2.5 ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS.....	16
1.2.6 JUSTIFICACIÓN DE LAS INCIDENCIAS SOBRE EL TRÁFICO, LA SEGURIDAD PEATONAL Y LA CALIDAD DEL ENTORNO URBANO	16
1.3 MEMORIA DE GESTIÓN	17
1.3.1 UNIDAD DE EJECUCIÓN	17
1.3.2 SISTEMA DE ACTUACIÓN	17
1.3.3 CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	17
1.3.4 PLANAMIENTO DE INICIATIVA PARTICULAR.....	17
ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.....	17
MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN.....	17
GARANTÍA	17
1.3.5 DOTACIONES.....	17
1.3.6 MONETIZACIÓN DE LA CESIÓN OBLIGATORIA.....	18
1.3.7 PARTICIPACIÓN EN LA FINANCIACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES	18
2. MEMORIA ECONÓMICA	19
2.1 INTRODUCCIÓN.....	20
2.2 RESUMEN DE LA ACTUACIÓN.....	20
2.3 ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO (EEF)	21
2.4 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA (ISE)	23
2.4.1 OBJETIVO	23
2.4.2 METODOLOGÍA.....	24
2.4.3 CONSIDERACIONES PREVIAS	24
ESTIMACIÓN DEL INCREMENTO DE POBLACIÓN	24
ESTIMACIÓN CRONOLÓGICA	24
MOMENTOS DE ANÁLISIS DEL IMPACTO EN LA HACIENDA LOCAL	25
CARGAS PREVIAS PARA LA ADMINISTRACIÓN POR LA ACTUACIÓN	25

	CESIONES PARA LA ADMINISTRACIÓN POR LA ACTUACIÓN	25
	ANÁLISIS DEL PRESUPUESTO MUNICIPAL DEL ÚLTIMO AÑO LIQUIDADO	25
2.4.4	IMPACTO MUNICIPAL DURANTE EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN	27
	ESTIMACIÓN DEL GASTO CORRIENTE MUNICIPAL POR LA ACTUACIÓN	27
	ESTIMACIÓN DEL INGRESO POR LA ACTUACIÓN	27
	SALDO FISCAL RESULTANTE	34
2.4.5	IMPACTO MUNICIPAL TRAS EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN	34
	EN EL PATRIMONIO MUNICIPAL.....	34
	EN EL ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS EN EL AÑO ESTANDAR	35
2.4.6	CONCLUSIÓN	36
2.5	MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA (MVE)	36
2.5.1	OBJETIVO	36
2.5.2	PARÁMETROS URBANÍSTICOS EXISTENTES Y PROPUESTOS	37
2.5.3	RENTABILIDAD ECONÓMICA.....	37
	INGRESOS	37
	COSTE INICIAL DEL SUELO	43
	BENEFICIO - CONCLUSIÓN	43
2.5.4	HORIZONTE TEMPORAL	44
3.	RESÚMEN EJECUTIVO	45
3.1	UBICACIÓN Y DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO	46
3.2	ZONIFICACIÓN Y OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE	46
3.3	JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LA ORDENACIÓN	48
4.	PLANOS	49
5.	ANEXOS	79
5.1	CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD.....	80
5.2	MEMORIA DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS	92
	5.2.1 Comunicaciones con Compañías suministradoras.....	93
	5.2.2 Infraestructuras existentes	93
	5.2.3 Saneamiento y drenaje proyectado.....	94
	5.2.4 Red de abastecimiento de agua proyectada.	94
	5.2.5 Red de energía eléctrica proyectada	95
	5.2.6 Red de Telecomunicaciones proyectada.....	97
	5.2.7 Red de gas proyectada.....	97
	5.2.8 Red de alumbrado público proyectada	97
	5.2.9 Red de riego proyectada.	98
5.3	FICHA DEL SECTOR	99
5.4	FICHAS CATASTRALES	101
5.5	GEOREFERENCIACIÓN PARCELAS RESULTANTES	110
5.6	NOTAS REGISTRALES SIMPLES	115
5.7	INVENTARIO DE ARBOLADO Y ACTUACIONES	116

1. MEMORIAS

1.1 MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

1.1.1 OBJETO DEL DOCUMENTO

El objeto del presente documento es la redacción del Estudio de Detalle sobre el suelo urbano no consolidado que corresponde al Sector SUNC-O-LE.1 "Las Esclavas" en Málaga, como documento preceptivo, según lo recogido en el Plan General de Ordenación de Málaga, previamente a acometer la edificación, para ordenar los volúmenes, estableciendo la cota de referencia de la planta baja de cada una de las edificaciones, así como la delimitación de las áreas de movimiento, alineaciones y alturas de las edificaciones, para que sirva como base para la ejecución y ubicación de las obras de edificación. Además, determina las cesiones de carácter público destinadas a espacios libres y viarios.

Asimismo, se resuelven las incidencias planteadas en el Informe Técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística respecto al Estudio de Detalle Expediente PL66-18 presentado anteriormente el 31 de marzo de 2023, donde se propone un nuevo trazado vial que se adapta mejor a las condiciones topográficas del terreno actual.

En cualquier caso, el Estudio de Detalle mantiene las determinaciones estructurales y preceptivas vinculantes del Plan General y se ajusta a las condiciones establecidas en la correspondiente ficha urbanística, tal como se expresa en los puntos 1.2.1 y 1.2.3 de la presente memoria.

1.1.2 AGENTES

Datos identificativos promotor: ABU LAS ESCLAVAS S.L.
CIF. B90440793
C/ Sigfrido 1, planta 2, puerta 7, 29006, MÁLAGA
Representado por: Antonio José Jiménez Ruiz con NIF 28894302T (Representante legal).

Datos identificativos equipo redactor: D. Javier Romero Vicente
NIF: 25680543P
Colegiado COAS 5.681
Plaza Alcaldesa Soledad Becerril, 4, 41003, SEVILLA

1.1.3 ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito comprendido dentro de la unidad de ejecución UE.SUNC-O-LE.1 corresponde a parte de sistemas generales y a 7 parcelas catastrales que serían las siguientes:

- CL JUAN VALERA 72 (7054104UF7675S0001TW)
- CL JUAN VALERA 70 (7054104UF7675S0001TW)
- CL JUAN VALERA 66 (7054105UF7675S0001FW)
- CL ROSALÍA DE CASTRO 1B (7054106UF7675S0001MW)
- CL ROSALÍA DE CASTRO (7054114UF7675S0001XW)
- CL ROSALÍA DE CASTRO 5 (7154123UF7675S0001XW)

En anexos se adjuntan las correspondientes fichas catastrales de las mismas y en el plano de ordenación A07.Afectaciones en parcelas catastrales correspondiente se representan las diferentes parcelas catastrales con la afectación del sector.

El sector objeto de estudio se identifica según Plan General de Ordenación Urbana de Málaga como SUNC-O-LE.1: suelo urbano no consolidado de la zona LE del plan general, y cuenta con los siguientes datos de partida:

Situación: Calle Juan Valera – Calle Rosalía de Castro

Superficie sector: 9.576,00 m² (ficha urbanística)

Forma: Forma irregular en disposición principalmente horizontal a lo largo de Calle Juan Valera, a excepción de un estrechamiento central con edificaciones existentes de otras parcelas

Topografía: De pendiente descendente continua norte - sur, con vistas al mar, variando desde la cota +80 m hasta la cota +50 m, sobre el nivel del mar.

- Lindero Norte: 137,26 m con colegio Sagrado Corazón.
- Lindero Noroeste: 41,71 m con parcelas colindantes residenciales consolidadas.
- Lindero Oeste: 116,82 m con Calle Juan Valera
- Lindero Sur: 105,79 m con parcelas residenciales consolidadas.
- Lindero Sureste: 60,95 m con Calle Rosalía de Castro
- Lindero Este: 132,23 m con parcela de sistema general áreas libres.

Linderos:

El ámbito del Estudio de Detalle abarca suelos destinados a viario, residencial libre, residencial protegido y zonas verdes, y se sitúa en el barrio de Pedregalejo, más concretamente en la zona oeste del mismo entre las barriadas Hacienda Paredes y Torre del Molino, pertenecientes todas al distrito Este de la ciudad de Málaga.

Se redacta Estudio de Detalle para la ordenación pormenorizada de alineaciones, rasantes y volúmenes en el suelo destinado a uso residencial libre, reordenación de viario, espacios libres y parcelas vacantes.

1.1.4 MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA

Desde el punto de vista Legislativo, al expediente del presente Estudio de Detalle, le es de aplicación:

- Ley 7/2021 de 1 diciembre de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).

El artículo 71 de la LISTA, define el objeto de los Estudios de Detalle y los límites de su intervención:

Artículo 71. Los Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.

2. Los instrumentos de ordenación urbanística detallada podrán remitirse expresamente a un Estudio de Detalle para establecer, completar o modificar la ordenación de su ámbito, dentro de los límites del apartado anterior.

3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones transformación urbanística.

- Decreto 550/2022 de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021 de 1 diciembre de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).

Artículo 94. Los Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle tienen 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 o en ámbitos de suelo rústico sometido a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.

2. En ningún caso pueden modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito. Dentro de su ámbito los Estudios de Detalle podrán:

a) Completar 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) Fijar o reajustar 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) Modificar 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.

Los cambios en la calificación del suelo que sean consecuencia de las operaciones descritas en las letras a) y b) no serán considerados modificación del uso urbanístico del suelo a efectos de lo establecido en este apartado.

3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir 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 Ley y 85 de este Reglamento, deberá incorporar, como mínimo, los siguientes documentos:

a) Memoria de información y memoria de ordenación, que incluirán el contenido que resulte necesario en base al objeto del instrumento de ordenación.

b) Cartografía, que incluirá 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 georeferenciada.

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

Y desde el punto de vista del Planeamiento, le es de aplicación:

- Plan General de Ordenación Urbana de Málaga, aprobación definitiva 2011.
- Ficha correspondiente al Sector SUNC-O-LE.1
- 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

1.2 MEMORIA DE ORDENACIÓN

1.2.1 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El contenido del encargo es la redacción de Estudio de Detalle para organizar alineaciones, rasantes y volúmenes, en el ámbito antes descrito, perteneciente a suelo urbano no consolidado definido en el Plan Parcial de Ordenación de Málaga.

Desde la ficha urbanística correspondiente se fijan los siguientes objetivos, criterios y directrices en las determinaciones estructurales y preceptivas, vinculantes para el desarrollo del presente Estudio de Detalle:

Ordenación estructural:

- Vivienda Protegida (% Edificabilidad Residencial): 30,00%. El presente ED no modifica las edificabilidades de las viviendas, manteniendo por tanto el % de vivienda protegida establecido en la ficha.

Ordenación pormenorizada preceptiva:

Area de Reparto	Uso	Superficie (m2s)	Sup. con Aprov. (m2s)	Suelo Público Asociado (m2s)	In. Edificabilidad (m2t/m2s)	Aprov. Medio UA/m2s	Densidad Viv./Ha
AR.UE.SUNC-O-LE.1	Residencial	9.576,00	9.576,00		0,3524	0,2562	33,00

Tal y como se explica y justifica en el punto 1.2.3 de la presente memoria, el Aprovechamiento Medio que resulta del Estudio de Detalle es del 0,2629, y ello, de conformidad con el Informe emitido por el Servicio de Valoraciones de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Málaga, que modifica el coeficiente de ponderación por uso residencial protegido del 0,09 que establecía la ficha urbanística del PGOU al 0,1395, resulta un aprovechamiento objetivo para ese uso de 141, 23 UAs.

Esto supone que el aprovechamiento objetivo del ámbito pasa de 2.453,32 UAs a 2.503,44 UAs, lo que a su vez, teniendo en cuenta este aprovechamiento objetivo y que la superficie del ámbito asciende a 9.523,25 m², supone una modificación del Aprovechamiento Medio (AM) del 0,2562 a 0,2629.

Objetivos, criterios y directrices vinculantes:

1. El objeto de la actuación es la reordenación de parcelas vacantes y conexión del viario este-oeste entre Hacienda Paredes y Cl. Juan Valera.

2. Se precisa redacción de Proyecto de Obras de Urbanización que defina trazado y rasantes del viario propuesto.
3. La edificación se resuelve con ordenanza CJ-1a. En el estudio de detalle se comprobará la altura de la edificación en relación a su entorno y la no formación de pantallas de edificación por elementos continuos o por superposición de edificaciones en distintos niveles de implantación de longitud superior a 30 metros.
4. El estudio de detalle determinará la localización exacta de las viviendas protegidas que se situarán preferentemente en zona señalada en plano de ordenación pormenorizada.

Ordenación Pormenorizada Potestativa:

Usos	Sup. de Suelo Edificable (m2s)	Superficie de Techo Edificable (m2t)	CP Relativos	Aprov. Objetivo (UAS)	Número de Viviendas	Altura Máxima Nº de Plantas	Calificación			
RESIDENCIAL LIBRE	3.409,00	2.362,21	1,00	2.362,21	22	B+1	CJ-1a			
RESIDENCIAL PROTEGIDO	1.704,00	1.012,37	0,09	91,11	10	B+1	CJ-1a			
TOTALES:	5.113,00	3.374,58		2.453,32	32					
Aprovechamiento Subjetivo-UAS	2.207,99	Excesos / Defectos Aprovechamiento - UAS		10% Cesión Aprovechamiento - UAS			245,33			
Dotaciones							Totales	m2s	% Suelo Total	
Espacios Libres		Educativo		S.I.P.S.		Deportivo		Dotaciones	1.918	20,03%
m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	Viario	2.545	26,58%
1.918	20,03%							m ² s dotacional/100m ² t residencial		56,84

Más adelante, en el punto 1.2.3, se establecen y justifican las determinaciones ajustadas según el presente ED.

1.2.2 USOS, EDIFICACIONES, INFRAESTRUCTURAS Y VEGETACIÓN EXISTENTES

Según el Plan General de Ordenación Urbana de Málaga el terreno tiene calificación de uso Residencial, repartido en Residencial Libre y Residencial Protegido; así como los usos complementarios y compatibles con éste que defina el citado P.G.O.U.

En el terreno existe vegetación de tipo matorral y arbolado de porte medio repartidos por el terreno. En el plano A05. *Topográfico actual. Estudio arbolado* se recogen todas las especies existentes.

Teniendo en cuenta que el objeto del presente estudio es la reordenación de parcelas para la integración del viario de conexión general, el parcelario aún no cuenta con las infraestructuras necesarias: acerados, alumbrado público, canalizaciones de agua y electricidad, etc.

Todas estas infraestructuras están contiguas a la zona objeto de actuación, por lo que puede realizarse la conexión a las mismas sin ningún tipo de complejidad ni costes extraordinarios. Como parte del presente documento se incluyen las determinaciones gráficas y escritas que se cumplirán en el correspondiente proyecto de urbanización.

Tal y como se recoge en la ficha del Sector del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga no existen servidumbres y afecciones en el ámbito.

1.2.3 JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN

*Zonificación según ficha urbanística PGOU

ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

A continuación se adjunta un cuadro resumen de la ordenación pormenorizada potestativa que establece la ficha urbanística SUNC-O-LE.1:

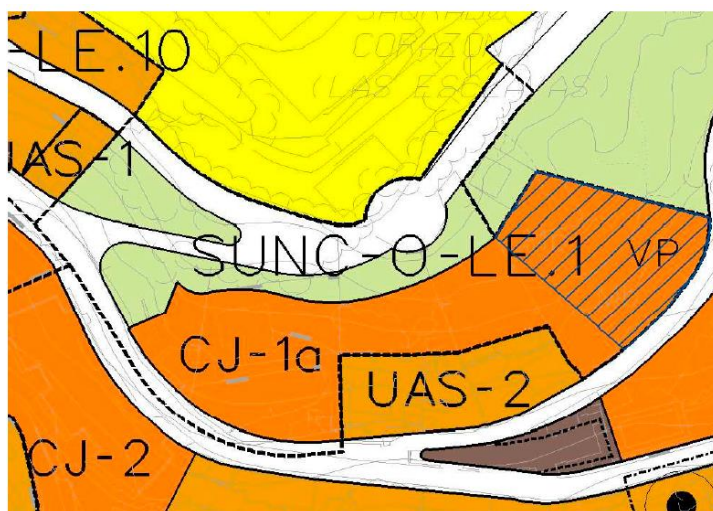
ORDENACIÓN PORMENORIZADA SUNC-O-LE.1 "Las Esclavas" (PGOU)

Parcela	Superficie (m2)	Usos Lucrativos			Calificación
		Edificabilidad	Nº viviendas	Altura máx.	
Residencial libre	3.409,00	2.362,21	22	B+1	CJ-1a
Residencial protegido	1.704,00	1.012,37	10	B+1	CJ-1a
Total usos lucrativos	5.113,00	3.374,58	32		
Dotacional – Espacios libres					
Dotacional - Espacios libres	1.918,00				
Viario	2.545,00				
Total usos no lucrativos	4.463,00				
Total superficie sector	9.576,00				

En el reparto de suelo propuesto bajo el presente Estudio de Detalle, se redistribuyen y modifican en cierta medida las superficies asignadas a cada uso con los siguientes objetivos:

- Ajustar el límite del sector en base a la necesidad de adaptación a la realidad física existente, al parcelario y a las necesidades impuestas por la ordenación urbanística dentro de la actuación. Esta modificación en ningún caso modifica la superficie del sector en cómputo de edificabilidad. (Justificado en Plano A06)
- Incluir en el ámbito del estudio la prolongación de la calle Rosalía de Castro de forma que se amplíe su sección, mejorando así su circulación y calidad urbana del entorno. (Recogido en Plano A11)
- De esta manera las superficies de suelo destinadas a VPO y VL se ven modificadas, ajustando más su superficie de parcela a la correspondiente a las edificabilidades asignadas. (Recogido en Plano A08)

- o Edificabilidad VL: $2.362,21 \text{ m}^2 / 0,66 \text{ m}^2\text{s}/\text{m}^2 = 3.579,11 \text{ m}^2\text{s}$. (Superficie de parcela teórica)



- o Edificabilidad VPO: $1.012,37 \text{ m}^2 / 0,66 \text{ m}^2\text{s}/\text{m}^2 = 1533,89 \text{ m}^2\text{s}$. (Superficie de parcela teórica)

- El trazado del vial de comunicación necesario este-oeste entre Hacienda Paredes y Cl. Juan Valera se propone adaptado todo lo posible al terreno natural existente, disminuyendo así el impacto ambiental y paisajístico. Debido a las dificultades topográficas y las necesidades que requiere esta tipología de viario, los límites de zonas verdes y residenciales también se ven afectados. (Recogido en Plano A11)

- La conexión propuesta en la zonificación de la ficha, que conecta la calle Arcángeles con el nuevo vial se propone mediante sendero peatonal de bajo impacto visual y menor afección paisajística. (Recogido en Plano A11)
- Estas dos últimas decisiones justifican que se reduzcan las superficies totales destinadas a viarios, sin afectar en ningún caso a la finalidad de los objetivos potestativos.
- En todo caso, las edificabilidades de Residencial Libre y Residencial Protegido no se ven alteradas.



*Zonificación resultante en Estudio de Detalle

Teniendo en cuenta todo lo anterior, las superficies finales de ordenación son las siguientes:

ORDENACIÓN PORMENORIZADA SUNC-O-LE.1 "Las Esclavas" (ESTUDIO DE DETALLE)

Usos Lucrativos					
Parcela	Superficie (m2)	Edificabilidad	Nº viviendas	Altura máx.	Calificación
Residencial libre	3.427,17	2.362,21	22	B+1	CJ-1a
Residencial protegido	1.543,85	1.012,37	10	B+1	CJ-1a
Total usos lucrativos	4.971,02	3.374,58	32		
Dotacional – Espacios libres					
Dotacional - Espacios libres (ZV1)	1.603,63				
Dotacional - Espacios libres (ZV2)	290,19				
Dotacional - Espacios libres (ZV3)	149,23				
Viario	2.509,18				
Total usos no lucrativos	4.552,23				
Total superficie sector	9.523,25				

De conformidad con el Informe emitido por el Servicio de Valoraciones de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Málaga, que modifica el coeficiente de ponderación por uso residencial protegido del 0,09 que establecía la ficha urbanística del PGOU al 0,1395, resulta un aprovechamiento objetivo para ese uso de 141,23 UAs, lo que supone que el aprovechamiento objetivo del ámbito pasa de 2.453,32 UAs a 2.503,44 UAs, lo que a su vez, teniendo en cuenta este aprovechamiento objetivo y que la superficie del ámbito asciende a 9.523,25 m², supone una modificación del Aprovechamiento Medio (AM) del 0,2562 a 0,262876.

ÁMBITO DE ACTUACIÓN

Tal y como se enunciaba en el apartado anterior, las superficies del sector establecidas en la ficha urbanística se ven afectadas por una serie de actuaciones en favor del objetivo final del presente Estudio de Detalle.

En el plano de ordenación A06.Delimitación y justificación del sector se aporta plano esquema justificativo con:

- Ámbito del sector considerado en la ficha urbanística.

- Ámbito definitivo propuesto en este Estudio de Detalle.
- Límites de la actuación urbanizadora. En ella se incluye la totalidad de las infraestructuras y servicios que, aun resultando exteriores a la unidad de ejecución, resultan precisas para garantizar la funcionalidad de éstas y su adecuada conexión con el ámbito.

En el plano de ordenación A07. *Plano de estructura de la propiedad*, se identifican las afecciones que este ámbito tiene en el parcelario existente. En este sentido se aportan también, como anexos del documento, fichas catastrales y notas registrales simples de las parcelas afectadas.

ORDENACIÓN DEL ESPACIO VIARIO

La reorganización y ordenación propuesta se adapta a la necesidad de comunicación entre las barriadas colindantes actualmente desconectadas, generando una vía nueva de comunicación entre el Colegio Esclavas del Divino Corazón del barrio Hacienda Paredes con la calle Juan Valera, dando respuesta al objetivo de "reordenación y conexión del viario este-oeste" fijado en los criterios de ordenación de la ficha urbanística. Para la adaptación de la citada vía a través del desnivel topográfico existente en la parcela, se hace necesaria la reorganización de los límites entre suelo residencial y suelo destinado a espacios verdes que reservaba el Plan General aprobado. Aparece por tanto, una vía de tercer orden (Vial 1) de conexión directa entre el colegio Sagrado Corazón y calle Juan Valera de acuerdo con los parámetros de diseño planteados.

Por otro lado, se da respuesta a la necesidad de solucionar la conexión entre Calle Arcángeles con Calle Azafrán mediante un sendero peatonal. Esta conexión discurrirá por la zona más elevada del sector interfiriendo lo menor posible en la topografía existente para terminar conectando con la nueva vía de comunicación planteada.

En este sentido, se ven alteradas las superficies de viario previstas, reduciéndose de 2.545,00 m² en la ficha a 2.509,18 m² en el presente Estudio de Detalle. Dicha reducción obedece al carácter del viario propuesto en relación a su entorno, habiéndose considerado más apropiado establecer una comunicación peatonal a través del espacio arbolado (ZV-1) para minimizar la afección sobre la ladera.

Estas modificaciones no alteran en ningún caso la funcionalidad asignada a los viales propuestos ya que se mantienen las conexiones vinculantes entre Juan Valera y el ámbito ED-LE.10, con Hacienda Paredes.

A continuación se justifican los diferentes viales propuestos según los criterios de diseño fijados por el título VII. *Normas de urbanización*, así como el capítulo 3 del título VIII. *Medidas de ahorro energético y calidad medio-ambiental* del P.G.O.U. aprobado.

Se tratan todas de vías de tercer orden que cumplen con los parámetros de diseño fijados por la normativa.

Vial 1: Conexión Juan Valera con colegio Sagrado Corazón

Vial 2: Entronque Juan Valera con vial 1

Vial 3: Prolongación calle Rosalía de Castro

PARÁMETROS DE DISEÑO		VÍAS DE 3er ORDEN (TÍTULO VII, PGOU)	VIAL 1	VIAL 2	VIAL 3
TRAZADO EN PLANTA Y ALZADO					
VELOCIDAD ESPECÍFICA (Km/h)		30	30	30	30
SEPARACIÓN ENTRE INTERSECCIONES		60	CUMPLE	-	CUMPLE
RADIOS MÍNIMOS EN PLANTA (m)	NORMAL	150	CUMPLE	-	CUMPLE
	MÍNIMO	50	CUMPLE	-	CUMPLE
RADIOS MÍNIMOS BORDE EXTERIOR / PAVIMENTO EN INTERSECCIONES (m)		8	11	11	-
PENDIENTE (%)	NORMAL	10	15 %	15 %	9,98 %
	MÁXIMA ⁽¹⁾	15⁽²⁾	15,96 %	15,98 %	9,98 %

INTERSECCIONES		3	2,95 %	-	-
SECCIÓN TRANSVERSAL					
ANCHO DE CALZADA	NORMAL	3,25	3,00	3,00	3,00
	MÍNIMO	3	3,00	3,00	3,00
PENDIENTE TRANSVERSAL CALZADA (%)		2	2 %	2 %	
ANCHO ACERADO MÍNIMO (m)		4.b de la Memoria	1,80 m	1,80 m	1,80 m
PENDIENTE TRANSVERSAL DE BANDA ACERADO (%)	MÁXIMA	2	1,5 %	1,5 %	1,5 %
	MÍNIMO	1	1,5 %	1,5 %	1,5 %
APARCAMIENTOS EN LÍNEA (m)	NORMAL	2,20 x 5	-	-	2,20 x 5
	MÍNIMO	-	-	-	2,20 x 5
APARCAMIENTOS EN BATERÍA (m)	NORMAL	2,50 x 5	-	-	-
	MÍNIMO	2,40 x 5	-	-	-
PENDIENTE TRANSVERSAL DE LA BANDA DE APARCAMIENTO (%)		2 - 2,25	-	-	1,5 %

*1. Mantenido en distancias menores de 600 metros.

*2. Con construcción de sendas peatonales independientes, de pendientes inferiores a las establecidas por las ordenanzas de Accesibilidad y que permitan el acceso de vehículos de bomberos que requieren pendientes <10% para acceder en buenas condiciones de servicio.

*Con carácter general quedarán prohibidos los fondos de saco, excepcionalmente serán permitidos, previa justificación, en vías de tercer orden. La longitud de estas calles no excederá, en ningún caso, los 50 metros y al final se dispondrá del espacio necesario para el giro de vehículos, respetando los siguientes valores de radio de giro mínimos en el bordillo exterior de 9 metros de zonas residenciales y 12 metros en zonas industriales.

Considerando las particularidades del sector y la imposibilidad de ajustar estrictamente el diseño viario a los estándares establecidos por la normativa de urbanización, se optimizan las pendientes para acercarse al máximo a su cumplimiento. Se prioriza, en la medida de lo posible, la minimización de los impactos topográficos y de los movimientos de tierras asociados a la intervención. Para lograr esta reducción, el trazado propuesto de los viarios se adapta cuidadosamente al terreno natural existente, disminuyendo así el impacto ambiental y paisajístico.

En el planos de trazado viario quedan definidos y justificados, en planta, perfiles longitudinales, transversales y secciones tipo, los diferentes viales propuestos.

ORDENACIÓN SUELO RESIDENCIAL LIBRE Y ÁREAS DE MOVIMIENTO

La topografía y tipología edificatoria son los parámetros que condicionan la ordenación de volúmenes planteada en el presente Estudio de Detalle.

Teniendo en cuenta los parámetros fijados por la normativa para los suelos de uso residencial, y más concretamente los de calificación ciudad jardín (CJ-1a) como es nuestro caso, se delimitan las superficies de suelo destinado a vivienda y se hace un estudio de las posibles áreas de movimiento donde se ubicarán las futuras edificaciones.

En cuanto a la parcela RL se establece una ordenación en el plano A09. *Áreas de movimiento* donde se establece la cota de referencia de planta baja de cada una de las edificaciones y las limitaciones urbanísticas vinculantes de las mismas. Para el acceso a la parcela se plantea entrada desde la cota inferior de parcela, entrada directa desde Calle Juan Valera.

Capítulo séptimo. Zona de ciudad jardín (CJ)

Parcela mínima:

Coincidente con la parcela definida en el ED

Ocupación de suelo:

45%

Altura máxima:

PB+1 / 7,50 m

Separación a linderos públicos (SR y BR):

3 m

* Art. 12.7.3-4.3 "En zonas de pendiente acusada del Suelo Urbano, y previa propuesta al

Ayuntamiento, podrá disponerse la edificación en los mismos términos que se establecen en el artículo 12.2.26 sobre Normas de Edificación "en ladera" con muros e instalaciones complementarias alineadas, debiendo cumplirse simultáneamente el resto de los parámetros reguladores."

Separación a linderos privados (SR y BR):	h/2 / 3 m mínimo
Distancia entre fachadas opuestas en linderos públicos y privados (Arco solar I):	13 m
Separación mínima entre ud. de edificación dentro de una misma parcela	Mínima separación h (h máx=7,50 m)
Reserva de aparcamiento por usos, en el interior de las parcelas:	
* Art. 6.7.4 "Para uso de vivienda las plazas mínimas de aparcamiento, computadas por cada 100 m ² c o por vivienda, según resulte más restrictivo"	1,5 plazas /100 m ² c

ORDENACIÓN SUELO RESIDENCIAL PROTEGIDO

Se aprovecha también el presente Estudio de Detalle para fijar el espacio destinado a VPO en la misma zona propuesta por el Plan General aprobado y se dota de un espacio frontal a calle Rosalía de Castro destinado a uso viario que permita la correcta entrada y salida de vehículos junto con el espacio reservado para acerado.

Según el Artículo 5.5.3. *Instrumentos de ordenación para la ubicación en parcelas edificables de las Viviendas Protegidas* del Plan General, el instrumento de planeamiento que contenga la ordenación detallada deberá especificar los plazos para el inicio y terminación de las viviendas protegidas.

Los plazos deberán contar con informe favorable de la Consejería competente en materia de vivienda, que lo ha de emitir en un mes, transcurrido el cual se entenderá aprobado el plazo que contenga el instrumento de planeamiento. A tal efecto el plazo máximo para el inicio de la edificación de las parcelas calificadas como viviendas protegidas será de dos años a contar desde la finalización de las obras de urbanización.

ORDENACIÓN Y REGULACIÓN DE ESPACIOS PÚBLICOS

Para el desarrollo urbanístico que nos compete, se tienen en cuenta los objetivos principales de conexión viaria entre zonas y reducción al máximo del impacto ambiental y paisajístico que esto conlleva.

Debido a la acusada pendiente del sector a intervenir, la propuesta se centra en la creación de una única zona de estancia ubicada en la parte superior de la intervención, junto al sendero peatonal, desde donde se podrá disfrutar de vistas privilegiadas al paisaje circundante. El resto de las actuaciones se limitan a la revegetación de las zonas verdes en desnivel, utilizando ejemplares autóctonos y respetando la vegetación existente, con el objetivo de integrar el espacio en su entorno natural y minimizar el impacto de la intervención.

Para ello se establecen las siguientes determinaciones vinculantes que debe mantener el proyecto de ejecución:

1. Se adopta un tratamiento diferenciado del suelo destinado a áreas de estancia, reposo y tránsito de aquellos otros destinados a la plantación.
2. La elección de las especies plantadas serán adecuadas al clima de la ciudad evitándose que por su inadaptación se produzca un sobre coste en la conservación de las mismas.
3. La ordenación se acomoda a la configuración primitiva del terreno. En caso de pendientes acusadas, éstas se ordenan mediante rebajes y abanalamientos que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo debidamente integradas.
4. Se incluyen en el proyecto las instalaciones propias de estos espacios, tales como juegos infantiles, bancos, etc.
5. Se tendrá en cuenta la ubicación de los espacios reservados de accesos a aparcamientos subterráneos de las parcelas colindantes, así como para la instalación de contenedores de RSU.
6. Se respetarán los trazados, pendientes y dimensiones del viario planteado, así como la tipología de viario asignada a cada tramo.

Por otro lado se establecen las siguientes determinaciones de carácter más indicativo:

- *Diseño concreto de espacios verdes y disposición de las especies plantadas.*
- *Disposición concreta de mobiliario urbano e infraestructuras urbanas.*
- *Elección concreta de especies autóctonas arbóreas seleccionadas.*

ORDENACIÓN Y REGULACIÓN DE ZONAS VERDES

Para la determinación de los espacios verdes del sector se deben tener en cuenta las siguientes consideraciones:

En la ZV1, con pendiente acusada de terreno y senda peatonal prevista, se buscará el incremento de la densidad de vegetación arbustiva y arbórea existente, mediante la realización de plantaciones forestales con planta en formato forestal enraizado de 1-2 savias, con una mezcla de árboles y arbustos, hasta conseguir una densidad vegetal mínima de:

- 100 árboles/ha
- 100 arbustos/ha

Para la selección de las especies, se proponen algunas especies:

- Cupressus sempervirens
- Olea europea vad. Sylvestris
- Pistacia lentiscus
- Prunus dulcis,
- Quercus coccifera
- Quercus ilex
- Tetraclinis articulata

En ZV2 y ZV3 el tratamiento será más ornamental, con construcción de muros, mobiliario urbano, juegos y elementos de sombra, que permitan el uso de la zona durante el día y que deberán cumplir la normativa correspondiente, entre ellas UNE EN 1176 y 1177.

En estas zonas se estudiará durante la obra la posibilidad de riego mediante posibles pozos existentes.

JUSTIFICACIÓN DE LA DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS PARA RESIDENCIAL LIBRE

Según los valores de la ficha de ordenación, para una edificabilidad de 2.362,21 m² de residencial libre resulta un mínimo de 36 plazas de aparcamiento y para un total de 20 viviendas, 30 plazas de aparcamiento, siendo más restrictiva la primera.

En el plano A10. *Propuesta de edificación (no vinculante)* del presente estudio de detalle se aporta una posible distribución de sótano, no vinculante, donde se justifica la posible implantación de las plazas mínimas antes citadas, llegando a implantar unas 62 plazas.

En cualquier caso se cumplirán las fijaciones de dotación y características establecidas en la normativa correspondiente y vigente.

JUSTIFICACIÓN DE LA DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS PÚBLICO

En aplicación del artículo 6.7.3 de la normativa del PGOU, la reserva de espacio en vía pública para aparcamientos, en ámbitos de suelo urbano no consolidado de nuevo desarrollo, con menos de 10.000 m², será de 0,5 plazas/100 m².

Para la ordenación propuesta la dotación sería de 17 plazas.

"En las áreas de reforma interior y en los suelos, donde el grado de ocupación de la edificación haga inviable el cumplimiento de los estándares anteriores, lo que se justificará adecuadamente en el instrumento de desarrollo, se dispondrán anejas a la red viaria las plazas que permitiera la ordenación que se efectúe".

Teniendo en cuenta que la entidad de la intervención que supone la introducción del vial 1, dificulta la inclusión de aparcamiento en el mismo, la reserva de espacio para la dotación de aparcamiento público se localiza en la ampliación de la calle Rosalía de Castro y en las mediaciones de calle Juan Valera colindantes a nuestro sector.

Se consiguen ubicar 8 plazas en línea junto al viario, de manera que haya cabida también para el acceso rodado al aparcamiento del Residencial VPO y para la ubicación de contenedores de RSU. Las ubicaciones de contenedores de recogida de residuos sólidos urbanos, evitarán interferencias de visibilidad en las aproximaciones a los pasos de peatones.

1.2.4 PARÁMETROS VINCULANTES Y NO VINCULANTES DEL ED

Vinculantes, plano A09. *Áreas de movimiento y rasantes (Vinculante)*:

- La implantación en el terreno de las edificaciones, así como su volumetría.
- La cota de rasante de implantación de las edificaciones en el terreno.
 - o Plataforma PB-ED1: +54,50
 - o Plataforma PB-ED2: +58,00
 - o Plataforma PB-ED3: +61,00
 - o Plataforma PB-ED4: +64,00
 - o Plataforma PB-ED5: +66,50
- Los muros de nivelación planteados.
- La altura máxima de las edificaciones.
- El número máximo de plantas.
- La topografía y tipología edificatoria de Zona de ciudad jardín (CJ).

No vinculantes, plano A10. *Propuesta de edificación (No vinculante):*

- Ubicación y forma de las edificaciones propuestas.

1.2.5 ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS

En el presente estudio de detalle se aportan esquemas de las infraestructuras y servicios urbanos propuestos que cumplan con la funcionalidad del sector.

En el Anexo 5.2 de la presente memoria se incluyen las justificaciones, descripción de sus características básicas, geometría y puntos de conexión, correspondientes a los planos entregados.

1.2.6 JUSTIFICACIÓN DE LAS INCIDENCIAS SOBRE EL TRÁFICO, LA SEGURIDAD PEATONAL Y LA CALIDAD DEL ENTORNO URBANO

El presente Estudio de Detalle se desarrolla en un ámbito clasificado como suelo urbano y previamente ordenado por el vigente Plan General de Ordenación Urbanística, teniendo por objeto completar la ordenación pormenorizada mediante la definición de alineaciones y rasantes, la ordenación de los volúmenes edificatorios y la concreción de las infraestructuras necesarias para que las parcelas resultantes adquieran la condición de solar, conforme a lo establecido en la legislación urbanística vigente.

La conexión viaria entre la calle Juan Valera y la calle Azafrán constituye una determinación ya establecida por el planeamiento general, que configuró dicho viario como parte integrante de la red viaria local. En consecuencia, el presente Estudio de Detalle no introduce modificaciones en los usos globales ni en la ordenación estructural del ámbito que pudieran implicar una alteración sustancial de las condiciones de tráfico previstas en el PGOU.

En este sentido, la ordenación propuesta no modifica el carácter del viario proyectado, ni su jerarquía funcional, ni su clasificación dentro de la red viaria municipal, limitándose a concretar criterios de ordenación detallada. Por ello, la mayor permeabilidad viaria derivada de la apertura del citado vial responde a la propia estructura viaria prevista por el planeamiento general, que ya contempló su integración dentro del tejido urbano y su funcionalidad dentro de la red de distribución del tráfico local.

Asimismo, debe indicarse que la ordenación viaria establecida por el PGOU, incluyendo la apertura del vial y su conexión con la red existente, fue objeto de los correspondientes informes sectoriales durante la tramitación del planeamiento general, sin que se establecieran condicionantes adicionales relacionados con afecciones sobre la autovía A-7 ni sobre su funcionamiento.

Por lo anterior, no se considera que la actuación constituya un elemento generador de incrementos significativos de tráfico ni un factor determinante de redistribución relevante de los flujos circulatorios en su área de influencia. La permeabilidad resultante de la ejecución de un vial ya previsto en la ordenación general responde a pautas habituales de funcionamiento del tráfico urbano. A ello se suma que las condiciones topográficas del ámbito tampoco favorecen su utilización como itinerario alternativo de acceso o salida hacia la autovía A-7.

No obstante, y con el objeto de garantizar la adecuada integración de la nueva infraestructura en el entorno residencial y escolar existente, se establece que, en su caso, las medidas correctoras que pudieran resultar necesarias en materia de **calmado de tráfico, limitación de velocidad, señalización, tratamiento de cruces, mejora de itinerarios peatonales o refuerzo de la seguridad vial** serán definidas y desarrolladas en el correspondiente Proyecto de Urbanización, instrumento en el que se concretarán las soluciones técnicas necesarias para preservar la seguridad y la calidad del espacio urbano.

1.3 MEMORIA DE GESTIÓN

1.3.1 UNIDAD DE EJECUCIÓN

El PGOU de Málaga, con su ficha de ordenación urbanística, describe el ámbito de Suelo Urbano No Consolidado "SUNC-O-LE.1 Las Esclavas". Dicho ámbito tiene una superficie total de 9.576,00 m², actualizado en este Estudio de Detalle a 9.523,25 m², como se ha justificado en apartados anteriores.

Se establece, desde el planeamiento General, una única unidad de ejecución.

1.3.2 SISTEMA DE ACTUACIÓN

El sistema de actuación es el de compensación, a desarrollar en una única unidad de ejecución.

De acuerdo con el artículo 102 de la LISTA, la iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación por compensación corresponderá la persona propietaria única, iniciando el expediente de reparcelación.

La iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación se presentará a tramitación, conjuntamente, con el proyecto de reparcelación, en cuyo caso será preceptiva la previa o simultánea aprobación del presente Estudio de Detalle.

1.3.3 CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

De acuerdo con las determinaciones establecidas para el sector SUNC-O-LE.1 "Las Esclavas" en el Plan General de Ordenación Urbana de Málaga, la figura de Planeamiento de Desarrollo del sector es el Estudio de Detalle.

1.3.4 PLANAMIENTO DE INICIATIVA PARTICULAR

La tramitación del presente Estudio de Detalle se somete a consideración de la administración competente para su iniciación por petición de la sociedad mercantil ABU LAS ESCLAVAS S.L., domiciliada en C/ Sigfrido 1, planta 2, puerta 7, 29006, MÁLAGA, CIF. B90440793, la cual cuenta con todos los medios económicos para llevar a cabo la actuación conforme a los compromisos asumidos y los plazos de ejecución previstos, siendo las fuentes de financiación propias de la entidad bancaria.

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

En el presente documento se entregan las correspondientes Notas Simples Registrales de las distintas fincas afectadas, así como el plano de estructura de la propiedad correspondiente, con identificación de los propietarios y titulares afectados.

MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN

Según el apartado 1.5 del artículo 2.3.4 del título II de normativa urbanística del PGOU de Málaga, se recogen los compromisos con el Excmo. Ayuntamiento de Málaga a *la conservación de las obras de urbanización, dotaciones e instalaciones de servicios públicos en ejecución en tanto que las mismas no sean recibidas por la Gerencia de Urbanismo y, en su caso, a su conservación una vez recepcionadas las mismas.*

GARANTÍA

Según el apartado 1.7 del artículo 2.3.4 de la normativa urbanística del PGOU de Málaga: *previamente a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva, deberá presentarse garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, por importe del 7% del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización conforme a la evaluación económica o estudio económico financiero del propio Plan de conformidad con lo establecido en el artículo 46.c) del RP, complementado por el artículo 130 de la LOUA. Tal garantía será actualizada y revisada en los términos análogos a los previstos para la urbanización y edificación simultáneas.*

1.3.5 DOTACIONES

Desde la ficha de planeamiento se establecen las superficies destinadas a Dotaciones de Espacios Libre y Viario. Mediante el presente Estudio de Detalle se modifican en cierta medida estas superficies (esta justificación viene recogida en apartados anteriores), sin perder el objetivo final de del planeamiento.

SUPERFICIES RESERVAS (Según Ficha SUNC-O-LE.1 "Las Esclavas")

Dotaciones (Espacios Libres)	1.918 m ² t
Vlario	2.545 m ² t

SUPERFICIES RESERVAS (Según Estudio de Detalle)

Dotaciones (Espacios Libres)	2.043,05 m ² t
Vlario	2.509,18 m ² t

1.3.6 MONETIZACIÓN DE LA CESIÓN OBLIGATORIA

Según ficha urbanística las unidades de Aprovechamiento Objetivo (UAS) del ámbito son 2.453,32 UAS, 2.362,21 UAS para las viviendas de Residencial Libre y 91,11 UAS para las viviendas de Residencial Protegido.

Derivado del informe del Servicio de Valoraciones de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Málaga, se modifica el coeficiente de ponderación residencial protegido del 0,09 previsto en la ficha urbanística a 0,1395, resultando las unidades de Aprovechamiento Objetivo (UAS) del ámbito en **2.503,44** UAS, 2.362,21 UAS para las viviendas de Residencial Libre y **141,23** UAS para las viviendas de Residencial Protegido.

Corresponden al Ayuntamiento de Málaga, en su condición de Administración Actuante y en concepto del 10% de cesión obligatoria y gratuita (deber de entregar el suelo correspondiente al porcentaje de participación de la comunidad en las plusvalías generadas), 250,34 UAS, de las cuales, parte se materializará en las UAS de Residencial Protegido, toda vez que, conforme establece el artículo 49.3 del RGLISTA "En las actuaciones de transformación urbanística en las que deba reservarse un porcentaje de edificabilidad residencial para vivienda protegida, la entrega de suelo o de superficie edificada deberá realizarse en las fincas calificadas para esta finalidad y no podrá ser sustituida por su valor en metálico", pudiendo únicamente monetizarse por tanto las UAS que correspondan al Ayuntamiento en Residencial Libre.

Será el Proyecto de Reparcelación el documento que defina el valor en metálico de las referidas UAS de Residencial Libre a monetizar, pudiendo asimismo aplicar, justificadamente, y con la finalidad de la equitativa distribución de beneficios y cargas, coeficientes de ponderación concretos y actualizados al momento del inicio del procedimiento de aprobación del proyecto de reparcelación para cada uso y tipología edificatoria.

1.3.7 PARTICIPACIÓN EN LA FINANCIACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Además de la obligación de cesión de terrenos o su equivalente en metálico, se deberá no sólo ejecutar y financiar la urbanización interior y las infraestructuras de conexión con las redes generales (existentes o previstas), sino también, conforme se establece en la ficha urbanística contribuir a la urbanización de los Sistemas Generales y a las obras contenidas en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamientos.

En el Proyecto de Reparcelación se detallarán los gastos de urbanización del ámbito, donde quedará definida una estimación del coste por sendos conceptos.

2. MEMORIA ECONÓMICA

2.1 INTRODUCCIÓN

Se redacta el presente documento como parte de la documentación que integra el Estudio de Detalle del Sector SUNC-O-LE.1 "Las Esclavas" del PGOU de Málaga, y en concreto para que forme parte de la Memoria Económica del instrumento de planeamiento.

Se redacta en cumplimiento de lo establecido en la legislación básica estatal¹ y la legislación urbanística autonómica², para analizar el impacto de la actuación en las haciendas públicas afectadas y garantizar la viabilidad económica de la actuación sobre el medio urbano.

Conforme se establece en los mismos, este apartado consta de:

- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO (EEF)
- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA (ISE)
- MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA (MVE)

2.2 RESUMEN DE LA ACTUACIÓN

Es objeto del Estudio de Detalle organizar alineaciones, rasantes y volúmenes en el ámbito de la unidad de ejecución UE.SUNC-O-LE.1 del PGOU de Málaga, de 9.523,64 m² de superficie.

La ordenación propuesta tiene como resultado estas superficies, que servirán como datos de partida para la realización de la presente Memoria económica del instrumento de planeamiento.

ORDENACIÓN SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE					
Concepto	Superficie (m ²)	Edificabilidad (m ²)	Aprov. Objetivo (UAS)	Aprov. Subjetivo (UAS)	Nº de viviendas
Residencial libre	3.427,17	2.362,21	2.362,21		22,00
Residencial protegido	1.543,85	1.012,37	141,23		10,00
TOTAL USOS LUCRATIVOS	4.971,02	3.374,58	2.503,44	2.253,09	32,00
Dotacional-Espacios libres ZV1	1.603,63				
Dotacional-Espacios libres ZV2	290,19				
Dotacional-Espacios libres ZV3	149,23				
Viario	2.509,18				
TOTAL USOS NO LUCRATIVOS	4.552,23				
TOTAL	9.523,25	3.374,58	2.503,44	2.253,09	32,00

La ordenación resultante propone cuatro volúmenes edificatorios en dos parcelas urbanizadas para usos lucrativos cuyos usos pormenorizados serán el residencial libre y el residencial protegido, tal y como queda recogido en el plano de Zonificación del Estudio de Detalle.

Se prevé que la reserva de aparcamiento exigida por la ordenanza de aplicación se sitúe en planta sótano.

¹ Artículo 22.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRSRU), aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

² Artículo 62.1.4º de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y su desarrollo reglamentario (artículo 85, apartados 1.a)4º y 3).

2.3 ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO (EEF)

Los costes o cargas de ejecución de obras de urbanización están definidas en el artículo 189 del RGLISTA, distinguiéndose los conceptos que se desarrollan a continuación.

INDEMNIZACIONES

No se contemplan indemnizaciones a favor de los propietarios o titulares de derechos pues los suelos son todos propiedad del promotor y la compra de los mismo suponía la de todos sus bienes y derechos. No obstante, se añade el coste de la demolición de la edificación existente, una vivienda unifamiliar de 60 m².

Descripción	medición	presupuesto	parcial	total (GG+BI sin IVA)
M2. Demolición y retirada de desescombros de vivienda unifamiliar existente en la parcela.	60,00	58,60 €	3.516,00 €	4.184,04 €

COSTES DE OBRAS DE URBANIZACIÓN

Se corresponden con el coste de la ejecución material de las obras, además de los gastos generales y beneficio industrial de la empresa urbanizadora o constructora. Se incluye como coste, conforme establece el apartado 1.a)7º del citado artículo 189 del RGLISTA el coste de las obras de infraestructuras y servicios exteriores a la unidad de ejecución que sean precisas. Se desglosa en la siguiente tabla.

RESUMEN DE PRESUPUESTO URBANIZACIÓN		
1.0	DEMOLICIONES Y TRABAJOS PREVIOS	72.227,95
2.0	MOVIMIENTO TIERRAS	234.634,17
3.0	ESTRUCTURAS	1.937.454,43
4.0	SANEAMIENTO Y DRENAJE	86.763,14
5.0	FIRMES Y PAVIMENTOS	159.652,24
6.0	ABASTECIMIENTO	27.823,02
7.0	ELECTRICIDAD	161.471,66
8.0	ALUMBRADO PUBLICO	56.567,42
9.0	TELECOMUNICACIONES	29.227,89
10.0	GAS	10.963,74
11.0	SEÑALIZACIÓN	8.429,65
12.0	JARDINERIA	12.374,85
13.0	MOBILIARIO URBANO	40.333,46
14.0	GESTIÓN DE RESIDUOS	211.555,99
15.0	SEGURIDAD Y SALUD	46.440,52
ESTIMACIÓN PEM URBANIZACIÓN		3.095.920,13
GG + BI (sin IVA)		588.224,82
ESTIMACIÓN PEC URBANIZACIÓN		3.684.144,95

GASTOS DE HONORARIOS TÉCNICOS Y PROFESIONALES

Se considera necesaria la redacción y tramitación del Estudio de Detalle, Proyecto de Urbanización, de Demolición y de Reparcelación, estimados en un 5% del coste de las obras a realizar.

Descripción	presupuesto	total (GG+BI sin IVA)
Redacción y Tramitación de los proyectos (Estudio de Detalle, Proyecto de Urbanización, de Demolición y de Reparcelación)	5 % obras a realizar	184.416,45 €

GASTOS DE INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

Se incluyen los gastos derivados de la tramitación administrativa de los instrumentos de ejecución, tanto por la licencia del Proyecto de Urbanización y el Proyecto de Demolición, como por la ejecución (ICIO). Los datos se toman para los primeros de la Ordenanza N°15 Tasas por Actuaciones Urbanísticas del Ayuntamiento de Málaga y para los segundos de la Ordenanza n°4.

Descripción	presupuesto	total (GG+BI sin IVA)
Tasas por licencia de obras. Demolición de edificación existente.	240 €/obra menor	240,00 €
Tasas por licencia de obras. Proyecto de Urbanización.	2% PEM	61.918,40 €
Impuestos sobre construcciones, instalaciones y obras (ICIO). Demolición de edificación existente.	4% PEM	140,64 €
Impuestos sobre construcciones, instalaciones y obras (ICIO). Proyecto de Urbanización.	4% PEM	123.836,81 €

CARGAS DEL P.E. DE INFRAESTRUCTURAS

En la ficha del Sector se fija como cargas complementarias su "contribución a la urbanización de los Sistemas Generales y a las obras contenidas en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento en la forma e importe que se determine".

Dicha carga, según el PEIS de Málaga vigente es de 30€/UA, el cual incluye el porcentaje de gastos generales y beneficio industrial.

Descripción	presupuesto	total (GG+BI sin IVA)
Cargas del P.E. de Infraestructuras (GG y BI incluidos)	30,00 €/ UA	75.103,20 €

GASTOS DE GESTIÓN Y FINANCIEROS

Se incluyen los gastos de gestión del sistema y los gastos financieros, estimados en el 5% del volumen de la inversión.

Descripción	presupuesto	total (GG+BI sin IVA)
Gastos financieros empresarial.	5 % volumen de inversión	206.699,22 €

RESUMEN

A modo resumen de los gastos de urbanización, se adjunta a continuación una tabla con el desglose por concepto y suma total.

CARGAS URBANÍSTICAS			
CONCEPTO	COSTE UNITARIO	PEM	TOTAL (CON GG+ BI Y SIN IVA)
DEMOLICIÓN PREMA DE EDIFICACIÓN EXISTENTE (Vivienda Unifamiliar de 60 m ²)	58,6 €/m ²	3.516,00	4.184,04
COSTES DE URBANIZACIÓN INTERNA Y EXTERNA		3.095.920,13	3.684.144,95
REDACCIÓN Y TRAMITACIÓN DE LOS PROYECTOS (Estudio de Detalle, Proyecto de Urbanización, Demolición y Reparación)	5 % obras a realizar		184.416,45
TASAS POR LICENCIAS DE OBRAS			62.158,40
Demolición de edificación existente	240 €/obra menor		240,00
Proyecto de Urbanización	2 % PEM		61.918,40
IMPUESTOS SOBRE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS (ICQ)			123.977,45
Demolición de edificación existente	4% PEM		140,64
Proyecto de Urbanización	4% PEM		123.836,81
CARGAS DEL P.E. INFRAESTRUCTURAS (GGy BI incluidos)	30,00 €/UA		75.103,20
GASTOS FINANCIEROS EMPRESARIAL	5 % volumen de inversión		206.699,22
TOTAL			4.340.683,72

2.4 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA (ISE)

2.4.1 OBJETIVO

Conforme a lo establecido en el artículo 85.3 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (RGLISTA) que a su vez recoge la regulación contenida en el artículo 22.4 del TRLSRU los instrumentos de ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación urbanística incluirán:

"a) Una memoria de sostenibilidad económica con el siguiente contenido:

1.º El impacto de las actuaciones urbanizadoras en las haciendas públicas afectadas mediante un análisis comparado entre los costes ocasionados por la implantación y el mantenimiento de los suelos dotacionales públicos, las infraestructuras y servicios técnicos necesarios o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes con relación a los ingresos públicos derivados de la ejecución urbanizadora y edificatoria que las actuaciones proporcionan.

2.º La suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos."

Es decir, que el análisis de la sostenibilidad económica ha de justificar la sostenibilidad de la actuación para las arcas públicas desde el momento de su puesta en carga y en tanto sea responsabilidad de la Administración competente, receptora de la urbanización, respecto de las nuevas infraestructuras y servicios necesarios que demande los nuevos usos implantados.

El apartado de la suficiencia y adecuación de usos productivos no es objeto de análisis de este instrumento de ordenación urbanística al ser el objeto del Estudio de Detalle completar, adaptar y modificar alguna de las determinaciones de la

ordenación detallada del PGOU, como instrumento de planeamiento general vigente que contiene la situación real y propuesta de los espacios productivos municipales.

2.4.2 METODOLOGÍA

La metodología adoptada en el Informe adopta los criterios generales recogidos en la "Guía metodológica para la redacción de informes de sostenibilidad económica (ISE)" publicada por el Ministerio de Fomento en el año 2012, que, aunque no tiene carácter normativo, se considera un documento de referencia para la elaboración del ISE.

Las previsiones urbanísticas se ejecutan según la programación establecida en el instrumento de ordenación urbanística. El municipio obtiene los ingresos derivados de las nuevas edificaciones, soporta los gastos de mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras, y la prestación de los nuevos servicios.

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

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

Obtenidas las cifras correspondientes a la nueva ordenación propuesta, se determinará la sostenibilidad o no de la misma. La actuación **será sostenible si el impacto económico (Ie)**, entendido como la diferencia entre ingresos (I) y gastos (G), **es positivo o nulo**, es decir, si:

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

2.4.3 CONSIDERACIONES PREVIAS

ESTIMACIÓN DEL INCREMENTO DE POBLACIÓN

El desarrollo urbanístico de la actuación objeto del presente documento, supone un incremento de población, el cual se ha calculado teniendo en cuenta que el tamaño familiar medio es de 2,4 habitantes, según establece la Disposición adicional primera del RGLISTA

Como la nueva urbanización prevé la construcción de 32 viviendas, el crecimiento poblacional previsible es de 77 habitantes.

ESTIMACIÓN CRONOLÓGICA

Para la estimación cronológica del desarrollo de la actuación se tienen en cuenta las siguientes consideraciones:

- Se considera que en este año, año 2026, se obtendrá la aprobación definitiva del presente Estudio de Detalle.
- En este mismo año, se podrá también tramitar el proyecto de urbanización y reparcelación, y llevar a cabo la inscripción de las parcelas en el registro de la propiedad, pudiéndose iniciar las obras de urbanización a finales del citado año.
- Se estima que las obras de urbanización tendrán una duración de unos 24 meses.
- Las edificaciones se podrán simultanear con las obras de urbanización, considerándose que se solaparán las viviendas libres con la ejecución de la urbanización, y edificándose las viviendas protegidas tras la terminación de la urbanización, durante los siguientes dos años.
- Se considera que, en el 2028, la población empieza a vivir en las edificaciones ejecutadas.

Resultando el siguiente cronograma temporal.

HORIZONTE TEMPORAL	2026	2027	2028	2029	2030	TOTAL
Aprobación Definitiva del ED						
Aprobación Definitiva del PU						
Inscripción PR						
Ejecución Obras de Urbanización (%)	20	40	40			100
Ejecución Viviendas Libres (%)	20	60	20			100
Ejecución Viviendas Protección (%)				50	50	100
Nº viviendas libres terminadas (vivs)	5	14	3			22,00
Nº viviendas protegidas terminadas (vivs)				5	5	10,00
Nº viviendas totales terminadas (vivs)	5	14	3	5	5	32,00
Incremento de población acumulado (habs)			53	65	77	77

MOMENTOS DE ANÁLISIS DEL IMPACTO EN LA HACIENDA LOCAL

El impacto que pueda suponer la actuación en la hacienda local se valora en el presente documento en dos sentidos:

- durante el desarrollo de la actuación (según la estimación cronológica, desde el 2026 hasta el 2030).
- tras la finalización de la misma, cuando las viviendas ya estén todas habitadas (según la estimación cronológica, a partir del año 2031), es decir, en un año estándar.

CARGAS PREVIAS PARA LA ADMINISTRACIÓN POR LA ACTUACIÓN

En la legislación española, y por ende en la andaluza, son los propietarios de los terrenos, en general, los que tienen la obligación legal de costear la urbanización, por lo que, en las actuaciones privadas, como es el caso de la actuación objeto del presente documento, no existirá ninguna carga en este sentido para la hacienda local hasta la recepción de las obras de urbanización.

CESIONES PARA LA ADMINISTRACIÓN POR LA ACTUACIÓN

Tal y como se establece en el planeamiento general vigente, un 10% del aprovechamiento objetivo del ámbito debe ser cedido al Ayuntamiento. Siguiendo lo establecido en el artículo 174 del RG LISTA, esta cesión puede compensarse económicamente, siendo el pago previo o simultáneo a la obtención de la licencia de obras.

Para el presente estudio, cuyo objetivo es el justificar la sostenibilidad de la actuación, se considera que no se lleva a cabo esta compensación monetaria sustitutiva. Si se compensara, parte del desarrollo justificativo se modificaría, pero el balance global, es decir, el resultado final, sería el mismo.

Como se ha comentado anteriormente, el 10% del aprovechamiento objetivo, que son 250,34 uas, se cede al Ayuntamiento de la siguiente forma:

- 141,23 UAs correspondientes al residencial protegido
- 109,11 UAs del residencial libre

ANÁLISIS DEL PRESUPUESTO MUNICIPAL DEL ÚLTIMO AÑO LIQUIDADO

Se analiza en este apartado el presupuesto municipal liquidado correspondiente al año 2026, que es el último publicado en la web del Ayuntamiento, obteniéndose la repercusión de gastos e ingresos por habitante. La población de Málaga capital tenida en cuenta, es la del último censo de población, enero de 2024, que es de 591.637 habitantes.

Como puede comprobarse en la tabla adjunta a continuación, el Ayuntamiento de Málaga mantiene un superávit presupuestario, siendo más importante este superávit en lo que a operaciones corrientes se refiere, demostrándose que la situación financiera municipal, con carácter previo al desarrollo de la actuación objeto del presente documento, es adecuada.

PRESUPUESTO MUNICIPAL CONSOLIDADO 2026		RATIO HABITANTES	
GASTOS		%	€/hab
OPERACIONES CORRIENTES			
CAP.1 Remuneración de Personal	517.952.760,58	42,08	874,41
CAP.2 Compras de bienes y servicios	394.083.309,05	32,02	665,29
CAP. 3 Intereses	16.156.281,24	1,31	27,28
CAP. 4 Transferencias corrientes	32.234.180,88	2,62	54,42
Total	960.426.531,75	78,03	1.621,39
OPERACIONES DE CAPITAL			
CAP.6 Inversiones Reales	160.761.295,25	13,06	271,40
CAP.7 Transferencias de Capital	9.921.736,12	0,81	16,75
Total	170.683.031,37	13,87	288,15
OPERACIONES FINANCIERAS			
CAP.8 Activos Financieros	7.730.002,00	0,63	13,05
CAP.9 Pasivos Financieros	91.936.712,23	7,47	155,21
Total	99.666.714,23	8,10	168,26
TOTAL	1.230.776.277,35	100,00	2.077,80
INGRESOS		%	€/hab
OPERACIONES CORRIENTES			
CAP.1 Impuestos Directos			
IRPF	18.195.653,96	1,47	30,72
IBI	148.847.951,76	12,02	251,29
IVTM	28.831.574,75	2,33	48,67
IIVTN	37.356.970,00	3,02	63,07
IAE	21.099.382,52	1,70	35,62
Total Impuestos Directos	254.331.532,99	20,55	429,36
CAP.2 Impuestos Indirectos			
ICIO	18.193.210,00	1,47	30,71
Otros Impuestos Indirectos	17.472.811,33	1,41	29,50
Total Impuestos Indirectos	35.666.021,33	2,88	60,21
CAP. 3 Tasas y otros ingresos			
Licencias urbanísticas	8.849.703,00	0,71	14,94
Otras Tasas y precios públicos	270.025.290,15	21,81	455,86
Total Tasas y Otros Ingresos	278.874.993,15	22,53	470,80
CAP. 4 Transferencias corrientes			
Total Transferencias corrientes	472.785.340,59	38,19	798,16
CAP. 5 Ingresos Patrimoniales			
Total Ingresos Patrimoniales	48.196.818,92	3,89	81,37
Total	1.089.854.706,98	88,04	1.839,90
OPERACIONES DE CAPITAL			
CAP.6 Enajenación de Inversiones Reales	33.075.812,00	2,67	55,84
CAP.7 Transferencias de Capital	12.184.439,81	0,98	20,57
Total	45.260.251,81	3,66	76,41
OPERACIONES FINANCIERAS			
CAP.8 Activos Financieros	13.814.944,25	1,12	23,32
CAP.9 Pasivos Financieros	88.973.050,26	7,19	150,20
Total	102.787.994,51	8,30	173,53
TOTAL	1.237.902.953,30	100,00	2.570,02

Nota: Para el cálculo de la ratio por habitantes de los datos del presupuesto municipal, se ha tenido en cuenta que el número de habitantes de la ciudad de Málaga del último censo (1 de enero de 2024) son:

592.346 habitantes

2.4.4 IMPACTO MUNICIPAL DURANTE EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN

ESTIMACIÓN DEL GASTO CORRIENTE MUNICIPAL POR LA ACTUACIÓN

Se estima el gasto corriente municipal a partir de la ratio de repercusión por habitante aplicada al número de nuevos habitantes estimados, resultantes de la nueva actuación.

La proyección de gastos corrientes presupuestarios, según el mayor número de habitantes de la nueva ordenación, será:

GASTOS DE LA ACTUACIÓN		%	€/hab
OPERACIONES CORRIENTES			
CAP.1 Remuneración de Personal	67.329,50		874,41
CAP.2 Compras de bienes y servicios	51.227,52		665,29
CAP. 3 Intereses	No se considera		
CAP. 4 Transferencias corrientes	4.190,17		54,42
Total	122.747,19		1.594,12
OPERACIONES DE CAPITAL			
CAP.6 Inversiones Reales	No se considera		
CAP.7 Transferencias de Capital	No se considera		
Total			
OPERACIONES FINANCIERAS			
CAP.8 Activos Financieros	No se considera		
CAP.9 Pasivos Financieros	No se considera		
Total			
TOTAL	122.747,19	0,01	1.594,12

Nota: Para el cálculo de los gastos, se ha tenido en cuenta que el número de habitantes por vivienda es de 2,4 habitantes, por lo que el número total de habitantes de la actuación son:

77 habitantes

Los gastos correspondientes a los Cap.3, 6, 7, 8, y 9 no se consideran, ya que su montante depende de las políticas financieras del Ayuntamiento, cuyo análisis queda fuera del objetivo de este documento.

ESTIMACIÓN DEL INGRESO POR LA ACTUACIÓN

Los ingresos corrientes se calculan diferenciando entre los relacionados con los inmuebles y la actividad inmobiliaria y los no vinculados a dicha actividad. Se parte de los siguientes valores de la ordenación propuesta:

CONCEPTO	Cantidad
DATOS DE PARTIDA	
Edificabilidad construida vivienda libre (m ² t)	2.362,21
Edificabilidad construida vivienda protegida (m ² t)	1.012,37
Estimación superficie construida de garaje (m ² t)	1.518,56
Suelo vivienda (m ² s)	4.969,94
Suelo vivienda libre (m ² s)	3.426,13
Suelo vivienda protegida (m ² s)	1.543,81
Nº habitantes (hab)	77

Ingresos relacionados con los inmuebles y la actividad inmobiliaria

Estos ingresos se corresponden con:

IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES IBI

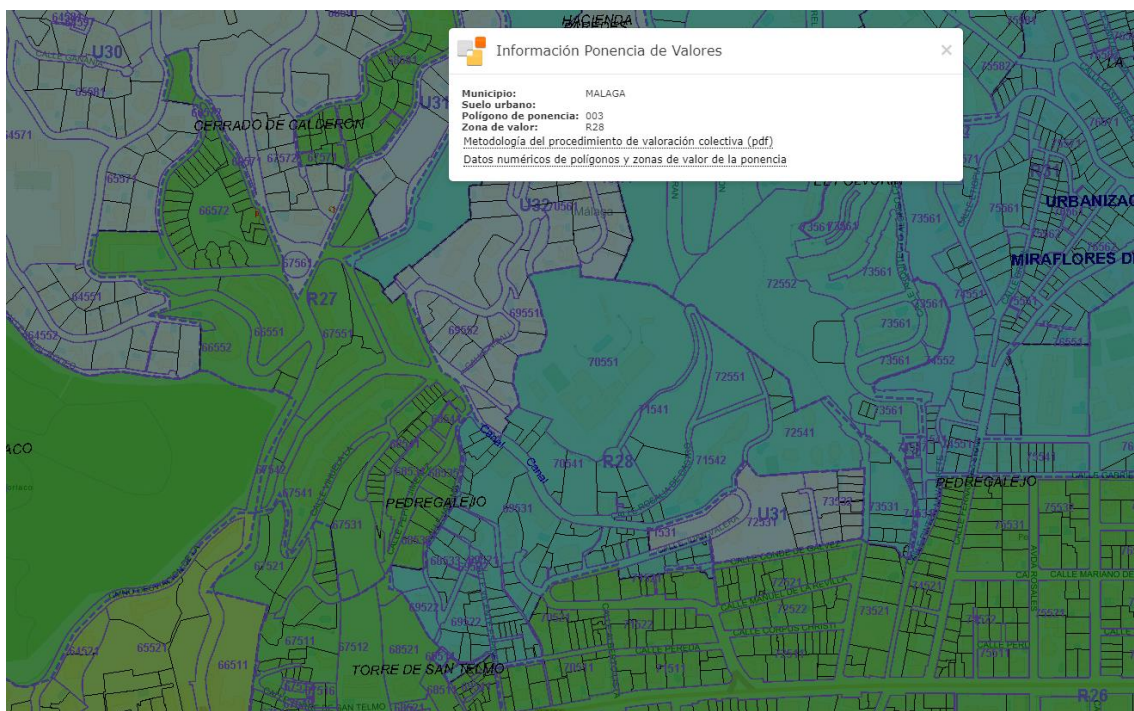
El IBI se devenga por dos conceptos, el suelo y los inmuebles edificados.

El IBI del suelo se estima mediante el cálculo del valor catastral de las diferentes parcelas edificables. El mismo comenzará a devengarse una vez recepcionada las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento, de acuerdo al calendario, esto acontecerá en el año 2028.

El sistema de cálculo del tributo es el siguiente:

- La base imponible es el Valor Catastral.
- El Valor Catastral se calcula como el 50% del valor de repercusión (por coeficiente de relación con el mercado) por aplicación de los valores unitarios de la ponencia de valores catastrales de Málaga (año 2008).

Según consta en el Catastro



El ámbito se localiza en el polígono 003 y la zona de valor es la R28. Se toman los datos de la ponencia de valores para esa zona de valor que pueden resumirse en:

Coefficiente de gastos y beneficios (Polígono 003): 1,40

Valor repercusión zona R28 para uso vivienda: 990 €/m²t

Valor repercusión zona R28 para uso garaje: 191 €/m²

Para los valores de repercusión de suelo de la vivienda protegida se toman los correspondientes al 15% del valor máximo de venta, según establece el artículo 7 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo. El cálculo de este valor aparece desglosado en el apartado 2.5.3 del presente documento.

- La Base Liquidable se obtiene de aplicar a la Base Imponible las deducciones que legalmente procedan.
- El tipo impositivo es, de acuerdo con la ordenanza fiscal nº 01 "Impuesto sobre bienes inmuebles", del Ayuntamiento de Málaga, para el año 2024, con carácter general, un 0,4510%

En cuanto al IBI de las edificaciones, se adopta el Módulo Básico de Construcción MBC1= 810 €/m² para Málaga del ANEXO II Módulos básicos de repercusión del suelo (MBR) y construcción (MBC) asignados, para cada municipio, por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria en sesión de 1 de julio de 2022, corregido por los coeficientes establecidos en la Norma 20 del RD 1020/1993, de 25 de junio, que se resumen en:

Residencial Manzana abierta Libre Tipología 1.1.1.2= 1,40

Residencial Manzana abierta Libre VPO 1.1.1.4= 1,05

Garajes Tipología 1.1.3.4= 0,53

A efectos de cómputo del IBI de las plazas de garaje que acompañen a las promociones inmobiliarias se ha estimado 1 plaza de 30,00 m² por cada 100 m² edificado de los diferentes usos y tipologías.

La aplicación de estos criterios al proceso de desarrollo previsto en el Sector arroja los siguientes resultados:

CONCEPTO	Dato	Cantidad
Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)		
Valor Unitario vivienda libre (€/m ²)	990,00	
Valor Unitario vivienda protegida (€/m ²)	319,90	
Valor del Suelo (€)		2.662.445,06
Base Imponible IBI Suelo (Valor Catastral = VC)	VC=VS*50%*1,4	1.863.711,54
Base Liquidable IBI Suelo		1.863.711,54
Tipo Impositivo (%)	0,451	
Cuota Íntegra IBI SUELO		8.405,34
Módulo Básico Construcción (€/m ²)	810,00	
Coeficiente de Valor vivienda libre	1,40	
Coeficiente de Valor vivienda protegida	1,05	
Coeficiente de Valor garaje	0,53	
Módulo de Coste vivienda libre (€/m ²)		1.134,00
Módulo de Coste vivienda protegida (€/m ²)		850,50
Módulo de Coste garaje (€/m ²)		429,30
Valor de la Construcción (€) (VC)		4.191.685,06
Base Imponible IBI Construcción (BI)	BI=VC*50%*1,4	2.934.179,54
Base Liquidable IBI Construcción		2.934.179,54
Tipo Impositivo (%)	0,451	
Cuota Íntegra IBI CONSTRUCCIÓN		13.233,15
CUOTA ÍNTEGRA IBI TOTAL (€)		21.638,49

Las cuotas de IBI por edificación comenzarán a devengarse, en cada uno de los escenarios previstos, un ejercicio después de que las primeras viviendas se hayan completado.

IMPUESTO DE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS. ICIO

La base imponible de este impuesto es el Presupuesto de Ejecución Material, PEM, de las construcciones previstas en el sector. Para la determinación del PEM partimos de los Valores Medios Estimativos de la Construcción, aprobados por el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga para el año 2025.

El tipo de gravamen, de acuerdo con el art.4º de la ordenanza fiscal nº 04 "Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obra", del Ayuntamiento de Málaga, para el año 2023, es el 3,8 por 100, sobre la Base Imponible para el ICIO.

Hay que considerar la Bonificación que establece el art.9 de la Ordenanza Fiscal para el ICIO de las VP y que supone una reducción del 50% sobre la cuota del impuesto.

No se han considerado, en la hipótesis más conservadora adoptada, otras bonificaciones establecidas en la Ordenanza, como, por ejemplo, la instalación de determinados sistemas solares.

El momento del devengo de este impuesto será en el momento de iniciarse la construcción.

Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 5º, para el coste real y efectivo, para el cálculo del ICIO, se ha tenido en cuenta el coeficiente $F_c = 1,15$

La aplicación de estas premisas a los datos del Sector arroja los siguientes resultados:

CONCEPTO	Dato	Cantidad
Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO)		
Valor medio de construcción de vivienda libre (€/m ² t)	1.415,13	
Valor medio de construcción de vivienda protegida (€/m ² t)	943,42	
Valor medio de construcción de garaje (€/m ² t)	545,00	
Coefficiente de calidad para vivienda libre	1,15	
Base Imponible (PEM)		5.894.384,09
Tipo Impositivo (%)	3,80	
Cuota Íntegra ICIO CONSTRUCCIÓN		223.986,60
Deducción 50% VP		22.864,15
CUOTA ÍNTEGRA ICIO TOTAL (€)		201.122,44

TASAS POR LICENCIA DE OBRAS

En la Ordenanza Fiscal nº 15 "Tasas por Actuaciones Urbanísticas", en su epígrafe 3, se recoge la tasa a abonar por Licencia de Obra Nueva, según el uso característico o pormenorizado del edificio.

Para nuestro estudio, extraemos los siguientes usos pormenorizados, indicando además la tasa unitaria a abonar en €/m²t y la tasa mínima:

Epígrafe	Uso	Tasa unitaria €/m ² t	Tasa mínima €
A.3.1.1 E	Edificio de Viviendas	9,00	1.150,00
A.3.1.1	Garajes en edificios	9,00	1.150,00

En la tabla siguiente, reproducimos en síntesis el devengo de tasas por Licencia de Obras de las construcciones en el Sector:

CONCEPTO	Dato	Cantidad
Tasas de Licencia de Obra		
Tasa unitaria vivienda plurifamiliar libre (ordenanza fiscal nº15) (€/m ² t)	9,00	
Tasa unitaria vivienda plurifamiliar protegida (ordenanza fiscal nº15) (€/m ² t)	9,00	
Tasa unitaria vivienda garajes (ordenanza fiscal nº15) (€/m ² t)	9,00	
Cuota Íntegra TASAS CONSTRUCCIÓN		44.038,27
Deducción 50% VP		6.605,71
CUOTA ÍNTEGRA TASAS TOTAL (€)		37.432,55

IMPUESTO DEL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA. IIVTNU

De acuerdo con la Ordenanza nº 5 "Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana", este tributo grava el incremento de valor que experimenten los terrenos de naturaleza urbana, ubicados en el término municipal de Málaga y que se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de su propiedad por cualquier título o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos terrenos.

Para la estimación de este impuesto, en el que influyen distintas variables tal y como se recoge en la ordenanza municipal citada anteriormente, se ha tomado la ratio por habitante obtenida del presupuesto municipal del último año licitado. Se obtienen los siguientes resultados:

CONCEPTO	Dato	Cantidad
Impuesto del Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU)		
Ratio por habitante (€/hab)	63,07	
IMPUESTO TOTAL (€)		4.856,09

TABLA DE LOS INGRESOS RELACIONADOS CON LOS INMUEBLES Y LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA

CONCEPTO	Dato	Cantidad
RELACIONADOS CON LOS INMUEBLES Y LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA		
Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)		
Valor Unitario vivienda libre (€/m ² t)	990,00	
Valor Unitario vivienda protegida (€/m ² t)	319,90	
Valor del Suelo (€)		2.662.445,06
Base Imponible IBI Suelo (Valor Catastral = VC)	VC=VS*50%*1,4	1.863.711,54
Base Liquidable IBI Suelo		1.863.711,54
Tipo Impositivo (%)	0,451	
Cuota Íntegra IBI SUELO		8.405,34
Módulo Básico Construcción (€/m ² t)	810,00	
Coefficiente de Valor vivienda libre	1,40	
Coefficiente de Valor vivienda protegida	1,05	
Coefficiente de Valor garaje	0,53	
Módulo de Coste vivienda libre (€/m ² t)		1.134,00
Módulo de Coste vivienda protegida (€/m ² t)		850,50
Módulo de Coste garaje (€/m ² t)		429,30
Valor de la Construcción (€) (VC)		4.191.685,06
Base Imponible IBI Construcción (BI)	BI=VC*50%*1,4	2.934.179,54
Base Liquidable IBI Construcción		2.934.179,54
Tipo Impositivo (%)	0,451	
Cuota Íntegra IBI CONSTRUCCIÓN		13.233,15
CUOTA ÍNTEGRA IBI TOTAL (€)		21.638,49
Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO)		
Valor medio de construcción de vivienda libre (€/m ² t)	1.415,13	
Valor medio de construcción de vivienda protegida (€/m ² t)	943,42	
Valor medio de construcción de garaje (€/m ² t)	545,00	
Coefficiente de calidad para vivienda libre	1,15	
Base Imponible (PEM)		5.894.384,09
Tipo Impositivo (%)	3,80	
Cuota Íntegra ICIO CONSTRUCCIÓN		223.986,60
Deducción 50% VP		22.864,15
CUOTA ÍNTEGRA ICIO TOTAL (€)		201.122,44
Tasas de Licencia de Obra		
Tasa unitaria vivienda plurifamiliar libre (ordenanza fiscal nº15) (€/m ² t)	9,00	
Tasa unitaria vivienda plurifamiliar protegida (ordenanza fiscal nº15) (€/m ² t)	9,00	
Tasa unitaria vivienda garajes (ordenanza fiscal nº15) (€/m ² t)	9,00	
Cuota Íntegra TASAS CONSTRUCCIÓN		44.038,27
Deducción 50% VP		6.605,71
CUOTA ÍNTEGRA TASAS TOTAL (€)		37.432,55
Impuesto del Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU)		
Ratio por habitante (€/hab)	63,07	
IMPUESTO TOTAL (€)		4.856,09

Ingresos no vinculados a la actividad inmobiliaria

La cuantía de estas tasas e impuestos se estimará de acuerdo al incremento poblacional producido por las promociones inmobiliarias previstas en el Sector.

Los ingresos a tener en cuenta son los siguientes:

- a) Impuesto de Actividades Económicas. IAE
- b) Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica. IVTM
- c) Tasas y otros tributos y transferencias corrientes e ingresos patrimoniales.

El incremento poblacional estimado es de 77 habitantes, según se justifica en el apartado 3.3.1 del presente informe. Y el 5 por habitante se justifica en el cuadro del apartado 8.

Por tanto, el incremento de ingresos no vinculados a la actividad inmobiliaria que se producirá como consecuencia de la nueva actuación, será el siguiente:

CONCEPTO	Dato	Cantidad
NO VINCULADOS A LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA		
Impuesto de Actividades Económicas (IAE)		
Ratio por habitante (€/hab)	35,62	
Impuesto total (€)		2.742,74
Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM)		
Ratio por habitante (€/hab)	48,67	
Impuesto total (€)		3.747,86
Tasas y otros atributos (sin incluir las tasas de licencias de obras)		
Ratio por habitante (€/hab)	455,86	
Tasas y otros atributos total (€)		35.101,02
Transferencias corrientes		
Ratio por habitante (€/hab)	798,16	
Transferencias corrientes total (€)		61.458,12
Ingresos patrimoniales		
Ratio por habitante (€/hab)	81,37	
Ingresos patrimoniales total (€)		6.265,18

Resumen de los ingresos

Se adjunta a continuación una tabla con el desglose y sumatorio de todos los ingresos calculados.

INGRESOS	Dato	Cantidad
RELACIONADOS CON LOS INMUEBLES Y LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA		
Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)		
Valor Unitario vivienda libre (€/m ² t)	990,00	
Valor Unitario vivienda protegida (€/m ² t)	319,90	
Valor del Suelo (€)		2.662.445,06
Base Imponible IBI Suelo (Valor Catastral = VC)	VC=VS*50%*1,4	1.863.711,54
Base Liquidable IBI Suelo		1.863.711,54
Tipo Impositivo (%)	0,451	
Cuota Íntegra IBI SUELO		8.405,34
Módulo Básico Construcción (€/m ² t)	810,00	
Coefficiente de Valor vivienda libre	1,40	
Coefficiente de Valor vivienda protegida	1,05	
Coefficiente de Valor garaje	0,53	
Módulo de Coste vivienda libre (€/m ² t)		1.134,00
Módulo de Coste vivienda protegida (€/m ² t)		850,50
Módulo de Coste garaje (€/m ² t)		429,30
Valor de la Construcción (€) (VC)		4.191.685,06
Base Imponible IBI Construcción (BI)	BI=VC*50%*1,4	2.934.179,54
Base Liquidable IBI Construcción		2.934.179,54
Tipo Impositivo (%)	0,451	
Cuota Íntegra IBI CONSTRUCCIÓN		13.233,15
CUOTA ÍNTEGRA IBI TOTAL (€)		21.638,49
Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO)		
Valor medio de construcción de vivienda libre (€/m ² t)	1.415,13	
Valor medio de construcción de vivienda protegida (€/m ² t)	943,42	
Valor medio de construcción de garaje (€/m ² t)	545,00	
Coefficiente de calidad para vivienda libre	1,15	
Base Imponible (PEM)		5.894.384,09
Tipo Impositivo (%)	3,80	
Cuota Íntegra ICIO CONSTRUCCIÓN		223.986,60
Deducción 50% VP		22.864,15
CUOTA ÍNTEGRA ICIO TOTAL (€)		201.122,44
Tasas de Licencia de Obra		
Tasa unitaria vivienda plurifamiliar libre (ordenanza fiscal nº15) (€/m ² t)	9,00	
Tasa unitaria vivienda plurifamiliar protegida (ordenanza fiscal nº15) (€/m ² t)	9,00	
Tasa unitaria vivienda garajes (ordenanza fiscal nº15) (€/m ² t)	9,00	
Cuota Íntegra TASAS CONSTRUCCIÓN		44.038,27
Deducción 50% VP		6.605,71
CUOTA ÍNTEGRA TASAS TOTAL (€)		37.432,55
Impuesto del Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU)		
Ratio por habitante (€/hab)	63,07	
IMPUESTO TOTAL (€)		4.856,09
NO VINCULADOS A LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA		
Impuesto de Actividades Económicas (IAE)		
Ratio por habitante (€/hab)	35,62	
Impuesto total (€)		2.742,74
Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM)		
Ratio por habitante (€/hab)	48,67	
Impuesto total (€)		3.747,86
Tasas y otros atributos (sin incluir las tasas de licencias de obras)		
Ratio por habitante (€/hab)	455,86	
Tasas y otros atributos total (€)		35.101,02
Transferencias corrientes		
Ratio por habitante (€/hab)	798,16	
Transferencias corrientes total (€)		61.458,12
Ingresos patrimoniales		
Ratio por habitante (€/hab)	81,37	
Ingresos patrimoniales total (€)		6.265,18
TOTAL €	100,00	374.364,50

Nota: Para el cálculo de la ratio por habitantes de los datos del presupuesto municipal, se ha tenido en cuenta que el número de habitantes de la ciudad de Málaga en el año 2024 son:

77 habitantes

SALDO FISCAL RESULTANTE

La aplicación de los gastos e ingresos calculados repartidos temporalmente según el cronograma estimado, se obtiene el siguiente balance:

SALDO FISCAL E IMPACTO EN EL PRESUPUESTO MUNICIPAL						
CONCEPTO						
	2026	2027	2028	2029	2030	TOTAL
DATOS DE PARTIDA						
Ejecución viviendas libres (%)	20	60	20			100
Ejecución viviendas protegidas (%)				50	50	100
Nº Viviendas libres acumuladas (vivs)	5	19	22			22
Nº Viviendas protegidas acumuladas (vivs)				5	10	10
Incremento poblacional acumulado (habs)	0	0	53	65	77	77
INGRESOS	213.413,14	121.335,53	137.333,24	131.083,72	150.544,44	753.710,07
Licencias, tasas e ICIO de la urbanización	172.967,97					172.967,97
IBI suelo			8.405,34	8.405,34	8.405,34	25.216,02
IBI edificaciones			9.897,48	11.565,31	13.233,15	34.695,94
ICIO	34.279,81	102.839,43	34.279,81	11.432,08	11.432,08	194.263,20
Tasas Licencias	6.165,37	18.496,10	6.165,37	3.302,86	3.302,86	37.432,55
IIVTNU			3.342,50	4.099,30	4.856,09	12.297,90
Otros ingresos no vinculados a la actividad inmobiliaria			75.242,74	92.278,83	109.314,92	276.836,49
GASTOS	0,00	0,00	84.488,33	103.617,76	122.747,19	310.853,28
Gastos corrientes			84.488,33	103.617,76	122.747,19	310.853,28
BALANCE (ingresos-gastos)	213.413,14	121.335,53	52.844,91	27.465,95	27.797,24	442.856,78

Como se puede observar en la tabla, el beneficio es sensiblemente positivo, tanto si se habla pormenorizadamente en cada año como en el cómputo global.

2.4.5 IMPACTO MUNICIPAL TRAS EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN**EN EL PATRIMONIO MUNICIPAL**

El patrimonio municipal se verá incrementado como consecuencia de la actuación urbanística, y para su valoración, se parte de los siguientes valores de repercusión del suelo:

VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO SEGÚN USO			
USO	VALOR UNITARIO	UNIDAD	FUENTE
VIVIENDA LIBRE VL	990,00 €	m²t	Ponencia de Valores Catastrales de Málaga de 2008
VIVIENDA PROTEGIDA VP	319,90 €	m²t	Plan de Vivienda de Andalucía
ZONAS VERDES	99,00 €	m²s	Ponencia de Valores Catastrales de Málaga de 2008

Según estos valores, se obtiene el siguiente incremento del patrimonio municipal:

IMPACTO EN EL PATRIMONIO MUNICIPAL					
Concepto	Superficie (m²s)	Aprovecham. (UAS)	Edificabilidad (m²t)	Valor Repercusión (€/m²t o s)	Valor (€)
FOR CESIÓN DEL 10% DE APROVECHAMIENTO					
Vivienda Protegida (VP)		141,23	1.012,37	990,00	1.002.246,30
Vivienda Libre (VL)		109,11	109,11	319,90	34.905,57
Total		250,34	1.121,48		1.037.151,87
FOR OBTENCIÓN DE ZONAS LIBRES PÚBLICAS	2.043,05			99,00	202.261,95
TOTAL					1.239.413,82

EN EL ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS EN EL AÑO ESTANDAR

Tras el desarrollo de la actuación, teniendo en cuenta los ratios de gasto e ingresos por habitante procedentes del análisis realizado en el presente documento sobre el presupuesto municipal consolidado del 2026, se obtienen los siguientes valores, los cuales demuestran que la evaluación de todos los ingresos corrientes diferenciales de la actuación, arrojan un saldo positivo.

EVALUACIÓN DEL PRESUPUESTO ACTUACIÓN		RATIO HABITANTES	
GASTOS		%	€/hab
OPERACIONES CORRIENTES			
CAP.1 Remuneración de Personal	67.329,50	54,85	874,41
CAP.2 Compras de bienes y servicios	51.227,52	41,73	665,29
CAP. 3 Intereses	-		
CAP. 4 Transferencias corrientes	4.190,17	3,41	54,42
Total	122.747,19	100,00	1.594,12
OPERACIONES DE CAPITAL			
CAP.6 Inversiones Reales	-		
CAP.7 Transferencias de Capital	-		
Total	-		
OPERACIONES FINANCIERAS			
CAP.8 Activos Financieros	-		
CAP.9 Pasivos Financieros	-		
Total	-		
TOTAL	122.747,19	100,00	1.594,12
INGRESOS		%	€/hab
OPERACIONES CORRIENTES			
OPERACIONES CORRIENTES			
CAP.1 Impuestos Directos			
IRPF	2.365,28	1,67	30,72
IBI	19.348,98	13,66	251,29
IVTM	3.747,86	2,65	48,67
IIVTIN	4.856,09	3,43	63,07
IAE	2.742,74	1,94	35,62
Total Impuestos Directos	33.060,96	23,34	429,36
CAP.2 Impuestos Indirectos			
ICIO	2.364,96	1,67	30,71
Otros Impuestos Indirectos	2.271,32	1,60	29,50
Total Impuestos Indirectos	4.636,28	3,27	60,21
CAP. 3 Tasas y otros ingresos			
Tasas por Licencia de Obras	1.150,39	0,81	14,94
Otras Tasas y precios públicos	35.101,02	24,78	455,86
Total Tasas y Otros Ingresos	36.251,40	25,59	470,80
CAP. 4 Transferencias corrientes			
Total Transferencias corrientes	61.458,12	43,38	798,16
CAP. 5 Ingresos Patrimoniales			
Total Ingresos Patrimoniales	6.265,18	4,42	81,37
Total	141.671,95	100,00	1.839,90
OPERACIONES DE CAPITAL			
CAP.6 Enajenación de Inversiones Reales	-		
CAP.7 Transferencias de Capital	-		
Total	-		
OPERACIONES FINANCIERAS			
CAP.8 Activos Financieros	-		
CAP.9 Pasivos Financieros	-		
Total	-		
TOTAL	141.671,95	100,00	2.320,08

Nota: Para el cálculo de los gastos, se ha tenido en cuenta que el número de habitantes por vivienda es de 2,4 habitantes, por lo que el número total de habitantes de la actuación son:

77 habitantes

2.4.6 CONCLUSIÓN

Como se demuestra en los apartados anteriores, en la aplicación de los gastos e ingresos calculados repartidos temporalmente según el cronograma estimado **durante el desarrollo de la actuación**, se obtiene un **beneficio sensiblemente positivo**, tanto si se habla pormenorizadamente en cada año como en el cómputo global.

Tras el desarrollo de la actuación, teniendo en cuenta las ratios de gasto e ingresos por habitante procedentes del análisis realizado en el presente documento sobre el presupuesto municipal consolidado del 2026, se obtienen valores que demuestran que la evaluación de todos los ingresos corrientes diferenciales de la actuación, arrojan un **saldo positivo**.

A parte, con la presente actuación, se obtiene un **incremento del patrimonio municipal** procedente de la cesión tanto del aprovechamiento de la actuación, como de zonas libres públicas.

2.5 MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA (MVE)

2.5.1 OBJETIVO

Conforme a lo establecido en el artículo 85.3 b) del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (RGLISTA), los instrumentos de ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación urbanística incluirán:

" b) Una memoria de viabilidad económica con el siguiente contenido:

1.º Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar.

La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.

2.º Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, la estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.

3.º El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido, en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.

El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de ésta, o de la red de infraestructuras que les compete, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

4.º El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

5.º La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas."

La Memoria de Viabilidad Económica se realiza en términos de rentabilidad para los propietarios incluidos en el ámbito de actuación, debiendo incluir el resto de elementos que en el mismo artículo se definen, conforme al artículo 22.5 del TRLSRU 7/2015 y el apartado 3.b) del artículo 85 del RGLISTA.

2.5.2 PARÁMETROS URBANÍSTICOS EXISTENTES Y PROPUESTOS

ORDENACIÓN SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE					
Concepto	Superficie (m ²)	Edificabilidad (m ²)	Aprov. Objetivo (UAS)	Aprov. Subjetivo (UAS)	Nº de viviendas
Residencial libre	3.427,17	2.362,21	2.362,21		22,00
Residencial protegido	1.543,85	1.012,37	141,23		10,00
TOTAL USOS LUCRATIVOS	4.971,02	3.374,58	2.503,44	2.253,09	32,00
Dotacional-Espacios libres ZV1	1.603,63				
Dotacional-Espacios libres ZV2	290,19				
Dotacional-Espacios libres ZV3	149,23				
Viario	2.509,18				
TOTAL USOS NO LUCRATIVOS	4.552,23				
TOTAL	9.523,25	3.374,58	2.503,44	2.253,09	32,00

ORDENACIÓN SEGÚN PLANEAMIENTO VIGENTE					
Concepto	Superficie (m ²)	Edificabilidad (m ²)	Aprov. Objetivo (UAS)	Aprov. Subjetivo (UAS)	Nº de viviendas
Residencial libre	3.409,00	2.362,21	2.362,21		22,00
Residencial protegido	1.704,00	1.012,37	91,11		10,00
TOTAL USOS LUCRATIVOS	5.113,00	3.374,58	2.453,32	2.207,99	32,00
Dotacional-Espacios libres	1.918,00				
Viario	2.545,00				
TOTAL USOS NO LUCRATIVOS	4.463,00				
TOTAL	9.576,00	3.374,58	2.453,32	2.207,99	32,00

2.5.3 RENTABILIDAD ECONÓMICA

Una actividad económica será viable cuando los ingresos superen a los costes, es decir cuando se cumpla lo siguiente:

$$\text{BENEFICIO} = \text{INGRESOS} - \text{COSTES}$$

Partiendo de esta premisa, en la actividad urbanizadora el beneficio se identifica con el incremento de valor que experimentan los terrenos (revalorización) sometidos al proceso urbanizador, siendo la materia prima el suelo en origen, los costes del proceso de producción las cargas urbanísticas y el producto terminado (el suelo urbanizado resultante), cuyo valor es el que determina los ingresos. Así pues, en el presente apartado, se busca justificar el cumplimiento de la siguiente expresión:

$$\text{BENEFICIO} = \text{INGRESOS (CORRESPONDIENTES AL VALOR DEL SUELO URBANIZADO)} - \text{CARGAS URBANÍSTICAS} - \text{COSTE INICIAL DEL SUELO}$$

INGRESOS

Metodología

Los ingresos se identifican con el Valor del Suelo Urbanizado una vez descontados los suelos correspondientes a la Administración Local en concepto de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad urbanística, lo que supone en este caso, el 10% del aprovechamiento.

Este valor se denomina Valor de repercusión de suelo en el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo (RVLS) aprobado en Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, o "Valor Residual del Suelo" en el argot inmobiliario, y puede calcularse por el método estático (las variables no se desarrollan en el tiempo) o dinámico (las variables económicas se desagregan en el tiempo mediante los flujos de caja que las conforman). Ambas metodologías son igualmente válidas, utilizándose en la presente memoria el método estático, el cual sigue la siguiente expresión:

$$VRS = Vv/K-Vc$$

Donde:

- VRS = Valor de Repercusión del Suelo de cada uso considerado
- Vv = Valor de venta
- K = Costes distintos a los vinculados al Suelo y la Construcción
- Vc = Valor de la construcción

Datos para el cálculo

VALORES UNITARIOS DE VENTA

Se trata de determinar el valor de venta del producto edificado terminado expresado en €/m² del uso considerado y, además en el caso de vivienda protegida, la repercusión del coste del suelo en el precio de la misma.

- VIVIENDA LIBRE

La determinación de los valores unitarios de venta de vivienda libre se obtendrá mediante el método de comparación, cuando exista un conjunto estadísticamente significativo de transacciones reales o de ofertas cuyo número sea igual o superior a seis muestras comparables, sobre la base de un Estudio de Mercado estadísticamente significativo.

El ámbito que nos ocupa se localiza en el distrito Málaga Este, concretamente en el sector Pedregalejo–Morlaco. En dicho entorno se identifican actualmente un número muy limitado de promociones de obra nueva, concretamente cinco, de las cuales, además, dos presentan tipologías edificatorias distintas a la vivienda plurifamiliar aislada objeto de la presente memoria.

Esta reducida muestra no resulta estadísticamente significativa para la obtención de valores unitarios de mercado representativos. Asimismo, los precios ofertados en portales inmobiliarios de venta, tales como Idealista, constituyen precios de salida o expectativa, que no necesariamente reflejan los valores reales de transacción, pudiendo incorporar márgenes comerciales y factores de sobrevaloración.

Por todo ello, se considera metodológicamente más adecuado partir de indicadores generales de venta obtenidos a partir de estudios de mercado consolidados, tomando como referencia el estudio de vivienda nueva en Málaga correspondiente al año 2023, realizado y difundido por Foro de Consultores Inmobiliarios, al ofrecer un marco de análisis más amplio, homogéneo y representativo del mercado residencial.

Según la fuente citada, el precio medio de la vivienda en Málaga alcanza los 3.500 €/m², en valor absoluto, suponen 380.000 euros en precio de adquisición. En el conjunto de distritos, los precios unitarios varían desde 1.949 €/m² a los 5.422 €/m², valores de m² construidos con comunes y sin incluir anejos de garaje o trasteros. El distrito con mayor precio obtenido es Málaga Este, dónde la media supera los 4.000 €/m², Campanillas resulta el distrito con menor precio obtenido correspondiente a 1.970 €/m².

DISTRITOS / €**/m² CCC*	MEDIA
1. CENTRO	3.685
2. MÁLAGA ESTE	4.146
3. CIUDAD JARDÍN	2.361
4. BAILÉN – MIRAFLORES	2.816
5. PALMA – PALMILLA	3.964
6. CRUZ DEL HUMILLADERO	3.131
7. CARRETERA DE CÁDIZ	3.910
8. CHURRIANA	2.404
9. CAMPANILLAS	1.970
10. PUERTO DE LA TORRE	2.579
11. TEATINOS – UNIVERSIDAD	3.203
MEDIA	3.460

* CCC: Construidos con comunes

Fuente: Foro de Consultores Inmobiliarios

En consecuencia, se adopta como valor medio de vivienda en el ámbito que nos ocupa, correspondiente al distrito de Málaga Este un indicador de 4.146 €/m² para el año 2023.

De acuerdo con el cronograma de ejecución previsto, la edificación de las viviendas se desarrollará entre los años 2026, 2027 y 2028, concentrándose aproximadamente el 80 % de la producción edificatoria en los dos últimos ejercicios. No obstante, a efectos de simplificación del cálculo y conforme a un criterio de prudencia habitual en estudios económicos de planeamiento, se adopta la hipótesis conservadora de que la totalidad de las viviendas se comercializa en el año 2027, evitando así introducir escenarios de venta escalonada que podrían incrementar artificialmente los valores resultantes.

En cuanto a la evolución del valor unitario de venta, se considera razonable aplicar una tasa de actualización anual del 10 %, coherente con los incrementos interanuales observados en el mercado residencial de la ciudad de Málaga en los últimos ejercicios. Dicha tasa, aun siendo significativa, resulta justificada en un contexto de fuerte presión de la demanda y de oferta limitada de vivienda nueva, especialmente en distritos consolidados como Málaga Este. Aplicando sucesivamente la citada tasa de actualización anual del 10 % hasta el año 2027, se alcanza un valor unitario estimado de **6.070,15 €/m²**.

El valor así obtenido mantiene, no obstante, un carácter claramente conservador, al situarse muy por debajo de los valores medios ofertados en portales inmobiliarios de venta de vivienda nueva, como Idealista, donde los precios publicados para el ámbito Pedregalejo–Morlaco alcanzan habitualmente cifras superiores a los 10.000 €/m². Dichos valores de oferta, al responder a expectativas comerciales y no a precios efectivos de transacción, no se consideran adecuados como referencia directa para la Memoria Económica del presente instrumento de ordenación.

- VIVIENDA PROTEGIDA

Se toman los valores y coeficientes según el Plan Vive en Andalucía, de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana de Andalucía 2020-2030.

Para el cálculo del precio de referencia:

- Se establece el módulo básico en 870 €/m²útil.
- Se establece el coeficiente territorial correspondiente a la ciudad de Málaga en 1,45.

- Se determina el módulo ponderado por aplicación del coeficiente territorial sobre el módulo básico, resultando 1.261,50 €/m²útil.
- Se establece el coeficiente de Régimen Especial en 1,5.
- Se establece el coeficiente de Régimen General en 1,7.
- Se establece el coeficiente de Precio Limitado en 2.
- Se determinan los precios de referencia por aplicación de los coeficientes de Régimen Especial, Régimen General y Precio Limitado sobre el módulo ponderado, resultando los valores:

PRECIOS DE REFERENCIA EN €/M ² ÚTIL			
Coeficiente Territorial	Coeficiente Categoría		
	Régimen Especial (1,5)	Régimen General (1,7)	Precio limitado (2,0)
Municipios Grupo 4 (1,07)	1.396,35 €/m ² útil	1.582,53 €/m ² útil	1.861,80 €/m ² útil
Municipios Grupo 3 (1,15)	1.500,75 €/m ² útil	1.700,85 €/m ² útil	2.001,00 €/m ² útil
Municipios Grupo 2 (1,30)	1.696,50 €/m ² útil	1.922,70 €/m ² útil	2.262,00 €/m ² útil
Municipios Grupo 1 (1,45)	1.892,25 €/m ² útil	2.144,55 €/m ² útil	2.523,00 €/m ² útil

Fuente: Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda. Junta de Andalucía.

Se ha considerado, según las características de la actuación y su localización efectiva, el régimen a contemplar es el correspondiente a Régimen General, en consecuencia, el precio de referencia obtenido es de **2.144,55 €/m²útil**.

Para el completar el cálculo de precios de referencia incluyendo anejos vinculados:

- Se considera como superficie de garaje 25 m²útil.
- Se considera como superficie de trastero 4 m²útil.
- Se aplica el 60% del precio de referencia del m² útil de la vivienda a la que se vincula.
- Se obtiene un valor de garaje de 53.613,75 €.
- Se obtiene un valor de trastero de 8.578,20 €.
- Se plantea como hipótesis estimativa una superficie de vivienda de 90 m²útil.
- Se obtiene la repercusión de valor de garaje sobre superficie útil de vivienda de 357,43 €/m²útil.
- Se obtiene la repercusión de valor de trastero sobre superficie útil de vivienda de 57,19 €/m²útil.
- Se obtiene el precio de referencia completo, incluyendo los anejos vinculados de 2.559,16 €/m²útil.

El precio máximo de la primera transmisión del pleno dominio de la vivienda es el precio de referencia calculado de **2.559,16 €/m²útil**.

Para determinar el precio máximo repercutido en superficie construida:

- Se plantea como hipótesis estimativa una relación entre superficie útil y construida de $Sc=1,20 \cdot Su$
- Se obtiene un precio máximo repercutido en superficie construida de 2.132,64 €/m²constr.

Como resultado del procedimiento seguido, el valor de vivienda protegida corresponde a **2.132,64 €/m²t**.

Para determinar la repercusión del coste del suelo en el precio de la vivienda protegida:

- Se aplica el 15% del precio de la vivienda protegida que sobre el suelo se construyera.
- Se obtiene un precio repercutido sobre superficie construida de 319,90 €/m²constr.

Como resultado del procedimiento seguido, el valor de repercusión del coste del suelo en el precio de la vivienda protegida corresponde a **319,90 €/m²t**.

Coeficiente K

Esta variable K o beneficio empresarial del promotor, es un coeficiente que pondera, según establece el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo (RVLS) aprobado en Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, "la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad"

Se refiere a gastos distintos de aquellos incluidos como Vc o como VRS, cuya suma se pondera respecto al Vv en un único coeficiente.

Tomará el valor, según el RVLS, de 1,40 con carácter general pudiendo variar justificadamente entre el 1,2 y el 1,5 en función de menores o mayores gastos generales dependientes de la dinámica del mercado inmobiliario, calidad y tipología de vivienda, riesgo y plazo previsto de comercialización, etc. según los criterios que se establecen en el apartado 2 del artículo 22 del citado Reglamento.

En este caso tomamos el valor general de $K=1,40$.

Valores Unitarios de Construcción

Este valor se determina calculando el coste de ejecución material (PEM) más los gastos necesarios para la construcción y el beneficio industrial de contratista (PEC).

- VIVIENDA LIBRE

En base a los valores medios estimativos de la construcción 2025 del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga:

- Se determina para proyectos de edificación de edificios de vivienda plurifamiliar aislado 990,99 €/m².
- Se plantea como hipótesis estimativa una calidad de la construcción media-alta mediante un incremento del 20%.
- Se obtiene un PEM de 1.189,19 €/m².
- Se plantea como hipótesis estimativa unos gastos generales de 13% sobre PEM.
- Se plantea como hipótesis estimativa un beneficio industrial de 6% sobre PEM.
- Se obtiene un valor unitario de construcción de 1.415,13 €/m².

Como resultado del procedimiento seguido, el valor unitario de construcción en vivienda libre corresponde a **1.415,13 €/m²**.

- VIVIENDA PROTEGIDA

En base a los valores medios estimativos de la construcción 2025 del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga:

- Se determina para proyectos de edificación de edificios de vivienda plurifamiliar aislado 990,99 €/m2.
- Se plantea como hipótesis estimativa una calidad de la construcción equivalente a VPO y VPP mediante una reducción del 20%.
- Se obtiene un PEM de 792,79 €/m2.
- Se plantea como hipótesis estimativa unos gastos generales de 13% sobre PEM.
- Se plantea como hipótesis estimativa un beneficio industrial de 6% sobre PEM.
- Se obtiene un valor unitario de construcción de 943,42 €/m2.

Como resultado del procedimiento seguido, el valor unitario de construcción en vivienda protegida corresponde a **943,42 €/m2**.

Cálculo de los ingresos de la actuación

Si bien se han calculado todos los valores para los dos usos lucrativos considerados, los ingresos se identifican con el valor del suelo urbanizado una vez descontados los suelos correspondientes a la Administración Local en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actuación urbanística. Por tanto, partiremos del aprovechamiento subjetivo, una vez descontado el 10% del aprovechamiento objetivo, que son 250,34 uas, se cede al Ayuntamiento de la siguiente forma:

- 141,23 UAs correspondientes al residencial protegido
- 109,11 UAs del residencial libre

Por lo tanto, para obtener los ingresos partiremos del aprovechamiento una vez descontado el aprovechamiento que se cede al Ayuntamiento descrito anteriormente, obteniendo en la siguiente tabla, el Valor de Repercusión del suelo de los terrenos lucrativos que pertenecerán a la propiedad promotora.

INGRESOS							
USOS	APROVECHAM. (UAS)	EDIFICABILIDAD (m ² t)	VALOR UNITARIO DE VENTA (€/m ² t)	COEFICIENTE	VALOR UNITARIO DE CONTRUCCIÓN (€/m ² t)	VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO (€/m ² t)	VALOR DEL SUELO URBANIZADO (€)
VIVIENDA LIBRE	2.253,10	2.253,10	6.070,16	1,40	1.415,13	2.920,69	6.580.615,32
VIVIENDA PROTEGIDA	0,00	0,00	2.132,64	-	943,42	319,90	0,00
TOTAL	2.253,10	2.253,10				3.240,59	6.580.615,32

Nota: Valor unitario de construcción tenido en cuenta es para plurifamiliar Aislado calidad alta, calculándose incluyendo BI y GG

CARGAS URBANÍSTICAS

Los costes o cargas de ejecución de obras de urbanización están definidas en el artículo 189 del RGLISTA, distinguiéndose los conceptos que se han desarrollado en el apartado 2.3. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO (EEF) del presente documento.

Se muestra a continuación en una tabla resumen, el desglose y el total de estos costes procedentes de las cargas de la urbanización.

CARGAS URBANÍSTICAS			
CONCEPTO	COSTE UNITARIO	PEM	TOTAL (CON GG+ BI Y SIN IVA)
DEMOLICIÓN PREMA DE EDIFICACIÓN EXISTENTE (Vivienda Unifamiliar de 60 m ²)	58,6 €/m ²	3.516,00	4.184,04
COSTES DE URBANIZACIÓN INTERNA Y EXTERNA		3.095.920,13	3.684.144,95
REDACCIÓN Y TRAMITACIÓN DE LOS PROYECTOS (Estudio de Detalle, Proyecto de Urbanización, Demolición y Reparcelación)	5 % obras a realizar		184.416,45
TASAS POR LICENCIAS DE OBRAS			62.158,40
Demolición de edificación existente	240 €/obra menor		240,00
Proyecto de Urbanización	2 % PEM		61.918,40
IMPUESTOS SOBRE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS (ICIO)			123.977,45
Demolición de edificación existente	4% PEM		140,64
Proyecto de Urbanización	4% PEM		123.836,81
CARGAS DEL P.E. INFRAESTRUCTURAS (GGy BI incluidos)	30,00 €/UA		75.103,20
GASTOS FINANCIEROS EMPRESARIAL	5 % volumen de inversión		206.699,22
TOTAL			4.340.683,72

COSTE INICIAL DEL SUELO

Para el coste inicial del suelo, se ha tomado el valor de compra real de los suelos, el cual se corresponde con las siguientes cantidades:

- Precio del inmueble existente: 175.000 euros
- Precio del resto del suelo: 1.937.601,78 euros
- Precio total de compra de los suelos: **2.112.601,78 euros**

BENEFICIO - CONCLUSIÓN

Sustituyendo los valores en la fórmula para el cálculo de la rentabilidad económica de la actuación, se obtiene un beneficio de 127.329,82 euros, lo cual demuestra la viabilidad económica de la presente actuación urbanizadora.

BENEFICIO (ingresos-cargas urbanísticas- coste inicial del suelo)	INGRESOS (valor del suelo urbanizado)	CARGAS URBANÍSTICAS	COSTE INICIAL DEL SUELO
127.329,82 €	6.580.615,32 €	4.340.683,72 €	2.112.601,78 €

2.5.4 HORIZONTE TEMPORAL

El desarrollo de la actuación conllevará la formulación y posterior aprobación de los siguientes instrumentos de desarrollo y ejecución: estudio de detalle, proyecto de reparcelación y proyecto de urbanización. Estos se están redactando en paralelo y parece prudente estimar la aprobación de los mismos en este año 2026.

Posteriormente, en el último trimestre del año, se podrían iniciar las obras de urbanización que deberán estar concluidas en un plazo de 24-30 meses y de forma simultánea podrían iniciarse las obras de edificación, estimándose que las viviendas libres se terminarán junto con las obras de urbanización, y las viviendas de protección, dos años después de la finalización de las obras anteriores.

En consecuencia, se necesitarían, al menos, dos años y medio aproximadamente desde la entrada en vigor del Estudio de Detalle, para que las obras de urbanización estén acabadas y recepcionadas por la administración local, y que las viviendas libres estén finalizadas, y dos años desde la finalización de las obras de urbanización para que la edificación de la vivienda protegida esté terminada.

En definitiva, para que las viviendas pudieran empezar a ser habitadas se necesitaran al menos tres años.

En estas condiciones teóricas, el horizonte temporal para la amortización de la deuda contraída por el promotor con la entidad financiera se fija en 10 años, periodo suficiente para que todos los adquirentes se hayan subrogado al préstamo del promotor.

HORIZONTE TEMPORAL	2026	2027	2028	2029	2030	TOTAL
Aprobación Definitiva del ED						
Aprobación Definitiva del PU						
Inscripción PR						
Ejecución Obras de Urbanización (%)	20	40	40			100
Ejecución Viviendas Libres (%)	20	60	20			100
Ejecución Viviendas Protección (%)				50	50	100
Nº viviendas libres terminadas (vivs)	5	14	3			22,00
Nº viviendas protegidas terminadas (vivs)				5	5	10,00
Nº viviendas totales terminadas (vivs)	5	14	3	5	5	32,00
Incremento de población acumulado (habs)			53	65	77	77

3. RESÚMEN EJECUTIVO

3.1 UBICACIÓN Y DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO

El ámbito del Estudio de Detalle tiene una superficie de 9.576,00 m² según ficha urbanística, 9.523,25 m² según Estudio de Detalle con adaptación a realidad física, y abarca suelos destinados a viario, residencial libre, residencial protegido y zonas verdes, y se sitúa en el barrio de Pedregalejo, más concretamente en la zona oeste del mismo entre las barriadas Hacienda Paredes y Torre del Molino, pertenecientes todas al distrito Este de la ciudad de Málaga. Dicho ámbito de actuación esta recogido por el vigente PGOU 2011 como un sector de suelo urbano no consolidado, área de reparto AR.UE.SUNC-O-LE.1.

Se redacta Estudio de Detalle para la ordenación pormenorizada de alineaciones, rasantes y volúmenes, en el ámbito antes descrito, reordenación de parcelas vacantes y conexión del viario este-oeste entre Hacienda Paredes y Cl. Juan Valera.



Ortofoto sector objeto del Estudio de Detalle

3.2 ZONIFICACIÓN Y OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El Estudio de Detalle reordena las parcelas vacantes y conecta el viario este-oeste entre Hacienda Paredes y Cl. Juan Valera, realizando 1 vía de conexión por una cota superior de la topografía.

La edificación posible se resuelve con ordenanza CJ-1º, con altura en relación a su entorno y la no formación de pantallas de edificación por elementos continuos o por superposición de edificaciones en distintos niveles de implantación de longitud superior a 30 metros.

El estudio de detalle determina a su vez la localización exacta de las viviendas protegidas que se situarán preferentemente en zona señalada en plano de ordenación pormenorizada



Zonificación propuesta por el Estudio de Detalle

El principal objeto del Estudio de Detalle es la reordenación de los espacios libres destinados a viario, zonas verdes y residencial, así como la localización exacta de las viviendas protegidas.

Con esta nueva ordenación se modifican los valores de superficie por uso de la siguiente manera:

ORDENACIÓN PORMENORIZADA SUNC-O-LE.1 "Las Esclavas" (PGOU)

Parcela	Superficie (m2)	Usos Lucrativos			Altura máx.	Calificación
		Edificabilidad	Nº viviendas			
Residencial libre	3.409,00	2.362,21	22	B+1	CJ-1a	
Residencial protegido	1.704,00	1.012,37	10	B+1	CJ-1a	
Total usos lucrativos	5.113,00	3.374,58	32			
Dotacional – Espacios libres						
Dotacional - Espacios libres	1.918,00					
Viario	2.545,00					
Total usos no lucrativos	4.463,00					
Total superficie sector	9.576,00					

ORDENACIÓN PORMENORIZADA SUNC-O-LE.1 "Las Esclavas" (ESTUDIO DE DETALLE)

Parcela	Superficie (m2)	Usos Lucrativos			Altura máx.	Calificación
		Edificabilidad	Nº viviendas			
Residencial libre	3.427,17	2.362,21	22	B+1	CJ-1a	
Residencial protegido	1.543,85	1.012,37	10	B+1	CJ-1a	
Total usos lucrativos	4.971,02	3.374,58	32			
Dotacional – Espacios libres						
Dotacional - Espacios libres (ZV1)	1.603,63					
Dotacional - Espacios libres (ZV2)	290,19					
Dotacional - Espacios libres (ZV3)	149,23					
Viario	2.509,18					
Total usos no lucrativos	4.552,23					
Total superficie sector	9.523,25					

3.3 JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LA ORDENACIÓN

La reorganización y ordenación propuesta se adapta a la necesidad de comunicación entre las barriadas colindantes actualmente desconectadas, generando una nueva vía de comunicación entre la Calle Azafrán, vía que termina en el Colegio Esclavas del Divino Corazón del barrio Hacienda Paredes, y la calle Juan Valera; para la adaptación de la citada vía a través del desnivel topográfico existente en la parcela, se hace necesaria la reorganización de los límites entre suelo residencial y suelo destinado a espacios verdes que reservaba el Plan General aprobado.

Se aporta definición de urbanización planteada, vial con estudio de rasantes, desmontes y pendientes oportuno.

Teniendo en cuenta los parámetros fijados por la normativa para los suelos de uso residencial, y más concretamente los de calificación ciudad jardín (CJ-1a) como es nuestro caso, se delimitan las superficies de suelo destinado a vivienda y se hace un estudio de las posibles áreas de movimiento donde se ubicarán las futuras edificaciones.

Se aprovecha también el presente Estudio de Detalle para fijar el espacio destinado a VPO en la misma zona propuesta por el Plan General aprobado y se dota de un espacio frontal a calle Rosalía de Castro destinado a uso viario que permita la correcta entrada y salida de vehículos junto con el espacio reservado para acerado.