

PROYECTO:

AGREGACION DE PARCELAS

SITUACION:

CALLE TIRO 4, TIRO 6, FEIJO 13 Y FEIJO 15, MÁLAGA

PROMOTOR	GESTIONES INMOBILIARIAS EMFRASA SL
ARQUITECTOS	ARIA ARQUITECTURA SLP MOISES GOMEZ GINER, ARQUITECTO ABRAHAM GOMEZ GINER, ARQUITECTO SILVIA TERRON ALVAREZ, ARQUITECTA
FECHA	MARZO 2026
FASE	ESTUDIO DETALLE
EXP. ARIA	702

- 1. Memoria informativa y justificativa**
 - 1.1. Objetivo del expediente
 - 1.2. Agentes
 - 1.3. Justificación en relación con el desarrollo previsto en el Planeamiento
 - 1.4. Ámbito de actuación y estructura de propiedad
- 2. Información urbanística**
 - 2.1. Ordenación urbanística que afecta al proyecto
 - 2.2. Alineación parcela resultante
 - 2.3. Afecciones sectoriales
- 3. Parcela propuesta**
- 4. Volumen resultante**
- 5. Memoria de viabilidad económica**
- 6. Fichas catastrales**
- 7. Documentación Gráfica**

1. Memoria informativa y justificativa

1.1. Objetivo del expediente

Este Estudio de Detalle se desarrolla como figura de planeamiento prevista para posibilitar la agregación parcelaria que haga viable el desarrollo edificatorio, definiendo la alineación a vial público en la parcela resultante.

Todo ello, según el ámbito de planeamiento contemplado en el Plan Especial de Reforma Interior de Trinidad-Perchel en su Modificación y Texto Refundido PAM-R.4, declarado expresamente vigente por el Plan General de Ordenación Urbana de Málaga de Julio de 2011.

1.2. Agentes

El presente trabajo se encarga a los técnicos que suscriben por parte de la “entidad promotora” como propietario de suelo en el ámbito de actuación, en la proporción y condiciones definidas en el apartado de estructura de la propiedad.

Promotor: Nombre: **GESTIONES INMOBILIARIAS EMFRASA SL**, CIF: B-14.537.302
Dirección: Calle Cruz Conde 19 2ºB, Córdoba.

Arquitectos: **ARIA ARQUITECTURA SLP** con NIF B-93.742.773, nº colegiado 800957 COA Málaga
Nombre: Moisés Gómez Giner, Abraham Gómez Giner y Silvia Terrón Álvarez
Colegiado nº: 870, 1228 y 1441 del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga.
Dirección: Avenida de la Rosaleda nº13, locales 3-5, 29008, Málaga
NIF: 33389177-P, 25668416-W y 48913201-K

El presente documento es copia de su original del que son sus coautores los Arquitectos firmantes. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

1.3. Justificación en relación con el desarrollo previsto

La presentación de este Estudio de Detalle tiene como objetivo la agregación parcelaria y alineación de parcela resultante que haga viable el desarrollo edificatorio dentro del Modificado y Texto Refundido PAM-R.4 PERI Trinidad Perchel, declarado expresamente vigente por el Plan General de Ordenación Urbana de Málaga de Julio de 2011.

Se justifican a continuación las bases normativas de este estudio de Detalle.

1.3.1. Justificación

Según el artículo 2.3.10. “El Estudio de Detalle” de la Sección 6ª. “Planeamiento de Desarrollo: Estudios de Detalle” del Capítulo Tercero. “Instrumentos de Ordenación” del Título II. “Los Instrumentos de Complemento y Desarrollo de la Ordenación del Plan” del PGOU 2011 de Málaga, se prevé el uso de los Estudios de Detalle en las siguientes condiciones:

1. Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en el presente Plan o en los instrumentos de planeamiento y desarrollo del Plan General, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta del interesado, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados para el mejor logro de los objetivos y fines del planeamiento.
2. En aquellos supuestos en que se imponga como necesaria la formulación de un Estudio de Detalle, la aprobación de éste constituye un presupuesto a la ejecución del planeamiento.
3. En aquellos ámbitos caracterizados por una ordenación unitaria, el Estudio de Detalle se referirá al conjunto del mismo.
4. Los Estudios de Detalle tienen por objeto en áreas de suelos urbanos de ámbitos reducidos:
 - 4.1. Establecer alineaciones y rasantes de cualquier viario, completando las que ya estuviesen señaladas en el suelo urbano por el Plan General o por los Planes Parciales o Especiales que lo desarrollen, en las condiciones fijadas por esos instrumentos.
 - 4.2. Reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en este Plan, o en los Planes Parciales o Especiales que desarrollen aquél, de acuerdo con las condiciones que fijan las presentes Normas, adaptando a las situaciones de hecho las que por error u omisión manifiesta se contuvieran en los planos.
 - 4.3. Establecer la ordenación concreta dentro de cada ámbito territorial objeto de Estudio de Detalle, en desarrollo de las determinaciones y especificaciones del presente Plan o de los Planes Parciales o Especiales que desarrollen aquél de: a) Los volúmenes arquitectónicos. b) El trazado del viario local de segundo o tercer orden en los términos establecidos en el Título VII. c) La localización de los espacios públicos y dotaciones comunitarias.
 - 4.4. Reajustar y adaptar la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos, el trazado del viario local de segundo o tercer orden en los términos establecidos en el Título VII, y la localización del suelo dotacional público, previstas en el presente Plan o de los Planes Parciales o Especiales que desarrollen aquél, adaptándolas a las situaciones de hecho las que por error u omisión se contuvieran en los planos. En otro caso, esta labor únicamente

podrá realizarse si el presente Plan o de los Planes Parciales o Especiales que desarrollen aquél lo habilita de forma expresa y con respeto a los límites establecidos en el propio Plan.

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

1.3.2. Marco legal. LISTA

Los fundamentos jurídicos urbanísticos en los que se basa el Estudio de Detalle contemplan las determinaciones que para ello impone la vigente Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante LISTA) en su “artículo 71. Los Estudios de Detalle:

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.
2. Los instrumentos de ordenación urbanística detallada podrán remitirse expresamente a un Estudio de Detalle para establecer, completar o modificar la ordenación de su ámbito, dentro de los límites del apartado anterior.
3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones transformación urbanística.”

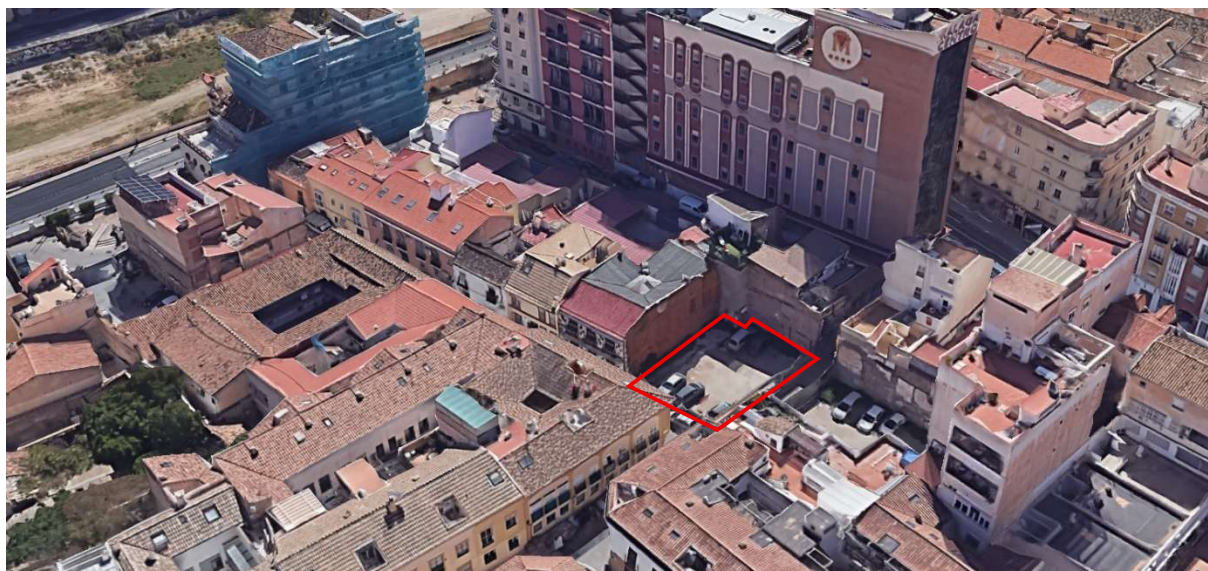
Los fundamentos jurídicos-urbanísticos en los que se basa el Estudio de Detalle como figura en el Planeamiento, es el Texto de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre LEY DE IMPULSO PARA LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO DE ANDALUCIA (BOJA nº 233 de 3 de Diciembre de 2.021).

1.4. Ámbito de actuación y estructura de propiedad

El conjunto de estas cuatro parcelas objeto de actuación presentan una superficie y una morfología incompatibles con el propio desarrollo edificatorio permitido en el Plan Especial de Reforma Interior de Trinidad-Perchel en su Modificación y Texto Refundido PAM-R.4.



VISTA AEREA DEL CONJUNTO DE PARCELAS OBJETO DE ACTUACIÓN



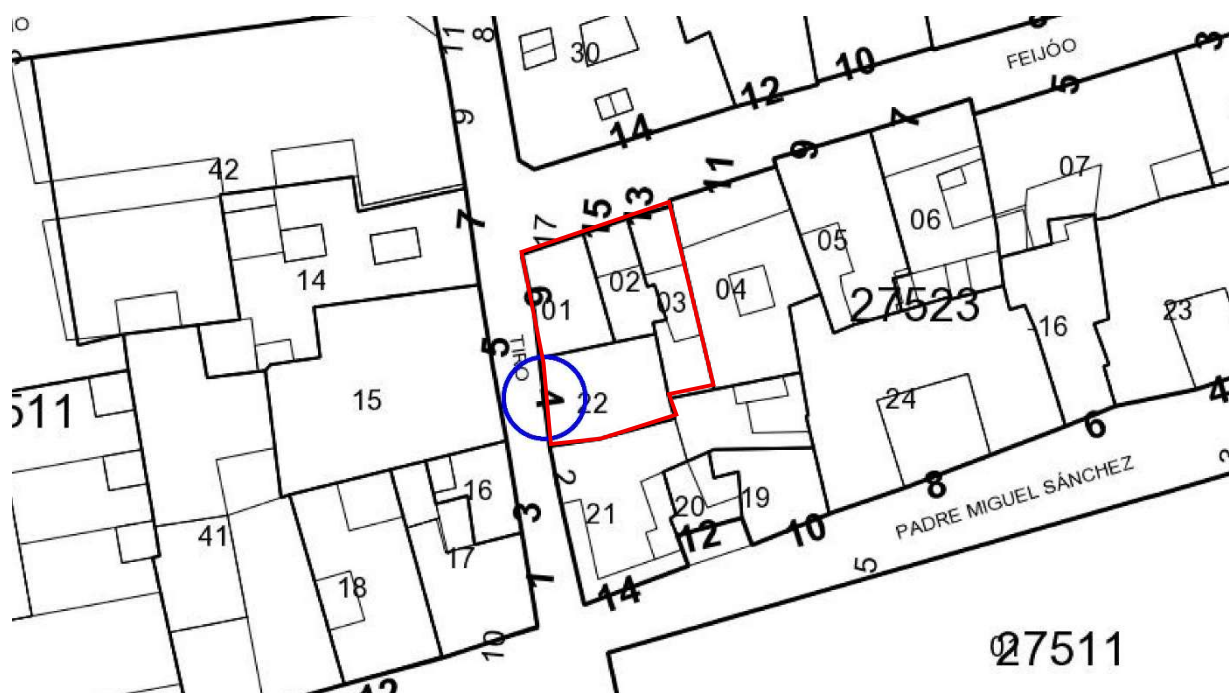
PERSPECTIVA AEREA DEL CONJUNTO DE PARCELAS OBJETO DE ACTUACIÓN

Como se aprecia en la documentación gráfica aportada el conjunto de las cuatro fincas se encuentran sin edificación alguna, conformando ya de por sí, formalmente, una única parcela. A continuación, fotografías del exterior y desde el interior de las parcelas:

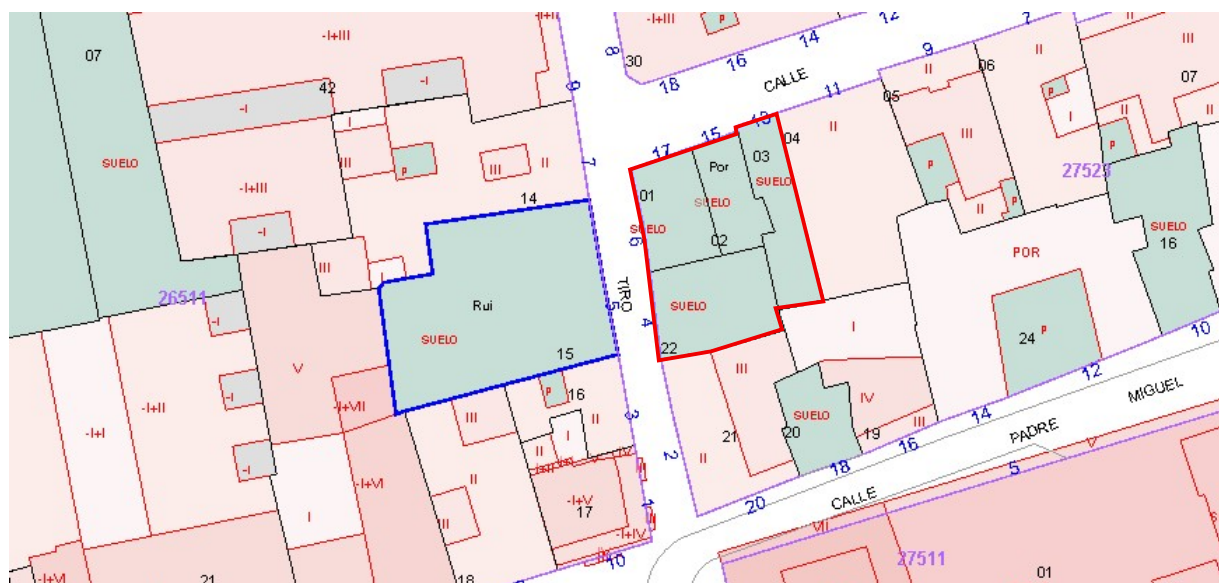




A continuación, identificaremos las parcelas sobre documentación municipal y catastral:



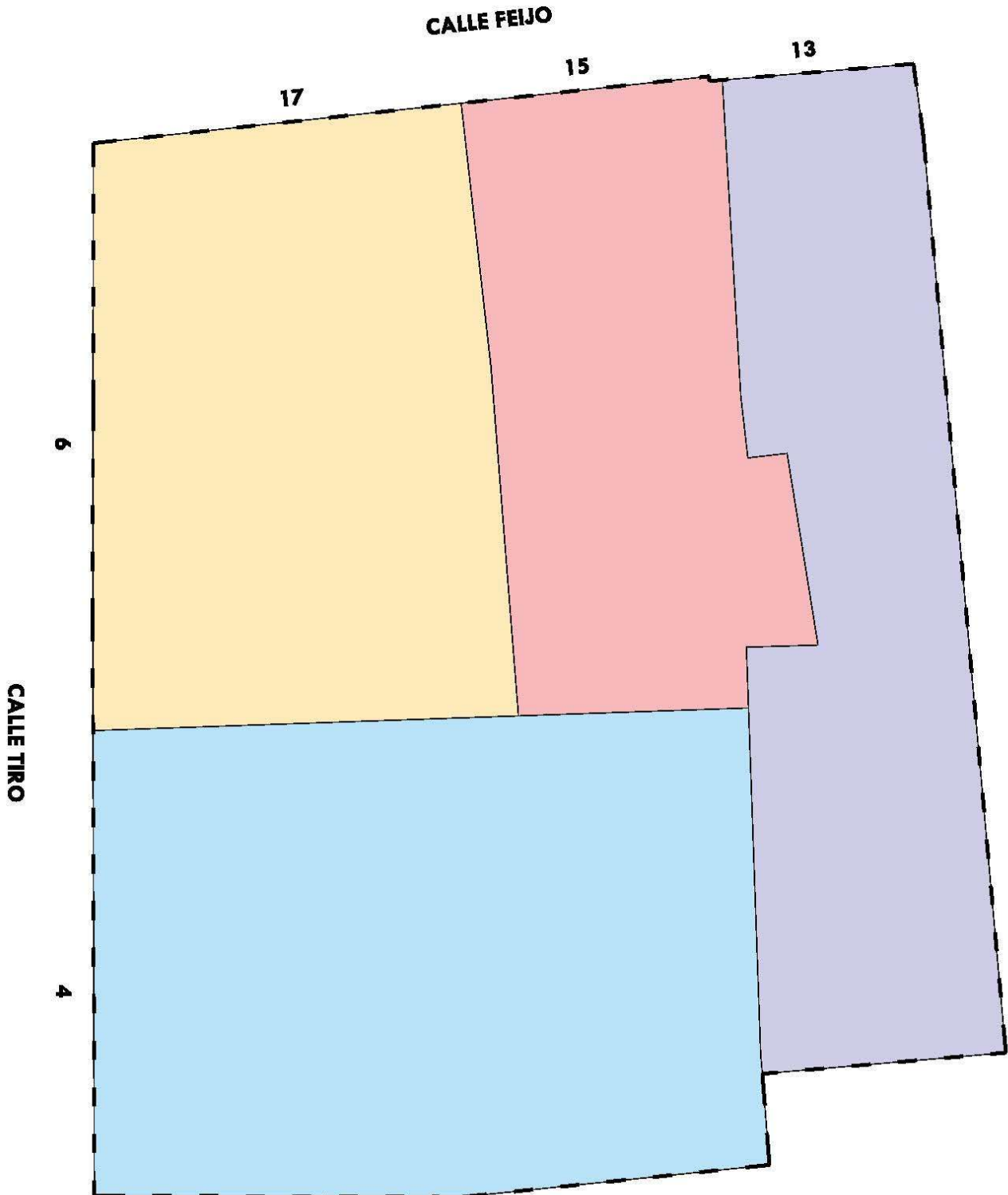
PLANO DE PARCELAS AFECTADAS SOBRE PARCELARIO MUNICIPAL



PLANO DE PARCELAS AFECTADAS SOBRE PLANIMETRÍA CATASTRAL

A continuación, identificaremos cada una de las parcelas objeto de actuación:

De cada una de ellas se adjuntan los datos identificativos, estado, superficies, frentes y fondos. Todo ello según documentación gráfica aportada en plano topográfico donde se reflejan las parcelas según cartografía catastral y se comparan con la realidad física levantada. La superficie comprobada es la delimitada por el vallado existente en el momento del levantamiento topográfico que coincide con el acerado existente en la actualidad.



PLANO DE PARCELAS SEGÚN MEDIDAS EXTRAIDAS DEL LEVANTAMIENTO REALIZADO (A VALLADO EXISTENTE)

Calle Tiro 4, CP 29009 Málaga	
Finca Registral	finca registral: 8633 CRU: 29024000022195 finca registral: 22388 CRU: 29024000004535
Referencia catastral	2752322UF7625S0001DT
Superficie del terreno según registro	79,14 m ²
Superficie del terreno según catastro	79,00 m ²
Superficie terreno comprobada (a vallado existente)	81,05 m²
Estado	Suelo sin edificar
Frente a Calle Tiro	7,45 m.
Fondo medio	10,00 m.

Calle Tiro 6 (calle Feijo 17), CP 29009 Málaga	
Finca Registral	finca registral: 9789/A CRU: 29024000021372
Referencia catastral	2752301UF7625S0001HT
Superficie del terreno según registro	
Superficie del terreno según catastro	54,00 m ²
Superficie terreno comprobada (a vallado existente)	62,40 m²
Estado	Suelo sin edificar
Frente a Calle Feijo	5,45 m.
Frente a Calle Tiro	8,90 m.

Calle Feijo 15, CP 29009 Málaga	
Finca Registral	finca registral: 8631 CRU: 29024000022171
Referencia catastral	2752302UF7625S0001WT
Superficie del terreno según registro	
Superficie del terreno según catastro	42,00 m ²
Superficie terreno comprobada (a vallado existente)	42,80 m²
Estado	Suelo sin edificar
Frente a Calle Feijo	4,20 m.
Fondo medio	9,80 m.

Calle Feijo 13, CP 29009 Málaga	
Finca Registral	finca registral: 5455/B CRU: 29024000021389
Referencia catastral	2752303UF7625S0001AT
Superficie del terreno según registro	
Superficie del terreno según catastro	57,00 m ²
Superficie terreno comprobada (a vallado existente)	53,25 m²
Estado	Suelo sin edificar
Frente a Calle Feijo	4,20 m.
Fondo medio	9,80 m.

A continuación, identificaremos las características de la parcela resultante (conjunta) según superficies comprobadas (a vallado existente).

PARCELA CONJUNTA Calle Tiro 4 y 6 y calle Feijo 13 y 15, CP 29009 Málaga	
Superficie terreno comprobada (a vallado existente)	239,50 m²
Estado	Suelo sin edificar
Frente a Calle Feijo	13,30 m.
Frente a Calle Tiro	16,90 m.

2. Información urbanística

2.1. Ordenación Urbanística que afecta al proyecto

La Normativa Urbanística vigente en el Municipio y de aplicación al edificio es el **Plan General de Ordenación Urbana de Málaga**, con aprobación definitiva de fecha **Julio de 2011**

Emplazamiento Dirección: Calle Tiro 4, Málaga (29009)
Dirección: Calle Tiro 6, Málaga (29009)
Dirección: Calle Feijo 15, Málaga (29009)
Dirección: Calle Feijo 17, Málaga (29009)

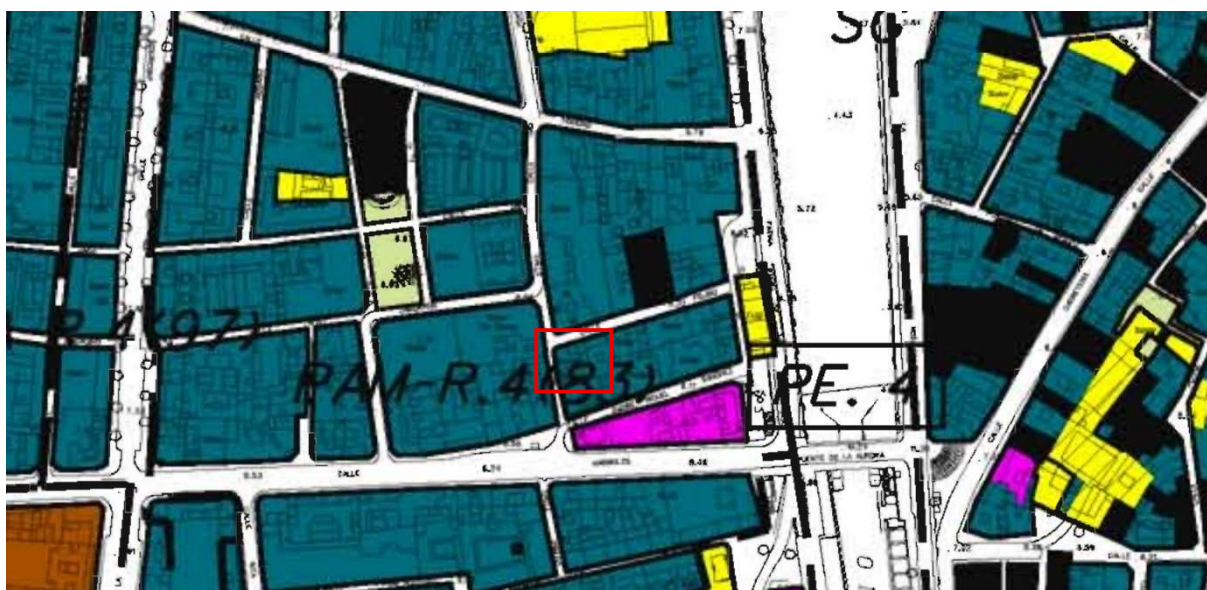
El conjunto de parcelas (solares) afectados cuenta con los siguientes **servicios urbanos existentes**:

Acceso: el acceso a las parcelas o solares se realizará desde una vía pública.

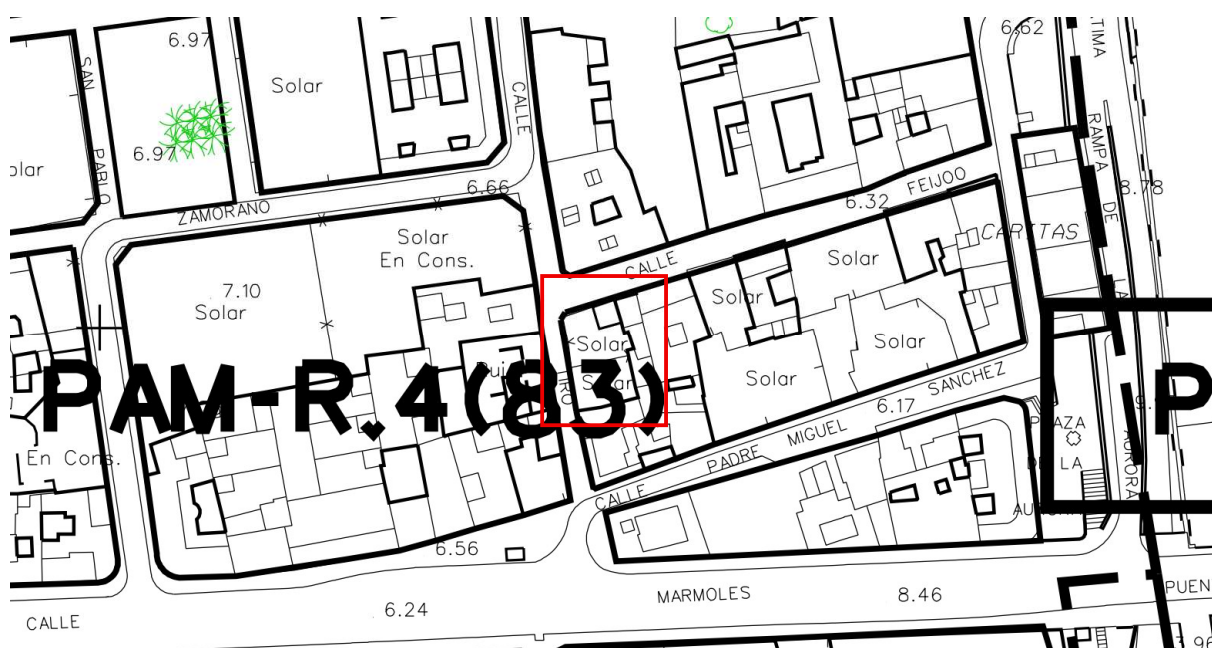
Abastecimiento de agua: el agua potable procede de la red municipal de abastecimiento, y cuenta con canalización para la acometida en el frente de las parcelas o solares.

Saneamiento: existe red municipal de saneamiento en el frente de las parcelas o solares.

Suministro de energía eléctrica: el suministro de electricidad se realiza a partir de la línea de distribución en baja tensión que discurre por la vía pública.



SITUACION DE LAS PARCELAS SOBRE PLANO DE CALIFICAICON DEL PGOU MALAGA



SITUACION DE LAS PARCELAS SOBRE PLANO DE ALINEACIONES DEL PGOU MALAGA

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

INSTRUMENTO TERRITORIAL	PEPMF	INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS	LOUA (o anterior)	PGOU	NNSS mun	NNSS pro	PDSU	POI	PS	PPO	PE	PERI	ED	CAT	INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS EN TRAMITACIÓN	Con aprobación inicial
			Vigente	X								X				
	POTs		En tramitación													
			LISTA	PGOM	POI	PBOM	POU	PPO	PRI	EO	PE	ED	CAT	OM		Con aprobación definitiva sin publicar
	PA		Vigente													
			En tramitación													

CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

■ **PLANEAMIENTO GENERAL vigente:**

SUELO URBANO		SUELO URBANIZABLE		SUELO NO URBANIZABLE	
Suelo urbano consolidado	X	Suelo urbanizable ordenado		Especialmente protegido legislación específica	
				Especialmente protegido legislación plan territorial o urbanístico	

■ **PLANEAMIENTO GENERAL en tramitación:**
Conforme a la LOUA

SUELO URBANO		SUELO URBANIZABLE		SUELO NO URBANIZABLE	
Suelo urbano consolidado	X	Suelo urbanizable ordenado		Especialmente protegido legislación específica	
				Especialmente protegido legislación plan territorial o urbanístico	

Conforme a la LISTA

SUELO URBANO (ordenado y no ordenado)		SUELO RUSTICO			
Suelo urbano	X	Hábitat rural diseminado	Especialmente protegido legislación sectorial		
			Preservado por riesgos		
Sujeto a ATU (mejora urbana o reforma interior) con actuación delimitada			De carácter rural o natural		
Sujeto a ATU (mejora urbana o reforma interior) sin actuación delimitada			Común no sujeto a ATU		
			Común sujeto a ATU nueva urbanización		

ATU = Actuación de transformación urbanística

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

SÉGÚN PLANEAMIENTO	VIGENTE	TRAMITACION	OBSERVACIONES
Instrumento de ordenación preciso	PGOU / PERI		
Calificación urbanística detallada	Ciudad Histórica C3		
Ordenanza de aplicación	Trinidad Perchel		

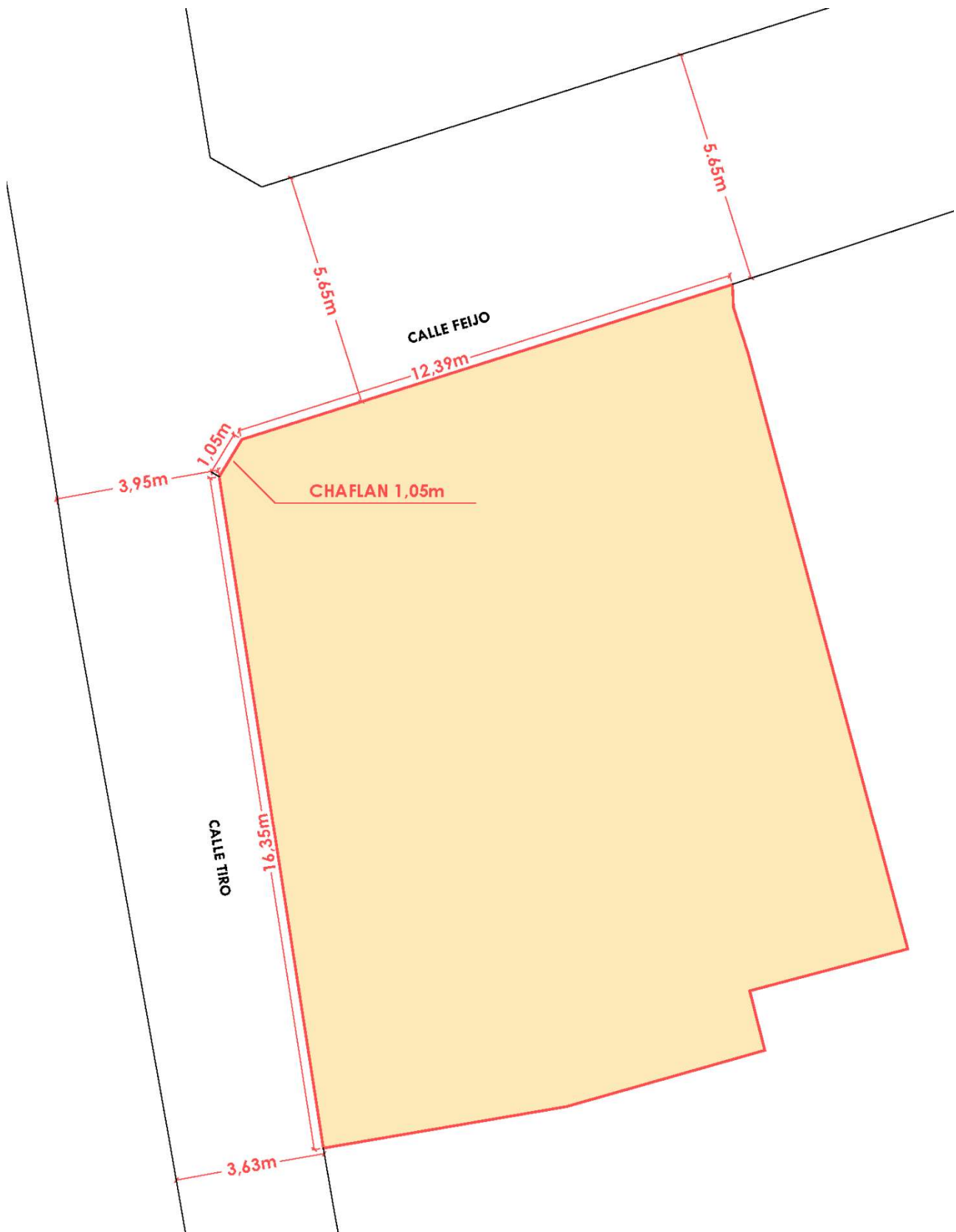
CONCEPTO	NORMATIVA VIGENTE	TRAMITACION	ESTUDIO DE DETALLE
Parcela mínima	130,00 m ²		130,00 m ²
Longitud mínima de fachada	6,50 m ²		6,50 m ²
Altura máxima, nº de plantas	PB + 1		PB + 1
Altura máxima, metros	7,50 m		7,50 m
Altura máxima / mínima Planta Baja	3,50 m / 3,00 m		3,50 m / 3,00 m
Altura mínima resto de plantas	2,80 m		2,80 m
Cuerpos salientes	0,40 m		0,40 m
Elementos salientes	0,30 m		0,30 m
Usos pormenorizado	Residencial		Residencial
Usos compatibles	Art. 12.4.7		Art. 12.4.7

OBSERVACIONES

Todos los parámetros de la ordenanza de aplicación se cumplen en la parcela resultante de este Estudio de Detalle. Las parcelas aportadas no cumplían los parámetros de superficie mínima de parcela. Se le aplican las ordenanzas generales de Ciudad Histórica y específicas del PERI Trinidad-Perchel a la parcela resultante.

2.2. Alineación parcela resultante

Estas parcelas fueron objeto de proyecto edificatorio con expediente LOBRAS 705 del año 2005, la licencia no llegó a ser firme. En aquel momento se autorizó la siguiente alineación a viales públicos de las calles Tiro y Feijo. Que es la misma que se solicita con este estudio de Detalle y corresponde con la documentación gráfica siguiente:



PLANO DE ALINEACIONES PROPUESTAS

2.3. Afecciones sectoriales

La normativa sectorial de aplicación está constituida por el conjunto de leyes que regulan aspectos parciales de la ordenación del territorio, en relación con elementos naturales, infraestructuras, aprovechamientos específicos, etc., que disponen de regulación legal propia de manera independiente a los informes de carácter municipal. A continuación, veremos si este ED se ve afectado por alguna de ellas:

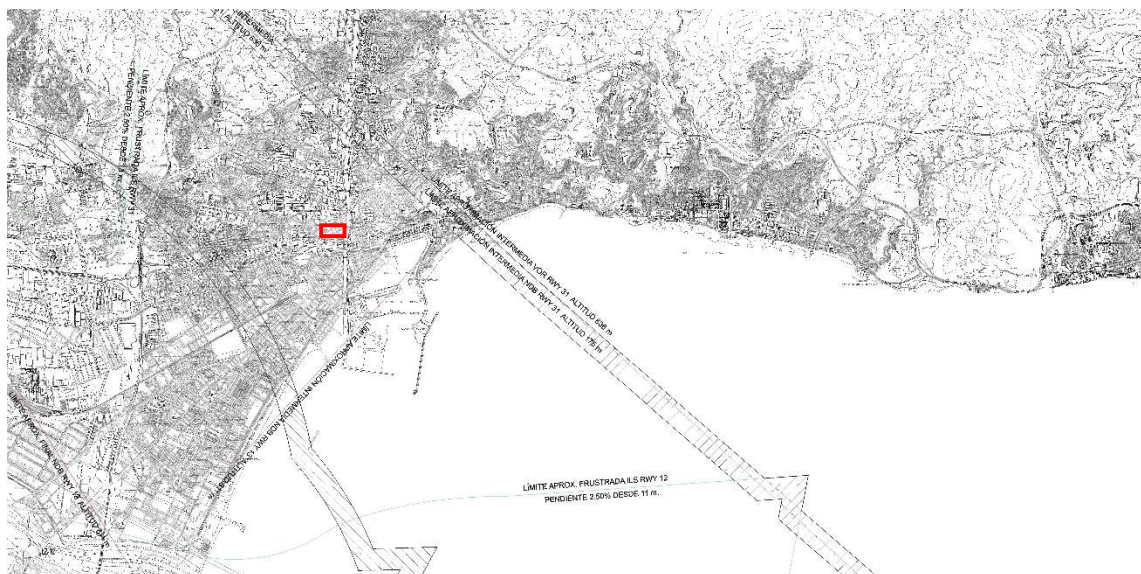
1. Afecciones aeroportuarias.

La totalidad del ámbito del Estudio de Detalle se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol. Las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol que afectan a dicho ámbito, determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea.

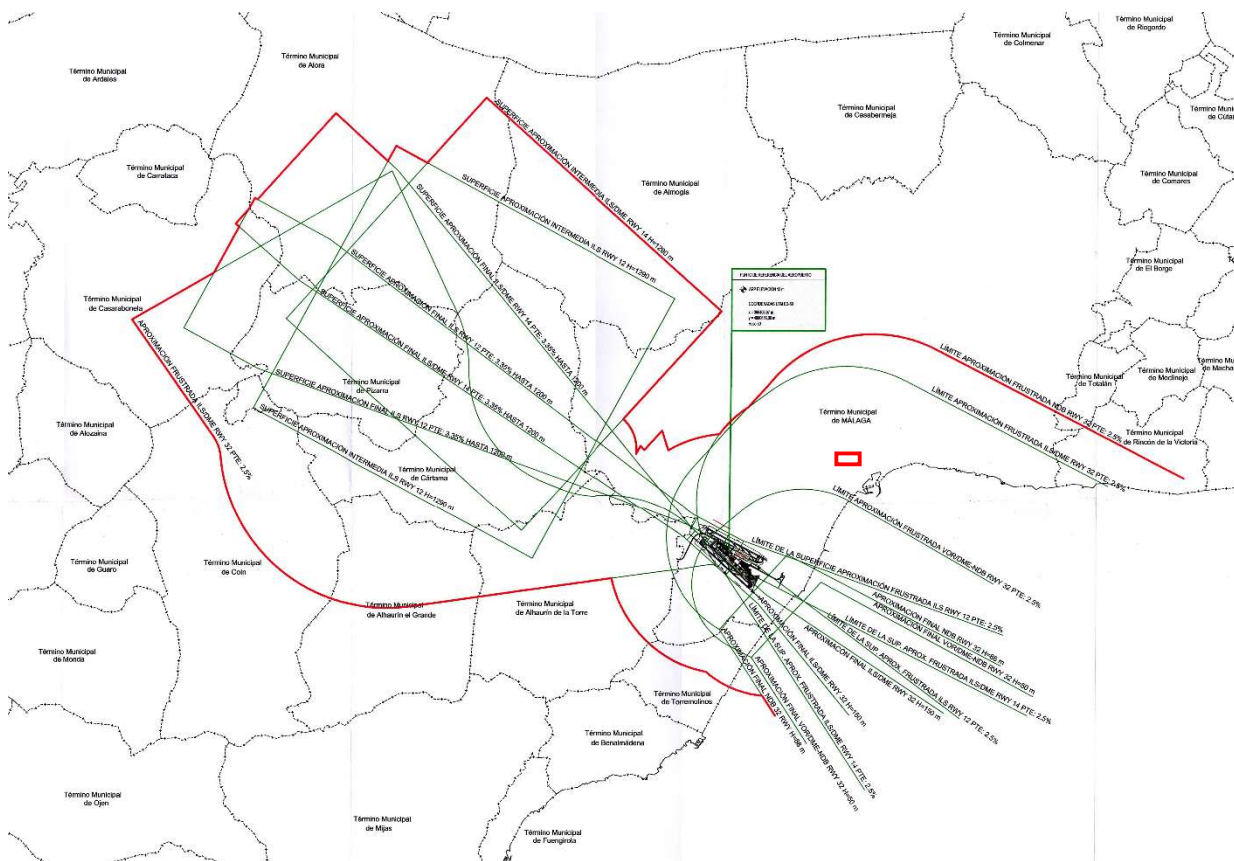


PLANO DE SERVIDUMBRES AERONAUTICAS

En este mapa se incluyen, a título informativo, los contornos (en rojo, servidumbres de aeródromo y radioeléctricas; en azul, servidumbres de operación) de las servidumbres aeronáuticas civiles en España que delimitan las zonas donde se requiere, de forma previa a la ejecución de construcciones, instalaciones o plantaciones, acuerdo previo favorable de AESA, de acuerdo a lo establecido en el Real Decreto 369/2023, de 26 de abril, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea. Cualquier obstáculo situado fuera de dichos contornos no requiere acuerdo previo favorable de AESA salvo que tenga una altura igual o superior a 100 m sobre el nivel del terreno o agua circundante.



PLANO DE SERVIDUMBRES AERONAUTICAS TERMINO MUNICIPAL DEL PGOU MALAGA 2011



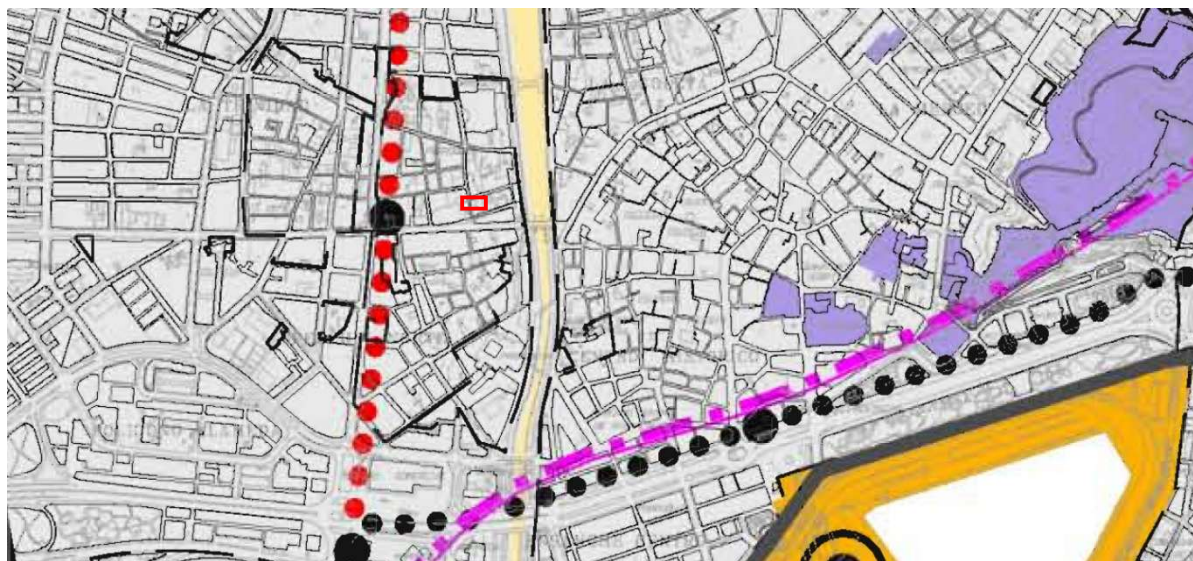
PROPUESTA DE SERVIDUMBRES OPERACIONALES. DESARROLLO PREVISIBLE. PLAN DIRECTOR AEROPUERTO DE MALAGA.

2. Innecesaridad de Evaluación Ambiental.

Conforme al artículo 40.5 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integral de la Calidad Ambiental, los Estudios de Detalle no se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

3. Zonificación acústica.

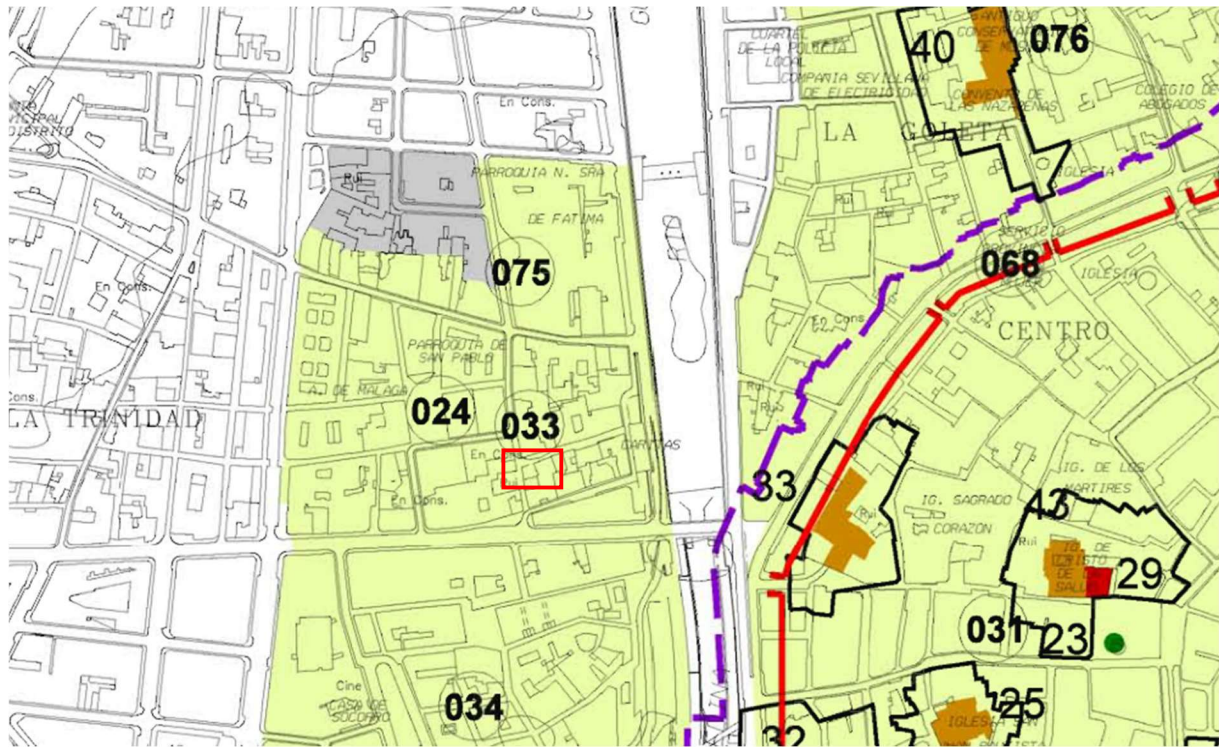
La parcela resultante se encuentra en zona residencial respecto a la zonificación acústica, sin ninguna afección específica a tener en cuenta.



PLANO DE ZONIFICACION ACUSTICA DEL PGOU MALAGA 2011

4. Protección arqueológica.

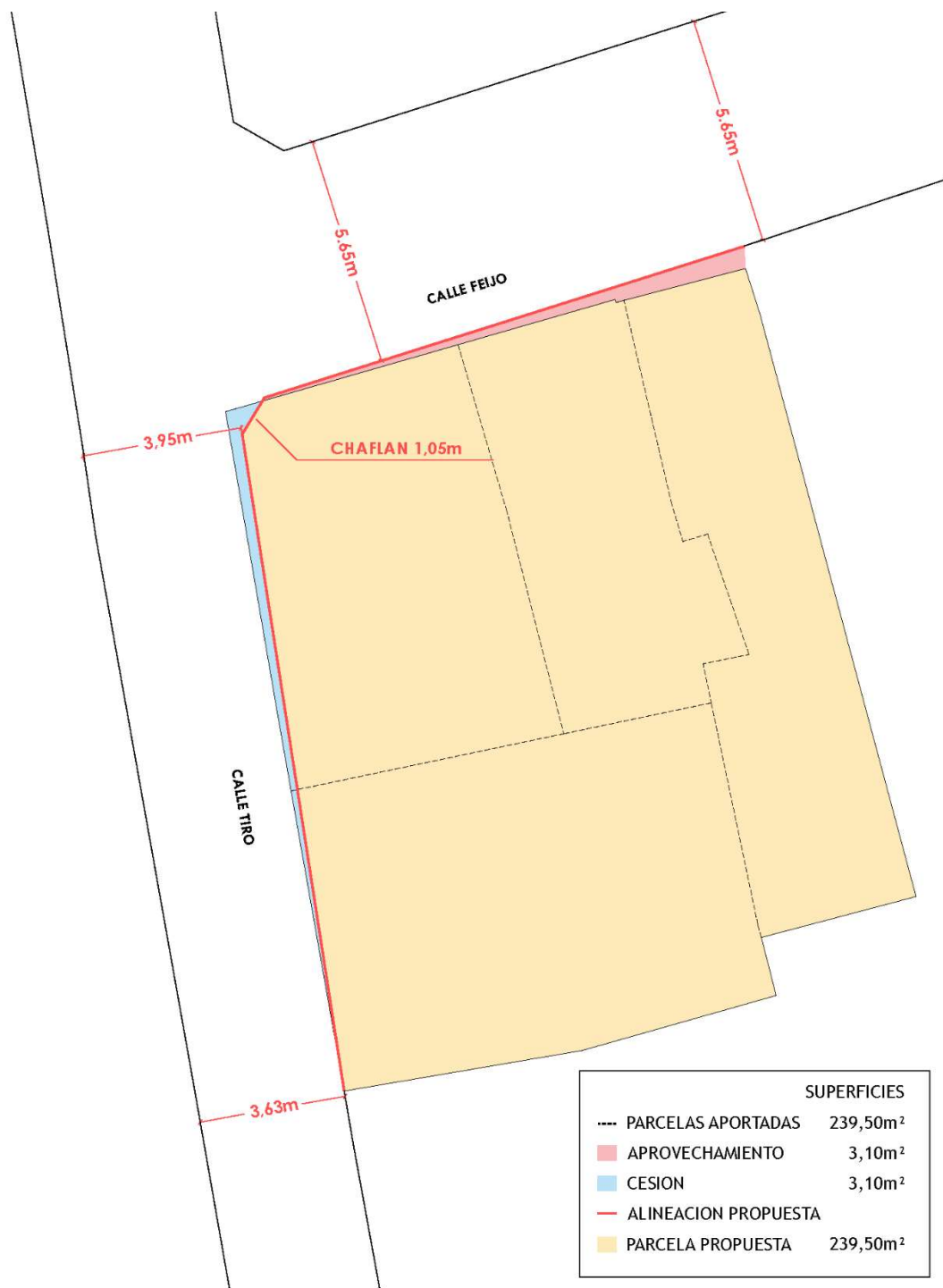
La parcela resultante se encuentra en zona de Protección tipo 2 /Reserva arqueológica. Concretamente sobre los posibles yacimientos arqueológicos del Cementerio romano de la Trinidad.



PLANO DE PROTECCIONES ESTRUCTURALES DEL MEDIO URBANO. ARQUEOLOGIA Y EDIFICACION PGOU MALAGA 2011

3. Parcela propuesta

Parcela propuesta tras aplicarle las alineaciones anteriores, es decir ancho de 5,65m en calle Feijo y 3,63m en calle Tiro, además del chaflán de 1,00m por 1,00m en la esquina.

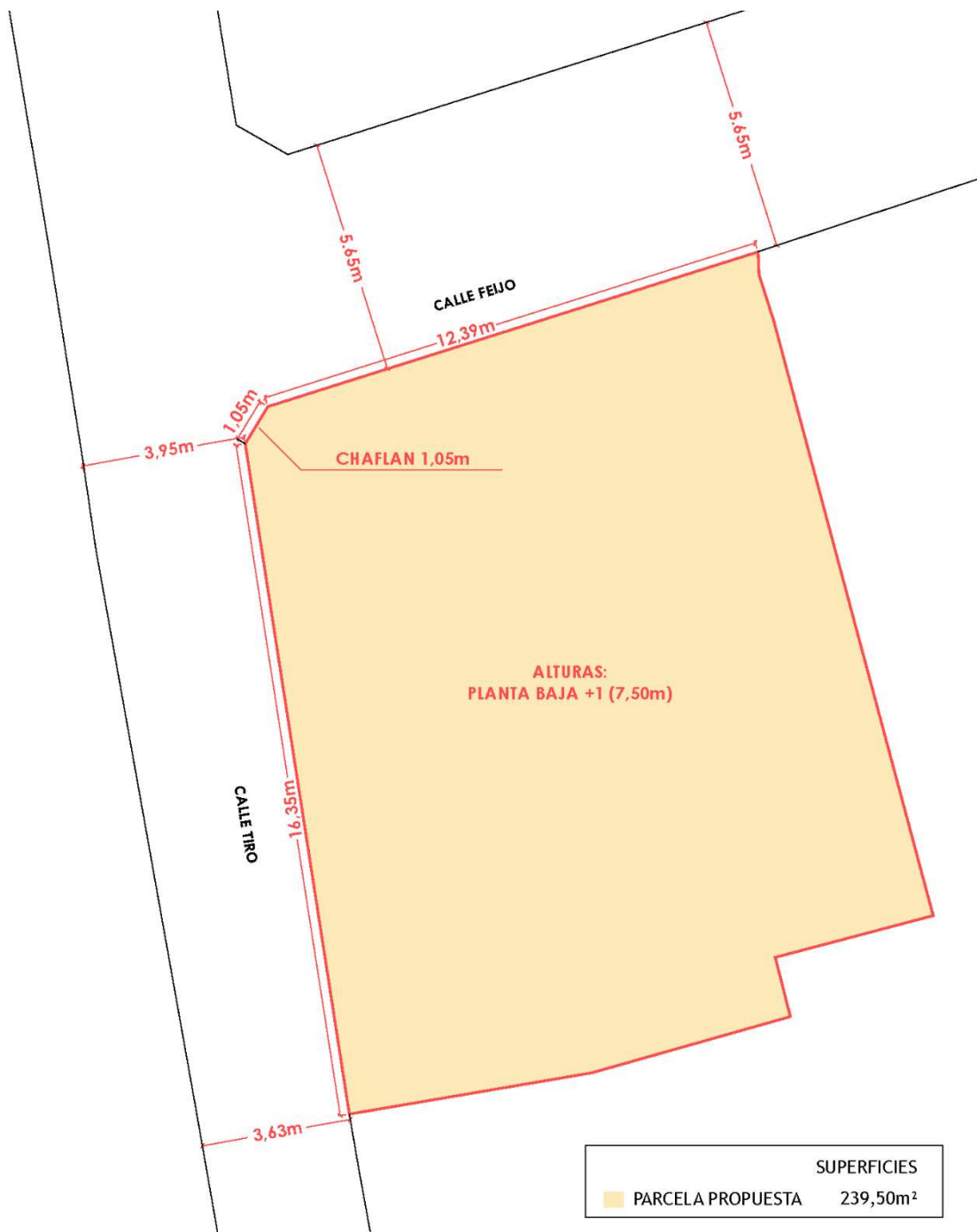


Los parámetros y las características de la ordenación propuesta en el presente Estudio de Detalle son compatibles con las exigencias del Planeamiento de aplicación. Y tenemos el honor de elevarlo al Excmo. Ayto. de Málaga para que, como Órgano competente, realice las aprobaciones oportunas, si procede.

Firmado: Los Arquitectos: **Moisés Gómez Giner, Abraham Gómez Giner y Silvia Terrón Álvarez**

4. Volumen resultante

El volumen resultante de la nueva parcela propuesta se rige por el mismo criterio derivado de la aplicación del PGOU 2011 (Ciudad Histórica y PERI Trinidad-Perchel). La altura máxima permitida es de PB+1, por encima de la altura reguladora solo se permitirá lo reflejado en la ordenanza específica.



El volumen total será el capaz de elevar en dos alturas PB+1 la superficie de parcela resultante. Al desarrollarse en esquina y debido a sus escasas dimensiones la futura edificación podría desarrollarse sin patio. La existencia de este dependerá de la solución edificatoria definitiva.

Firmado: Los Arquitectos: **Moisés Gómez Giner, Abraham Gómez Giner y Silvia Terrón Álvarez**

5. Memoria de viabilidad económica ·

5.1. Objeto ·

El presente documento técnico tiene como objetivo exponer la Viabilidad Económica del Estudio de Detalle para Agregación de parcelas en calle Tiro 4 y 6 y calle Feijo 13 y 15 de Málaga.

5.2. Marco Legal Aplicable ·

Como marco legal aplicable, el artículo 11 de la Ley 8/2013 de 26 de Junio, de Rehabilitación, regeneración y Renovación Urbana, regula la obligatoriedad de formular una Memoria de Viabilidad Económica que analice la situación jurídico-económica resultante de una Actuación de Transformación Urbanística.

Por su parte, el **artículo 22.5 del Texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana** contempla **Artículo 22 Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano...**

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

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

Por su parte, la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. Artículo 62. Contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística.

1. Los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, en función de su alcance y determinaciones, los siguientes documentos: a) Memoria, que deberá contemplar los siguientes apartados: 1.º Memoria de información y de diagnóstico, que contendrá el análisis de la situación actual y problemas detectados. Además, contendrá el análisis de las afecciones derivadas de la legislación sectorial y de las determinaciones que le afecten de la planificación territorial.

2.º Memoria de participación e información pública, que contendrá las medidas y actuaciones realizadas para el fomento de la participación ciudadana, el resultado de estas y de la información pública.

3.º Memoria de ordenación, que contendrá la descripción de las distintas alternativas de ordenación cuando deban realizarse, y la justificación de la propuesta adoptada, así como su adecuación a los principios generales de ordenación contemplados en el artículo 4. Cuando proceda, incluirá la valoración de la incidencia de sus determinaciones en la ordenación territorial.

4º Memoria económica, que contendrá un estudio económico financiero y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica. b) Normativa Urbanística, que deberá contener las previsiones de ordenación y, en su caso, de programación y gestión. El carácter de sus determinaciones será preferentemente el de Norma, pudiendo contener Directrices y Recomendaciones conforme a lo dispuesto en el art. 5.

c) Cartografía, distinguiéndose:

1.º Información, que contendrá la documentación gráfica necesaria para la comprensión de la Memoria de información y de diagnóstico.

2.º Ordenación, que contendrá las determinaciones gráficas de la ordenación urbanística.

d) Anexos, que incluirán cualesquiera otros documentos que vengan expresamente exigidos por la legislación sectorial aplicable.

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

2. En caso de discrepancias entre los distintos documentos, la Memoria de Ordenación será el documento a partir del cual deberán interpretarse las discrepancias. Si estas persisten, la prevalencia entre ellos será la siguiente: Normativa Urbanística, Cartografía de Ordenación y Memoria Económica.

3. Los instrumentos de ordenación urbanística se someterán a evaluación ambiental estratégica y a evaluación de impacto en la salud, en los casos y con las condiciones que establezca la legislación específica.

La “Memoria de Sostenibilidad Económica” tiene que evaluar el impacto económico y financiero que, para la Hacienda Pública Local, tiene la implantación de las nuevas infraestructuras necesarias para el desarrollo urbanístico, analizando los costes de mantenimiento, la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos resultantes; así como, la estimación de la cuantía económica de los ingresos municipales derivados de los tributos locales.

Este informe considera la valoración de las inversiones necesarias y, por otro lado, los ingresos previstos a efectos de justificar la sostenibilidad económica del ED.

5.3. Planeamiento Urbanístico Vigente

La presentación de este Estudio de Detalle tiene como objetivo dar cumplimiento a las determinaciones recogida en el Plan General de Ordenación Urbana de Málaga de Julio de 2011.

5.4. Metodología

Para la redacción del presente Informe de Viabilidad Económica se parte de la base del documento Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad y editado-publicado por parte del Ministerio de Fomento.

5.5. Contenido del Informe de Sostenibilidad Económica

De conformidad con la metodología indicada, el informe de sostenibilidad económica correspondiente al estudio de Detalle de este ámbito contendrá:

Impacto en la Hacienda Pública Municipal. Se estiman los gastos de inversión y corrientes que el Ayuntamiento de Málaga deberá asumir por la construcción de nuevas infraestructuras y el mantenimiento de la nueva actuación urbanizadora (gastos de funcionamiento), así como los ingresos que generará el desarrollo de la actuación. Se analiza el efecto sobre el presupuesto, los equilibrios presupuestarios y el balance resultante (balance fiscal), que en el caso de ser positivo se entenderá la sostenibilidad del ámbito.

Suficiencia y adecuación de suelo para usos productivos. Finalmente se realizará un análisis de los usos urbanísticos previstos por el planeamiento y se estudiará si la reserva de suelo para usos productivos es suficiente para atender las necesidades de la población residente.

Antes de desarrollar el presente estudio económico se considera necesario establecer las siguientes premisas:

- Las especificaciones de este estudio son orientativas ya que el volumen real previsto se ajustará a la obra realmente ejecutada y que tendrá un primer mejor avance en el propio Proyecto de Urbanización previsto en la siguiente fase de desarrollo.
- La estimación de los presupuestos de cada intervención está formulada en función de los costes PEM (Presupuesto de Ejecución Material) o PC (Presupuesto de Contrata) siempre sin IVA.
- En cualquier caso, la presente estimación tiene un fuerte carácter provisional dado que ésta no se realiza sobre análisis estándar de un proyecto de Urbanización, sino que se establecen unos módulos conocidos y públicos obtenidos de la experiencia local de urbanizaciones similares.

5.6. Objetivo del Informe de Sostenibilidad Económica

El objetivo del presente Informe de Sostenibilidad Económica, como ya hemos comentado, es realizar una evaluación sobre el impacto económico de la actuación derivada del Estudio de Detalle en la Hacienda Pública Municipal.

El criterio de sostenibilidad económica devendrá de la formulación en la que los ingresos sostenidos deben ser igual o mayor a los gastos para las arcas municipales, de manera que dicha diferencia o Blanca fiscal sea:

Si $BALANCE = INGRESOS - GASTOS \geq 0$ la actuación propuesta es sostenible
--

El Informe de Sostenibilidad Económica ha de evaluar el impacto económico-financiero de la actuación urbanizadora sobre la hacienda Municipal pues el mismo es consecuencia de un desarrollo contenido en un documento de rango superior como es el PGOU cuya sostenibilidad e impacto está garantizado. Dicho impacto ha de considerar al menos:

- Inversiones de los promotores privados.
- Inversiones municipales en materia de infraestructuras y su financiación
- Gastos de mantenimiento y conservación de las infraestructuras de urbanización necesarias para la ejecución de la actuación urbanizadora.

El impacto económico-financiero que esta actuación tenga sobre el municipio, teniendo en cuenta que la misma está ya contemplada en un instrumento de rango superior, el PGOU, cuya sostenibilidad fue ya analizada por dicho instrumento con la definición de las Áreas de Reparto, cargas de sistemas generales,... analizada respecto al resto del municipio, que garantizan el equilibrio y viabilidad de la misma, y al incluirse la UE4 del PERI LE2 en dicha planeamiento estructurante, el planificador considera igualmente la viabilidad del desarrollo del mismo.

5.7. Informe de Sostenibilidad Económica

5.7.1. Gastos de la actuación

GASTOS INICIALES:

Los costes de producción, que se corresponden con el coste de implantación de las infraestructuras y que correrá a cargo del propietario. Se trata de parcelas de suelo urbano consolidado con todas las infraestructuras necesarias en los viales públicos.

El impacto sobre la Hacienda Municipal, por tanto, será nulo.

No supondrán gastos en las arcas públicas

GASTOS DE ANUALES:

Gastos derivados del mantenimiento de la urbanización, en este apartado se contemplan los gastos derivados del mantenimiento de la urbanización, mantenimiento de viales públicos.

El Estudio de Detalle contempla la cesión de 0,55m² de suelo para vial público. El vial es existente y la cesión debida a la alineación prevista son despreciables.

El impacto sobre la Hacienda Municipal, por tanto, será nulo.

No supondrán gastos en las arcas públicas

5.7.2. Ingresos de la actuación

Los beneficios directos para el dominio público que resultan de las actuaciones son de la siguiente naturaleza:

- La posibilidad de obtener ingresos por nuevas licencias de construcción, de instalación de actividades, de apertura, de primera ocupación...
- El cobro de impuestos sobre Bienes Inmuebles (IBI) sobre las nuevas construcciones.
- Ingresos anuales por el Impuesto de Incremento del Valor de los terrenos de Naturaleza Urbana.

INGRESOS INICIALES:

Por ICIO+TASAS+LPO. Ordenanza fiscal n.15 (tasas por actuaciones urbanísticas) y Ordenanza n.4 (Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras). Se realizará una estimación del PEM al que se aplicarán los tipos regulatorios de las distintas ordenanzas municipales.

CONSTRUCCION			
TRIBUTOS Y TASAS	Base Liquidable (m ²) o (PEM) o (€)	Modulo Tasa (€/m ²) o (%)	Total (€)
Licencia de obra VIVIENDA LIBRE	555,00 m ²	9,00 €/m ²	4.995,00 €
Licencia Primera Ocupación (8 viviendas)	4.995,00 €	10 %	499,50 €
ICIO VIVIENDA LIBRE	500.000,00 m ²	4 %	20.000,00 €
TRIBUTOS URBANISTICOS MUNICIPALES			25.494,45 €

TASAS Y TRIBUTOS MUNICIPALES
Cuota a ingresar: 25.494,45 €

INGRESOS ANUALES:

Ingresos anuales por impuestos de bienes inmuebles (IBI). Ordenanza n.1 (Impuesto Sobre Bienes Inmuebles) y el Valor Catastral. Y Real Decreto 1020/1993

ORDENANZA N° 1. IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES.

Artículo 6º. La base imponible de este impuesto estará constituida por el valor catastral de los bienes inmuebles, que se determinará, notificará y será susceptible de impugnación conforme a lo dispuesto en las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario.

Artículo 10º

- 1. La cuota íntegra de este impuesto será el resultado de aplicar a la base liquidable el tipo de gravamen.*
- 2. La cuota líquida se obtendrá minorando la cuota íntegra en el importe de las bonificaciones previstas legalmente.*

Artículo 11º

- 1. El tipo de gravamen del Impuesto sobre Bienes Inmuebles aplicable a los bienes urbanos, se fija en 0,4510 %*

El Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, indica que uno de los datos más relevantes del catastro inmobiliario es el valor catastral, que deberá ser calculado objetivamente por la aplicación de las normas establecidas en el citado real Decreto, entre las que destaca la remisión al valor estimado de mercado, el cual periódicamente deberá ser actualizado para su adaptación a la situación real.

Los datos para la estimación de estos ingresos derivados del impuesto de bienes inmuebles en lo relativo al valor catastral de los suelos y las edificaciones han sido extraídos de la Dirección General del Catastro, Secretaria de Estado de Hacienda (Ministerio de Hacienda); para:

Datos de Ponencia: Municipio: **Málaga** Polígono: **004**

Denominación:

Importe MBC: 650 €/m² (MBC = 2)
Importe MBR: 1.200 €/m² (MBR = 2)
VRB = 600 €/m²

Zona de Valor: **R.35**

Vivienda: 600 €/m²
Otros: 333 €/m²
G+B = 1,40

Para uso residencial vivienda:

SUELO = 242,00m² x 600€/m² x 1,40 x 0,5 = 101.640,00 €

CONSTRUCCION = 555,00m² x 650€/m² x 1,15⁽¹⁾ x 1,4 x 0,5 = 290.403,75 €

IBI RESIDENCIAL VIVIENDA
Cuota a ingresar: 392.043,75 € x 0,4510 % = 1.764,19 €

Ingresos anuales por el impuesto de incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana

No se tiene en cuenta para el cálculo de la viabilidad la estimación de ingresos derivados de los actos de transmisiones patrimoniales. Se realizan transmisiones patrimoniales anuales por un total del 15% del Valor Catastral (compraventas anuales en un mercado intermedio, ni expansivo ni recesivo).

5.7.3. Análisis de la viabilidad. Balance y conclusiones.

Una vez estimados los ingresos y gastos públicos potenciales de la nueva ordenación urbanística, se analiza el efecto de los mismos.

Si $BALANCE = INGRESOS - GASTOS \geq 0$ la actuación propuesta es sostenible

Una vez estimados los gastos e ingresos corrientes, periódicamente, se obtendrá el saldo Fiscal por ejercicio.

Para evitar cálculos complejos se van a realizar las comparaciones entre gastos atribuidos al Sector y calculados previamente y los ingresos que se derivan del mismo calculados anualmente.

BALANCE FISCAL

			Primer Año	Resto de años
INGRESOS			25.494,45 €	1.764,19 €
ICIO+TASAS+LPO		25.494,45 €		
INGRESOS ANUALES				1.764,19 €
IMPUESTO BIENES INMUEBLES		1.764,19 €		
IMPUESTO PLUSVALIA MUNICIPAL		0,00 €		

			Primer Año	Resto de años
GASTOS				0,00 €
GASTOS INICIALES		0,00 €		
Costes de Producción	0,00 €			
GASTOS ANUALES		0,00 €		0,00 €
Mantenimiento Urbanización	0,00 €			

			Primer Año	Resto de años
BALANCE FISCAL ANUALIZADO			+ 25.494,45€	+ 1.764,19€

Como conclusión, la ejecución de la nueva ordenación no supone ningún gasto para los organismos públicos. En base a lo expuesto, y por lo que se refiere a los resultados en el presupuesto municipal de la nueva ordenación, debe estimarse que la misma incide positivamente sobre este, ya que, la actuación se considera generadora de sus propios recursos en el marco del presupuesto municipal.

Firmado: Los Arquitectos: **Moisés Gómez Giner, Abraham Gómez Giner y Silvia Terrón Álvarez**

6. Fichas Catastrales ·

- | | |
|------------------------------|--------------------------|
| 4.1. Parcela Calle Tiro 4. | CRU 2752322UF7625S0001DT |
| 4.2. Parcela Calle Tiro 6. | CRU 2752301UF7625S0001HT |
| 4.3. Parcela Calle Feijo 15. | CRU 2752302UF7625S0001WT |
| 4.4. Parcela Calle Feijo 13. | CRU 2752303UF7625S0001AT |

6.1. Parcela Calle Tiro 4. CRU 2752322UF7625S0001DT

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2752322UF7625S0001DT



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA
PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

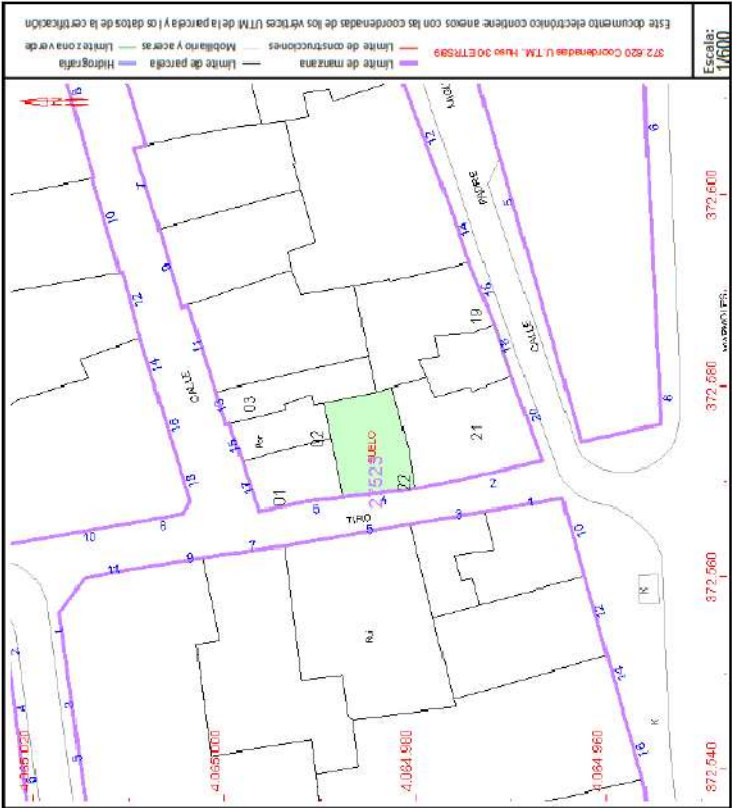
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL TIRO 4
29009 MÁLAGA [MÁLAGA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 79 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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

Viernes , 23 de Mayo de 2025

6.2. Parcela Calle Tiro 6. CRU 2752301UF7625S0001HT

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE
Referencia catastral: 2752301UF7625S0001HT



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA
PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

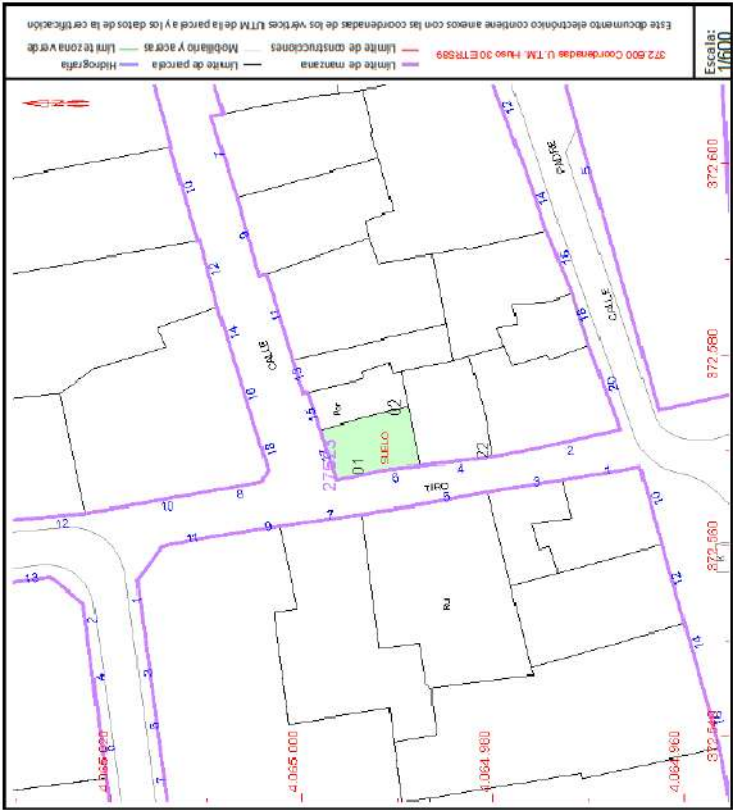
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL FEJOO 17 Suelo
29009 MÁLAGA [MÁLAGA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 54 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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

Viernes , 23 de Mayo de 2025

6.3.

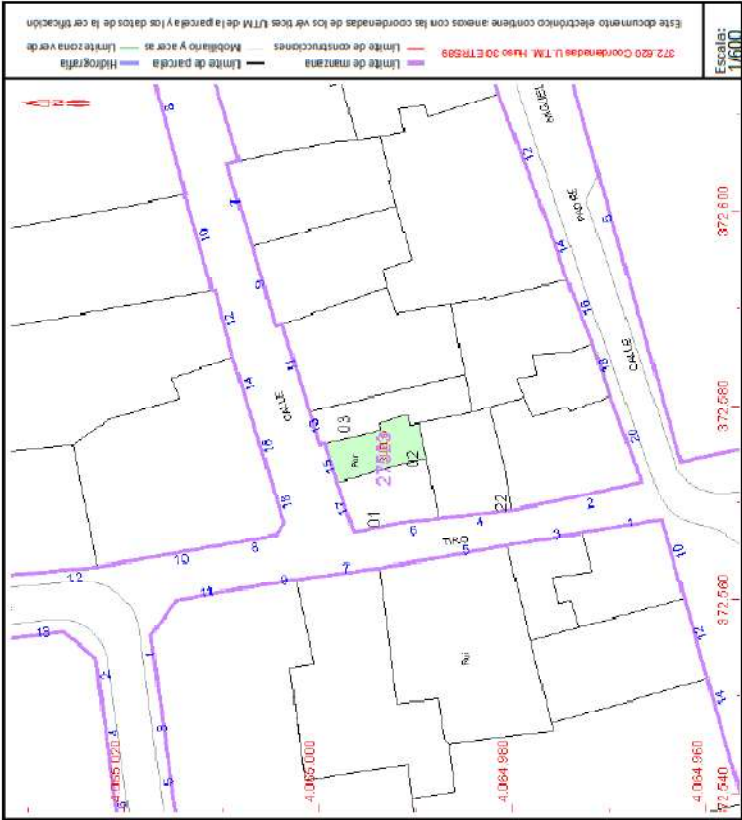
Parcela Calle Feijo 15. CRU 2752302UF7625S0001WT

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2752302UF7625S0001WT

PARCELA

Superficie gráfica: 42 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL FEJOO 15 Suelo
29009 MALAGA [MÁLAGA]
Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

VICEPRESIDENCIA
PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO
DE HACIENDA

GOBIERNO
DE ESPAÑA



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

Viernes, 23 de Mayo de 2025

7. Documentación Gráfica ·

- SIT 01. Situación y calificación.
- SIT 02. Situación sobre plano Zonificación Acústica PGOU.
- SIT 03. Situación sobre Plano de Protección Arqueológica PGOU.
- SIT 04. Situación sobre Plano de Servidumbres Aeronáuticas PGOU.
- SIT 05. Situación sobre Plano de Servidumbres Operacionales previsibles del Aeropuerto.

- EMP. Emplazamiento.
- TOP. Topográfico.

- P01. Parcelas Aportadas.
- P02. Parcela Propuesta. Alineación.
- P03. Parcela Propuesta.
- P04. Parcela Propuesta. Planta de cubierta. Solución adoptada.
- P05. Parcela Propuesta. Planta Bajo cubierta. Distribución.
- P06. Parcela Propuesta. Planta Primera. Distribución.
- P07. Parcela Propuesta. Planta Baja. Distribución.
- P08. Parcela propuesta. Alzados y secciones.