ESTUDIO DE DETALLE REFUNDIDO SOBRE PARCELA P1 EN EL PERI RT-I.5 (VALDICIÓ)

Promotor:

J. DEL PASO e HIJO 2006 S.L. (B-92.719.525)
(Antonio Jiménez del Paso- 25.083.302-P)

Situación:

Avd. Isaac Peral 55, 29004 (Málaga).

Expediente:	Fecha:	Expte. CoaMálaga:	Expte. Ayto:
22-1154-02.5	**29-ABRIL-2024**		**PL 21/2022**

Arquitecto:

FERNANDO RODRIGUEZ CARO — Colegiado nº 507

FEROCAARQUITECTURA, S.L.P.

Sociedad Profesional de Arquitectura y Urbanismo
Inscrita en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el nº 800658

C/ Canales, 10. Local Bajo 2B.
29002 MÁLAGA
www.ferocaarquitectura.es

T. (+34) 952.91.97.97
E. feroca@ferocaarquitectura.es

I. MEMORIA

ÍNDICE

1.1 IDENTIFICACION Y OBJETO DEL PROYECTO
1.2 AGENTES
- 1.2.1 Promotor
- 1.2.2 Proyectista

1.3 OBJETO
- 1.3.1 Objeto del Documento
- 1.3.2 Contestación al Informe
- 1.3.3 Requerimiento de Documentación. Ayuntamiento de Málaga (12 marzo 2024)
- 1.3.4 Informe sobre el Estudio de Detalle sobre parcela P1 en el PERI RT-L5 (Valdició). En el término municipal de Málaga (Málaga) (Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol)
- 1.3.5 Definición

1.4 INFORMACION PREVIA: ANTECEDENTES Y CONDICIONANTES DE PARTIDA
- 1.4.1 Emplazamiento
- 1.4.2 Datos del solar
- 1.4.3 Datos de las edificaciones e infraestructuras existentes
- 1.4.4 Características Geotécnicas del solar
- 1.4.5 Justificación del cumplimiento de la normativa urbanística, ordenanzas municipales y otras normativas
- 1.4.6 Justificación del Cumplimiento de la Afección de la Servidumbre Aeronáutica del Aeropuerto de Málaga.

1.5 DESCRIPCION DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 1.5.1 JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA
- 1.5.2 DESCRIPCIÓN GENERAL, USO CARACTERÍSTICO DEL SOLAR Y OTROS USOS PREVISTOS COMPATIBLES
  - 1.5.2.1 Usos
  - 1.5.2.2 Edificabilidad
  - 1.5.2.3 Altura
  - 1.5.2.4 Alineaciones y rasantes
- 1.5.3 ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

1.6 ANEXOS
- 1.6.1 Nota simple de la parcela P1

1.7 PLANOS

ED-01	Situación y Emplazamiento. Solar	E: S/E	☒
ED-02	Topográfico. Ortofoto	E: 1/400	☒
ED-03	Topográfico. Alineaciones y Coordenadas ETRS 89	E: 1/400	☒
ED-04	Estado Actual. Condiciones Urbanísticas	E: 1/400	☒
ED-05	PGOU Málaga. Estudio de Alturas	E: S/E	☒
ED-06	Propuesta. Modificación Alturas. Solar	E: 1/400	☒
ED-07	Propuesta. Distribución de Volúmenes no vinculante	E: 1/400	☒
ED-08	Propuesta. Modificación Alturas. Sección.	E: 1/200	☒
ED-09	Propuesta. Modificación Alturas. Infografías.	E: S/E	☒
ED-10	Propuesta. Infografías sobre volúmenes no vinculantes	E: S/E	☒
ED-11	Fotografías. Ideas de Propuesta.	E: S/E	☒
ED-12	Servidumbre Aeronáutica. Zona de Vulneración aérea	E: S/E	☒
ED-13	Servidumbre Aeronáutica. Límites de aproximación	E: S/E	☒
ED-14	Servidumbre Aeronáutica. Servidumbre de aeródromo e instalaciones radioeléctricas R.D.1842/2009	E: S/E	☒

1.1. IDENTIFICACIÓN Y OBJETO DEL DOCUMENTO

Título del proyecto	**ESTUDIO DE DETALLE REFUNDIDO sobre parcela P1 en el PERI RT-I.5 (Valdició)**
Objeto del proyecto	Ordenación de volúmenes con modificación de alturas
Situación	Av. Isaac Peral 55. VALDICIÓ. - 29004. Málaga

1.2. AGENTES

1.2.1. Promotor.

J. DEL PASO E HIJOS 2006 S.L.
CIF/NIF: B-92.719.525; Dirección: Calle Tucidides nº 14. Polígono Santa Bárbara. Málaga.
Representante legal: Administrador único. ANTONIO JIMENEZ DEL PASO
NIF. 25.083.302-P;

1.2.2. Proyectista.

Sociedad profesional FEROCA **ARQUITECTURA, S.L.P.**,
Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 800658
CIF B-92.811.587,
Domicilio: C/ Canales nº 10, local Bajo 2B. 29002 Málaga,

FERNANDO RODRIGUEZ CARO
Arquitecto, Nº Colegiado: 507, Colegio de Málaga.
CIF/NIF: NIF 3.817.934-A.

1.3. OBJETO

1.3.1. Objeto del Documento

El Documento se presenta como Estudio de Detalle Refundido **Exp. PL 21/2022**, con el objeto refundir toda aquella documentación presentada relativa a dicho Estudio de Detalle hasta la fecha en un único documento y dar contestación al informe emitido por la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible **Exp. 230571** con fecha 6 de marzo de 2024 donde se requiere un aporte de documentación.

Para ello se presentan memoria y planos.

1.3.2. Contestación al informe

[…] 4.2.- Afecciones sobre el Territorio

Consideraciones generales

La totalidad del ámbito de estudio se encuentra incluida en las zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol. En el plano que se adjunta como Anexo II a este informe, se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto del nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción o instalación (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), plantaciones, modificaciones del terreno u objetos fijos o móviles (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de las infraestructuras viarias.

Si bien el Estudio de Detalle incorpora entre sus planos de información los planos de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol correspondientes al Real Decreto 1842/2009, dado que no se representan las cotas de nivel de todas las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas que afectan al ámbito de estudio, el planeamiento deberá modificarse para incorporar entre sus planos normativos, el plano de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol que se adjunta como Anexo II al presente informe. Asimismo, se deberá dejar constancia expresa del párrafo anterior en su documentación. […]

Se aporta plano ED-14 donde se incluye el plano del Anexo II de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol, R.D. 1842/2009 del informe recibido.

1.3.3. REQUERIMIENTO DE DOCUMENTACIÓN. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA (12 marzo 2024)

Ayuntamiento de Málaga
Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras

Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio Jurídico Administrativo de Planeamiento

O-ED parc. P1 RT-I.5 Valdició Av Isaac Peral-P21-22-aviación- promotor (ac)

Expediente: Estudio de Detalle_**PL21-22**
Solicitante: J. DEL PASO E HIJO 2006 S.L.
Representante: Fernando Rodríguez Caro
Situación: Parcela P.1 PERI RT-I.5 Valdició – Avda. Isaac Peral 55
Referencia Catastral: 9617503UF6691N0001EF
Junta de Distrito Nº:Distrito 7 – Ctra. Cádiz
Asunto: Requerimiento de documentación.

En relación al expediente de referencia y número que se indican en la parte superior de este escrito, adjunto se le remite el **informe emitido por la Dirección General de Aviación Civil** del Ministerio de Transportes, y Movilidad Sostenible **con fecha 6 de marzo de 2024,** haciéndole advertencia expresa de que, para que pueda continuar la tramitación del presente expediente, deberá aportar nueva documentación técnica que subsane las deficiencias detectadas en el informe sectorial indicado.

Según lo indicado en el artículo 73 de la *Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas*, dicha documentación deberá ser presentada en el plazo máximo de **15 días**, a contar desde el recibo de la presente notificación; significándole que, transcurrido el citado plazo sin cumplimentar lo requerido, se dictará la resolución que se estime procedente, pudiendo en este mismo plazo formular las alegaciones que considere oportunas. Igualmente se le advierte que, hasta tanto se atienda el requerimiento efectuado, queda interrumpido el computo del plazo que tiene esta Administración para resolver sobre su solicitud.

En caso de no cumplir lo dispuesto en los apartados anteriores se le podrá declarar decaído en su derecho al trámite correspondiente mediante resolución expresa, archivándose las actuaciones sin más trámite. No obstante, y de conformidad con el apartado tercero del citado artículo 73 de la *Ley 39/2015*, se admitirá la actuación del interesado y producirá sus efectos legales, si se produjera antes o dentro del día en que se notifique la resolución expresa en la que se tenga por transcurrido el plazo.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica,
La Jefa del Servicio Jurídico-Administrativo.-
Fdo: Mª Pilar Heredia Melero.-

J. DEL PASO E HIJO 2006 S.L r/p Fernando Rodríguez Caro
feroca@ferocaarquitectura.es

Núm. Registro: 2024/165642
Fecha Registro: 12/03/2024 09:17
Localizador: 152527457536003137316
Verificador: https://cotejo.malaga.eu

Paseo Antonio Machado, 12 ▪ 29002 ▪ MÁLAGA ▪ Tlf.: 010 y 902.210.250 ▪ CIF - P - 7990002 - C ▪ www.malaga.eu

Código Seguro De Verificación	FGE1sVA65Hz/U8K/KqqTNQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Pilar Heredia Melero	Firmado	12/03/2024 09:03:31
Observaciones		Página	1/1
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/FGE1sVA65Hz/U8K/KqqTNQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

1.3.4. INFORME SOBRE EL ESTUDIO DE DETALLE SOBRE PARCELA P1 EN EL PERI RT-I.5 (VALDICIÓ), EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MÁLAGA (MÁLAGA) (Exp. 230571) (AEROPUERTO DE MÁLAGA-COSTA DEL SOL)

MINISTERIO
DE TRANSPORTES
Y MOVILIDAD SOSTENIBLE

Secretaría General de Transportes Aéreo y Marítimo
Dirección General de Aviación Civil

DESTINATARIO:
o Ayuntamiento de Málaga - Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras

CON COPIA A:
o Ministerio de Defensa - Dirección General de Infraestructura o Aena - Dirección de Planificación Aeroportuaria y Control Regulatorio o ENAIRE - Dirección de Servicios de Navegación Aérea

INFORME SOBRE EL ESTUDIO DE DETALLE SOBRE PARCELA P1 EN EL PERI RT-I.5 (VALDICIÓ), EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MÁLAGA (MÁLAGA) (Exp. 230571) (AEROPUERTO DE MÁLAGA-COSTA DEL SOL)

1.- Antecedentes

Por Orden FOM/2615/2006 del Ministerio de Fomento de 13 de julio de 2006 (B.O.E. nº 189, de 9 de agosto) se aprueba el Plan Director del Aeropuerto de Málaga.

Por Orden FOM/1509/2011 del Ministerio de Fomento de 18 de mayo (B.O.E. nº 134, de 6 de junio de 2011) se modifica la denominación oficial del Aeropuerto de Málaga, pasando a denominarse «Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol».

La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Málaga en sesión celebrada el día 27 de octubre de 2023, adoptó el acuerdo de aprobar inicialmente el "Estudio de Detalle sobre parcela P1 en el PERI RT-I.5 (Valdició)".

Con fecha de 8 de noviembre de 2023 tiene entrada en el Departamento la solicitud por parte de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras del Ayuntamiento de Málaga, para que esta Dirección General emita informe preceptivo sobre el "Estudio de Detalle sobre parcela P1 en el PERI RT-I.5 (Valdició)", conforme a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 en su actual redacción, que no adjunta el documento de planeamiento sino que remite a la siguiente dirección web para su descarga:

https://valida.malaga.eu

FIRMADO
FIRMADO por : DAVID BENITO ASTUDILLO. A fecha: 06/03/2024 09:08 AM
DIRECTOR GENERAL AVIACION CIVIL
Total folios: 13 (1 de 13) - Código Seguro de Verificación: MFOM02SB94EDA0E250C218E62A56. Verificable en https://sede.mitma.gob.es
Verificador: https://coleja.malaga.eu Localizador: 152526173471140345 40 Fecha Registro: 12/03/2024 09:17 Núm. Registro: 2024/165642

REO ELECTRÓNICO:
@mitma.es

Pº DE LA CASTELLANA, 67,
5ª PLANTA
28071 MADRID
TEL 91 597 53 53

FIRMADO

MINISTERIO
DE TRANSPORTES
Y MOVILIDAD SOSTENIBLE

Secretaría General de Transportes Aéreo y Marítimo
Dirección General de Aviación Civil

Mediante escrito de fecha 6 de febrero de 2024, esta Dirección General remitió a Aena un borrador de informe sobre el "Estudio de Detalle sobre parcela P1 en el PERI RT-I.5 (Valdició)", recibiéndose como respuesta, con fecha de 19 de febrero de 2024, un informe de Aena indicando que no tienen observaciones al borrador remitido.

Asimismo, mediante escrito de fecha 6 de febrero de 2024, esta Dirección General remitió a la Dirección General de Infraestructura del Ministerio de Defensa copia del mismo borrador de informe sobre el citado Estudio de Detalle, sin que se hayan recibido observaciones al mismo.

Por todo lo anterior y en relación con los trámites que sigue el Ayuntamiento de Málaga respecto del "Estudio de Detalle sobre parcela P1 en el PERI RT-I.5 (Valdició)", y a los efectos previstos en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 en su actual redacción, en lo que a las servidumbres aeronáuticas se refiere, se informa de lo siguiente:

2.- Remisión de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial y carácter del informe

Conforme a lo que establece la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 en su actual redacción, la remisión al Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible de los proyectos de planes o instrumentos de ordenación urbanística o territorial, o de cualquier otra índole que ordenen físicamente el territorio, así como sus revisiones o modificaciones, que incluyan dentro de su ámbito la zona de servicio aeroportuario o espacios sujetos a servidumbres aeronáuticas legalmente establecidas, o a las propuestas de servidumbres aeronáuticas, incluidas las acústicas, previstas respecto a las actuaciones planificadas en la zona de servicio de los planes directores, debe realizarse antes de la aprobación inicial o trámite equivalente, estableciéndose un plazo de seis meses a contar desde la recepción de la documentación requerida para su emisión. Transcurrido el plazo previsto sin que se haya emitido el informe de la Dirección General de Aviación Civil, se entenderá que reviste carácter disconforme.

A tal efecto, la administración competente para la tramitación del planeamiento podrá solicitar el informe indicado en el párrafo anterior mediante los cauces establecidos

FIRMADO por : DAVID BENITO ASTUDILLO. A fecha: 06/03/2024 09:08 AM.
DIRECTOR GENERAL AVIACION CIVIL
Total folios: 13 (2 de 13) - Código Seguro de Verificación: MFOMO2SB94EDA0E250C218E62A56. Verificable en https://sede.mitma.gob.es

Verificador: https://coleja.malaga.eu Localizador: 152526173471114034540 Fecha Registro: 12/03/2024 09:17 Núm. Registro: 2024/165642

REO ELECTRÓNICO:
@mitma.es

Pº/ DE LA CASTELLANA, 67,
5ª PLANTA
28071 MADRID
TEL 91 597 53 53

FIRMADO

MINISTERIO
DE TRANSPORTES
Y MOVILIDAD SOSTENIBLE

Secretaría General de Transportes Aéreo y Marítimo
Dirección General de Aviación Civil

para ello, entre los que se encuentra la sede electrónica del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, de acceso a través del siguiente enlace:

https://sede.mitma.gob.es/sede_electronica/lang_castellano/OFICINAS_SECTORIALES/AC/INFO_PLAURBATERRI/

En cuanto al carácter del presente informe, no se trata de alegaciones emitidas durante la fase de información pública, sino que posee carácter preceptivo y vinculante, estableciéndose en la precitada disposición que, a falta de solicitud del informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no se podrá aprobar definitivamente el instrumento de planificación territorial o urbanística que no acepte las observaciones formuladas por el Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, en lo que afecte al ejercicio de las competencias estatales.

La obligación de que sean informados los instrumentos de planificación territorial o urbanística que afecten a la zona de servicio aeroportuario o a sus espacios circundantes sujetos a servidumbres aeronáuticas o acústicas establecidas o a establecer para preservar las competencias estatales en materia aeroportuaria, así como su carácter vinculante, se hallan amparados plenamente en la Sentencia del Tribunal Constitucional 46/2007, de 1 de marzo de 2007.

Finalmente, cabe señalar que, a través de la herramienta web *Plataforma de Informes Urbanísticos (PLINUR)*, se puede consultar la información en relación con la integración territorial de diversas infraestructuras de transporte aéreo (aeropuertos, helipuertos e instalaciones de navegación aérea), de acceso mediante el siguiente enlace:

https://plinur.mitma.gob.es/visor/

3.- Afecciones acústicas

3.1.- Normativa Aplicable y Criterios de Referencia

Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, que establece las Servidumbres Aeronáuticas, modificada por Ley 55/99 sobre Medidas

FIRMADO por : DAVID BENITO ASTUDILLO. A fecha: 06/03/2024 09:08 AM.
DIRECTOR GENERAL AVIACION CIVIL
Total folios: 13 (3 de 13) - Código Seguro de Verificación: MFOMO2SB94EDA0E250C218E62A56. Verificable en https://sede.mitma.gob.es

Verificador: https://coleja.malaga.eu Localizador: 152526173471140345 40 Fecha Registro: 12/03/2024 09:17 Núm. Registro: 2024/165642

REO ELECTRÓNICO:
@mitma.es

Pº/ DE LA CASTELLANA, 67,
5ª PLANTA
28071 MADRID
TEL 91 597 53 53

FIRMADO

MINISTERIO
DE TRANSPORTES
Y MOVILIDAD SOSTENIBLE

Secretaría General de Transportes Aéreo y Marítimo
Dirección General de Aviación Civil

Fiscales, Administrativas y de Orden Social, de 29 de diciembre (B.O.E. nº 312, de 30 de diciembre) por la que se establecen las Servidumbres Acústicas en razón de la Navegación Aérea.

Disposiciones Adicional Tercera y Transitoria Tercera de la Ley 37/2003 de Ruido, de 17 de noviembre (B.O.E. nº 276, de 18 de noviembre).

Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre (B.O.E. nº 254, de 23 de octubre), por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

Orden FOM/926/2005, de 21 de marzo (B.O.E. nº 88, de 13 de abril), por la que se regula la revisión de las huellas de ruido de los aeropuertos de interés general.

Las Huellas de Ruido que figuran en el Plan Director del Aeropuerto de Málaga aprobado por Orden FOM/2615/2006 del Ministerio de Fomento de 13 de julio de 2006 (B.O.E. nº 189, de 9 de agosto).

3.2.- Afecciones sobre el Territorio

Con carácter general, no son compatibles los usos residenciales ni los dotacionales educativos o sanitarios en los terrenos afectados por las curvas isófonas Leq día = 60 dB(A), ni Leq noche = 50 dB(A). Con objeto de delimitar dichas curvas se han tenido en cuenta las huellas de ruido que figuran en los planos de Huellas de Ruido incluidas en el Plan Director, para los escenarios Actual y la configuración de Desarrollo Previsible.

Si bien una parte del término municipal de Málaga se encuentra afectado por las operaciones del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol, el ámbito objeto del "Estudio de Detalle sobre parcela P1 en el PERI RT-I.5 (Valdició)" no se encuentra dentro de las huellas de ruido incluidas en el Plan Director del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol, como puede observarse en el plano que se adjunta como Anexo I a este informe.

Por tanto, al no encontrarse afectado por dicha huella, no corresponde a esta Dirección General informar el planeamiento en relación con este aspecto.

FIRMADO por : DAVID BENITO ASTUDILLO. A fecha: 06/03/2024 09:08 AM.
DIRECTOR GENERAL AVIACION CIVIL
Total folios: 13 (4 de 13) - Código Seguro de Verificación: MFOM02SB94EDA0E250C218E62A56. Verificable en https://sede.mitma.gob.es

Verificador: https://coleja.malaga.eu Localizador: 152526173471714034540 Fecha Registro: 12/03/2024 09:17 Núm. Registro: 2024/165642

REO ELECTRÓNICO:
@mitma.es

Pº/ DE LA CASTELLANA, 67,
5ª PLANTA
28071 MADRID
TEL 91 597 53 53

FIRMADO

MINISTERIO
DE TRANSPORTES
Y MOVILIDAD SOSTENIBLE

Secretaría General de Transportes Aéreo y Marítimo
Dirección General de Aviación Civil

Se debe tener en cuenta, que el hecho de no estar afectado por la isófona del aeropuerto no significa que no exista ruido como consecuencia de las operaciones aeroportuarias, sino que no se alcanzan los valores fijados normativamente.

Por lo expuesto, en aplicación de la Ley 37/2003 de Ruido, de 17 de noviembre (B.O.E. nº 276, de 18 de noviembre), en el ámbito de sus competencias, corresponde al Ayuntamiento de Málaga, entre otras cuestiones, informar a sus ciudadanos sobre la contaminación acústica en su municipio, así como determinar si los usos previstos en el "Estudio de Detalle sobre parcela P1 en el PERI RT-I.5 (Valdició)" son compatibles con la afección acústica presente en la zona, al considerar y adicionar el ruido de todas las fuentes sonoras que pudieran concurrir en la misma, entre las que se incluye el ruido proveniente del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol.

4.- Servidumbres Aeronáuticas

4.1.- Normativa Aplicable y Criterios de Referencia

Servidumbres aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, y Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo (B.O.E. nº 131, de 2 de junio) por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.

Real Decreto 1842/2009, de 27 de noviembre, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Málaga (B.O.E. nº 25, de 29 de enero de 2010).

Propuesta de servidumbres aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Málaga aprobado por Orden del Ministerio de Fomento FOM/2615/2006 de 13 de julio de 2006 (B.O.E. nº 189, de 9 de agosto), definidas en base al Decreto de

FIRMADO por : DAVID BENITO ASTUDILLO. A fecha: 06/03/2024 09:08 AM.
DIRECTOR GENERAL AVIACION CIVIL
Total folios: 13 (5 de 13) - Código Seguro de Verificación: MFOMO2SB94EDA0E250C218E62A56. Verificable en https://sede.mitma.gob.es

Verificador: https://coleja.malaga.eu Localizador: 152526173471140345 40 Fecha Registro: 12/03/2024 09:17 Núm. Registro: 2024/165642

REO ELECTRÓNICO:
@mitma.es

Pº/ DE LA CASTELLANA, 67,
5ª PLANTA
28071 MADRID
TEL 91 597 53 53

FIRMADO

MINISTERIO
DE TRANSPORTES
Y MOVILIDAD SOSTENIBLE

Secretaría General de Transportes Aéreo y Marítimo
Dirección General de Aviación Civil

servidumbres aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (O.A.C.I.).

4.2.- Afecciones sobre el Territorio

Consideraciones generales

La totalidad del ámbito de estudio se encuentra incluida en las zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol. En el plano que se adjunta como Anexo II a este informe, se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto del nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción o instalación (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), plantaciones, modificaciones del terreno u objetos fijos o móviles (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de las infraestructuras viarias.

Si bien el Estudio de Detalle incorpora entre sus planos de información los planos de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol correspondientes al Real Decreto 1842/2009, dado que no se representan las cotas de nivel de todas las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas que afectan al ámbito de estudio, el planeamiento deberá modificarse para incorporar entre sus planos normativos, el plano de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol que se adjunta como Anexo II al presente informe. Asimismo, se deberá dejar constancia expresa del párrafo anterior en su documentación.

En particular, el ámbito de estudio se encuentra principalmente afectado por la Superficie Horizontal Interna, entre otras.

Teniendo en cuenta que, según la cartografía disponible, las cotas del terreno en el ámbito de estudio se encuentran aproximadamente por debajo de 8 metros y las servidumbres aeronáuticas se encuentran aproximadamente por encima de 57 metros, ambas sobre el nivel del mar, así como la altura máxima de las mayores construcciones,

FIRMADO por : DAVID BENITO ASTUDILLO. A fecha: 06/03/2024 09:08 AM.
DIRECTOR GENERAL AVIACION CIVIL
Total folios: 13 (6 de 13) - Código Seguro de Verificación: MFOMO2SB94EDA0E250C218E62A56. Verificable en https://sede.mitma.gob.es

Verificador: https://coleja.malaga.eu Localizador: 152526173471140345 40 Fecha Registro: 12/03/2024 09:17 Núm. Registro: 2024/165642

REO ELECTRÓNICO:
@mitma.es

Pº/ DE LA CASTELLANA, 67,
5ª PLANTA
28071 MADRID
TEL 91 597 53 53

FIRMADO

MINISTERIO
DE TRANSPORTES
Y MOVILIDAD SOSTENIBLE

Secretaría General de Transportes Aéreo y Marítimo
Dirección General de Aviación Civil

instalaciones o plantaciones propuestas en la documentación recibida, que es de 5 plantas (B+4) y 20 metros, hay cota, en principio, suficiente para que las servidumbres aeronáuticas no sean sobrepasadas por dichas construcciones, instalaciones o plantaciones, las cuales, en cualquier caso, deberán quedar por debajo de dichas servidumbres, incluidos todos sus elementos (como: antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), incluidas las grúas de construcción y similares.

Otras consideraciones

Según el artículo 14 del Real Decreto 369/2023, el área afectada por las servidumbres de aeródromo y las servidumbres de instalaciones radioeléctricas correspondientes al Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol, queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculten para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:

a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias;
b) Las actividades que supongan o puedan llevar aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan interferir en la visual de los Servicios de Control de Aeródromo;
c) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error;
d) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento;
e) Las actuaciones que puedan estimular, atraer o generar la presencia de fauna;
f) Las actividades o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente;

FIRMADO por : DAVID BENITO ASTUDILLO. A fecha: 06/03/2024 09:08 AM.
DIRECTOR GENERAL AVIACION CIVIL
Total folios: 13 (7 de 13) - Código Seguro de Verificación: MFOMO2SB94EDA0E250C218E62A56. Verificable en https://sede.mitma.gob.es

Verificador: https://coleja.malaga.eu Localizador: 152526173471140345 40 Fecha Registro: 12/03/2024 09:17 Núm. Registro: 2024/165642

REO ELECTRÓNICO:
@mitma.es

Pº/ DE LA CASTELLANA, 67,
5ª PLANTA
28071 MADRID
TEL 91 597 53 53

FIRMADO

MINISTERIO
DE TRANSPORTES
Y MOVILIDAD SOSTENIBLE

Secretaría General de Transportes Aéreo y Marítimo
Dirección General de Aviación Civil

g) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves;

h) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole; y

i) El lanzamiento de fuegos artificiales o artilugios de índole similar.

Conclusión

En consecuencia con todo lo anteriormente expuesto, este Centro Directivo informa favorablemente el "Estudio de Detalle sobre parcela P1 en el PERI RT-I.5 (Valdició)", en lo que a servidumbres aeronáuticas se refiere, siempre y cuando las construcciones, instalaciones o plantaciones propuestas u objetos fijos o móviles (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de las infraestructuras viarias no vulneren las servidumbres aeronáuticas.

5.- Normativa sobre Autorizaciones en materia de Servidumbres Aeronáuticas

Con independencia de lo indicado en el presente informe respecto del planeamiento urbanístico, se recuerda que, al encontrarse la totalidad del ámbito de estudio incluida en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, la ejecución de construcciones, instalaciones (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantaciones, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 31 y 33 del Real Decreto 369/2023, circunstancia que debe recogerse en los documentos de planeamiento.

6.- Indicación de recursos y emplazamiento

La Administración competente para la aprobación definitiva del planeamiento podrá interponer contra el presente informe recurso contencioso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la notificación, salvo que opte por plantear previamente el requerimiento regulado en el artículo 44 de la LJCA.

FIRMADO por : DAVID BENITO ASTUDILLO. A fecha: 06/03/2024 09:08 AM.
DIRECTOR GENERAL AVIACION CIVIL
Total folios: 13 (8 de 13) - Código Seguro de Verificación: MFOMO2SB94EDA0E250C218E62A56. Verificable en https://sede.mitma.gob.es

Verificador: https://coleja.malaga.eu Localizador: 152526173471114034540 Fecha Registro: 12/03/2024 09:17 Núm. Registro: 2024/165642

REO ELECTRÓNICO:
@mitma.es

Pº/ DE LA CASTELLANA, 67,
5ª PLANTA
28071 MADRID
TEL 91 597 53 53

MINISTERIO
DE TRANSPORTES
Y MOVILIDAD SOSTENIBLE

Secretaría General de Transportes Aéreo y Marítimo
Dirección General de Aviación Civil

FIRMADO

Para el caso de que, por razón del contenido del presente informe, sea recurrido el acto de aprobación definitiva del planeamiento se le comunica que, conforme al artículo 21.1.a) de la Ley 29/1998, de 13 de julio, debería ser emplazada al correspondiente recurso la Administración General del Estado.

EL DIRECTOR GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

David Benito Astudillo

FIRMADO por : DAVID BENITO ASTUDILLO. A fecha: 06/03/2024 09:08 AM.
DIRECTOR GENERAL AVIACION CIVIL
Total folios: 13 (9 de 13) - Código Seguro de Verificación: MFOM02SB94EDA0E250C218E62A56. Verificable en https://sede.mitma.gob.es

Verificador: https://coleja.malaga.eu Localizador: 152526173471114034540 Fecha Registro: 12/03/2024 09:17 Núm. Registro: 2024/165642

REO ELECTRÓNICO:
@mitma.es

Pº/ DE LA CASTELLANA, 67,
5ª PLANTA
28071 MADRID
TEL 91 597 53 53

MINISTERIO
DE TRANSPORTES
Y MOVILIDAD SOSTENIBLE

Secretaría General de Transportes Aéreo y Marítimo
Dirección General de Aviación Civil

FIRMADO

FIRMADO por : DAVID BENITO ASTUDILLO. A fecha: 06/03/2024 09:08 AM.
DIRECTOR GENERAL AVIACION CIVIL
Total folios: 13 (10 de 13) - Código Seguro de Verificación: MFQMO25B94EDA0E250C218E62A56. Verificable en https://sede.mitma.gob.es

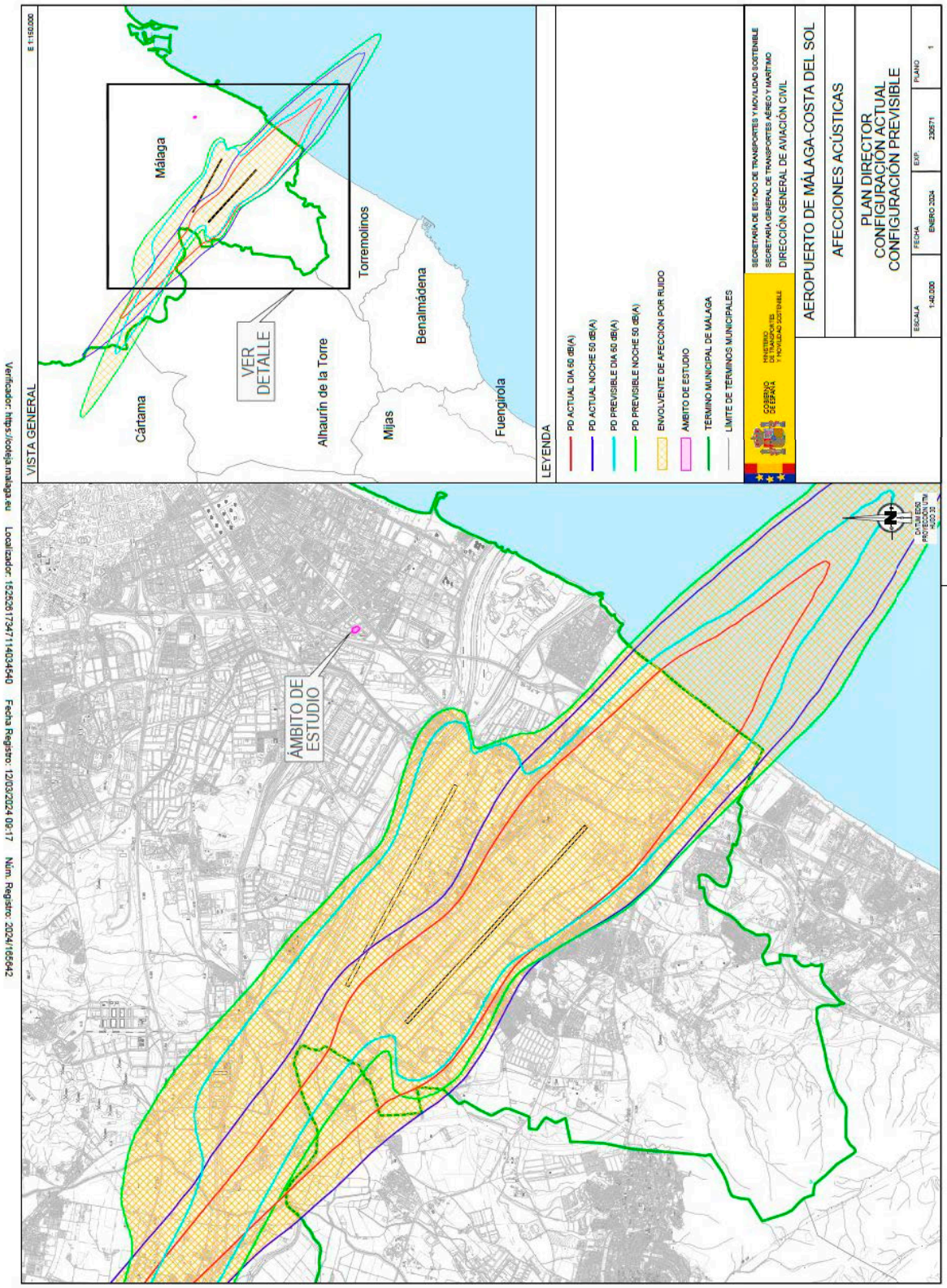
Verificador: https://coleja.malaga.eu Localizador: 152526173471114034540 Fecha Registro: 12/03/2024 09:17 Núm. Registro: 2024/165642

ANEXO I

SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS ACÚSTICAS

REO ELECTRÓNICO:
@mitma.es

Pº/ DE LA CASTELLANA, 67,
5ª PLANTA
28071 MADRID
TEL 91 597 81 64



FIRMADO por : DAVID BENITO ASTUDILLO. A fecha: 06/03/2024 09:08 AM
DIRECTOR GENERAL AVIACION CIVIL
Total Folios: 13 (11 de 13) - Código Seguro de Verificación: MFOM025894ED40E230C218E62A56. Verificable en https://sede.mitma.gob.es
FIRMADO

MINISTERIO
DE TRANSPORTES
Y MOVILIDAD SOSTENIBLE

Secretaría General de Transportes Aéreo y Marítimo
Dirección General de Aviación Civil

FIRMADO

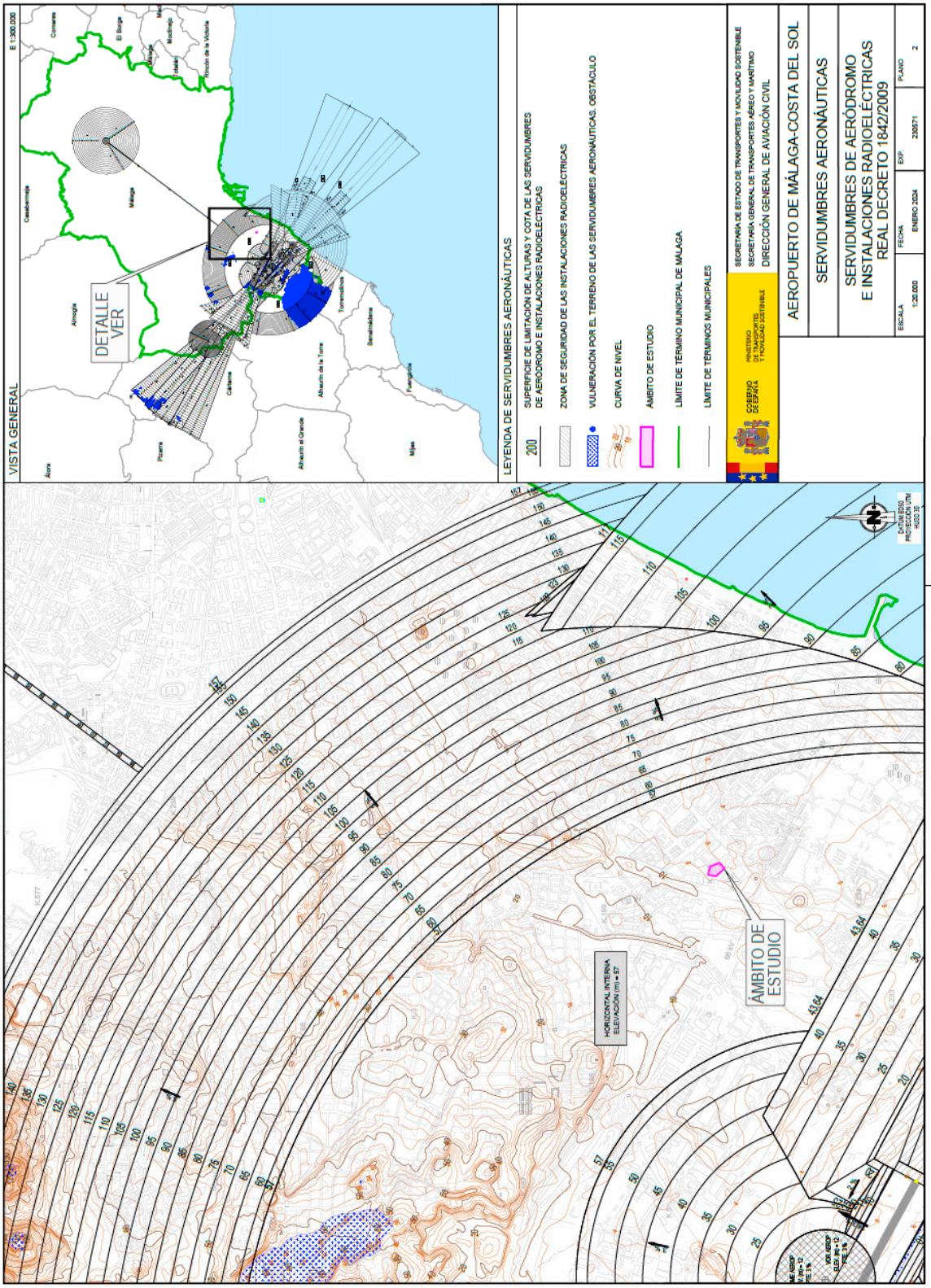
FIRMADO por : DAVID BENITO ASTUDILLO. A fecha: 06/03/2024 09:08 AM.
DIRECTOR GENERAL AVIACION CIVIL
Total folios: 13 (12 de 13) - Código Seguro de Verificación: MFQMO25B94EDA0E250C218E62A56. Verificable en https://sede.mitma.gob.es

Verificador: https://coleja.malaga.eu Localizador: 152526173471114034540 Fecha Registro: 12/03/2024 09:17 Núm. Registro: 2024/165642

ANEXO II
SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

REO ELECTRÓNICO:
@mitma.es

Pº/ DE LA CASTELLANA, 67,
5ª PLANTA
28071 MADRID
TEL 91 597 81 64



Verificador: https://colegio.malaga.eu Localizador: 15252817347114034540 Fecha Registro: 12/03/2024 09:17 Núm. Registro: 2024/165642

FIRMADO por : DAVID BENITO ASTUDILLO. A fecha: 06/03/2024 09:08 AM
DIRECTOR GENERAL AVIACION CIVIL
Total folios: 13 (13 de 13) - Código Seguro de Verificación: MFOM02589HEDA0E290C21B6924S6. Verificable en https://sede.mitma.gob.es

FIRMADO

Ayuntamiento de Málaga

INFORME DE FIRMA
Ayuntamiento de Málaga
Avenida de Cervantes, 4 - 29016 - Málaga - Tlf. 951 926 010

Este documento ha sido sellado electrónicamente por el Ayuntamiento de Málaga y puede ser comprobada su autenticidad mediante el localizador 15252617347114034540 en https://coteja.malaga.eu o escaneando el código QR que aparece a continuación.

1.3.3. Definición

El objeto de un ESTUDIO DE DETALLE es la definición/ modificación de las alineaciones y rasantes u la ordenación de volúmenes.

También sirve para la determinación de las condiciones estéticas o morfológicas edificatorias, así como otras determinaciones de ordenación detallada

En nuestro caso solo se trata de la modificación de los volúmenes, es decir las alturas del solar.

Esto se realiza en base a la definido en la Ficha Urbanística del PGOU-2011 donde dentro de las indicaciones que aparecen en la número 3,4,5 se dice:

3.-"Con el objetivo de singularizar la volumetría de la manzana delimitada entre la calle Gregorio Allegri y Horacio Quiroga, futura referencia visual desde la autovía, se propone cambiar la volumetría y alineaciones interiores de la parcela, permitiéndola continuidad visual desde la calle Boccherini) y el uso pormenorizado (Productivo 5. Mediante Estudio de Detalle se podrá cambiar la altura establecida en el Plan Parcial, que no podrá superar la altura de ***55m****. Bajo rasante se permite ocupar el 100% para aparcamientos obligatorios, a excepción de la alineación afectada por la autovía"*

4.-"Se podrá tramitar (posibilidad, no obligación)un Estudio de Detalle si se quieren cambiar alturas

5.- "No se requerirá modificación del planeamiento de desarrollo"

1.4. INFORMACIÓN PREVIA: ANTECEDENTES Y CONDICIONANTES DE PARTIDA

1.4.1. Emplazamiento

La Parcela objeto de este Documento tiene su emplazamiento entre las calles Eduardo Toldrá (Suroeste), Boccherini (Sureste), Alban Berg (Este), la avenida Isaac Peral (Oeste) y solar de la Urbanización Guadaljaire (Norte); en la urbanización conocida como Valdició; de la ciudad de Málaga

1.4.2. Datos del Ámbito del Estudio de Detalle y solar

1.4.2.1.-SOLAR

El ámbito del Estudio de Detalle, coincide con el solar de referencia catastral **9617503UF6691N0001EF**, que se corresponde con una de las dos parcelas que limitan con La urbanización Guadaljaire. Forma casi una manzana completa rodeada por viales a excepción del citado límite con Guadaljaire.

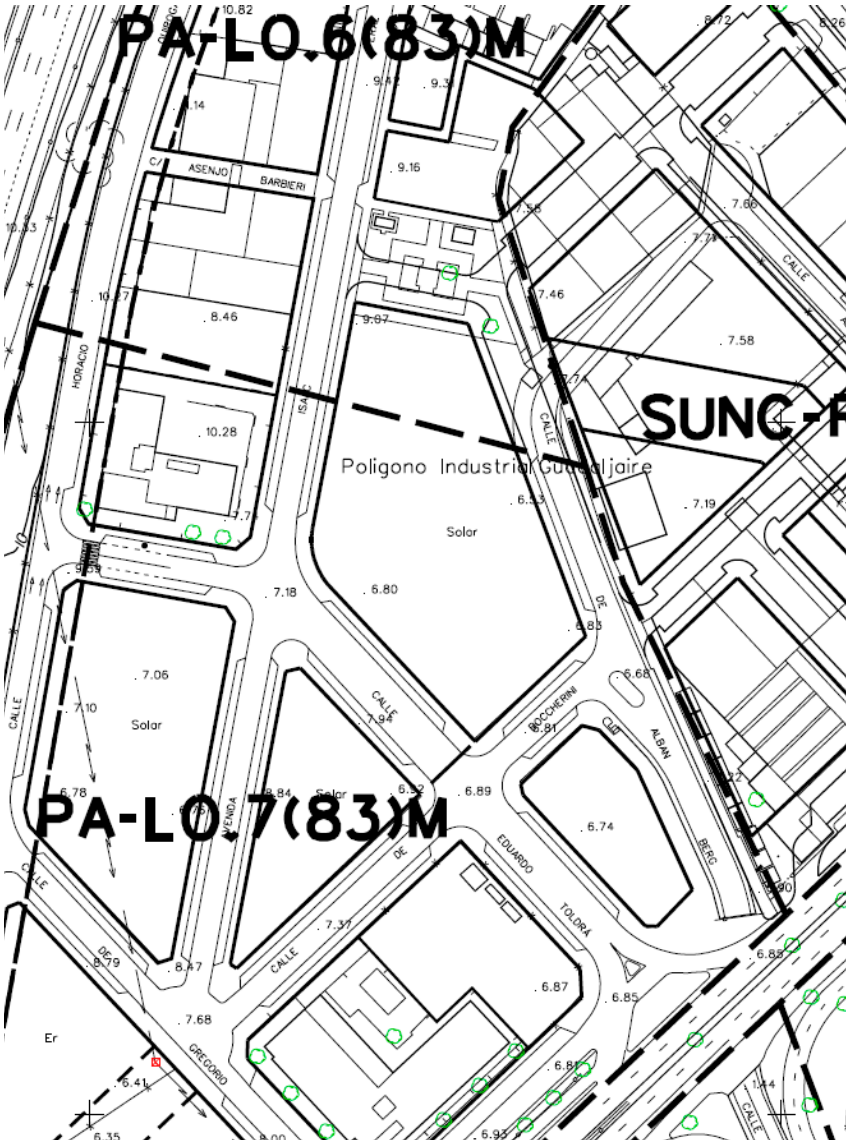
1.4.2.2.-LINDEROS

Los linderos están definidos por las calles mencionadas en el Emplazamiento, salvo por las parcelas colindantes al norte.

- Al Norte con solar colindante de aproximadamente 54,95 m.
- Al Noroeste con Avenida Isaac Peral de aproximadamente 46,97m.
- Al Este con calle Alban Berg de aproximadamente 58,69 m.
- Al Sureste con calle Boccherini de aproximadamente 37,39 m.
- Al Suroeste con cale Eduardo Toldrá de aproximadamente 67,26m.

1.4.2.3.-ALINEACIONES

Las alineaciones de nuestro solar son coincidentes con las alineaciones de las calles y sus correspondientes acerados ya ejecutados.



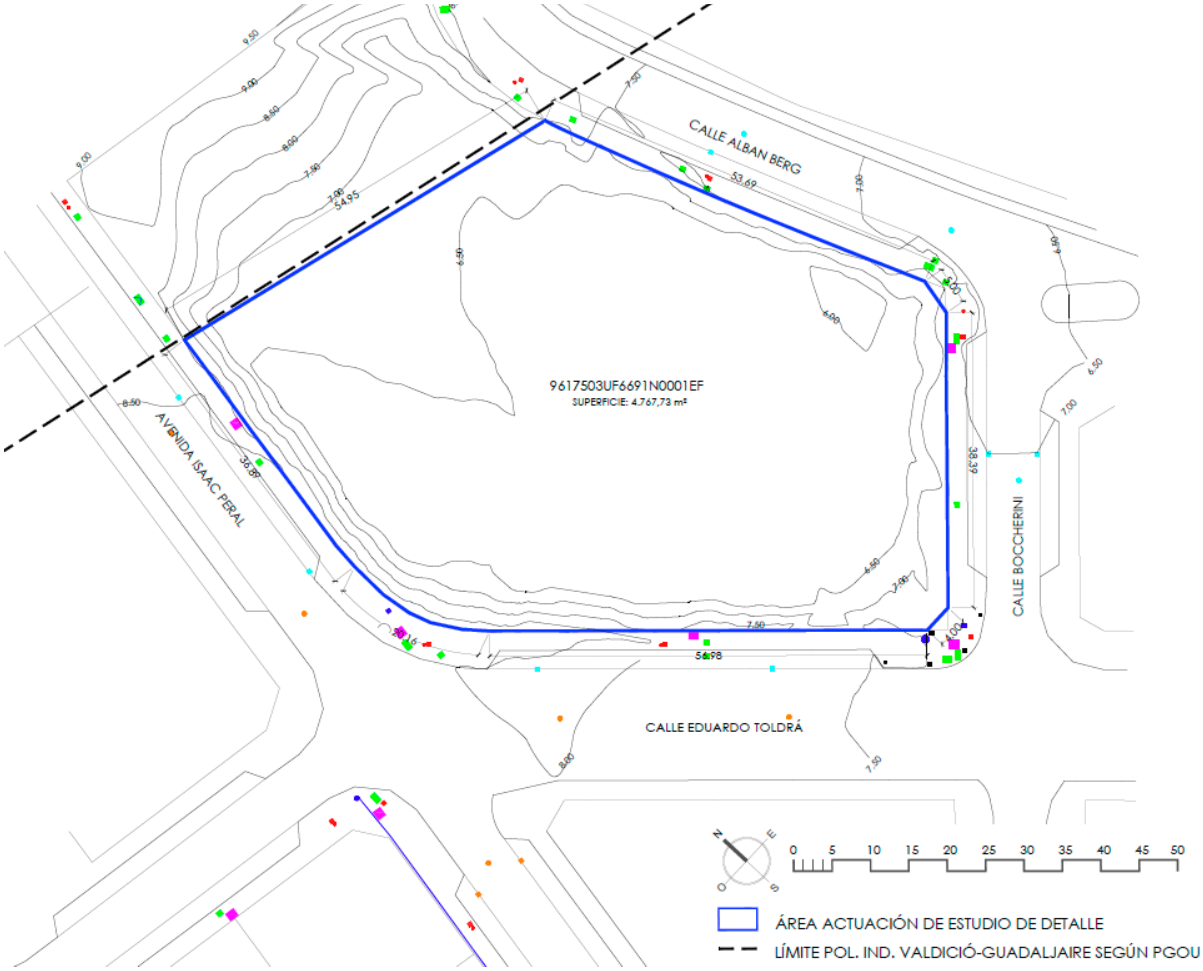
LÍMITE POL. IND. VALDICIÓ-GUADALJAIRE SEGÚN PGOU

1.4.2.4.-TOPOGRAFÍA

Las calles poseen una ligera pendiente que favorece su escorrentía o circulación de las aguas pluviales.

- Así la calle Isaac Peral tiene su punto más elevado en la esquina Norte de nuestro solar y desciende en ambas direcciones Sur-Norte. (8,75 → 8,30)
- La calle Eduardo Toldrá tiene su punto más elevado en su punto Oeste y desciende hacia el Sur (8,30 → 7,40)
- La calle Boccherini descendente de Sur a Este (7,40 → 7,00)
- Y, por último, la calle Alban Berg desciende Norte a Este (7,90 → 7,00)

El desnivel de la parcela existente con respecto al acerado perimetral es de aproximadamente -2,00 m.



LEYENDA

- HIDRANTE BOMBEROS
- INSTALACIÓN DE AGUA
- INSTALACIÓN DE BAJA TENSIÓN
- INSTALACIÓN DE TELECOMUNICACIONES
- INSTALACIÓN DE SANEAMIENTO
- INSTALACIÓN DE PLUVIALES
- INSTALACIÓN DE ALUMBRADO PÚBLICO

1.4.2.5.-SUPEFICIE DEL SOLAR

Según catastro el solar tiene una referencia catastral **9617503UF6691N0001EF**, contando con una superficie de **4.879,00 m²**, según catastro, y un coeficiente de participación del 100% en un suelo sin edificar.
Según la Nota Simple del registro de la propiedad, la cual se adjunta, la parcela cuenta con una superficie es de **4.760,00 m²**
Según levantamiento topográfico de los límites de las aceras y la linde con la parcela colindante según alineación del PGOU, es de **4.767,73 m²**.

Dicha parcela cuenta con una modificación puntual del P.E.R.I. I-5 Valdició, que recoge una trasferencia de techo edificable desde la parcela P-1 a la P-3 del P.E.R.I. RT-I.5 VALDICIÓ (PA-LO.7 del P.G.O.U. de Málaga). Copia parcial del Documento en el apartado 1.4.5.1

Expuesto lo anterior, se adopta para el Estudio de Detalle la superficie de 4.767,73 m², contando con una edificabilidad de 6.840,00 m².

Se aporta como anexo a dicho Estudio de Detalle, plano que recoge la modificación puntual del P.E.R.I. I-5 Valdició donde se establece la edificabilidad y el techo máximo edificable.

1.4.2.6.-REFERENCIA CATASTRAL DEL SOLAR

La referencia catastral es **9617503UF6691N0001EF**, con un coeficiente de participación del 100% en un suelo sin edificar.

1.4.3. Datos de las edificaciones e infraestructuras existentes

No existe edificación ni infraestructura alguna en el solar

SERVICIOS URBANÍSTICOS EXISTENTES

El solar cuenta con las siguientes infraestructuras

- Abastecimiento de agua potable.
- Evacuación de aguas pluviales a la red municipal de saneamiento.
- Evacuación de aguas residuales a la red municipal de saneamiento.
- Suministro de energía eléctrica.
- Suministro de telefonía.
- Red de telecomunicaciones.
- Acceso rodado por vía pública.
- Red de alumbrado público.

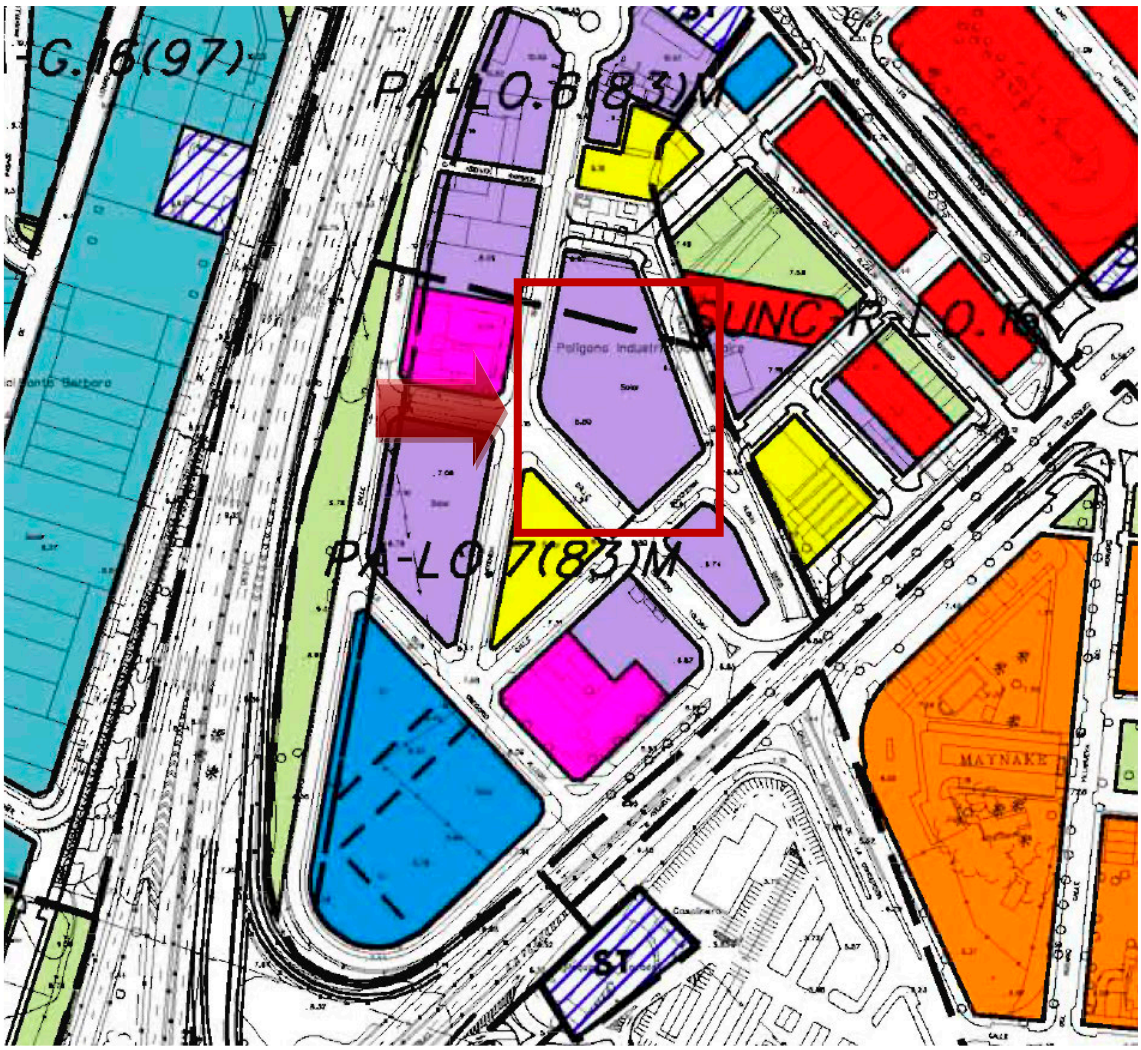
Véase plano topográfico donde se indican las arquetas existentes

1.4.4. Características Geotécnicas del solar

La **propiedad deberá aportar informe geotécnico** realizado por empresa homologada donde se describe la naturaleza del suelo. Las pruebas se realizaron en varios puntos y de acuerdo a lo prescrito por el CTE.
Este documento se acompañará como Anexo al Proyecto.

1.4.5.-JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA, ORDENANZAS MUNICIPALES Y OTRAS NORMATIVAS.

La parcela aparece clasificada en el Plan General vigente (2011) con el uso de Comercial.



La parcela está afectada por un Plan Aprobado denominado **PA-LO7(83)M** "VALDICIO" Y el Planeamiento lo incorporó definitivamente como Plan Especial Interior **PERI RT-I5 "Valdició".**

El uso global de este ámbito es ahora comercial, por iniciativa del PGOU 2011 y los usos pormenorizados son, según los del PERI, Industrial, Comercial y Hostelería, (y sus usos compatibles). Las condiciones de edificación siguen siendo las mismas que las expresadas en el PERI.

Lo anterior queda justificado por los siguientes Documentos:

1. **INFORME URBANÍSTICO SOBRE PARCELA P5 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "PERI I-5 VALDICIO" DEL PGOU DE MÁLAGA.**

Este Informe urbanístico de fecha 08/06/2016 sobre la Parcela P5, el cual sirvió para su desarrollo en el Estudio de Detalle aprobado y posterior Licencia de Obras, en el párrafo 2 de la página 5, dice textualmente:

"*En conclusión, el uso global de este ámbito es ahora comercial, por iniciativa del PGOU 2011 y los usos pormenorizados son, según los del PERI, Industrial, Comercial y Hostelería, (y sus usos compatibles). Las condiciones de edificación siguen siendo las mismas que las expresadas en el PERI, indicadas en este mismo Informe*"

En las condiciones de ordenación, en la página 5, figura que la alineación debe ser a vial. (Se anexa extracto)

Ayuntamiento de Málaga
Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras

Departamento de Licencias y Protección Urbanística
Servicio Jurídico Administrativo de Licencias

Desde el Departamento de Licencias y Protección Urbanística se recibe escrito el pasado 25 de abril de 2016 que en relación con el expediente de información urbanística IU 211/2016 de ese Departamento solicita informe respecto a lo que se indica en el informe técnico emitido el 14 de marzo de 2016.

INFORME

La parcela en cuestion se encuentra efectivamente en el ámbito de planeamiento aprobado PA-LO.7 (83) M , que remite al PERI-RT-I.5 "Valdició". En este PERI se referencia esta parcela como P5 con una superficie de 4.480 y una edificabilidad de 6.720 m² del uso industrial IND-3 del PGOU del 83. (según datos recogidos de la Modificación Puntual del PERI aprobado definitivamente el 30 de julio de 2009).

La ordenanza de aplicación según el PERI es la siguiente :

Parcela mínima .....500 m² sobre sup. parcela
Longitud mínima de fachada .....10 m.
Edificabilidad .....1,5 m²/m² sobre sup. parcela
Ocupación .....100% en PB y 40 % en planta altas
Altura máxima .....15 m.
Uso .....Industrial, comercial y hostelería
Numero min.aparcamientos .....1 plaza / 80 m² de su. construida
Separación a linderos .....Medianera con alineación a vial

En la ficha urbanística del PGOU-2011 aparece la siguiente indicación por el PGOU-2011:

1.- Se modifica el limite del sector al estar afectado por la nueva delimitación de la Ronda Oeste, en previsión de una nueva vía de servicio e incorporación urbana, lo que reduce la superficie del ámbito a 57.119'00 m²s
2.- Se modifica el uso global, coherente con los usos implantados, manteniendo las edificabilidades por parcela asignadas en el Plan Parcial aprobado.
3.- Con el objetivo de singularizar la volumetría de la manzana delimitada entre calle Gregorio Allegrí y Horacio Quiroga, futura referencia visual desde la autovía, se propone cambiar la volumetría y alineaciones interiores de la parcela (permitiendo la continuidad visual de calle Boccherini) y el uso pormenorizado (Productivo 5). Mediante Estudio de Detalle se podrá cambiar la altura establecida por el Plan Parcial, que no podrá superar la altura de 55 m. Bajo rasante se permite ocupar el 100% para aparcamientos obligatorios, a excepción de la alineación afectada por autovía.
4.- Se podrá tramitar (posibilidad, no obligación) un Estudio de Detalle si se quieren cambiar alturas.
5.- No se requerirá modificación del planeamiento de desarrollo.

El punto 2 es el único que afecta a esta parcela , referido al cambio de uso global. La intención de este comentario es indicar que a la vista de los usos que se han implantado en este sector (hoteles, almacenes comerciales,...) y su entorno (concesionario de coches, supermercado, etc...) debe potenciarse el uso comercial (que también es el uso pormenorizado de la propia ordenanza del PERI). Todo ello en coherencia con la voluntad de cambio de uso del PGOU-2011 en el ámbito de Carretera de Cádiz de las zonas pseudoindustroiales existentes.

EL SECRETARIO GENERAL, P.D. LA JEFA DEL SERVICIO JURÍDICO ADMINISTRATIVO DE LICENCIAS
FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE POR: GRACIA DÍAZ VILLALTA

Página 4 de 7

Paseo de Antonio Machado, 12 ■ 29002 ■ Málaga ■ TLF. 010 Y 951.928.143 ■ CIF_P - 7990002 - C ■ www.malaga.eu

Código Seguro de verificación:7ZkmCqiSrbqzxxUTMSCIeA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://valida.malaga.eu
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Gracia de Jesús Díaz Villalta		FECHA	08/06/2016
	Ana María Jiménez Martín			
ID. FIRMA	10.1.252.143	7ZkmCqiSrbqzxxUTMSCIeA==	PÁGINA	4/7

7ZkmCqiSrbqzxxUTMSCIeA==

Ayuntamiento de Málaga
Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras

Departamento de Licencias y Protección Urbanística
Servicio Jurídico Administrativo de Licencias

Respecto al uso pormenorizado, en el PGOU de 1983 el uso industrial pormenorizado remitía al uso industrial en sus primera, Segunda y Tercera Categorías, con todos los usos compatibles excepto cementerios y residencial, aunque se admitía, en su caso, la vivienda de vigilante. Todo ello con las restricciones y limitaciones contempladas en los artículos que regulan el uso industrial.

*En **conclusión**, el uso global de este ámbito es ahora comercial, por iniciativa del PGOU-2011 y los usos pormenorizados son, según el PERI el industrial, comercial y hostelería (y sus usos compatibles). Las condiciones de edificación sigue siendo las mismas que las expresadas en el PERI, indicadas en este mismo informe."*

***CONSIDERANDO** lo dispuesto en el artículo 5 d) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y en el 34 c) y f) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.*

***CONSIDERANDO** lo dispuesto en el artículo 3.5.1 apartado 2 y 3 del vigente PGOU/2011, en relación a la información urbanística.*

***CONSIDERANDO** lo dispuesto en el artículo 12 epígrafe 1 apartado D.1.1.2. de la Ordenanza Fiscal nº 15, en relación a la tasa aplicable en los expedientes de Información Urbanística.*

***CONSIDERANDO** lo dispuesto en el informe anteriormente transcrito y a tenor de lo dispuesto en el Artículo 13.10 de los Estatutos de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura **RESUELVO**:*

1. *Aprobar los informes antes trascritos, significando al interesado que la presente información no tiene valor a los efectos de lo previsto en el artículo 26.2 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y en el artículo 66. 4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.*
2. *Aprobar los derechos liquidados en concepto de tasas por Información Urbanística, ascendentes a 100 €, los cuales han sido convenientemente abonados.*
3. *Dar traslado al interesado de la presente Resolución."*

Lo que le notifico para su conocimiento y efectos, comunicándole que:

1) Contra los puntos aprobatorios de los derechos liquidados, en concepto de tasas y sellos municipales, del acto administrativo antes transcrito, podrá interponer los siguientes recursos:

a) Con carácter potestativo, **recurso de reposición** ante el órgano que dictó el mismo en el plazo de un mes contado desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, conforme a lo dispuesto en los artículos 108 y 137 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y 14 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de Marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

EL SECRETARIO GENERAL, P.D. LA JEFA DEL SERVICIO JURÍDICO ADMINISTRATIVO DE LICENCIAS
FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE POR: GRACIA DÍAZ VILLALTA

Paseo de Antonio Machado, 12 ▪ 29002 ▪ Málaga ▪ TLF. 010 Y 951.928.143 ▪ CIF_P - 7990002 - C ▪ www.malaga.eu

Código Seguro de verificación:7ZkmCgiSrbgzxxUTMSCIeA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://valida.malaga.eu
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Gracia de Jesús Díaz Villalta		FECHA	08/06/2016
	Ana María Jiménez Martín			
ID. FIRMA	10.1.252.143	7ZkmCgiSrbgzxxUTMSCIeA==	PÁGINA	5/7

7ZkmCgiSrbgzxxUTMSCIeA==

2. DOCUMENTO DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "PERI I-5 VALDICIO" DEL PGOU DE MÁLAGA.

En la página 60 en el resumen de ordenanzas, figura que la alineación debe ser a vial. (Se anexa extracto)

60.-

- Resumen de Ordenanzas

Parcelas P-1 a P-7: Uso industrial, IND-3.

Parcela mínima = 500 m2.

Longitud mínima de fachada = 10 m.

Ocupación máxima = 100% en Planta Baja y 40% en Plantas altas.

Altura máxima = 15 m.

Separaciones a linderos = Ordenación medianera, con alineación a vial.

Usos = Industrial, Comercial, Hostelería.

Parcela S

Parcela indivisible

Ocupación máxima = 100% en Planta Baja y 40% en 1ª planta.

Altura máxima = 10 m.

Nº máximo de plantas = Planta baja + 1ª planta.

Ordenación = libre.

Málaga, Abril de 1.988.

Fdo.: Fco. Merino Ruíz de Gordejuela
Colegiado nº 2.926.
Ingeniero de Caminos

3. DOCUMENTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "PERI I-5 VALDICIO" DEL PGOU DE MÁLAGA.

En la página 5 en las condiciones de ordenación, figura que la alineación debe ser a vial. (Se anexa extracto)

Salvador Palomo Hevilla — Modificación Puntual del P.E.R.I. I-5 Valdició

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN

P.E.R.I. RT-I.5 Valdició. (PA-LO.7 del P.G.O.U.)

Parcela mínima	.....500 m2 sobre superficie de parcela.
Longitud mínima de fachada	.....10 m
Edificabilidad	.....1,5 m2/m2 sobre superficie de parcela.
Ocupación	.....100% en Planta Baja, 40% en altas
Altura máxima	.....15 m.
Uso	.....Industrial, comercial, hostelería.
Número de aparcamientos	.....1 plaza/80m2 de sup. Construída.
Separación a linderos	.....Medianera con alineación a vial

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.E.R.I.

Parcela mínima	.....500 m2 sobre superficie de parcela.
Longitud mínima de fachada	.....10 m
Edificabilidad	.....1,5 m2/m2 sobre superficie de parcela.
Ocupación	.....100% en Planta Baja, 40% en restantes
Altura máxima	.....15 m.
Uso	.....Hotelero
Número de aparcamientos	.....1 plaza por cada 4 habitaciones (4 estrellas).
Separación a linderos	.....Medianera con alineación a vial

6. FICHAS RESÚMEN

Cuadro correspondiente al P.E.R.I RT-I-5 "Valdició"

Parcela	Superficie	Edificabilidad	Techo máximo edificable	Edificabilidad consumida	Edificabilidad restante
P-1	1.866	1,5	2.799	0	2.799
P-2	1.410	1,5	2.115	0	2.115
P-3	5.010	1,5	7.515	7.004,95	510,05
P-4	10.654	1,5	15.982	0	15.982
P-5	4.480	1,5	6.720	0	6.720
P-6	2.620	1,5	3.930	3.930	0
P-7	2.894	1,5	4.371	0	4.371
TOTAL	28.934	1,5	43.402	10.934,95	32.467,05

Cuadro correspondiente al Proyecto de Compensación del P.E.R.I RT-I-5 "Valdició"

Parcela	Superficie	Edificabilidad	Techo máximo edificable	Edificabilidad consumida	Edificabilidad restante
P-1 (*)	4.760	1,5	7.140	0	7.140
P-2	1.410	1,5	2.115	0	2.115
P-3	5.010	1,5	7.515	7.004,95	510,05
P-4	10.654	1,5	15.982	0	15.982
P-5	4.480	1,5	6.720	0	6.720
P-6	2.620	1,5	3.930	3.930	0
TOTAL	28.934	1,5	43.402	10.934,95	32.467,05

(*) Según escrituras, las parcelas P1 y P7 se fusionan en una sola
El 10% A.M.U. de la parcela P-7 queda indemnizado

BRANIZA SL, Hermanos Abascal CB — Parcelas P-1 y P-3 PERI RT-I.5 Valdició — **Página 5**

4. DOCUMENTO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL "SUP. I-5. GADALJAIRE REFORMA INTERIOR" DEL PGOU DE MÁLAGA.

Este Plan Parcial de Guadaljaire, es una continuidad con el que nos ocupa de Valdició, compartiendo calles. Lo que se ha ejecutado es todo alineado a vial, ya que sigue el mismo criterio de ordenanzas.

En la página 63 en el resumen de ordenanzas, figura que la alineación debe ser a vial. (Se anexa extracto)

63.-

- Resumen de Ordenanzas

Parcelas P-1 a P-7: Uso industrial, IND-3.

Parcela mínima = 500 m2.

Longitud mínima de fachada = 10 m.

Ocupación máxima = 100% en Planta Baja y 40% en Plantas altas.

Altura máxima = 15 m.

Separaciones a linderos = Ordenación medianera, con alineación a vial.

Usos = Industrial, Comercial, Hostelería.

Parcelas C, S y D: Usos Comercial, Social y Deportivo, respectivamente.

Parcelas indivisibles

Ocupación máxima = 100% en Planta Baya y 40% en 1ª planta.

Altura máxima = 10 m.

Nº máximo de plantas = Planta Baja + 1ª planta.

Ordenación = libre.

Málaga, Abril de 1.988.

Fdo.: Fco. Merino Ruíz de Gordejuela
Ingeniero de Caminos
Colegiado nº 2.926.

DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS Y NORMATIVA URBANÍSTICA ACTUAL Y PROPUESTA

TITULO: ESTUDIO DE DETALLE SOLAR INDUSTRIAL/COMERCIAL/HOTELERO
EMPLAZAMIENTO: AV. ISAAC PERAL 55, MALAGA
ENCARGANTE: J. DEL PASO E HIJO 2006 S.L.
ARQUITECTO: FERNANDO RODRIGUEZ CARO

INSTRUMENTOS TERRITORIALES Y URBANISTICOS (ORDENACIÓN Y COMPLEMENTARIOS) (vigentes o en tramitación)

INSTRUMENTO TERRITORIAL: PEPMF ☐ POTs ☐ PA ☐

INSTRUMENTO URBANISTICO

LOUA (o anterior)	PGOU	NNSS (Mun.)	NNSS (Prov.)	PDSU	POI	PS	PPO	PE	PERI	ED	CAT
Vigente	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☐	☒	☐	☐
En tramitación*	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

	general			detallado					complementario		
LISTA	PGOM	POI	PBOM	POU	PPO	PRI	EO	PE	ED	CAT	OM
Vigente	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
En tramitación*	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

*INSTRUMENTO URBANÍSTICO EN TRAMITACIÓN: Con aprobación inicial ☐ Con aprobación definitiva sin publicar ☐

Donde:
PEPMF: Plan Especial Protección del Medio Físico
POTs: Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional
PA: Proyecto de actuación autonómico

INSTRUMENTOS LOUA (o anterior)	POI	Plan Ordenación Intermunicipal	PS	Plan de Sectorización (a desaparecer)
	PGOU	Plan General de Ordenación Urbanística (a desaparecer)	PPO	Plan Parcial de Ordenación
	NN.SS. (Mun.)	Normas subsidiarias de ámbito Municipal (a desaparecer)	PE	Plan Especial (diferentes especialidades)
	NN.SS.	Normas subsidiarias de ámbito Provincial (a desaparecer)	PERI	Plan Especial de Reforma Interior
	PDSU	Proyecto de delimitación de suelo urbano (a desaparecer)	ED	Estudio de Detalle
			CAT	Catálogo
INSTRUMENTOS LISTA	PGOM	Plan General de Ordenación Municipal (art. 63 LISTA)	PRI	Plan Reforma Interior (art. 68 LISTA)
	POI	Plan Ordenación Intermunicipal (art. 64 LISTA)	EO	Estudio de Ordenación (art. 69 LISTA)
	PBOM	Plan Básico Ordenación Municipal (art. 65 LISTA)	PE	Plan Especial (diferentes objetos) (art. 70 LISTA)
	POU	Plan Ordenación Urbana (art. 66 LISTA)	ED	Estudio de Detalle (art. 71 LISTA)
	PPO	Plan Parcial de Ordenación (art. 67 LISTA)	CAT	Catálogo (art. 72 LISTA)
			OM	Ordenanza Municipal (edificación y urbanización)

CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO**

PLANEAMIENTO GENERAL vigente:

SUELO URBANO		SUELO URBANIZABLE		SUELO NO URBANIZABLE	
Suelo urbano consolidado	☒	Suelo urbanizable ordenado	☐	Especialmente protegido por legislación específica	☐
Suelo urbano no consolidado:	☐	Suelo urbanizable sectorizado	☐	Especialmente protegido por plan territorial o urbanístico	☐
Pendiente de planeamiento de desarrollo	☐			De carácter rural o natural	☐
Con ordenación detallada pendiente de Gestión	☐	Suelo urbanizable no sectorizado	☐	Hábitat rural diseminado	☐
Con ordenación detallada de actuación directa	☐			Otros (municipio sin plan urbanístico)	☐

PLANEAMIENTO GENERAL en tramitación:
Conforme a la LOUA:

SUELO URBANO		SUELO URBANIZABLE		SUELO NO URBANIZABLE	
Suelo urbano consolidado	☐	Suelo urbanizable ordenado	☐	Especialmente protegido por legislación específica	☐
Suelo urbano no consolidado:	☐	Suelo urbanizable sectorizado	☐	Especialmente protegido por plan territorial o urbanístico	☐
Sometido a planeamiento de desarrollo	☐			De carácter rural o natural	☐
Con ordenación detallada pendiente de Gestión	☐	Suelo urbanizable no sectorizado	☐	Hábitat rural diseminado	☐
Con ordenación detallada de actuación directa	☐			Otros (municipio sin plan urbanístico)	☐

Conforme a la LISTA:

SUELO URBANO (ordenado o no ordenado)		SUELO RÚSTICO		
Suelo Urbano	☐	Hábitat rural diseminado ☐	Especialmente protegido por legislación sectorial	☐
Sujeto a A.T.U. (mejora urbana o reforma interior) con actuación delimitada	☐		Preservado por riesgos	☐
			Preservado por ordenación territorial y/o ordenación urbanística	☐
Sujeto a A.T.U. (mejora urbana o reforma interior) sin actuación delimitada	☐		Común no sujeto a A.T.U.	☐
			Común sujeto a A.T.U. nueva urbanización (act. delimitada o no)	☐

A.T.U. = Actuación de transformación urbanística
** Según la Disposición Transitoria Primera de la LISTA (Ley 7/2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía):
SUC (LOUA) tiene consideración de SU (Suelo Urbano LISTA)
SUNC ordenado puede tener consideración de SU sujeto a ATU, con actuación delimitada (art.25 LISTA) y ordenación detallada
SUNC no ordenado tiene consideración SU sujeto a ATU sin actuación delimitada (art. 25 LISTA), que debe someterse a PRI o que debe someterse a EO
S. URBANIZABLE y SNU ya urbanizado integrado en malla urbana y transformado urbanísticamente tiene consideración SU (si concurren condiciones para ello)
S. URBANIZABLE no urbanizado tiene consideración de SR (Suelo Rústico LISTA).
S. URBANIZABLE SECTORIZADO tiene consideración de SR pendiente de desarrollo como ATU.
S. URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO tiene consideración de SR pendiente ejecutar el Plan
S. URBANIZABLE NO SECTORIZADO, tiene consideración de SR pendiente de delimitación ATU art.25 LISTA
SNU tiene consideración de SR

OBSERVACIONES:
*INFORME URBANÍSTICO DEL AYUNTAMIENTO DEL 07/06/2016. Plan Aprobado **PA-LO7(83)M "Valdició"** y planeamiento incorporado definitivo **PERI RT-I5 "Valdició".***

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DETALLADA.
CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

SEGÚN PLANEAMIENTO	VIGENTE	OBSERVACIONES
Instrumento de ordenación preciso	PGOU de MÁLAGA PERI RT-I5 "Valdició".	
Calificación urbanística detallada	Suelo Urbano	
Zona de Ordenanza	INDUSTRIAL/ COMERCIAL/ HOTELERO	

ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

CONCEPTO	NORMATIVA VIGENTE	PROPUESTA
Estudios previos requeridos		
Parcela mínima	500,00 m²	500,00 m²
Parcela máxima		
Longitud mínima de fachada	10 m	10 m
Tipología edificatoria	Medianera con alineación a vial	Medianera con alineación a vial **(1)**
Altura máxima, nº de plantas	Según altura máxima de metros	**B+1 y B+4 (2)**
Altura máxima, metros	15,00 m	**8,00 m y 20,00 m (2)**
Altura mínima		
Edificabilidad neta	**6.840,00 m² (4)**	**6.840,00 m² (4)**
Ocupación Planta Baja	100%=4.767,73 m²	100%=4.767,73 m²
Ocupación Planta Primera	40%=1.907,09 m²	40%=1.907,09 m²
Ocupación otras plantas	40%=1.907,09 m²	40%=1.907,09 m²
Separación a lindero público	Alineación a vial	Alineación a vial **(1)**
Separación a lindero privado	Medianero	Medianero **(1)**
Separación entre edificios	Medianero	Medianero **(1)**
Profundidad máxima edificable		
Retranqueos de alineaciones (Golf)		
Condiciones de patio mínimo		
Cuerpos salientes		
Elementos salientes		
Usos predominantes	Industrial/ Comercial	Industrial/ Comercial
Usos compatibles	Hotelero	Hotelero
Usos prohibidos		
Plazas mínimas de aparcamiento	**(3)**	**(3)**
Nivel protección edificio existente		

OBSERVACIONES:

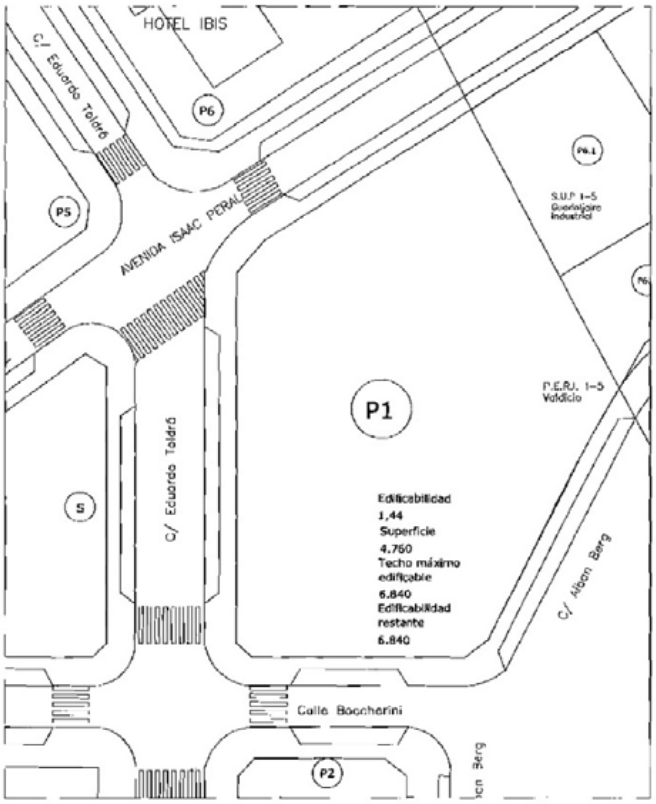
1. Aunque las edificaciones previstas tendrán fachadas alineadas a viales, se permitirán retranqueos que permitan las formaciones de patios o zonas verdes que den a fachadas y separaciones a linderos. Estas zonas quedarían delimitadas mediante vallas o setos verdes a fachada.
2. El Objeto de este documento es la modificación de la altura en algunas zonas del solar, de acuerdo a las consideraciones de la Ficha Urbanística del PGOU de 2011, y con el fin de singularizar los edificios/manzana, hasta una altura máxima de 20,00 m.
3. Los aparcamientos y su reserva obligatoria, se resolverá en los proyectos de cada uno de los edificios dentro del solar, y se dimensionarán según el artículo 6.7.4. Reservas de aparcamiento por usos.
   - Para el comercial, la dotación mínima será de 1 plaza por cada 25 m² de techo comercial de establecimiento >2.500 m² y por cada 50 m² de techo comercial de establecimiento < de 2.500 m². El nº máximo de plazas será de una cada 15 m²c.
   - Para el hotelero será:
   a) Instalaciones de 5 estrellas: una plaza por cada 3 habitaciones.
   b) Instalaciones de 4 estrellas: una plaza por cada 4 habitaciones.
   c) Instalaciones de 3 estrellas: 1 plaza por cada 5 habitaciones.
   d) Instalaciones de 2 o menos estrellas: una plaza por cada 6 habitaciones.
   Añadir que de acuerdo al Art. 12.2.22., de las Normas Urbanísticas. Ordenanzas. Título XII, estos m² no son computables a efectos de edificabilidad
4. Edificabilidad marcada por modificación puntual P.E.R.I RT I-5 Valdició (PA-LO.7 del P.G.O.U. de Málaga) en la transferencia de techo edificable. (Ver plano anexo)

En MÁLAGA a 29 de abril de 2024

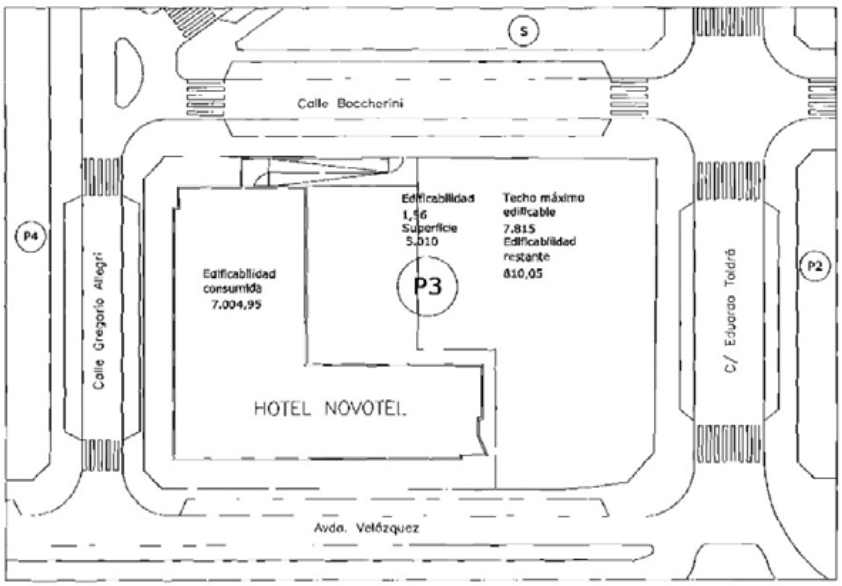
FEROCA ARQUITECTURA, S.L.P
Fernando Rodríguez Caro

arquitecto/a

1.4.5.1-Modificación puntual del P.E.R.I. I-5 Valdició. Trasferencia de techo edificable desde la parcela P-1 a la P-3 del P.E.R.I. RT-I.5 VALDICIÓ (PA-LO.7 del P.G.O.U. de Málaga)



Planos correspondientes a la propuesta de transferencia de edificabilidad.



Modificación del P.E.R.I. I-5 "Valdició"

Parcela	Superficie	Edificabilidad	Techo máximo edificable	Edificabilidad consumida	Edificabilidad restante
P-1	4.760	1,44	6.840	0	6.840
P-3	5.010	1,56	7.815	7.004,95	810,05
TOTAL	9.770	1,5	14.655	7.004,95	7.650,05

Salvador Palomo Hevilla
Arquitecto
Col. núm: 1.106 del C.O.A.M.
Fecha: Marzo de 2008

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.E.R.I. I-5 VALDICIÓ. Transferencia de techo edificable desde la parcela P-1 a la P-3 del P.E.R.I. RT-I.5 VALDICIO (PA-LO.7 del P.G.O.U. de Málaga)

TITULARES: BRANIZA, S.L.
Hermanos Abascal C.B.

ESCALA 1:500
PLANO 8
Modificación Parcelas P1 y P3

1.4.6.-JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA AFECCIÓN DE LA SERVIDUMBRE AERONÁUTICA DEL AEROPUERTO DE MÁLAGA.

Con fecha de 05 de abril de 2022, se ha pre solicitado a Aviación Civil Informe sobre este "Estudio de Detalle en Avenida Isaac Peral Nº55", en el término municipal de Málaga, en lo que a servidumbres aeronáuticas se refiere, siempre y cuando las construcciones propuestas u objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc.) no vulneren las servidumbres aeronáuticas.

Con independencia de lo que indique el informe respecto al planeamiento urbanístico, se solicitará independientemente junto con la Licencia, **el acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA),** para la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, al encontrarse la totalidad del ámbito de estudio incluida en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 en su actual redacción, circunstancia que deberá recogerse en los documentos de planeamiento.

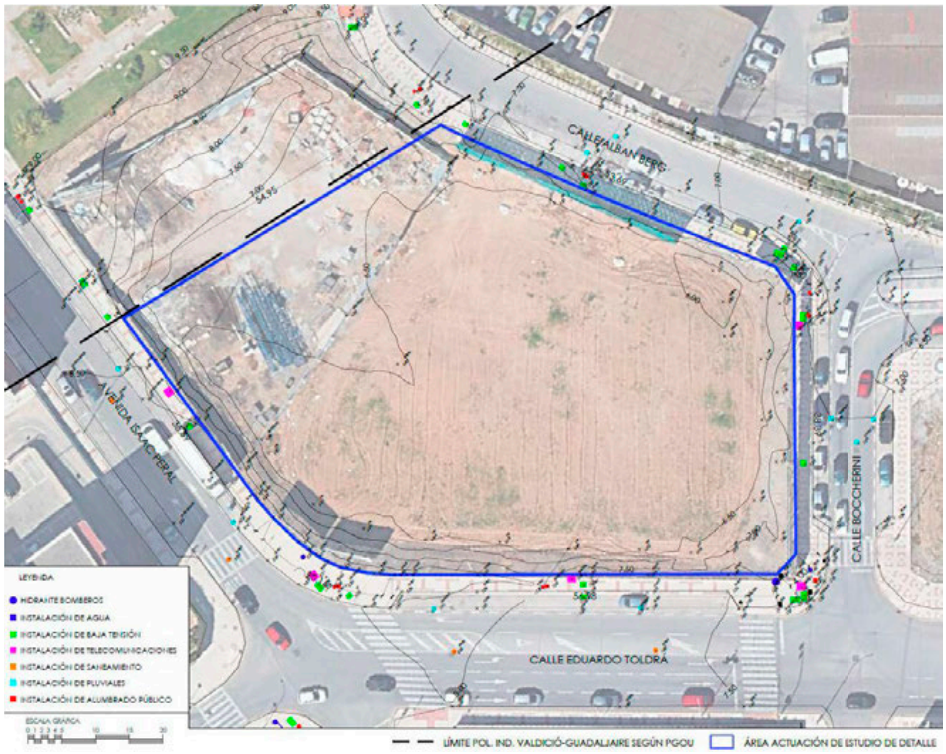
Se anexa pre-solicitud para su tramitación.

1.5. DESCRIPCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

1.5.1. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

Tal y como se expresa en los primeros apartados, el presente Estudio de Detalle viene a definir y ordenar las alturas en base a la definido en la Ficha Urbanística del PGOU-2011 donde dentro de las indicaciones que aparecen en la número 3.4.5, se puede modificar la altura desde los 15 metros permitidos hasta un máximo de 55 metros tras la tramitación de un Estudio de Detalle.

El solar es casi exento, teniendo un único lindero privado al norte con un solar perteneciente al ámbito del Polígono Guadaljaire, en el cual la altura permitida es de 15 metros, permitiéndose los 20 metros tras propuesta justificada.



El uso comercial del solar permite que los 6.840,00 m² de edificabilidad permitidos sobre los 4.767,73 m² de suelo puedan ser compatibles al 50% con otros usos como el Hotelero.

Es por este motivo que se quiere dotar de mayor altura al uso de alojamiento y dejar en una altura inferior a la permitida al resto que será comercial.

El uso comercial está ligado de una forma directa con la calle. Si este uso no tiene esa conexión directa o la zona no demanda este uso, no funciona y deja de cumplir su función, encontrándonos locales cerrados o con cambios de uso.

Es por ello que el uso comercial que se quiere implantar sea mayoritariamente en una sola planta y con una mayor altura que otros locales para que supongan un diferencial cualitativo donde tengan cabida otros productos o actividades que requieran mayor altura, marcando un diferencial con otros locales, existentes en la ciudad, de dimensiones más bajas.

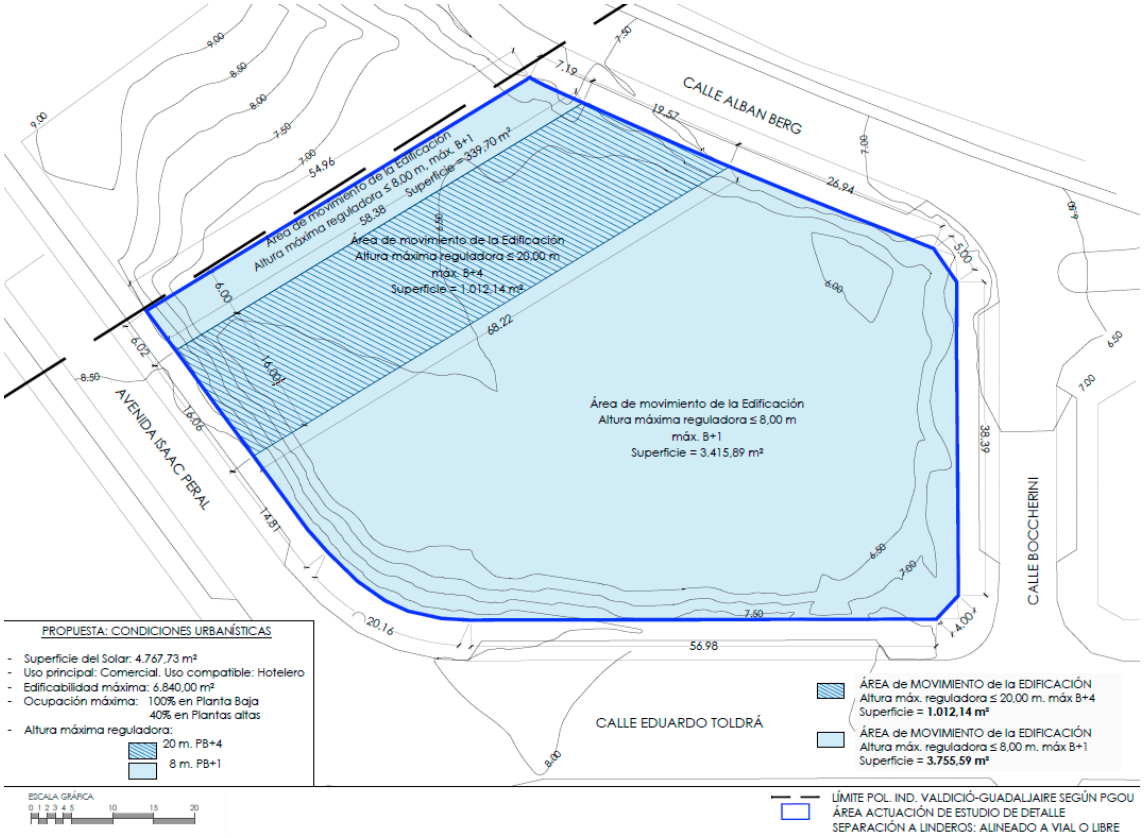
Al contrario, el uso hotelero compatible al 50% con el comercial, es un uso de alojamiento, que requiere como uso residencial, alejarse del tráfico y obtener la mayor tranquilidad, ventilación e iluminación natural posible. Esto se consigue implantándolo en las plantas altas del edificio.

Por tanto, **dentro del mismo solar se propone un edificio con dos dimensiones, el zócalo comercial horizontal a pie de calle y el uso hotelero vertical captando la mayor iluminación, ventilación y vistas posibles**.

Se pretende que la manzana se configure como un gran zócalo comercial sobre el que, en un sitio concreto, se alzarán las plantas del uso compatible, hotelero, para tener el máximo de vistas e iluminación. Se trata por tanto de contraponer dos usos con distintas necesidades. El comercial como volumen horizontal relacionado con la calle y el hotelero como volumen vertical que se aleja de la calle y busca en la altura la tranquilidad, las vistas y la luz.

El comercial se proyecta como un único volumen que agota el 50% de su edificabilidad en una sola planta o dos como máximo, dando fachada a la Avd. Isaac Peral, la calle Eduardo Toldrá y la calle Boccherini, que son las que más paso tienen y por tanto las más atractivas a nivel comercial.

El hotelero se proyecta como un volumen rectangular compacto, cuyo lado largo es paralelo a la linde con la parcela del polígono Guadaljaire separándose una distancia mínima de 6 metros de la linde para permitir la ventilación e iluminación de la fachada norte.



El Estudio de Detalle se justifica exclusivamente por la necesidad de implementar la altura para la zona del uso hotelero de los 15 metros permitidos a los 20 metros propuestos 5 alturas. En el resto del edificio, no será necesario, ya que se contempla una altura de una planta con un máximo de 8 metros, que es muy inferior a los 15 metros permitidos.

La implementación de la altura se justifica por lo siguiente:

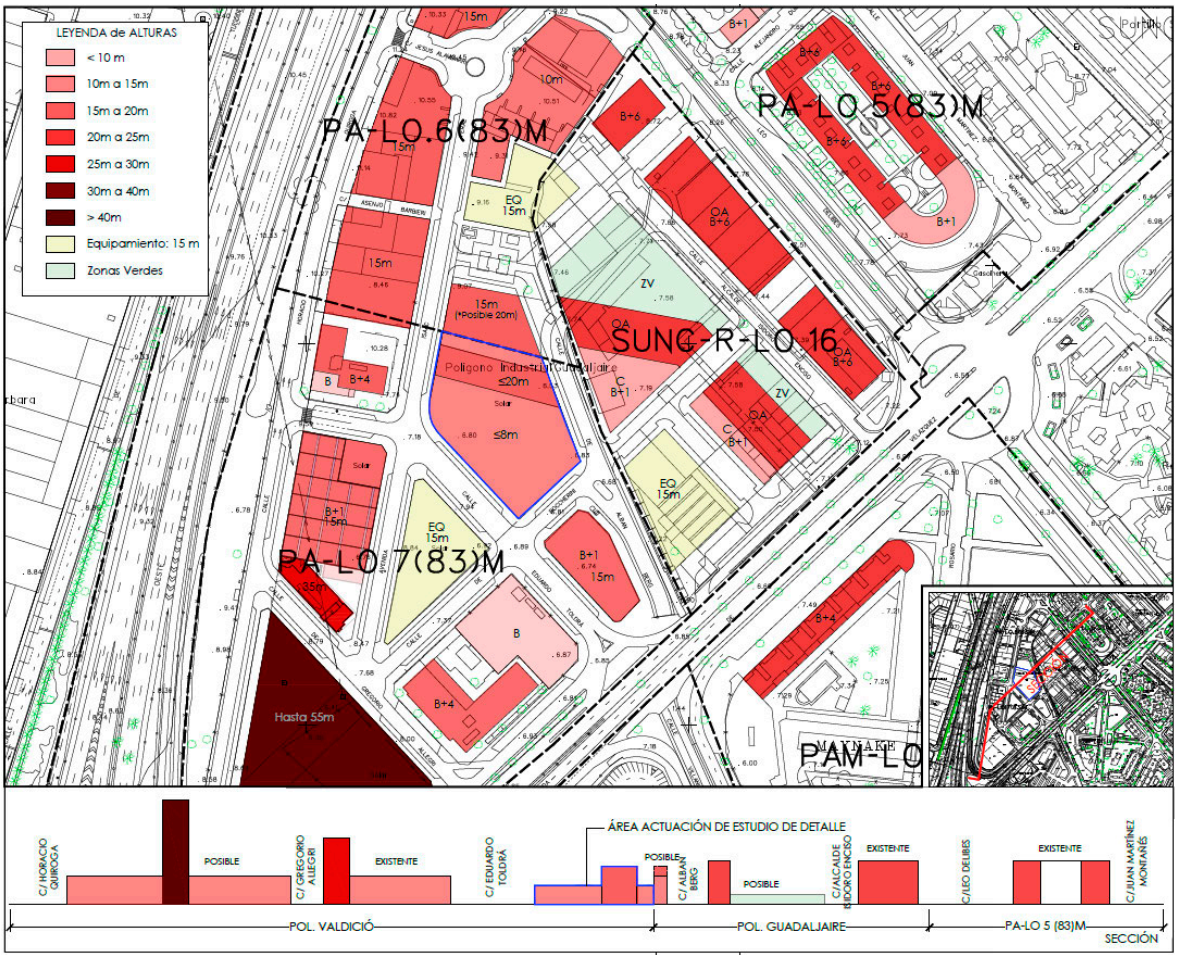
- Lo permite la normativa del PGOU y del PEPRI. Mediante Estudio de Detalle.
- Lo requiere el uso hotelero y las actuales necesidades de mayor altura necesaria en las plantas de los edificios para poder ejecutar sus instalaciones.
- Las alturas circundantes son acordes a las que se proponen.

Para justificar que la altura propuesta es acorde a lo que se plantea y lo que existe en el entorno más cercano, exponemos un análisis de alturas en la zona.

En primer lugar, definimos las áreas que van a incluir nuestro ámbito de análisis, las cuales serán obviamente por cercanía. Estas son:

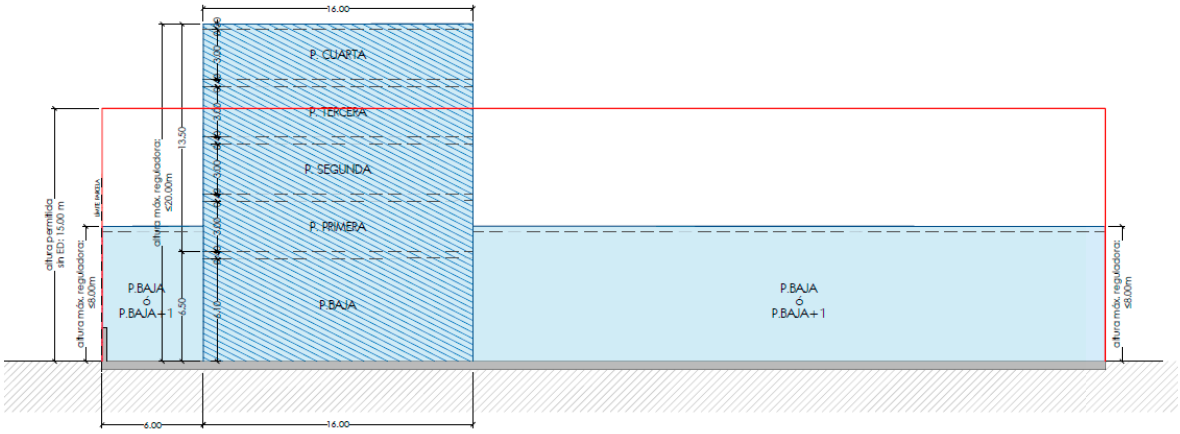
- P.E.R.I. RT-I.5 VALDICIÓ (PA-LO.7 del P.G.O.U. de Málaga), que es donde se encuentra el solar incluido. Esta zona, como sabemos permite alcanzar de forma justificada mayores alturas mediante la elaboración de un Estudio de Detalle. En este ámbito encontramos ejecutados dos edificios hoteleros de planta baja + 4 plantas y una manzana con uso hotelero y comercial en Isaac Peral 52 a la que se ha permitido la altura de hasta 35 metros, utilizándose un concepto parecido.
  Por otro lado, en el gran solar triangular ubicado en el extremo suroeste del Polígono y que da fachada a la autovía, con mucha probabilidad se propondrá una edificación de gran altura de hasta 55 metros.
- Polígono Guadaljaire (PA-LO.6 del P.G.O.U. de Málaga). Limita al norte con Valdició, y se percibe como una continuidad de este ya que comparten calles e incluso manzanas. Sin ir más lejos, la parcela objeto de este Documento comparte manzana con un solar de este ámbito. También se permiten los mismos usos. La altura permitida máxima es de 15 metros, pero tal y como contiene la ficha del PGOU, mediante Estudio de Detalle, se permite llegar a los 20 metros de altura. La misma que se propone en este Estudio de Detalle.
- El SUNC-R-LO.16 de futuro desarrollo, limita al este con Valdició, incluso su límite común es la calle Alban Berg, a la que justamente da fachada nuestra parcela.
  La ficha del PGOU prevé en esta zona un desarrollo residencial con la tipología de Ordenación Abierta (OA) complementado con algo de comercial, equipamiento y zonas verdes. Las alturas previstas son de pb + 6 para la calificación residencial de ordenación abierta, que podrá alcanzar una altura de 25,40 metros, justo enfrente de nuestro solar. Entendemos que esta altura propuesta se desprende de adoptar las alturas circundantes en la ciudad próxima de PB+ 6 (avd. Leo Delibes) y las, que considera las mismas alturas, incluso mayor en algún caso puntual según se desprende de la ficha del PGOU.

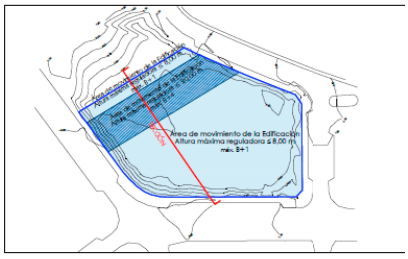
De este análisis pormenorizado se concluye que los usos residenciales tanto de viviendas como de alojamiento demandan una mayor altura, superior incluso a la de baja + 4, teniendo los usos comerciales alturas dentro de las permitidas por el planeamiento. Justificamos pues, que la altura propuesta para la zona de hotel es acorde a lo que existe actualmente y se prevé como futuro desarrollo de la zona. Es más, estaría por debajo de muchos de los edificios existentes y futuros.



En este plano se estudian las alturas de la zona, y se hace una sección que va de izquierda a derecha desde la avenida Leo Delibes al noreste, pasando por Guadaljaire hasta terminar en la última parcela de Valdició al suroeste. En ella se aprecia un volumen continuo de 15 metros de altura aproximadamente que se ve salpicado de muchas actuaciones puntuales más altas.

En esta línea figura nuestra propuesta de volúmenes en donde el zócalo comercial, alcanzaría una altura máxima de 8 metros con un posible diseño de volúmenes variables en altura. Sobresaliendo de este, estaría el volumen hotelero que alcanzaría una máxima altura reguladora de planta baja + 4.





NOTA: EL VOLUMEN INTERIOR DENTRO DE LOS VOLÚMENES DE LOS 8 Y 20,00 m DE ALTURA NO ES VINCULANTE

NOTA: Las alturas libres son orientativas, pudiendo ser modificadas en el proyecto que desarrolla este Estudio de Detalle.

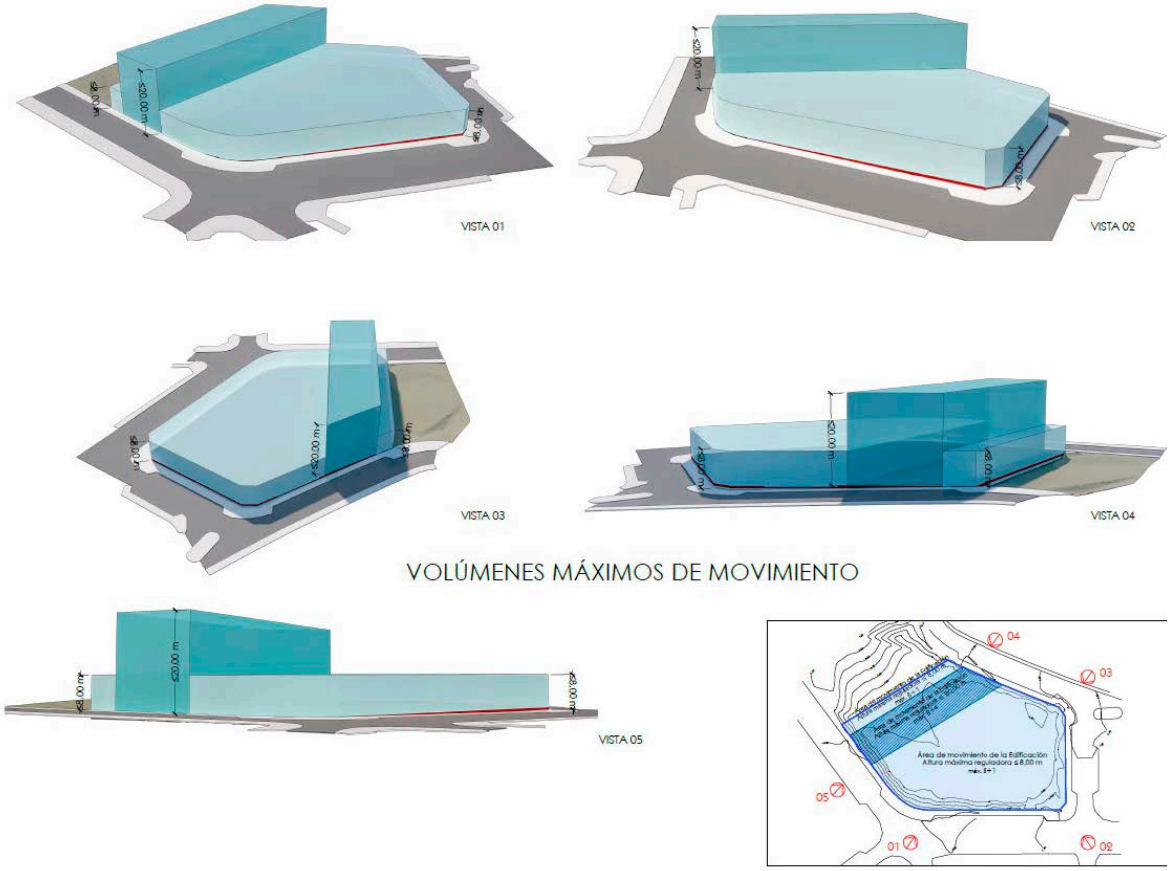
ESCALA GRÁFICA
0 1 2 3 4 5 10 15

VOLUMEN PERMITIDO POR LAS ORDENANZAS SIN NECESIDAD DE ESTUDIO DE DETALLE: altura máx: 15,00 m
ÁREA de MOVIMIENTO de la EDIFICACIÓN altura máx reguladora : 20,00m
ÁREA de MOVIMIENTO de la EDIFICACIÓN altura máx reguladora : 8,00m

En las siguientes vistas observamos el comercial de 15 metros de altura ejecutado en la misma zona, concretamente en Isaac Peral 52, casi frente al solar objeto de este Estudio de Detalle.

La planta baja del hotelero se alternaria con el uso comercial, por lo que se propone una gran altura que le de categoría y grandiosidad a estos espacios de salones.

En las siguientes volumétricas se refleja la propuesta de movimiento máximo de la edificación, siendo el cometido del Proyecto Básico definir estética y funcionalmente el edificio que deberá cumplir con estos parámetros.

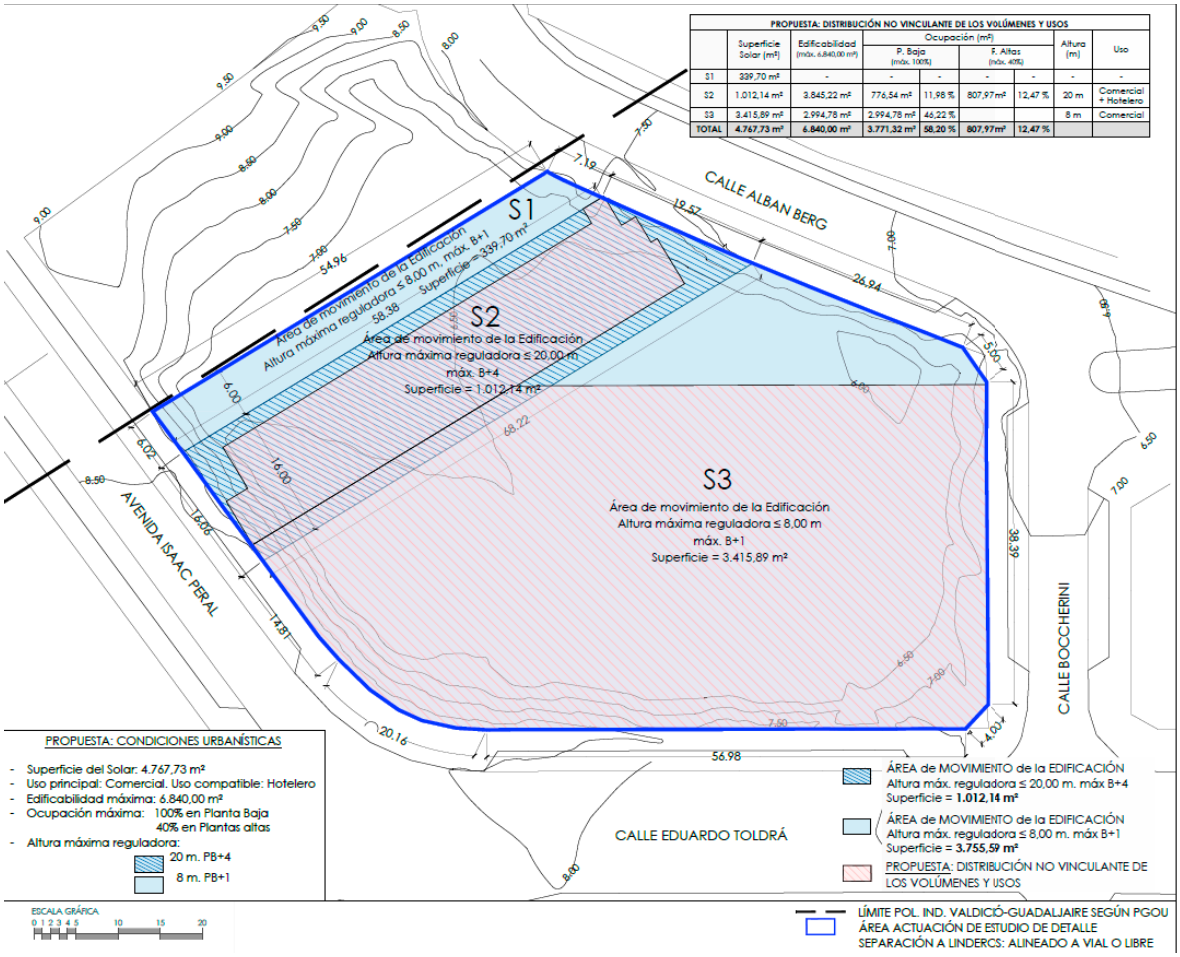


Para ilustrar la idea que se quiere transmitir, a continuación, se adjunta una serie de vistas de edificios diseñados con una idea parecida, en la que, sobre un basamento horizontal, se levanta un volumen vertical en los que se adivina necesidades y usos distintos.

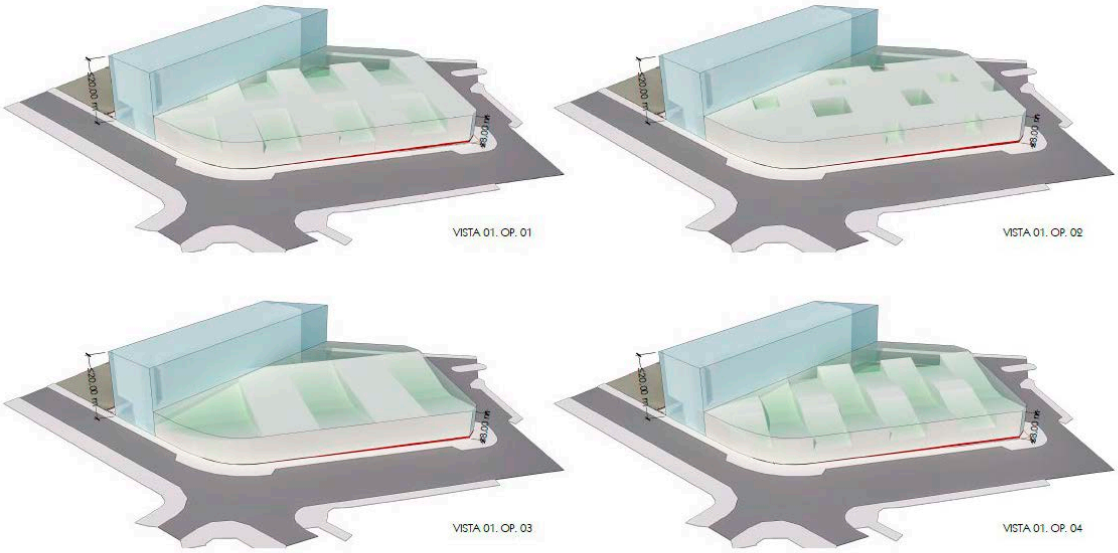
Esta diferencia de altura entre volúmenes crea un punto conflictivo en la transición entre ambos. Pasar de 8 a 20 metros debe ser estudiado y tratado con detenimiento para obtener una solución estética y funcional válida, sin crear medianeras, que enriquezca y de valor al conjunto creando una macla entre ambos volúmenes y edificios, concibiéndose como una actuación única, y no dos edificios independientes el uno del otro.

Aunque esto no es objeto del estudio de detalle, es importante ponerlo de relieve de cara al proyecto que se desarrolle con base en este estudio de detalle. Para ello a continuación se exponen varios ejemplos, que, teniendo una escala diferente en muchos casos, dan una idea de cómo se ha solucionado una situación similar.

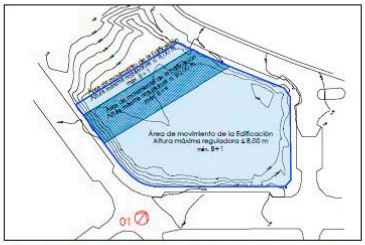
PROPUESTA. DISTRIBUCIÓN DE VOLÚMENES NO VINCULANTES



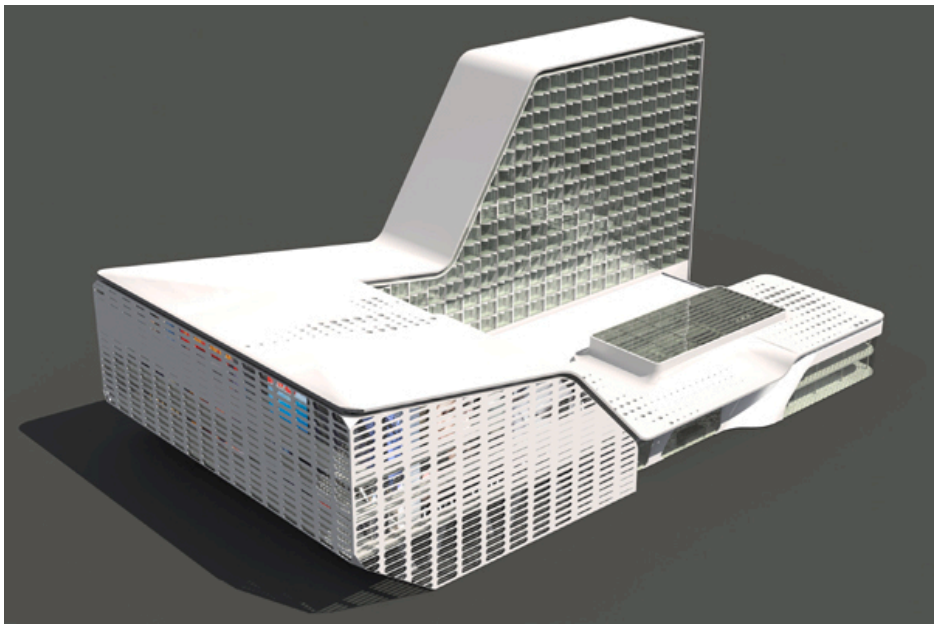
PROPUESTA: DISTRIBUCIÓN NO VINCULANTE DE LOS VOLÚMENES Y USOS								
	Superficie Solar (m²)	Edificabilidad (máx. 6.840,00 m²)	Ocupación (m²)				Altura (m)	Uso
			P. Baja (máx. 100%)		P. Altas (máx. 40%)			
S1	339,70 m²	-	-	-	-	-	-	-
S2	1.012,14 m²	3.845,22 m²	776,54 m²	11,98 %	807,97 m²	12,47 %	20 m	Comercial + Hotelero
S3	3.415,89 m²	2.994,78 m²	2.994,78 m²	46,22 %			8 m	Comercial
TOTAL	4.767,73 m²	6.840,00 m²	3.771,32 m²	58,20 %	807,97m²	12,47 %		



POSIBLES DISEÑOS NO VINCULANTES CONTENIDOS EN LA VOLUMETRÍA MÁXIMA PROPUESTA.



NOTA: EL VOLUMEN INTERIOR DENTRO DE LOS VOLÚMENES DE LOS 8 Y 20,00 m DE ALTURA NO ES VINCULANTE



1.5.2. DESCRIPCIÓN GENERAL, USO CARACTERÍSTICO DEL SOLAR Y OTROS USOS PREVISTOS COMPATIBLES. EDIFICABILIDAD Y ALTURAS

El presente documento describe las variaciones que se desean introducir

1.5.2.1.- Usos

Los usos previstos en el Estudio de Detalle son los definidos en el planeamiento vigente, es decir: Industrial, Comercial y Hotelero.

1.5.2.2.- Edificabilidad

La edificabilidad prevista es de 6.840,00 m², que es la máxima permitida sobre nuestro solar.

1.5.2.3.-Altura

En base a las indicaciones de la Ficha Urbanística del PGOU-2011, este Estudio de Detalle plantea una modificación en las alturas máximas, motivado por la intención de proyectar un edificio hotelero y comercial en una zona del solar. Por ello dividimos el solar en dos zonas:

1. **Zona Altura máxima reguladora = 8,00 m.** que se corresponde con las ordenanzas de aplicación CO y responde a una superficie comercial.
2. **Zona de Altura máxima reguladora = 20,00 m.** Esto se realiza en base al definido en la Ficha Urbanística del PGOU-2011 donde dentro de las indicaciones que aparecen en el número 3,4,5, donde se permite modificar las alturas mediante Estudio de Detalle. Esto responde a un uso hotelero y comercial, el cual necesita repartir esta altura en baja +4.

Sobre la altura reguladora se permitirán lo considerado en el artículo 12.2.24 del PGOU de edificaciones sobre la altura reguladora.

1.5.2.4.- Alineaciones y Rasantes

Las rasantes se encuentran ya definidas, pues el acerado ya está ejecutado. Las diferencias de nivel no son muy acentuadas, y están adaptadas a la evacuación de las pluviales.
Ver plano topográfico.
En el caso de las alineaciones, están previsto que estas se realicen a las fachadas o medianeras, y que el acerado ya ha definido. Ahora bien, se consideran dos variaciones:

1. **Formación de patios en interior de parcela.** Es posible que sea necesario la ejecución de patios o áreas libres dentro del edificio.
2. **Retranqueos o formación de patios de parcela que linde con fachada.** Es posible que sea necesario la ejecución de patios o áreas libres que linde con alguna de las fachadas, más en el caso de que el uso a desarrollar sea el hotelero. La instalación de una piscina, un aparcamiento de superficie o un patio/terraza de un restaurante abre la posibilidad a la creación de este tipo de espacios. Se solucionarían en fachada mediante vallas o setos que configuren los limites reales del solar.

1.5.3. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

En el artículo único de la Ley 2/2012 de 30 de enero que modifica la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. En la modificación 9 se modifica el texto del art. 19 quedando redactado de la siguiente forma:
"En función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión, contendrá un ***estudio económico financiero*** *que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución, así como un* ***informe de sostenibilidad económica****, que debe contener la justificación de la existencia de suelos suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las haciendas de las administraciones públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios."*
Actualmente el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía., en su Artículo 85. Contenido documental de los Instrumentos de ordenación urbanística, dice que "la Memoria económica, que incluirá los criterios de evaluación y seguimiento del instrumento de ordenación urbanística, así como, en su caso, los aspectos económicos de las propuestas realizadas. Contendrá un estudio económico financiero de dichas propuestas, en los casos en que proceda, y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica de las actuaciones de transformación urbanística propuestas y una memoria de viabilidad económica de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística. Se atenderán las especificaciones establecidas en el apartado 3 de este artículo."

Este Estudio de Detalle actúa sobre una única parcela privada residencial, que proviene de un Plan Parcial en el que ya se han establecido todas las determinaciones urbanísticas que le competen, tanto de usos, alturas, edificabilidad, separación a linderos, etc. Por tanto, el Estudio de Detalle, es una figura de Planeamiento con muy pocas competencias, y que no va más allá de establecer unas pautas de implantación de los volúmenes con sus alineaciones y rasantes y zonificaciones de usos, y en nuestro caso de modificación de altura sin modificar ningún otro parámetro urbanístico.
Es por ello que el alcance y la naturaleza de las determinaciones de este Documento de Planeamiento no recoge previsiones de Programación y Gestión, ya recogidas en el Plan Parcial del que procede, por lo que, **en esta Modificación del Estudio de Detalle, se hace Innecesaria la inclusión de un <u>Estudio Económico Financiero</u>, así como de un <u>Informe de sostenibilidad económica.</u>**

En Málaga, a 29 de abril de 2024

Fdo.: **Fernando Rodríguez Caro**

Arquitecto

1.6. ANEXOS

1.6.1. NOTA SIMPLE PARCELA P1

1.6.1. NOTA SIMPLE PARCELA P1

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 del Reglamento Hipotecario, ya que solo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los Bienes Inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MALAGA NUMERO UNO

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE MALAGA SECCION 3ª Nº: 7452/A **CODIGO REGISTRAL ÚNICO: 29019000628164**

URBANA: PARCELA DE TERRENO, sita en esta ciudad, en la Unidad de Actuación denominada P.E.R.I. RT-I-5 "Valdicio", procedente del Cortijo del Conde o Viña del Conde, en el partido del Arraijanal. Tiene una superficie de cuatro mil setecientos sesenta metros cuadrados, con una edificabilidad de siete mil ciento cuarenta metros de techo edificable. Linda: al Norte, con la calle H, y el polígono Guadaljaire Industrial; al Sur, con la calle A; al Este, con la calle E; y al Oeste, con la calle D. Se identifica en el plano de Fincas resultantes como la parcela Industrial P1.

Los titulares registrales de la finca de este número, han transferido a la entidad BRANIZA, S.L. 300 metros cuadrados de techo edificable pertenecientes a la finca de este número, según resulta de la inscripción 2ª de la finca número 16906, al folio 214 del tomo 2558 libro 493 de la sección 3ª, por lo que la entidad Braniza, S.L., propietaria de la indicada finca, deviene en legitimo titular del dercho a incorporar a su patrimonio en dicha finca, los trescientos metros cuadrados de techo edificable que se le transfiere.
Referencia Catastral: 9617503UF6691N0001EF

TITULARIDADES

TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
J. DEL PASO E HIJO 2006, S.L.	B92719525	2124	229	82	3

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

CARGAS

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, contados desde su fecha, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados que motive el acto de la adjunta inscripción. En autoliquidación se declaró sujeto y se pagaron 17.935,68 euros cantidad por la que queda liberada. Málaga.

NOTA SIMPLE INFORMATIVA REGISTRO Nº 1 DE MALAGA

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE MALAGA 29019000628164 **Pág: 1 de 3**

FECHA DE ALTA DE LA AFECCION: 15/03/2021
FECHA DE CADUCIDAD DE LA AFECCION: 15/03/2026

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, contados desde su fecha, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados que motive el acto de la adjunta inscripción. En autoliquidación se declaró sujeto y se pagaron 203.700 euros cantidad por la que queda liberada. Málaga.
FECHA DE ALTA DE LA AFECCION: 29/03/2022
FECHA DE CADUCIDAD DE LA AFECCION: 29/03/2027

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

NO hay documentos pendientes de despacho

OBSERVACIONES

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día VEINTINUEVE DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS antes de la apertura del diario.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

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

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

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

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 del Reglamento Hipotecario, ya que solo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los Bienes Inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

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

De conformidad con el artículo 10.4 de la Ley Hipotecaria se hace constar que la finca de este número, NO ESTA COORDINADA GRAFICAMENTE con el Catastro a la fecha de expedición de la misma.

NOTA SIMPLE INFORMATIVA REGISTRO DE MALAGA

podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

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

---

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por MARÍA LUISA VOZMEDIANO RODRÍGUEZ registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE MALAGA 4 a día veintinueve de marzo del dos mil veintidós.

(*) C.S.V. : 229019080B4CC560

Servicio Web de Verificación: https://www.registradores.org/csv

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).

C.S.V. : 229019080B4CC560

Registro de la Propiedad de Málaga 1.
Calle Cerrojo, numero 17.4ª planta.
C.P.29007. Málaga.

Telefono 952-070758 Fax 952-303288
malaga1@registrodelapropiedad.org
http://www.registrodelapropiedad.org

Calificado el precedente documento, primera copia de la escritura otorgada el día tres de Marzo del año dos mil veintidós ante el Notario de **Málaga Don Luis María Carreño Montejo, numero 1055/2.022 de protocolo,** que ha sido presentada en este Registro a las quince horas y cinco minutos del día cuatro de Marzo del año dos mil veintidós, según el asiento 1**416 del tomo 130** del Diario., aportada copia en papel con carta de pago el dia veintinueve de marzo de dos mil veintidos. Sujeto del impuesto por auto liquidación, se archiva la carta de pago una vez verificada su autenticidad mediante la comprobación de su CSV y hecha la comunicación al Ayuntamiento a efectos de plusvalía, tras examinar los antecedentes del Registro, la Registradora que suscribe **ha practicado la inscripción** 3ª de la finca 7452/A (C.R.U. 29019000628164) al tomo 2.124, libro 229, folio 82, **en virtud de la cual ha quedado inscrito a favor de "J. DEL PASO E HIJO 2006, S.L.",el pleno dominio de esta finca por título de compra.**

Al margen de la inscripción practicada se han extendido una nota de afección fiscal por plazo de cinco años.

El/los asiento/s practicado/s queda/n bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen en favor de su/s titulares/s y terceros los efectos que dimanan de los artículos, 1, 17, 32, 34, 38 y 41 de la Ley Hipotecaria.

La Registradora interina
Málaga a la misma fecha de la firma electrónica.

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

I. De conformidad con la instancia de presentación, los datos personales expresados en la misma y en los documentos presentados han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento. La información en ellos contenida sólo será tratada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer y facilitar las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la normativa registral.

II. El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro

C.S.V. : 229019080B4CC560

1.7. PLANOS

ED-01	Situación y Emplazamiento. Solar	E: S/E	☒
ED-02	Topográfico. Ortofoto	E: 1/400	☒
ED-03	Topográfico. Alineaciones y Coordenadas ETRS 89	E: 1/400	☒
ED-04	Estado Actual. Condiciones Urbanísticas	E: 1/400	☒
ED-05	PGOU Málaga. Estudio de Alturas	E: S/E	☒
ED-06	Propuesta. Modificación Alturas. Solar	E: 1/400	☒
ED-07	Propuesta. Distribución de Volúmenes no vinculante	E: 1/400	☒
ED-08	Propuesta. Modificación Alturas. Sección.	E: 1/200	☒
ED-09	Propuesta. Modificación Alturas. Infografías.	E: S/E	☒
ED-10	Propuesta. Infografías sobre volúmenes no vinculantes	E: S/E	☒
ED-11	Fotografías. Ideas de Propuesta.	E: S/E	☒
ED-12	Servidumbre Aeronáutica. Zona de Vulneración aérea	E: S/E	☒
ED-13	Servidumbre Aeronáutica. Límites de aproximación	E: S/E	☒
ED-14	Servidumbre Aeronáutica. Servidumbre de aeródromo e instalaciones radioeléctricas R.D. 1842/2009	E: S/E	☒