

Mayo de 2024

Estudio de Detalle

Golf

Estudio de Detalle del ámbito de actuación SUNC-O-BM.3
"Golf" del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga.
TEXTO REFUNDIDO MAYO 2024

PROMOTOR
VERIFICACIÓN TÉCNICA DE OBRAS, S.L.

PROYECTO
ASENJO Y ASOCIADOS.
ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.L.P.

ARQUITECTO DIRECTOR
ÁNGEL ASENJO DÍAZ



Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55
Observaciones		Página	1/133
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Proyecto: Golf
Fecha: Mayo 2024
Ámbito: SUNC-O-BM.3 "Golf" del PGOU de Málaga
Número de Expediente: 1367

Estudio de Arquitectura y Urbanismo
Asenjo y Asociados, S.L.P.
Plaza de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España
asenjo.net
952 224 225
asenjo@asenjo.net

Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55
Observaciones		Página	2/133
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



ÍNDICE DEL DOCUMENTO.

0. INTRODUCCIÓN.....	7
0.0. OBJETO DEL PRESENTE TEXTO REFUNDIDO MAYO 2024.....	7
0.1. OBJETO DEL PRESENTE PROYECTO.....	7
0.2. JUSTIFICACIÓN DE SU PROCEDENCIA.....	7
1. MEMORIA INFORMATIVA.....	11
1.1. AUTOR DEL ENCARGO Y TIPO DE PROYECTO.....	11
1.2. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.....	11
1.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.....	11
1.4. ESTADO ACTUAL DE LOS TERRENOS.....	13
1.5. MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA.....	13
1.6. AFECCIONES Y SERVIDUMBRES.....	15
1.7. CONCLUSIONES.....	16
2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	19
2.1. CRITERIOS DE ACTUACIÓN.....	19
2.2. ZONIFICACIÓN.....	20
2.3. DENSIDADES Y VOLÚMENES RESULTANTES.....	21
2.4. DETERMINACIONES DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE.....	21
2.4.1. Alineaciones de la edificación.....	21
2.4.2. Alineaciones del viario.....	21
2.4.3. Rasantes y niveles de la edificación.....	22
2.4.4. Tipología de la edificación. Alturas de la edificación.....	22
2.4.5. Propuesta de parcelación indicativa.....	22
2.4.6. Ordenación de volúmenes.....	23
2.4.7. Reserva de aparcamiento al interior de parcela.....	24
2.4.8. Reserva de aparcamiento en viales.....	24
2.5. JUSTIFICACIÓN PARÁMETROS PGOU MÁLAGA.....	24
2.6. CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS.....	25
2.6.1. Áreas Libres.....	25
2.6.2. Viales.....	25
2.6.3. Cesión de Aprovechamiento.....	25
2.7. INFRAESTRUCTURAS PROYECTADAS.....	26
2.8. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.....	27
2.9. AFECCIONES DE CARRETERAS.....	28
2.10. CONCLUSIONES.....	28
3. ORDENANZAS.....	31
3.1. ZONA COMERCIAL.....	31

Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55
Observaciones		Página	3/133
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



3.2. ZONAS VERDES (V).....	33
3.3. ZONA VIARIA O VIALES.....	34
3.4. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.....	34
3.5. SERVIDUMBRES DE CARRETERAS.....	38
3.6. MEDIDAS DE DEFENSA FRENTE A AVENIDAS E INUNDACIONES.....	38
4. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.....	41
4.1. OBJETO	41
4.2. CARGAS INTERNAS DE URBANIZACIÓN.....	41
4.3. CARGAS EXTERNAS DE URBANIZACIÓN.....	42
4.4. REPERCUSIONES.....	42
5. ANEJOS.....	44
ANEJO 1. FICHA JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMATIVAS REGULADORAS DE ACCESIBILIDAD.....	46
ANEJO 2. DOCUMENTACIÓN JUSTIFICATIVA DE LA TITULARIDAD DE LOS TERRENOS.....	47
ANEJO 3. ESCRITURA DE CESIÓN CON RESERVA.....	48
ANEJO 4. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	49
6. PLANOS.....	50

Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55	
Observaciones		Página	4/133	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

0. Introducción.

Asenjo y Asociados | Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.
Plaza de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España



Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55	
Observaciones		Página	5/133	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

0. ÍNDICE DE LA INTRODUCCIÓN.

0.0. OBJETO DEL PRESENTE TEXTO REFUNDIDO MAYO 2024.	7
0.1. OBJETO DEL PRESENTE PROYECTO.	7
0.2. JUSTIFICACIÓN DE SU PROCEDENCIA.	7

Asenjo y Asociados | Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.
Plaza de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España



Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55	
Observaciones		Página	6/133	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

0. INTRODUCCIÓN.

0.0. OBJETO DEL PRESENTE TEXTO REFUNDIDO MAYO 2024.

Se redacta el presente Texto Refundido Mayo 2024 del Estudio de Detalle del ámbito de planeamiento SUNC-O-BM.3 "Golf" para recopilar en un único documento todas las modificaciones realizadas en el mismo a lo largo de su tramitación, donde se incluyen las respuestas a todos los informes sectoriales emitidos en relación a este expediente.

0.1. OBJETO DEL PRESENTE PROYECTO.

El presente proyecto de Estudio de Detalle desarrolla las determinaciones urbanísticas aplicables al ámbito SUNC-O-BM.3 "Golf" de acuerdo con lo recogido en el Plan General de Ordenación Urbana de Málaga.

Este Estudio de Detalle lo redacta este Estudio de Arquitectura por encargo de la sociedad Verificación Técnica de Obras, S.L., propietaria mayoritaria de los terrenos que conforman este ámbito de actuación.

El presente documento tiene como objeto desarrollar las determinaciones recogidas en el PGOU de Málaga para ordenar los terrenos del ámbito SUNC-O-BM.3 "Golf" de acuerdo con lo recogido en el *Artículo 15. Estudios de Detalle.* -, de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, que determina que los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelo urbano de ámbito reducido y para ello podrán:

- Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.
- Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

0.2. JUSTIFICACIÓN DE SU PROCEDENCIA.

La redacción y tramitación de este Estudio de Detalle se realiza de acuerdo con las determinaciones recogidas en la ficha urbanística del ámbito SUNC-O-BM.3 "Golf" del PGOU de Málaga, que fija los criterios y directrices en que ha de desarrollarse.

Asenjo y Asociados | Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.
Plaza de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España



Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55
Observaciones		Página	7/133
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



De acuerdo con el objeto del presente Estudio de Detalle antes indicado, su finalidad es definir las alineaciones y rasantes de la parcela resultante de uso comercial, así como los parámetros básicos para poder concretar su configuración volumétrica y el reajuste de las alineaciones y rasantes del viario existente.

A tal efecto, hemos de apoyarnos en las ordenanzas recogidas en el Plan General, pues es en ellas donde se concretan los parámetros urbanísticos aplicables al desarrollo de este ámbito de planeamiento.

Basándose en estas consideraciones, queda justificada la necesidad y conveniencia de la redacción y posterior tramitación del presente documento, dado que con ello quedarán definitivamente fijadas, de forma previa a la posterior solicitud de Licencia de Obras de Edificación, las alineaciones y rasantes de la parcela comercial definida en este planeamiento, así como de las obras de urbanización de los espacios públicos adyacentes, de manera que se garantice su integración y funcionalidad respecto a su entorno.

Málaga, Mayo de 2024.

Fdo.: ÁNGEL ASENJO DÍAZ
Arquitecto.

Asenjo y Asociados | Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.
Plaza de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España



Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55
Observaciones		Página	8/133
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



1. Memoria Informativa.

Asenjo y Asociados | Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.
Plaza de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España



Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55
Observaciones		Página	9/133
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



1. ÍNDICE DE LA MEMORIA INFORMATIVA.

1.1. AUTOR DEL ENCARGO Y TIPO DE PROYECTO.....	11
1.2. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.....	11
1.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.....	11
1.4. ESTADO ACTUAL DE LOS TERRENOS.....	13
1.5. MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA.....	13
1.6. AFECCIONES Y SERVIDUMBRES.....	15
1.7. CONCLUSIONES.....	16

Asenjo y Asociados | Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.
Plaza de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España



Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55	
Observaciones		Página	10/133	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

1. MEMORIA INFORMATIVA.

1.1. AUTOR DEL ENCARGO Y TIPO DE PROYECTO.

El encargo de este proyecto a este Estudio de Arquitectura fue realizado en su día por la sociedad Inmuebles Playmont, S.L., hoy la entidad Verificación Técnica de Obras, S.L, con domicilio a todos los efectos y al de comunicaciones durante la tramitación de este proyecto, en el local del Estudio de Arquitectura y Urbanismo A. Asenjo y Asociados, S.L.P., en Plaza de la Malagueta, nº 2-Planta Baja Interior - Edificio Horizonte - 29.016, Málaga.

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto, de acuerdo con las determinaciones recogidas en el artículo 15 de la LOUA, completar o adaptar determinaciones del Planeamiento General a un área de suelo urbano de ámbito reducido, reajustando alineaciones y rasantes del viario existente, así como las determinaciones de ordenación de la parcela de uso comercial definida en el mismo.

1.2. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.

Los terrenos objeto de ordenación se sitúan en la zona Sur-Oeste del término municipal de Málaga, próximos al límite del mismo junto al término municipal de Torremolinos, separados al Oeste mediante un ramal de la carretera del Campo de Golf de la Autovía del Mediterráneo (N-340), junto a los terrenos del Sistema General SGIT-BM.2 "Arraijanal" y el Campo de Golf del Real Club de Campo de Málaga.

La superficie de la zona a reordenar por medio del presente documento, comprende **9.872,66 m²**, lindando por el Sur, con el Campo de Golf del Real Club de Campo de Málaga, que es parte del Parador Nacional de Turismo de Torremolinos y con terrenos del Polígono de Actuación PAM-BM.3(83) del PGOU de Málaga, formado por parcelas unifamiliares consolidadas; por el Oeste, con el Sistema General SG-BM.2; por el Norte, con terrenos del Sistema General SGIT-BM.2 "Arraijanal"; por el Este, con terrenos del Campo de Golf del Real Club de Campo de Málaga. El acceso se produce a través de la Carretera del Campo de Golf que atraviesa los terrenos delimitados en el presente documento.

1.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

La estructura de propiedad del SUNC-O-BM.3 "Golf", para la cual se redacta el presente Estudio de Detalle, se configura según se indica en el siguiente cuadro:

Asenjo y Asociados | Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.
Plaza de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España



Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55
Observaciones		Página	11/133
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



PARCELA	PROPIETARIOS	SUP. INCLUIDA EN EL ÁMBITO	% PARTICIPACIÓN
1.1	Verificación Técnica de Obras, S.L.	4.250,40 m ²	43,05%
1.2	Verificación Técnica de Obras, S.L.	310,02 m ²	3,14%
1.3	Verificación Técnica de Obras, S.L.	1.450,97 m ²	14,70%
2	Restaura 3.000, S.L.	2.371,10 m ²	24,02%
3 (*)	Verificación Técnica de Obras, S.L. (Excmo. Ayto. de Málaga)	1.490,17 m ²	15,09%
Total SUNC-O-BM.3 "Golf"		9.872,66 m²	100,00%

(*) Esta superficie, correspondiente a viario, fue cedida gratuitamente con reserva de aprovechamiento por la sociedad Inmuebles Playmont, S.L., hoy la sociedad Verificación Técnica de Obras, S.L., al Excmo. Ayuntamiento de Málaga, mediante *Escritura de cesión de la sociedad Inmuebles Playmont, S.L. de fecha 10.02.2015 en cumplimiento del Convenio Urbanístico de permuta suscrito con fecha 30.05.2014 con el Excmo. Ayuntamiento de Málaga*. Es de aplicación a estos terrenos las determinaciones recogidas en el artículo 112.4 de la LOUA y así como en el artículo 47 del Reglamento de Planeamiento, según los cuales, cuando en una unidad de ejecución existan bienes de dominio público obtenidos por cesión gratuita, en caso de que las superficies anteriormente existentes fueran iguales o inferiores a las que resulten como consecuencia de la ejecución del instrumento de planeamiento, se entenderán sustituidas unas por otras. En este caso, las superficies preexistentes son iguales a las resultantes de la ejecución del planeamiento por lo que se entienden sustituidas unas por otras y, por tanto, el aprovechamiento correspondiente a esta superficie será percibido por Verificación Técnica de Obras, S.L. como propiedad cedente.

En este mismo sentido, en el *Capítulo Tercero. Bienes de Dominio Público en las Unidades de Ejecución*. - de la Memoria de Gestión del PGOU de Málaga, se recoge que aquellos terrenos incluidos en el ámbito de una unidad de ejecución que se encuentran afectados al dominio público, con uso y destino concreto que el Plan no pretende alterar, se excluyen del cálculo del aprovechamiento objetivo salvo en la hipótesis de que deban ser objeto de cesión gratuita a la Administración Urbanística Municipal, como es este caso.

Incorporamos como Anejo 2 documentación justificativa de la titularidad de los terrenos.

Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55
Observaciones		Página	12/133
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



1.4. ESTADO ACTUAL DE LOS TERRENOS.

Estos terrenos se encuentran conformados por un vial estructurante, que discurre en sentido Noreste-Suroeste en mal estado de conservación y sin acerado en su extremo sur, y dos porciones de terreno a ambos lados del mismo sin consolidar por la edificación.

Estas dos porciones de terreno presentan una topografía con sensible caída hacia el mar que no ofrece aspectos singulares que puedan dificultar la implantación de los usos previstos.

La vegetación se localiza muy dispersa siendo en general de monte bajo a excepción de algunas masas de eucaliptos de mediana envergadura.

En lo que a infraestructuras se refiere, los terrenos delimitados cuentan con todos los servicios necesarios, estando rodeados por parcelas consolidadas tanto urbanísticamente como edificatoriamente, por lo que esta actuación deberá dotar de infraestructuras complementarias necesarias para el buen funcionamiento de la ordenación.

1.5. MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA.

El ámbito del Área de Reparto SUNC-O-BM.3 "Golf" del PGOU de Málaga, para cuyo desarrollo se tramita el presente Estudio de Detalle, está sujeto a las determinaciones de este plan general, siendo las características urbanísticas incluidas en su ficha urbanística, las siguientes:

* ÁREA DE REPARTO:	AR. UE SUNC-O-BM.3
* USO:	Comercial
* SUPERFICIE:	10.447 m ²
* SUPERFICIE CON APROVECHAMIENTO:	10.447 m ²
* ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD:	0,3222 m ² t/m ² s
* APROVECHAMIENTO MEDIO:	0,3222 UA/m ² s

Las determinaciones del PGOU de Málaga vigente más relevantes, que son de aplicación a este Estudio de Detalle son las siguientes:

* **OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES VINCULANTES:**

1. Cesión de zona verde junto al recinto del Campo de Golf de 3.495 m².
2. El techo construido será el de la parcela comercial resultante de la ordenación viaria del Plano de Calificación, por el índice 1 m²/m².

Asenjo y Asociados | Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.
Plaza de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España



Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55
Observaciones		Página	13/133
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



3. Al ser un suelo afectado por la huella acústica del aeropuerto, no podrá calificarse ninguna parcela como residencial, equipamiento educativo o sanitario, dentro de la huella acústica.
4. En el caso de vulneración de las servidumbres aeronáuticas, el desarrollo de este planeamiento y su ejecución sólo podrá llevarse a cabo en aquellas áreas en que se acredite, mediante estudio aeronáutico de seguridad, que su ejecución no compromete la seguridad ni afecta de modo significativo a la regularidad de las operaciones aeronáuticas. Si las servidumbres vulneradas corresponden con la superficie de aproximación o superficie de subida de despegue, el desarrollo de este planeamiento y su ejecución sólo podrá llevarse a cabo en aquellas áreas en que se acredite, mediante estudio de apantallamiento, que su ejecución no compromete la seguridad ni afecta de modo significativo a la regularidad de las operaciones aeronáuticas.

El instrumento urbanístico de desarrollo debe remitirse al Ministerio de Fomento, junto con dicho apantallamiento, para la remisión del preceptivo informe vinculante, en aplicación de lo previsto en el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre, sin que en ningún caso pueda aprobarse el planeamiento de desarrollo o iniciarse su ejecución sin el pronunciamiento expreso favorable de dicho Ministerio.

El aprovechamiento subjetivo de los propietarios del sector será el definido por el planeamiento general una vez que se apliquen al mismo los condicionantes que, en su caso, establezca el informe del Ministerio de Fomento, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización.

5. El sector se encuentra dentro de las zonas de seguridad de las instalaciones radioeléctricas, para la Navegación Aérea. En estas zonas se prohíbe cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) de acuerdo con el Artículo 15, apartado b), del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Decreto 2490/1974.

* **ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA:**

Uso:	Comercial
Superficie de suelo edificable:	3.366,00 m ² s
Superficie de techo edificable:	3.366,00 m ² t
Cp relativos:	1,00
Aprov Objetivo (UAS):	3.366,00 UAS
Altura máxima:	B+1

Asenjo y Asociados | Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.
Plaza de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España



Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55
Observaciones		Página	14/133
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Calificación:	CO
Aprovechamiento subjetivo:	3.029,40 UAS
Excesos/defectos Aprov:	0
10% cesión Aprovechamiento:	336,60 UAS
Espacios libres:	
- Superficie:	3.495 m ² s
- % suelo total:	33,45 %
Viario:	
- Superficie:	3.586 m ² s
- % suelo total:	34,33 %

* **PLAZO DE EJECUCIÓN:**

Solicitud de licencia: Cuatro años desde la aprobación definitiva del PGOU

* **OTRAS DETERMINACIONES:**

Cargas complementarias: Contribuirá a la urbanización de los Sistemas Generales y a las obras contenidas en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento en la forma e importe que se determine.

* **CONDICIONES DE GESTIÓN Y AFECCIONES:**

Desarrollo y Gestión:

Instrumento de desarrollo:	Estudio de Detalle
Unidad de Ejecución:	UE. SUNC-O-BM.3
Ejecución:	Compensación

Condiciones para la ordenación: afecciones principales:

Carreteras:	A7
Aeronáutica:	Si

1.6. AFECCIONES Y SERVIDUMBRES.

Como se indica en la ficha urbanística, el ámbito del presente Estudio de Detalle se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Málaga, por lo que deberá ser informado por la Dirección General de Aviación Civil antes de su Aprobación Inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 modificado por el Real Decreto 297/2013.

Asenjo y Asociados | Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.
Plaza de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España



Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55
Observaciones		Página	15/133
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Por su proximidad a la Autovía del Mediterráneo A7, este ámbito también se encuentra afectado por las limitaciones recogidas en la Ley 25/1988 de Carreteras del Estado, por lo que, de acuerdo con esta Ley, esta actuación requerirá la previa autorización del Ministerio de Fomento.

Estas servidumbres y limitaciones quedan reflejadas en el plano *I.4. Servidumbres Aeronáuticas y Afecciones de Carreteras*.

1.7. CONCLUSIONES.

Según se ha descrito en los apartados anteriores, estos terrenos reúnen las condiciones técnicas y urbanísticas para su desarrollo mediante el presente documento de Estudio de Detalle, con lo que, mediante el cumplimiento de las previsiones contenidas en el mismo, se permitirá la posterior concesión de Licencia de Obras de Edificación, para la edificación comercial por consolidar en la misma, así como el viario circundante, completando el desarrollo de esta zona de la ciudad.

Málaga, Mayo de 2024.

Fdo.: ÁNGEL ASENJO DÍAZ
Arquitecto

Asenjo y Asociados | Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.
Plaza de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España



Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55
Observaciones		Página	16/133
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2. Memoria Justificativa.

Asenjo y Asociados | Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.
Plaza de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España



Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55	
Observaciones		Página	17/133	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

2. ÍNDICE DE LA MEMORIA JUSTIFICATIVA.

2.1. CRITERIOS DE ACTUACIÓN.....	19
2.2. ZONIFICACIÓN.....	20
2.3. DENSIDADES Y VOLÚMENES RESULTANTES.....	21
2.4. DETERMINACIONES DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE.....	21
2.4.1. Alineaciones de la edificación.....	21
2.4.2. Alineaciones del viario.....	21
2.4.3. Rasantes y niveles de la edificación.....	22
2.4.4. Tipología de la edificación. Alturas de la edificación.....	22
2.4.5. Propuesta de parcelación indicativa.....	22
2.4.6. Ordenación de volúmenes.....	23
2.4.7. Reserva de aparcamiento al interior de parcela.....	24
2.4.8. Reserva de aparcamiento en viales.....	24
2.5. JUSTIFICACIÓN PARÁMETROS PGOU MÁLAGA.....	24
2.6. CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS.....	25
2.6.1 Áreas Libres.....	25
2.6.2. Viales.....	25
2.6.3. Cesión de Aprovechamiento.....	25
2.7. INFRAESTRUCTURAS PROYECTADAS.....	26
2.8. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.....	27
2.9. AFECCIONES DE CARRETERAS.....	28
2.10. CONCLUSIONES.....	28

Asenjo y Asociados | Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.
Plaza de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España



Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55	
Observaciones		Página	18/133	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

2.1. CRITERIOS DE ACTUACIÓN.

Como se ha explicado anteriormente, el presente documento tiene como objeto la adaptación a las determinaciones urbanísticas establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Málaga en relación a los terrenos del ámbito de la Unidad de Ejecución denominada SUNC-O-BM.3 "Golf".

Este proyecto de Estudio de Detalle ordena este suelo adoptando como criterios la obtención de los terrenos situados al sur del vial estructurante de la ordenación para su incorporación real o visual a los terrenos del Campo de Golf del Parador Nacional de Turismo, fijando alineaciones y rasantes del indicado vial y regularizando su trazado para completar su integración en el entorno consolidado.

La ordenación prevista en el presente proyecto de Estudio de Detalle responde a los criterios recogidos en la documentación del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga lo que se realiza manteniendo las características tipológicas de la edificación del entorno, donde se plantean desarrollos edificatorios de baja densidad, con alturas de edificación que no exceden las tres plantas.

La ordenación prevista, se concreta en la definición de las alineaciones definitivas, que se configuran sobre los viales rodados perimetrales que conforman y delimitan el conjunto, por lo que se plantea sobre esta base la ordenación del volumen edificable.

Como ya se ha indicado, el presente proyecto de Estudio de Detalle toma como base de partida la ordenación propuesta por el Plan General de Ordenación Urbana de Málaga, en cuanto a elementos de diseño urbano y en cuanto a la zonificación básica, proyectándose un conjunto que se destina a los usos edificatorios de zona comercial y espacios verdes públicos, apoyado en el vial existente que atraviesa el ámbito delimitado.

Por tanto, a un lado y otro del mencionado vial, se disponen las parcelas comercial y de áreas libres, quedando la primera de ellas situada en un punto estratégico con vistas al desarrollo del Sistema General SGIT-BM.2 "Arraijanal", estando muy próximo a la Autovía del Mediterráneo con lo cual se facilita su acceso, y la segunda, dividiéndola en dos espacios, uno consistente en una franja adosada al vial con vocación de reforzar la linealidad del mismo, en el que se apoya la ordenación, y otro como posible incorporación al campo de golf.

El objetivo básico del presente documento es el de asignar las características urbanísticas del nuevo conjunto edificatorio, el cual viene a completar la trama urbana de la zona en la

Asenjo y Asociados | Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.
Plaza de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España



Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55
Observaciones		Página	19/133
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



que queda enclavado, planteándose un remate edificatorio singular en la manzana en la que se integra la actuación.

Se asigna un techo edificable de 3.366 m²t correspondiente a aplicar un índice de 1 m²t/m²s a la parcela comercial resultante de la ordenación viaria, con una superficie de 3.366 m² de acuerdo con las determinaciones recogidas en la ficha de urbanística del PGOU para el ámbito SUNC-BM.3 "Golf".

De esta forma, se ordena una parcela edificable con un aprovechamiento de 1 m²t/m²s, otra de cesión del vial estructurante de esta ordenación, cuya superficie es de 2.969,20 m²s y otra de cesión a zonas verdes públicas de 3.537,46 m²s que, como se ha expuesto anteriormente, se propone su incorporación real o visual a los terrenos del Campo de Golf del Parador Nacional, lo que totaliza una cesión total de terrenos de 6.506,66 m²s.

En base a estas consideraciones, queda justificada la necesidad y conveniencia de la redacción y posterior tramitación del presente documento, dado que con ello quedarán definitivamente fijadas, de forma previa a la posterior solicitud de Licencias de Obras, las características urbanísticas de la edificación que se propone, y su integración en el entorno en que se encuentran estos terrenos.

2.2. ZONIFICACIÓN.

Las distintas zonas previstas dentro de la ordenación son las relacionadas en los apartados siguientes:

- Comercial.
- Áreas Libres.
- Viales.

Las características de cada una de estas zonas son las que se detallan a continuación:

ZONA DE USO COMERCIAL.

Comprende esta zona la parcela que se destina al uso Comercial, situada en la zona Norte del ámbito de actuación, empleándose una tipología de baja densidad, mediante edificio exento, con una altura de la edificación de Planta Baja más una Planta Alta.

ZONA DE ÁREAS LIBRES.

Comprende aquella parcela destinada al uso de Jardines, Juegos de niños y Recreo con el objeto de permitir su adecuado desarrollo integrado en la zona.

Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55
Observaciones		Página	20/133
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



VIALES.

Comprende el suelo destinado al uso de circulaciones rodadas y peatonales al interior de la delimitación de este ámbito, siguiendo el trazado recogido en el PGOU de Málaga.

2.3. DENSIDADES Y VOLÚMENES RESULTANTES.

Como resultado de la ordenación proyectada, dentro del presente Estudio de Detalle, se obtienen los siguientes valores característicos:

PARCELA	USOS	SUPERFICIE (m ² s)	le (m ² t/m ² s)	T. EDIFICABLE (m ² t)
CO	COMERCIAL	3.366,00 m ² s	1,00 m ² t/m ² s	3.366,00 m ² t
V	ESPACIOS LIBRES	3.537,46 m ² s	-	-
SISTEMA VIARIO		2.969,20 m ² s	-	-
Total SUNC-O-BM.3 "Golf"		9.872,66 m²s	0,3409 m²t/m²s	3.366,00 m²t

2.4. DETERMINACIONES DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE.

2.4.1. Alineaciones de la edificación.

De acuerdo con lo anteriormente indicado a este respecto, las alineaciones exteriores de la edificación vienen determinadas en relación a la traza del viario existente.

Las alineaciones máximas de la edificación se fijan tomando en consideración las determinaciones del Artículo 12.12.2, Apartado 2, de las Normas Urbanísticas del PGOU de Málaga, en las que se fija una separación mínima a linderos públicos y privados de 5,00 m, no debiendo superarse una ocupación máxima en planta baja del 70% y del 50% en planta alta.

En los niveles de edificación bajo rasante, se permite una ocupación hasta un 25% más de la ocupación de su ordenanza, siempre que sea para uso de aparcamientos y se cumpla la separación a linderos públicos y privados, según determinaciones del artículo 12.2.21 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Málaga.

2.4.2. Alineaciones del viario.

Las alineaciones de los viales se han determinado tomando como referencia las alineaciones establecidas en el PGOU de Málaga, continuando y completando la sección del viario existente.

Asenjo y Asociados | Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.
Plaza de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España



Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55
Observaciones		Página	21/133
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2.4.3. Rasantes y niveles de la edificación.

La única parcela edificable de la ordenación es la parcela de uso comercial CO, cuyas pendientes oscilan aproximadamente entre el 0,61 % en sentido este-oeste, y del 0,33 % en sentido norte-sur, por lo que la parcela puede considerarse prácticamente plana.

Con objeto de establecer medidas de defensa frente a inundaciones, se propone la implantación de la edificación sobre una cota única de rasante uniforme de +3,80 m que podrá elevarse hasta 4,15 m conforme a lo permitido en el artículo 12.2.4 y 12.2.27 del PGOU de Málaga, lo que queda reflejado en el plano *P.2. Plano de alineaciones y rasantes*. del presente Estudio de Detalle.

Con independencia de lo anterior, hemos de decir, que actualmente se están ejecutando las obras de "Actuaciones de defensa del Guadalhorce frente a inundaciones en el T.M. de Málaga", que conllevarán, entre otros resultados, que la lámina de agua para el período de retorno de 500 años no afecte en forma alguna al ámbito de la Unidad de Ejecución SUNC-O-BM.3 "Golf", cuya ordenación es el objeto de este proyecto.

2.4.4. Tipología de la edificación. Alturas de la edificación.

Las alturas planteadas para la edificación se corresponden con lo establecido en el PGOU de Málaga, y es de **Planta Baja + 1 Planta Alta**, lo que constituye un máximo de dos plantas para el desarrollo de la edificación de esta parcela y una altura de 9,00 m.

Los volúmenes edificables responden inicialmente a la tipología de edificación exenta.

Se permitirá la disposición de vuelos y cuerpos salientes dentro de la línea de vuelo máximo que permiten las Ordenanzas de aplicación a esta parcela.

2.4.5. Propuesta de parcelación indicativa.

Se propone la división de la parcela comercial en dos subparcelas, CO.a y CO.b de forma proporcional al techo edificable correspondiente a la aportación de suelo de cada uno de los propietarios de los terrenos de este ámbito.

Esta parcelación se corresponde con el siguiente cuadro:

Asenjo y Asociados | Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.
Plaza de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España



Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55
Observaciones		Página	22/133
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



PARCELA	SUBPARCELA	USOS	SUPERFICIE (m ² s)	T. EDIFICABLE (m ² t)	CESIONES
CO	CO.a (75,98%)	COMERCIAL	2.594,79 m ² s	2.594,79 m ² t	259,48m ² t
	CO.b (24,02%)	COMERCIAL	771,21 m ² s	771,21 m ² t	77,12 m ² t
			3.366,00 m ² s	3.366,00 m ² t	
V		ESPACIOS LIBRES	3.537,46 m ² s	-	
SISTEMA VIARIO			2.969,20 m ² s	-	
Total SUNC-O-BM.3 "Golf"			9.872,66 m²s	3.366,00 m²t	336,60 m²t

Dado que el aprovechamiento correspondiente al 10% del aprovechamiento Medio de esta ordenación de cesión obligatoria, no alcanza por sí mismo la edificabilidad necesaria para adquirir la condición de parcela mínima, y como esta ordenación se distribuye entre las dos subparcelas, cuya superficie es proporcional a las superficies de los terrenos aportados a este sector, se tendrán que determinar por los Servicios Técnicos Municipales la sustitución económica que pueda corresponder a cada uno de los dos propietarios de estas subparcelas, lo que se habrá de recoger en el Proyecto de Reparcelación de este Ámbito de Actuación, que se ha de tramitar necesariamente por la Junta de Compensación, como parte de la gestión de esta ordenación.

2.4.6. Ordenación de volúmenes.

De acuerdo con la propuesta de parcelación anteriormente descrita, por la que se divide la parcela edificable resultante de este planeamiento en dos subparcelas de superficie proporcional a la aportación de terrenos a esta ordenación, se propone una ordenación de volúmenes que, con carácter indicativo, queda grafiada en los planos P.5. Ordenación de volúmenes sobre rasante. Planta Baja. -, P.6. Ordenación de volúmenes sobre rasante. Planta Alta. - y P.7. Ordenación de volúmenes bajo rasante.

Sobre rasante se plantea la división de la edificación en dos volúmenes cuyos accesos peatonales desde el viario público son independientes.

Sin embargo, tanto las plantas de sótano de aparcamiento y sus rampas de acceso y salida, como el núcleo de comunicación vertical, dadas las reducidas dimensiones del conjunto, se plantean de forma compartida, como solución más adecuada por razones de economía de espacio y presumiendo que exista acuerdo entre propietarios. En este caso, se obligará a los propietarios de esta ordenación a generar las correspondientes servidumbres de acceso y salida.

Con independencia de la ordenación de volúmenes indicativa propuesta, que plantea las servidumbres indicadas, alternativamente y en el caso de que no hubiera acuerdo entre propietarios, este conjunto se podrá desarrollar parcelándolo de acuerdo con la normativa

Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55
Observaciones		Página	23/133
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



vigente y resolviendo todos los accesos peatonales y rodados que sean exigibles en cada una de las parcelas independientes que se generen.

2.4.7. Reserva de aparcamiento al interior de parcela.

De acuerdo con la ordenanza de uso comercial del PGOU de Málaga, se reserva 1 plaza de aparcamiento por cada 25 m² de techo, al tratarse de una parcela con una edificabilidad superior de 2.500 m², lo que da como resultado 127 plazas a desarrollar en dos niveles de sótano.

2.4.8. Reserva de aparcamiento en viales.

De acuerdo con las determinaciones del artículo 17 de la LOUA debe reservarse en viario público de 0,5-1,00 plazas por cada 100 m² de edificabilidad, lo que da como resultado una dotación de 16-32 plazas. Ha sido grafiada una reserva de 21 plazas de aparcamiento en viario público al interior del ámbito de este Estudio de Detalle.

De acuerdo con el Artº. 35.1. de la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados, deberá reservarse como mínimo una plaza para personas con movilidad reducida por cada cuarenta plazas o fracción, lo que arroja la cantidad de 1 plaza. Se han reservado dos plazas de aparcamiento de movilidad reducida las cuales han sido ubicadas lo más próximas posible a los puntos de cruce entre los itinerarios peatonales accesibles y los itinerarios vehiculares, tal y como determina la indicada Orden en su Artº, 35.2. Ha sido grafiada esta plaza de acuerdo con las dimensiones mínimas que esta normativa establece, de 5,00 m de longitud x 2,20 m de ancho que, además, disponen de una zona de aproximación y transferencia posterior de anchura igual a la de la plaza y una longitud mínima de 1,5 m.

Por otra parte, serán de aplicación los artículos 29 y 30 del DECRETO 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

Por tanto, queda justificado el cumplimiento de las reservas mínimas de aparcamiento establecidas por la LOUA así como por la Normativa del PGOU, Decreto 293/2009, de 7 de julio y Orden TMA/851/2021.

2.5. JUSTIFICACIÓN PARÁMETROS PGOU MÁLAGA.

A continuación, se aporta un cuadro comparativo entre los parámetros urbanísticos fijados por el PGOU Málaga, y los contenidos en el presente Estudio de Detalle.

Asenjo y Asociados | Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.
Plaza de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España



Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55
Observaciones		Página	24/133
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



	PGOU DE MÁLAGA	ESTUDIO DE DETALLE SUNC-O-BM.3
Superficie	10.447,00 m ² s	9.872,66 m ² s
Índice de edificabilidad	0,3222 m ² t/m ² s	0,3409 m ² t/m ² s
Aprovechamiento Medio	0,3222 UA/m ² s	0,3409 UA/m ² s
Techo edificable	3.366,00 m ² t	3.366,00 m ² t
Aprovechamiento Objetivo	3.366,00 UA	3.366,00 UA
Aprovechamiento Subjetivo	3.029,40 UA	3.029,40 UA
10% de Cesión	336,60 UA	336,60 UA
Excesos	0,00 UA	0,00 UA
Dotaciones	3.495,00 m ² s	3.537,46 m ² s
Viario	3.586,00 m ² s	2.969,20 m ² s

2.6. CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS.

Serán de cesión gratuita y obligatoria a favor del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, las parcelas relacionadas a continuación:

2.6.1 Áreas Libres.

Será de cesión la parcela calificada como Áreas Libres (V), para su destino al uso de jardines y de juegos y recreo de niños, que totaliza 3.537,46 m² de superficie.

2.6.2. Viales.

Será de cesión la parcela ordenada destinada a viario público con una superficie de 2.969,20 m².

De esta superficie, en su día fue cedida al Excmo. Ayuntamiento de Málaga, de forma anticipada y con reserva de aprovechamiento, una superficie de 1.490,17 m²s incluidos en esta ordenación, razón por la que a través del indicado Proyecto de Reparcelación ahora solo se tendrá que ceder el resto del suelo destinado a los viales por la ordenación de este proyecto dentro del ámbito de actuación, con una superficie de 1.479,03 m², con lo que se alcanza el total de superficie ordenada destinada a viario público de 2.969,20 m²s.

2.6.3. Cesión de Aprovechamiento.

Conforme a lo recogido en la ficha urbanística del ámbito de planeamiento SUNC-O-BM.3 "Golf" será de cesión al Ayuntamiento de Málaga el 10 % del aprovechamiento total de uso

Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55	
Observaciones		Página	25/133	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

residencial determinado por este proyecto, que constituye el aprovechamiento de 336,60 uas, equivalente a 336,60 m²t, por ser el coeficiente de ponderación relativo de 1 uas/m²t.

Las ordenanzas del presente proyecto de Estudio de Detalle fijan una superficie de la Parcela Mínima en 400 m²s, lo que es acorde a lo recogido en el Artículo 12.12.2, Apartado 2 del PGOU de Málaga, y dado que el índice de edificabilidad máximo establecido para uso comercial es de 1 m²t/m²s, el techo edificable correspondiente a la Parcela Mínima será de 400 m²t, lo que resulta superior al aprovechamiento de cesión de 336,60 m²t y, por tanto, éste aprovechamiento no alcanzará la condición de parcela mínima.

Por otra parte, el artículo 102. Criterios y efectos para la reparcelación. de la LOUA en su apartado 1.e) determina:

- e) Cuando el valor del derecho de un beneficiario de la reparcelación no alcance o bien supere el fijado para la adjudicación de una o varias fincas resultantes como tales fincas independientes, el defecto o el exceso en la adjudicación podrán satisfacerse en dinero. (...)*

Además, el artículo 103. Reparcelación económica. de la LOUA, en su apartado 1.b) determina:

1. La reparcelación podrá ser económica:

- b) Cuando, aun no concurriendo las circunstancias a que se refiere la letra anterior, así lo acepten los propietarios que representen el cincuenta por ciento de la superficie total de la unidad de ejecución, con la finalidad de evitar la constitución de pro indivisos.*

Por tanto, la propiedad mayoritaria de estos terrenos es la sociedad Verificación Técnica de Obras, S.L., que es la entidad promotora de este expediente, que aporta de forma directa y con reserva de aprovechamientos el 75,98% de los terrenos de este ámbito de planeamiento, cumpliendo con lo requerido en los anteriormente citados artículos de la LOUA, proponiendo a través del presente proyecto de Estudio de Detalle, que en la forma procedente se lleve a efecto la Indemnización Económica Sustitutoria del 10% del aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento de Málaga, con objeto de no constituir proindivisos, al no poder materializarse en finca independiente por no cumplir la condición de parcela mínima establecida, lo que se resolverá a través del correspondiente Proyecto de Reparcelación de este ámbito de actuación.

2.7. INFRAESTRUCTURAS PROYECTADAS.

Aunque las obras de urbanización concernientes a este ámbito se encuentran en gran medida ejecutadas, se precisa realizar la reurbanización de la calle existente y dotar de las infraestructuras complementarias necesarias, con independencia de que se hayan de ejecutar todas las necesarias contempladas en este proyecto, lo que se recogerá en el

Asenjo y Asociados | Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.
Plaza de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España



Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55
Observaciones		Página	26/133
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



correspondiente Proyecto de Urbanización o de Obras de Urbanización, según lo requieran los Servicios Técnicos Municipales.

En relación a la red de saneamiento de pluviales, no se propone realizar intervención alguna pues el trazado se encuentra completo; en relación a la red de alumbrado público se propone una rasante, que obliga a trasladar las luminarias existentes para mejorar el funcionamiento de los aparcamientos; y por último, y en relación a la red de abastecimiento de agua, así como la red de saneamiento de residuales, éstas se realizarán con las conexiones necesarias a la red existente completando su trazado.

Y, en relación a la red de telecomunicaciones se realizará soterrando las redes aéreas existentes y completando su trazado bajo la acera proyectada. A tal efecto, en el presente proyecto se dispone que las canalizaciones sean independientes para cada operador de forma que pueda haber tantas canalizaciones como operadores así lo soliciten, contemplando la posibilidad de prever canalizaciones suficientes para futuros operadores interesados en dar servicio, cumpliendo con los requisitos recogidos en la Ley 9/2014 de 9 de Mayo General de Telecomunicaciones.

La red de electricidad se realiza igualmente conectándose a la red existente completando su trazado. En todo caso, ésta se ajustará a lo que determine la compañía suministradora.

2.8. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.

El ámbito del presente Estudio de Detalle se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Málaga, por lo que deberá ser informado por la Dirección General de Aviación Civil antes de su Aprobación Inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 modificado por el Real Decreto 297/2013.

Por tanto, las alturas de las edificaciones que mediante el presente documento se ordenan, (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, petos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, etc.), no pueden superar en ningún caso las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga, las cuales vienen fijadas por Real Decreto 1842/2009 de 27 de Noviembre (BOE nº 25 de 29 de Enero de 2010), y quedan reflejadas en el plano I.4. Plano de Servidumbres Aeronáuticas y Afecciones de Carreteras.

En cualquier caso, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores - incluidas las palas-, etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá resolución

Asenjo y Asociados | Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.
Plaza de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España



Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55
Observaciones		Página	27/133
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



favorable por parte de la Dirección General de Aviación Civil de la Secretaría del Estado de Transportes del Ministerio de Fomento, conforme a los artículos 29 y 30 del Real Decreto, modificado por Decreto 2490/74 y por Real Decreto 1541/2003 sobre Servidumbres Aeronáuticas.

2.9. AFECCIONES DE CARRETERAS.

El ámbito del presente Estudio de Detalle se encuentra afectado por las limitaciones correspondientes a la Autovía de Mediterráneo A7, en lo que a la zona de afección se refiere, que consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitada interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 m.

De acuerdo con lo recogido en el artículo 23 de la Ley 25/1988, de 29 de julio de Carreteras del Estado, "para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del Ministerio de Obras Públicas y urbanismo..." por lo que deberá constar informe favorable de la Unidad de Carreteras de Málaga de la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía oriental.

En el plano I.4. Plano de Servidumbres Aeronáuticas y Afecciones de Carreteras. -, han sido acotadas las limitaciones de la propiedad para uso y defensa de las mismas (Dominio Público, Servidumbre, Afección y Línea Límite de Edificación).

2.10. CONCLUSIONES.

A través de los sucesivos apartados de esta Memoria Justificativa, queda claramente justificado el cumplimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga para el ámbito definido en el presente documento, así como el contenido de la Ley del Suelo y sus Reglamentos, por lo que entendemos haber dado respuesta a los requerimientos planteados.

Málaga, Mayo de 2024.

Fdo.: ÁNGEL ASENJO DÍAZ
Arquitecto

Asenjo y Asociados | Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.
Plaza de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España



Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55
Observaciones		Página	28/133
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



3. Ordenanzas.

Asenjo y Asociados | Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.
Plaza de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España



Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55	
Observaciones		Página	29/133	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

3. ÍNDICE DE LAS ORDENANZAS.

3.1. ZONA COMERCIAL	31
3.2. ZONAS VERDES (V)	33
3.3. ZONA VIARIA O VIALES	34
3.4. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.....	34
3.5. SERVIDUMBRES DE CARRETERAS.....	38
3.6. MEDIDAS DE DEFENSA FRENTE A AVENIDAS E INUNDACIONES.....	38

Asenjo y Asociados | Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.
Plaza de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España



Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55	
Observaciones		Página	30/133	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

3. ORDENANZAS.

3.1. ZONA COMERCIAL.

Serán de aplicación a la parcela CO, de uso Comercial, definida en el presente Estudio de Detalle, las siguientes condiciones de Ordenación y Edificación.

0. Tipo de Ordenación.

El tipo de Ordenación será el de edificio exento, todo ello según las alineaciones establecidas en el presente Estudio de Detalle.

1. Parcela mínima.

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima admisible de parcela: 400 m².
- Longitud mínima de fachada: 10 m.
- Deberá poderse inscribir en su interior un círculo de 15 metros de diámetro.

2. Edificabilidad máxima sobre parcela neta.

La edificabilidad máxima sobre parcela neta será la indicada en el cuadro recogido en el plano de Calificación del presente Estudio de Detalle, que alcanza un techo edificable total de 3.366 m²t. En caso de que esta parcela se divida en varias parcelas de acuerdo con las ordenanzas de aplicación correspondientes, este techo edificable se distribuirá de forma proporcional a la superficie de las mismas.

3. Ocupación máxima de parcela.

Para la totalidad de la parcela CO, así como para cada una de las subparcelas independientes en las que pueda dividirse se fijan los siguientes porcentajes de ocupación máxima:

- Planta Baja: 70 %
- Planta Alta: 50 %

De acuerdo con el Artículo 12.2.21 del PGOU de Málaga, la superficie de sótano podrá ocupar hasta un 25% más de la ocupación máxima de parcela, siempre que sea para uso de aparcamiento y se cumpla la separación a linderos públicos y privados.

Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55
Observaciones		Página	31/133
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



4. Altura máxima y número de plantas.

Se fija con carácter general una altura máxima de edificación, de Planta Baja más una planta alta (PB+I), equivalente a 9,00 metros.

5. Separación a linderos públicos y privados.

La separación a linderos públicos y privados será como mínimo de 5,00 metros.

6. Alineaciones.

Las fachadas de las edificaciones se ajustarán como límite máximo a las alineaciones definidas en el Plano de Alineaciones del presente documento.

7. Disposición del volumen edificable.

Respetando las separaciones a linderos podrán establecerse en el interior de la parcela todo tipo de vuelos de cuerpos salientes.

8. Separación entre unidades de edificación dentro de una misma parcela.

Las edificaciones que se realicen como resultado de la división de la parcela comercial en subparcelas independientes están obligadas a desarrollar las edificaciones adosando las medianerías.

9. Condiciones de uso.

- Uso pormenorizado: Comercial
- Usos compatibles: Terciario, cumpliendo las condiciones de los Capítulos 3º y 4º del Título VI de las Normas Urbanísticas del PGOU, equipamiento comunitario (excepto dotacionales educativos y sanitarios en terrenos afectados por las curvas isófonas Leq día = 60 dB(A), ni Leq noche = 50 dB(A), cementerios, tanatorios y crematorios), y aparcamientos.
- Usos alternativos: Equipamiento comunitario cumpliendo las condiciones del artículo 6.5.1 del Título VI de las Normas Urbanísticas del PGOU de Málaga (excepto dotacionales educativos y sanitarios en terrenos afectados por las curvas isófonas Leq día = 60 dB(A), ni Leq noche = 50 dB(A), cementerios, tanatorios y crematorios).
- Usos provisionales: podrán implantarse de manera temporal instalaciones de carácter deportivo que no requieran obras e instalaciones permanentes.

Asenjo y Asociados | Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.
Plaza de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España



Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55
Observaciones		Página	32/133
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- Usos incompatibles: de acuerdo con lo recogido en el artículo 6.4.4, apartado 3, de las Normas Urbanísticas del PGOU de Málaga, dentro de las zonas de suelo urbano con predominio de uso residencial, resultan incompatibles los usos recogidos en el apartado 2.2 del mismo artículo, es decir, las instalaciones con actividad musical tales como bares musicales, pubs, disco-pubs, karaokes, tablaos, discotecas, salas de fiesta, etc.

10. Aparcamientos.

Se deberá prever en el interior de la parcela, como mínimo, una plaza de aparcamiento por cada 50 m² de techo comercial en establecimientos < 2.500 m²t o una plaza por cada 25 m² de techo comercial en establecimientos > 2.500 m²t. Estas plazas podrán ubicarse al aire libre o en sótano o semisótano de la edificación. Las dimensiones mínimas por plaza serán de 2,50 x 5,00 m.

3.2. ZONAS VERDES (V).

Serán de aplicación las siguientes condiciones de ordenación a la parcela V, destinada a espacios libres públicos, cuyo objeto es garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos, proteger y aislar las vías del tránsito rápido, desarrollar juegos infantiles, aislar de las zonas o establecimientos que lo requieran y obtener las mejores condiciones estéticas de la ciudad.

Los proyectos correspondientes definirán las obras de jardinería, acondicionamiento arbustivo y ornamental y arbolado, así como las edificaciones auxiliares y redes de infraestructura al servicio de la zona considerada.

De acuerdo con el criterio que entendemos recoge el PGOU de Málaga, establecemos dos espacios, uno consistente en una franja adosada al vial con vocación de reforzar la linealidad del mismo, en el que se apoya la ordenación, y otro como posible incorporación al campo de golf adyacente.

Deben evitarse las especies de vegetación potencialmente atractoras para la fauna, así como la instalación de láminas de agua, debido a que supondrían un nuevo foco de atracción de fauna en el entorno del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol, afectando a la operación segura de las aeronaves en vuelo.

De acuerdo al Artículo 10 del Decreto 584/72, la Agencia Estatal de Seguridad Aérea podrá prohibir, limitar o condicionar aquellas actividades que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.

Asenjo y Asociados | Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.
Plaza de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España



Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55
Observaciones		Página	33/133
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



3.3. ZONA VIARIA O VIALES.

Los espacios destinados a viales únicamente podrán destinarse al tráfico rodado y peatonal, así como al uso de aparcamientos públicos adosados al vial.

3.4. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.

La altura máxima de las construcciones e instalaciones permitidas, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, petos, etc.), así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, etc.), así como cualquier otro elemento resultante de la aplicación de las Normas Generales de Edificación del PGOU de Málaga, no pueden vulnerar las cotas de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga Costa del Sol, que vienen representadas en el plano P.4. Análisis de Afecciones Aeronáuticas. - del presente Estudio de Detalle.

A estos efectos, la posible disminución de la edificabilidad susceptible de materialización no genera ningún tipo de derecho a indemnización por parte de Ministerio de Fomento, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea.

En caso de contradicción en la propia normativa urbanística, ya sea en el presente Estudio de Detalle, como en las disposiciones aplicables del Plan General, o entre la normativa urbanística y los planos recogidos en este Estudio de Detalle, prevalecerán las limitaciones o condiciones impuestas por las servidumbres aeronáuticas sobre cualquier disposición recogida en el planeamiento urbanístico.

Al encontrarse la totalidad del ámbito de estudio incluida en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores – incluidas la palas -, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los Artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 modificado por Real Decreto 297/2013.

La superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de servidumbres de aeródromo y de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol queda sujeta a una servidumbre de limitación de 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 faculden para la implantación o ejercicio de dichas actividades y abarcará entre otras:

Asenjo y Asociados | Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.
Plaza de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España



Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55
Observaciones		Página	34/133
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias.
- b) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.
- c) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.
- d) Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.
- e) Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible 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.
- f) 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.
- g) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.

Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el artículo 16 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas. Dado que las servidumbres aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacua no generará ningún tipo de derecho a indemnización.

En relación a las construcciones existentes en parcelas edificadas en zonas donde el propio terreno vulnera las servidumbres aeronáuticas, no se admiten nuevos elementos ni modificaciones de los mismos que supongan un aumento de altura.

Las construcciones e instalaciones, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos), así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, en las zonas de las Parcelas (CO) COMERCIAL, (V) ESPACIOS LIBRES y SISTEMA VIARIO que se encuentran dentro de la Zona de Seguridad del Radar MGA del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol, no podrán sobrepasar la cota MSL máxima de 13,69 metros, incluyendo los elementos técnicos sobre cubierta (salvo aquellos tipo antenas receptoras de TV).

A excepción de la parte de las Parcelas (CO) COMERCIAL, (V) ESPACIOS LIBRES y SISTEMA VIARIO que se encuentran dentro de la Zona de Seguridad del Radar MGA, las construcciones

Asenjo y Asociados | Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.
Plaza de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España



Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55
Observaciones		Página	35/133
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el ámbito del "Estudio de Detalle del ámbito de actuación SUNC-OBM.3 'Golf' del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga", incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos), así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea, no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol, que vienen representadas en el plano I.4. Servidumbres Aeronáuticas y Afecciones de Carreteras y en el plano P.4. Análisis de Afecciones Aeronáuticas, Servidumbres de Aeródromo e Instalaciones Radioeléctricas de este Estudio de Detalle, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/72, en su actual redacción.

En relación con el posible uso de maquinaria durante la fase constructiva de las posibles nuevas edificaciones, debe señalarse que su presencia podría provocar degradaciones relevantes en las prestaciones de vigilancia del Radar RMAL 1, por lo que se recomienda informar a la División de Navegación y Vigilancia de ENAIRE acerca de las características, número y simultaneidad de la maquinaria a emplear, para proceder a realizar el estudio de afección radioeléctrica correspondiente.

La instalación de antenas emisoras, en cualquier punto del ámbito analizado, requerirá de un estudio favorable de compatibilidad electromagnética entre las señales emitidas por dichas antenas y las empleadas para la navegación aérea, tanto a nivel de frecuencia como de potencia, debiendo este ser realizado por la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales (SETID). Este análisis se considera de capital importancia, debido a que en todo el territorio nacional se registra un elevado número de interferencias en las frecuencias de tierra/aire y ocasionalmente en las de los Sistemas de Radioayudas y de Navegación por Satélite (GNSS). Estas interferencias impiden un normal uso de las comunicaciones con las aeronaves y, en algunas ocasiones, la normal utilización de las Radioayudas para la navegación aérea. De igual forma, teniendo en cuenta la cercanía del ámbito analizado al recinto aeroportuario, sería necesario evaluar la compatibilidad de las nuevas frecuencias que se instalasen, con los sistemas embarcados. En este sentido, se advierte que se están detectando numerosos casos de interferencias en los Radioaltímetros de las aeronaves debidas a las emisiones 5G de antenas de telecomunicaciones, pudiendo este hecho afectar a diferentes sistemas de seguridad críticos embarcados (Cockpit Display, generación de alertas, TCAS, TAWS..., etc.) y en consecuencia a la regularidad y la seguridad de las operaciones aéreas en el entorno de los aeropuertos.

Asenjo y Asociados | Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.
Plaza de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España



Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55	
Observaciones		Página	36/133	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Estos resultados serán válidos, única y exclusivamente, para los elementos con las ubicaciones, características y dimensiones proporcionadas para la realización de este análisis y consideradas en el presente informe. En el caso de que, finalmente, alguno de estos datos difiera de los proporcionados para la realización de este estudio, deberá notificarse a la División de Navegación y Vigilancia de ENAIRE para proceder a la realización de un nuevo estudio de afección, ya que estos resultados podrían no ser de aplicación.

Convendría se hiciera constar, mediante anotación en el correspondiente Registro de la Propiedad de conformidad con lo dispuesto en el artículo 65 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 Real Decreto 1093/1997, la afección por servidumbres aeronáuticas en los términos siguientes:

"Esta finca se encuentra incluida en la Zona de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol, encontrándose sometida a eventuales sobrevuelos de aeronaves a baja altura, como consecuencia de su proximidad a las instalaciones aeroportuarias y de su ubicación bajo las trayectorias de las maniobras de las aeronaves que operan en el referido Aeropuerto, por lo que la realización de edificaciones, instalaciones o plantaciones en la misma no podrá superar en ningún caso las alturas resultantes de la aplicación de dichas servidumbres"

Respecto a los espacios verdes públicos, deben evitarse las especies de vegetación potencialmente atractoras para la fauna, así como la instalación de láminas de agua, debido a que supondrían un nuevo foco de atracción de fauna en el entorno del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol, afectando a la operación segura de las aeronaves en vuelo.

Las edificaciones habrán de estar convenientemente insonorizadas para cumplir con los requisitos de aislamiento acústico establecidos en el documento básico DB-HR Protección frente al ruido del C.T.E., que establece unos niveles Leq de inmisión de ruido aéreo, no corriendo el gestor aeroportuario ni el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana con los costes de la insonorización. Igualmente, convendría se hiciera constar, mediante anotación en el correspondiente Registro de la Propiedad de conformidad con lo dispuesto en el artículo 65 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 Real Decreto 1093/1997, la afección sonora en los términos siguientes:

"Esta finca se encuentra en una zona sometida a un nivel de afección sonora producida por el sobrevuelo de aeronaves, procedentes de las maniobras de las aeronaves que operan en el Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol, de Leq día ≥ 60 dB(A) y Leq noche ≥ 50 dB(A) (Nivel sonoro continuo expresado en decibelios escala A, correspondiente a la misma cantidad de

Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55
Observaciones		Página	37/133
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



energía que el ruido real variable considerado, en un punto determinado, durante todo el periodo diurno o nocturno)".

3.5. SERVIDUMBRES DE CARRETERAS.

Por su proximidad a la Autovía del Mediterráneo A7, este ámbito también se encuentra afectado por las limitaciones recogidas en la Ley 25/1988 de Carreteras del Estado, por lo que, de acuerdo con esta Ley, esta actuación requerirá la previa autorización del Ministerio de Fomento.

3.6. MEDIDAS DE DEFENSA FRENTE A AVENIDAS E INUNDACIONES.

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle no se encuentra afectada por el Dominio Público Hidráulico si bien está afectada por zona inundable para un periodo de retorno de 500 años con un calado aproximado de 0,77 m, estando fuera de la zona de flujo preferente.

Se adopta como medida de defensa a ejecutar, cuyo coste será sufragado por el promotor de esta actuación, elevar la rasante del terreno de la parcela mediante relleno un mínimo de 0,80 m (3,80 m.s.n.m.), fijándose ésta como cota de implantación de la edificación, pudiendo llegar a un máximo de 1,5 m (4,5 m.s.n.m.) conforme a las determinaciones recogidas en los Artículos 12.2.4 y 12.2.27 del PGOU de Málaga.

Este relleno quedará consolidado mediante la ejecución de un muro perimetral que alcanzará una altura correspondiente a la cota del relleno que finalmente se ejecute.

El promotor deberá, suscribir una declaración responsable, que presentará ante la Administración hidráulica, en la que exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados. Se deberá inscribir en el Registro de la Propiedad una anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona inundable, en el momento de la tramitación del Proyecto de Reparcelación.

Se considera necesario incorporar al Proyecto de Edificación, las "Guías de Adaptación al riesgo de inundación" del Ministerio para la Transición Ecológica" con las medidas a adoptar previo al inicio de las obras.

Málaga, Mayo de 2024.

Fdo.: ÁNGEL ASENJO DÍAZ
Arquitecto

Asenjo y Asociados | Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.
Plaza de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España



Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55
Observaciones		Página	38/133
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



4. Estudio Económico Financiero.

Asenjo y Asociados | Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.
Plaza de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España



Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55	
Observaciones		Página	39/133	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

4. ÍNDICE DEL ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

4.1. OBJETO	41
4.2. CARGAS INTERNAS DE URBANIZACIÓN.....	41
4.3. CARGAS EXTERNAS DE URBANIZACIÓN.....	42
4.4. REPERCUSIONES.....	42

Asenjo y Asociados | Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.
Plaza de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España



Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55	
Observaciones		Página	40/133	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

4. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.

4.1. OBJETO.

El objeto del presente Estudio Económico-Financiero es evaluar los costos de Urbanización del Ámbito de Actuación de forma aproximada. Para ello, evaluamos en primer lugar el coste de ejecución de obras necesarias para completar los servicios existentes necesarios para abastecer la ordenación, así como las obras de ajardinamiento de la zona verde delimitada para, más adelante, determinar los costes según parámetros unitarios, sin perjuicio de que, posteriormente, se realice una evaluación más detallada en el correspondiente Proyecto de Obras de Urbanización. Finalmente analizamos las repercusiones económicas sobre el metro cuadrado edificable de aprovechamiento para obtener la relación entre ambos.

4.2. CARGAS INTERNAS DE URBANIZACIÓN.

Los parámetros de coste unitarios resultantes, son los siguientes:

m ² . pavimentación de acerado:	42,76 €/m ² .
m ² . demolición de acerado existente:	8,00 €/m ² .
capa de rodadura:	9,00 €/m ²
ml. abastecimiento de agua:	27,28 €/ml
ml. energía eléctrica:	59,28 €/ml
ml. telecomunicaciones:	54,68 €/ml
ml. saneamiento residuales:	80,88 €/ml
m ² ordenación de áreas libres:	30,00 €/m ²
traslado luminarias:	150,00 €/ud

Y según esto, el valor total de los costes de urbanización deberá ser de:

1.503,82 m ² pavimentación de acerado	x	42,76 €/m ²	=	64.303,34 €
453,56 m ² demolición de acerado existente	x	8,00 €/m ²	=	3.628,48 €
1.413,10 m ² capa de rodadura	x	9,00 €/m ²	=	12.717,90 €
203,93 ml abastecimiento de agua	x	27,28 €/ml	=	5.563,21 €
187,55 ml saneamiento residuales	x	80,88 €/ml	=	15.169,04 €
219,69 ml energía eléctrica	x	59,28 €/ml	=	13.023,22 €
411,69 ml telecomunicaciones	x	54,68 €/ml	=	22.511,21 €
3.537,46 m ² ordenación áreas libres	x	30,00 €/m ²	=	106.123,80 €
2,00 uds traslado luminarias	x	150,00 €/ud	=	300,00 €
TOTAL CARGAS INTERNAS DE URBANIZACIÓN			=	243.340,21 €

Asenjo y Asociados | Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.
Plaza de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España



Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55
Observaciones		Página	41/133
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



4.3. CARGAS EXTERNAS DE URBANIZACIÓN.

De acuerdo con las determinaciones recogidas en la ficha urbanística del ámbito SUNC.O-BM.3 "Golf", éste contribuirá a la urbanización de los Sistemas Generales y a las obras contenidas en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento en la forma e importe que se determine. En este sentido, la ficha P.E.I.S. 4 del PGOU de Málaga, determina para el Suelo Urbano No Consolidado una carga máxima de 30 €/UA, de lo que resultan las siguientes cargas referidas a las infraestructuras básicas:

$$3.366,00 \text{ UA} \times 30,00 \text{ €/UA} = \mathbf{100.980,00 \text{ €}}$$

4.4. REPERCUSIONES.

Evaluamos continuación las distintas repercusiones que suponen el presupuesto de ejecución estimado, lo que nos da una primera aproximación a la viabilidad económica de la inversión:

Repercusión sobre m² de suelo del ámbito:

$$243.340,21 \text{ €} / 9.872,65 \text{ m}^2 = 24,65 \text{ €/m}^2$$

Repercusión cargas internas sobre m². edificable:

$$243.340,21 \text{ €} / 3.180,97 \text{ m}^2\text{t} = 76,50 \text{ €/m}^2$$

Repercusión cargas internas sobre el aprovechamiento del ámbito:

$$243.340,21 \text{ €} / 3.180,97 \text{ UA} = 76,50 \text{ €/UA}$$

Repercusión cargas totales sobre m². edificable:

$$344.320,21 \text{ €} / 3.180,97 \text{ m}^2\text{t} = 108,24 \text{ €/m}^2$$

Repercusión cargas totales sobre el aprovechamiento del ámbito:

$$344.320,21 \text{ €} / 3.180,97 \text{ UA} = 108,24 \text{ €/UA}$$

Estimando que el precio de venta medio por m² construido alcanza cifras aproximadas alrededor de las 1.500,00 €/m² la repercusión sobre valor de venta podemos calcularla de la siguiente forma:

Precio venta m² construido: 1.500,00 €/m²

Repercusión urbanización: 106,50 €/m²

Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55
Observaciones		Página	42/133
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Lo que supone aproximadamente un **7,10 %** sobre el valor de venta del metro cuadrado de techo edificable de la ordenación, quedando por tanto justificada la viabilidad de la ejecución del presente Estudio de Detalle.

Málaga, Mayo de 2024.

Fdo.: ÁNGEL ASENJO DÍAZ.
Arquitecto Director.

Asenjo y Asociados | Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.
Plaza de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España



Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55	
Observaciones		Página	43/133	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

5. Anejos.

Asenjo y Asociados | Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.
Plaza de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España



Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55	
Observaciones		Página	44/133	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

ÍNDICE DE ANEJOS.

ANEJO 1. FICHA JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMATIVAS REGULADORAS DE ACCESIBILIDAD	46
ANEJO 2. DOCUMENTACIÓN JUSTIFICATIVA DE LA TITULARIDAD DE LOS TERRENOS.....	47
ANEJO 3. ESCRITURA DE CESIÓN CON RESERVA.....	48
ANEJO 4. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	49

Asenjo y Asociados | Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.
Plaza de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España



Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55	
Observaciones		Página	45/133	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

ANEJO 1. FICHA JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMATIVAS REGULADORAS DE ACCESIBILIDAD.

Asenjo y Asociados | Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.
Plaza de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España



Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55	
Observaciones		Página	46/133	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Justificación del cumplimiento de las normativas reguladoras de accesibilidad.

DB-SUA .Seguridad de utilización y accesibilidad.

Decreto 293/2009. Normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

Ordenanza reguladora de accesibilidad del municipio de Málaga.

Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55
Observaciones		Página	47/133
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO *

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO
<p>Descripción de los materiales utilizados</p> <p><u>Pavimentos de itinerarios accesibles</u> Material: Color: Resbaladidad:</p> <p><u>Pavimentos de rampas</u> Material: Color: Resbaladidad:</p> <p><u>Pavimentos de escaleras</u> Material: Color: Resbaladidad:</p> <p><u>Carriles reservados para el tránsito de bicicletas</u> Material: Color:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Se cumplen todas las condiciones de la normativa aplicable relativas a las características de los materiales empleados y la construcción de los itinerarios en los espacios urbanos. Todos aquellos elementos de equipamiento e instalaciones y el mobiliario urbano (teléfonos, ascensores, escaleras mecánicas...), cuya fabricación no depende de las personas proyectistas, deberán cumplir las condiciones de diseño que serán comprobadas por la dirección facultativa de las obras, en su caso, y acreditadas por la empresa fabricante.</p> <p><input type="checkbox"/> No se cumple alguna de las condiciones constructivas de los materiales o del equipamiento, lo que se justifica en las observaciones de la presente Ficha justificativa integrada en el proyecto o documentación técnica.</p>

* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA n° 12, de 19 de enero de 2012)

Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55
Observaciones		Página	48/133
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO						
ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES						
NORMATIVA	O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA		
CONDICIONES GENERALES (Rgto. art. 15, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 46)						
Ancho mínimo	≥ 1,80 m (1)	≥ 1,50 m	≥ 1,50 m (O2)	SI		
Pendiente longitudinal	≤ 6,00 %	---	≤ 8,00 %	SI		
Pendiente transversal	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	SI		
Altura libre	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	≥ 2,10 m	SI		
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados)	---	≤ 0,12 m	(O3)	SI		
Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.	<input type="checkbox"/> En itinerarios peatonales	∅ ≤ 0,01 m	---	∅ ≤ 0,02 m	SI	
	<input type="checkbox"/> En calzadas	∅ ≤ 0,025 m	---	∅ ≤ 0,02 m	SI	
Iluminación homogénea	≥ 20 luxes	---	---	SI		
(1) Excepcionalmente, en zonas urbanas consolidadas se permite un ancho ≥ 1,50 m, con las condiciones previstas en la normativa autonómica.						
(O2) En todos los casos en que esto no se pueda cumplir, deberá disponer al menos, de una anchura mínima tal que permita el paso de una persona en silla de ruedas (1,20 metros). Se admitirá en casos puntuales un ancho ≥ 0,90 m. en zonas consolidadas por la edificación y en puntos singulares.						
(O3) Altura de bordillos ≤ 14,00 cm.						
VADOS PARA PASO DE PEATONES (Rgto. art. 16, Orden VIV/561/2010 arts. 20, 45 y 46)						
Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	<input checked="" type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,0 m	≤ 10,00 %	≤ 8,00 %	≤ 8,00 %	SI	
	<input checked="" type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,5 m	≤ 8,00 %	≤ 6,00 %	≤ 8,00 %	SI	
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	SI		
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)	≥ 1,80 m	≥ 1,80 m	≥ 2,00 m	SI		
Anchura franja señalizadora pavimento táctil	= 0,60 m	= Longitud vado	= 1,00 m	SI		
Rebaje con la calzada	0,00 cm	0,00 cm	0,00 cm	SI		
VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS (Rgto. art. 16, Orden VIV/561/2010 arts. 13, 19, 45 y 46)						
Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m	= Itinerario peatonal	≤ 8,00 %	≤ 8,00 %	SI		
Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m	---	≤ 6,00 %	≤ 8,00 %	SI		
Pendiente transversal	= Itinerario peatonal	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	SI		
Rebaje de bordillo en el vado			≤ 0,05 m	SI		
Longitud, dejando franja libre paralela a la fachada de ≥ 0,60 m no afectada por el vado	<input checked="" type="checkbox"/> Existen alcorques		1,00 m	SI		
	<input type="checkbox"/> No existen alcorques		0,60 m			
PASOS DE PEATONES (Rgto. art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 21, 45 y 46)						
Anchura (zona libre enrasada con la calzada)	≥ Vado de peatones	≥ Vado de peatones	≥ 2,00 m	SI		
<input type="checkbox"/> Pendiente vado 10% ≥ P > 8%. Ampliación paso peatones	≥ 0,90 m	---	---	SI		
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= 0,80 m	---	= 1,00 m	SI
		Longitud	= Hasta línea fachada o 4 m	---	= Hasta línea fachada	SI
	Franja señalizadora pavimento táctil botones	Anchura	= 0,60 m	---	---	SI
		Longitud	= Encuentro calzada-vado o zona peatonal	---	---	SI
ISLETAS (Rgto. art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 22, 45 y 46)						
Anchura	≥ Paso peatones	≥ 1,80 m	≥ 1,80 m	SI		
Fondo	≥ 1,50 m	≥ 1,20 m	---	SI		
Espacio libre	---	---	---	SI		
Señalización en la acera	Nivel calzada (2-4 cm)	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,40 m	---	---	SI
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	---	---	SI
	Nivel acerado	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,60 m	---	---	SI
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	---	---	SI

Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55
Observaciones		Página	49/133
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



PUENTES Y PASARELAS (Rgto. art. 19, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 30)					
En los pasos elevados se complementan las escaleras con rampas o ascensores					
Anchura libre de paso en tramos horizontales		≥ 1,80 m	≥ 1,60 m	---	---
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	---	---
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %	---	---
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	---	---
Iluminación permanente y uniforme		≥ 20 lux	---	---	---
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	---	= Itin. peatonal	---	---
	Longitud	---	= 0,60 m	---	---
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m	≥ 0,90 m	---	---
		≥ 1,10 m (1)	≥ 1,10 m (1)	---	---
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m					
Pasamanos. Ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.		0,65 m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	0,65 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m	---	---
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m	---	---
Separación entre pasamanos y paramentos		≥ 0,04 m	≥ 0,04 m	---	---
Prolongación de pasamanos al final de cada tramo		= 0,30 m	---	---	---
PASOS SUBTERRÁNEOS (Rgto. art. 20, Orden VIV/561/2010 art. 5)					
En los pasos subterráneos se complementan las escaleras con rampas, ascensores.					
Anchura libre de paso en tramos horizontales		≥ 1,80 m	≥ 1,60 m	---	---
Altura libre en pasos subterráneos		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	---	---
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %	---	---
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	---	---
Iluminación permanente y uniforme en pasos subterráneos		≥ 20 lux	≥ 200 lux	---	---
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	---	= Itin. peatonal	---	---
	Longitud	---	= 0,60 m	---	---
ESCALERAS (Rgto. art. 23, Orden VIV/561/2010 arts. 15, 30 y 46)					
Directriz	<input type="checkbox"/> Trazado recto				
	<input type="checkbox"/> Generatriz curva. Radio	---	R ≥ 50 m	---	---
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio		3 ≤ N ≤ 12	N ≤ 10	3 ≤ N ≤ 16	---
Peldaños	Huella	≥ 0,30 m	≥ 0,30 m	≥ 0,30 m	---
	Contrahuella (con tabica y sin bocel)	≤ 0,16 m	≤ 0,16 m	≤ 0,16 m	---
	Relación huella / contrahuella	0,54 ≤ 2C+H ≤ 0,70	---	---	---
	Ángulo huella / contrahuella	75° ≤ α ≤ 90°	---	---	---
	Anchura banda señalización a 3 cm. del borde	= 0,05 m	---	---	---
Ancho libre		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	---
Ancho mesetas		≥ Ancho escalera	≥ Ancho escalera	≥ 1,20 m	---
Fondo mesetas		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	---
Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de la escalera		---	≥ 1,50 m	---	---
Circulo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas		---	≥ 1,20 m	---	---
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura escalera	= Anchura escalera	= Anchura escalera	---
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m	= 1,00 m	---
Barandillas inescalables Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m	≥ 0,90 m	---	---
		≥ 1,10 m (1)	≥ 1,10 m (1)	---	---
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 cuando el desnivel sea superior a 6,00 m					
Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.		0,65 m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m	0,70 m y 0,75 m 0,90 m y 0,95 m	---
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m	De 0,04 m a 0,05 m	---
Prolongación de pasamanos en embarques y desembarques		≥ 0,30 m	---	≥ 0,30 m	---
En escaleras de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.					
(04) Se deberá cerrar siempre el intradós de la escalera hasta una altura de 2,10 m.					

Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55
Observaciones		Página	50/133
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



ASCENSORES, TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS (Rgto. art. 24, Orden VIV/561/2010 arts. 16, 17 y 46)						
Ascensores	Espacio colindante libre de obstáculos		$\varnothing \geq 1,50$ m	---	---	---
	Franja pavimento táctil indicador direccional		= Anchura puerta	---	---	---
			= 1,20 m	---	---	---
	Altura de la botonera exterior		De 0,70 m a 1,20 m	---	---	---
	Espacio entre el suelo de la cabina y el pavimento exterior		$\geq 0,035$ m	---	---	---
	Precisión de nivelación		$\geq 0,02$ m	---	---	---
	Puerta. Dimensión del hueco de paso libre		$\geq 1,00$ m	---	---	---
Dimensiones mínimas interiores de la cabina	<input type="checkbox"/> Una puerta	1,10 x 1,40 m	---	---	---	
	<input type="checkbox"/> Dos puertas enfrentadas	1,10 x 1,40 m	---	---	---	
	<input type="checkbox"/> Dos puertas en ángulo	1,40 x 1,40 m	---	---	---	
Tapices rodantes	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho tapiz	---	---	---
		Longitud	= 1,20 m	---	---	---
Escaleras mecánicas	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho escaleras	---	---	---
		Longitud	= 1,20 m	---	---	---
RAMPAS (Rgto. art. 22, Orden VIV/561/2010 arts. 14, 30 y 46)						
Se consideran rampas los planos inclinados con pendientes > 6 % o desnivel > 0,20 m						
Radio en el caso de rampas de generatriz curva		---	$R \geq 50$ m	---	---	---
Anchura libre		$\geq 1,80$ m	$\geq 1,50$ m	$\geq 1,80$ m $\geq 1,20$ m si existe recorrido alternativo	---	---
Longitud de tramos sin descansillos (1)		$\leq 10,00$ m	$\leq 9,00$ m	$\leq 10,00$ m	---	---
Pendiente longitudinal (1)	Tramos de longitud $\leq 3,00$ m		$\leq 10,00$ %	$\leq 10,00$ %	$\leq 8,00$ % (≤ 10 %) (O5)	---
	Tramos de longitud > 3,00 m y $\leq 6,00$ m		$\leq 8,00$ %	$\leq 8,00$ %	$\leq 6,00$ % (≤ 8 %) (O5)	---
	Tramos de longitud > 6,00 m		$\leq 8,00$ %	$\leq 6,00$ %	$\leq 6,00$ % (≤ 8 %) (O5)	---
(1) En la columna O. VIV/561/2010 se mide en verdadera magnitud y en la columna DEC. 293/2009 (RGTO) en proyección horizontal						
(O5) Entre paréntesis se exponen los valores admitidos en casos puntuales consolidados por la edificación Longitud máxima de tramos sin rellanos intermedios 10,00 m						
Pendiente transversal		$\leq 2,00$ %	$\leq 2,00$ %	$\leq 2,00$ %	---	---
Ancho de mesetas		Ancho de rampa	Ancho de rampa	Ancho de rampa	---	---
Fondo de mesetas y zonas de desembarque	<input type="checkbox"/> Sin cambio de dirección	$\geq 1,50$ m	$\geq 1,50$ m	$\geq 1,50$ m	---	---
	<input type="checkbox"/> Con cambio de dirección	$\geq 1,80$ m	$\geq 1,50$ m	$\geq 1,50$ m	---	---
Franja señalizadora pavimento táctil direccional.	Anchura	= Anchura rampa	= Anchura meseta	---	---	---
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m	---	---	---
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final.		Altura (1)	$\geq 0,90$ m $\geq 1,10$ m	$\geq 0,90$ m $\geq 1,10$ m	---	---
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m						
Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno		Altura	0,65 m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 m a 1,10 m	0,70 m y 0,75 m 0,90 m y 0,95 m	---
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m	De 0,04 m a 0,05 m	---	---
Prolongación de pasamanos en cada tramo		$\geq 0,30$ m	$\geq 0,30$ m	$\geq 0,30$ m	---	---
En rampas de ancho $\geq 4,00$ m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos						
A ambos lados de la rampa habrá un resalte $\geq 0,10$ m						
En rampas de ancho $\geq 3,00$ se instalará una barandilla central con doble pasamanos						

Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55
Observaciones		Página	51/133
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
EDIFICACIONES DE ASEOS DE USO PÚBLICO

Se debe rellenar el apartado correspondiente de la Ficha justificativa II. Edificios, establecimientos o instalaciones

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
OBRAS E INSTALACIONES

NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
OBRAS EN INTERVENCIONES EN LA VIA PÚBLICA (Rgto. art. 27, Orden VIV/561/2010 arts. 30, 39 y 46)					
Vallas	Separación a la zona a señalizar	---	≥ 0,50 m	≥ 0,50 m	SI
	Altura	---	≥ 0,90 m	---	SI
Andamios o estabilizadores de fachadas con túneles inferiores	Altura del pasamano continuo	≥ 0,90 m	---	---	SI
	Anchura libre de obstáculos	≥ 1,80 m	≥ 0,90 m	≥ 1,00 m	SI
	Altura libre de obstáculos	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	≥ 2,10 m	SI
Señalización	<input type="checkbox"/> Si invade itinerario peatonal accesible, franja de pav. táctil indicador direccional provisional. Ancho.	= 0,40 m	---	---	SI
	Distancia entre señalizaciones luminosas de advertencia en el vallado.	≤ 50m	---	---	SI
	<input type="checkbox"/> Contenedores de obras	Anchura franja pintura reflectante contorno superior	---	≥ 0,10 m	---

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS

NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
RESERVA DE PLAZAS. CONDICIONES TÉCNICAS (Rgto. art. 30, Orden VIV/561/2010 arts. 35 y 43)					
Dotación de aparcamientos accesibles		1 de cada 40 o fracción	1 cada 40 o fracción	≥ 2 % del total	SI
Dimensiones	Batería o diagonal	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT (1)	---	≥ (5,00 x 3,60) m (O6)	SI
	Línea	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT (1)	---	≥ (5,00 x 3,60) m (O6)	SI
	(1) ZT: Zona de transferencia - Zona de transferencia de aparcamientos en batería o en diagonal. Zona lateral de ancho ≥ 1,50 m y longitud igual a la de la plaza. - Zona de transferencia de aparcamientos en línea. Zona trasera de anchura igual a la de la plaza y longitud ≥ 1,50 m Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas.				
(O6) Siempre que las circunstancias lo permitan, la longitud de las plazas reservadas será de 6,60 m. El ancho puede ser de 2,40 m cuando exista un espacio libre mínimo de 1,20 m por el lado del conductor.					

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

NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA	
REQUISITOS GENERALES (Rgto. arts. 34 y 56. Orden VIV/561/2010 arts. 7 y 26)						
Los caminos y sendas reúnen las condiciones generales para itinerarios peatonales (ver cuadro correspondiente), y además:						
Compactación de tierras		90 % Proctor modif.	90 % Proctor modif.	90 % Proctor modif.	SI	
Altura libre de obstáculos		---	≥ 2,20 m	≥ 2,10 m	SI	
Altura mapas, planos o maquetas táctiles en zona de acceso principal.		---	De 0,90 a 1,20 m	---	SI	
Zonas de descanso	Distancia entre zonas		≤ 50,00 m	≤ 50,00 m	SI	
	Dotación	Banco	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio	SI
		Espacio libre	∅ ≥ 1,50 m a un lado	0,90 m x 1,20 m	---	SI
Rejillas	Resalte máximo		---	Enrasadas	SI	
	Orificios en áreas de uso peatonal		∅ ≥ 0,01 m	---	SI	
	Orificios en calzadas		∅ ≥ 0,025 m	---	SI	
	Distancia a paso de peatones		∅ ≥ 0,50 m	---	SI	

Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55
Observaciones		Página	52/133
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



SECTORES DE JUEGOS						
Los sectores de juegos están conectados entre sí y con los accesos mediante itinerarios peatonales, y cumplen:						
Mesas de juegos accesibles	Anchura del plano de trabajo		≥ 0,80 m	---	---	---
	Altura		≤ 0,85 m	---	---	---
	Espacio libre inferior	Alto	≥ 0,70 m	---	---	---
		Ancho	≥ 0,80 m	---	---	---
Fondo		≥ 0,50 m	---	---	---	
Espacio libre (sin interferir con los itinerarios peatonales)			∅ ≥ 1,50 m	---	---	---

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL						
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA	
PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL						
Itinerarios accesibles sobre la arena de la playa						
Itinerario accesible desde todo punto accesible de la playa hasta la orilla	Superficie horizontal al final del itinerario		≥ 1,80 x 2,50 m	≥ 1,50 x 2,30 m	≥ 1,50 x 2,30 m	---
	Anchura libre de itinerario		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m	≥ 1,50 m	---
	Pendiente	Longitudinal	≤ 6,00 %	≤ 6,00 %	≤ 6,00 %	---
		Transversal	≤ 2,00 %	≤ 1,00 %	≤ 1,00 %	---

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO MOBILIARIO URBANO						
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA	
MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN						
Altura del borde inferior de elementos volados (señales, iluminación...)		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	≥ 2,10 m recomendable ≥ 2,50 m	SI	
Altura del suelo a la que se deben detectar los elementos de mobiliario urbano		≤ 0,15 m	---	---	SI	
Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles)		---	≥ 1,60 m	---	SI	
Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada		≥ 0,40 m	---	---	SI	
Kioscos y puestos comerciales	Altura de tramo del mostrador adaptado		De 0,70 m a 0,75 m	De 0,70 m a 0,80 m	---	SI
	Longitud de tramo de mostrador adaptado		≥ 0,80 m	≥ 0,80 m	---	SI
	Altura de elementos salientes (toldos...)		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	≥ 2,10 m	SI
	Altura información básica		---	De 1,45 m a 1,75 m	---	SI
Semáforos	Pulsador	Altura	De 0,90 m a 1,20 m	De 0,90 m a 1,20 m	De 0,90 m a 1,20 m	SI
		Distancia al límite de paso peatones	≤ 1,50 m	---	---	SI
		Diámetro pulsador	≥ 0,04 m	---	---	SI
Máquinas expendedoras e informativas, cajeros automáticos, teléfonos públicos y otros elementos.	Espacio frontal sin invadir itinerario peatonal		∅ ≥ 1,50 m	---	---	SI
	Altura dispositivos manipulables		De 0,70 m a 1,20 m	≤ 1,20 m	≤ 1,20 m	SI
	Altura pantalla		De 1,00 m a 1,40 m	---	De 0,90 m a 1,40 m	SI
	Inclinación pantalla		Entre 15 y 30°	---	---	SI
Papeleras y buzones	Repisa en teléfonos públicos. Altura hueco libre bajo la misma.		---	≤ 0,80 m	---	SI
	Altura boca papeleras		De 0,70 a 0,90 m	De 0,70 a 1,20 m	0,90 m	SI
	Altura boca buzón		---	De 0,70 a 1,20 m	0,90 m	SI
Fuentes bebederas	Altura caño o grifo		De 0,80 a 0,90 m	---	0,70 m	SI
	Área utilización libre obstáculos		∅ ≥ 1,50 m	---	---	SI
	Anchura franja pavimento circundante		---	≥ 0,50 m	---	SI

Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55
Observaciones		Página	53/133
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Cabinas de aseo público accesibles	Dotación de aseos públicos accesibles (en el caso de que existan)		1 de cada 10 o fracción	---	---	SI	
	Espacio libre no barrido por las puertas		$\varnothing \geq 1,50$ m	---	---	SI	
	Anchura libre de hueco de paso		$\geq 0,80$ m	---	---	SI	
	Altura interior de cabina		$\geq 2,20$ m	---	---	SI	
	Altura de lavabo (sin pedestal)		$\leq 0,85$ m	---	---	SI	
	Inodoro	Espacio lateral libre al inodoro		$\geq 0,80$ m	---	---	SI
		Altura del inodoro		De 0,45 a 0,50 m	---	---	SI
		Barras de apoyo	Altura	De 0,70 a 0,75 m	---	---	SI
	Longitud		$\geq 0,70$ m	---	---	SI	
	Altura de mecanismos		$\leq 0,95$ m	---	---	SI	
<input type="checkbox"/> Ducha	Altura del asiento (40 x 40 cm)		De 0,45 m a 0,50 m	---	---	SI	
	Espacio lateral transferencia		$\geq 0,80$ m	---	---	SI	
Bancos accesibles	Dotación mínima		1 de cada 5 o fracción	1 cada 10 o fracción	---	SI	
	Altura asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,43 m a 0,46 m	De 0,45 m a 0,50 m	SI	
	Profundidad asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,40 m a 0,45 m	De 0,45 m a 0,50 m	SI	
	Altura respaldo		$\geq 0,40$ m	De 0,40 m a 0,50 m	0,50 m	SI	
	Altura reposabrazos respecto del asiento		---	De 0,18 m a 0,20 m	---	SI	
	Ángulo inclinación asiento-respaldo		---	$\leq 105^\circ$	---	SI	
	Dimensión soporte región lumbar		---	≥ 15 cm	---	SI	
	Espacio libre al lado del banco		$\geq \varnothing 1,50$ m a un lado	$\geq 0,80 \times 1,20$ m	---	SI	
	Espacio libre en el frontal del banco		$\geq 0,60$ m	---	---	SI	
Bolardos (1)	Separación entre bolardos		---	$\geq 1,20$ m	$\geq 1,20$ m	SI	
	Diámetro		$\geq 0,10$ m	---	---	SI	
	Altura		De 0,75 m a 0,90 m	$\geq 0,70$ m	$\geq 0,70$ m (O7)	SI	
(1) Sin cadenas. Señalizados con una franja reflectante en coronación y en el tramo superior del fuste.							
(O7) $\geq 0,85$ m si la planta del bolardo $\leq (0,50 \times 0,30)$ m							
Paradas de autobuses (2)	Altura información básica		---	De 1,45 m a 1,75 m	---	SI	
	Altura libre bajo la marquesina		---	$\geq 2,20$ m	---	SI	
(2) Cumplirán además con lo dispuesto en el R.D. 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.							
Contenedores de residuos	Enterrados	Altura de boca	De 0,70 a 0,90 m	---	---	SI	
		Altura parte inferior boca	$\leq 1,40$ m	---	---	SI	
	No enterrados	Altura de elementos manipulables	$\leq 0,90$ m	---	---	SI	

Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55
Observaciones		Página	54/133
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



OBSERVACIONES**DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA**

- Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.
- Se trata de una actuación a realizar en un espacio público, infraestructura o urbanización existente y no se puede cumplir alguna prescripción específica de la normativa aplicable debido a las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento de las disposiciones.
- En el apartado "Observaciones" de la presente Ficha justificativa se indican, concretamente y de manera motivada, los artículos o apartados de cada normativa que resultan de imposible cumplimiento y, en su caso, las soluciones que se propone adoptar. Todo ello se fundamenta en la documentación gráfica pertinente que acompaña a la memoria. En dicha documentación gráfica se localizan e identifican los parámetros o prescripciones que no se pueden cumplir, mediante las especificaciones oportunas, así como las soluciones propuestas.
- En cualquier caso, aún cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para la cual se disponen, siempre que ha resultado posible, ayudas técnicas. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garanticen sus condiciones de seguridad. No obstante, la imposibilidad del cumplimiento de determinadas exigencias no exime del cumplimiento del resto, de cuya consideración la presente Ficha justificativa es documento acreditativo.

Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55
Observaciones		Página	55/133
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



ANEJO 2. DOCUMENTACIÓN JUSTIFICATIVA DE LA TITULARIDAD DE LOS TERRENOS.

Asenjo y Asociados | Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.
Plaza de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España



Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55
Observaciones		Página	56/133
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



DR0419630

06/2017



Carmen Casasola Gómez-Aguado
NOTARIO
 Alameda Principal, 16
 29005 Málaga
 Telef.: 952 06 28 88 Fax: 952 06 28 89

ESCRITURA DE

FUSIÓN POR ABSORCIÓN ENTRE LAS SOCIEDADES

VERIFICACIÓN TÉCNICA DE OBRAS, S.L.U.

(SOCIEDAD ABSORBENTE)

Y

SOCIEDAD DE INMUEBLES PLAYMONT, S.L.

(SOCIEDAD ABSORBIDA)

NUMERO: DOS MIL CIENTO DOS (2.102).-----

En Málaga, mi residencia a veintiocho de Diciembre de dos mil diecisiete. -----

Ante mí, CARMEN CASASOLA GÓMEZ-AGUADO, Notario del Ilustre Colegio de ANDALUCÍA, -----

----- COMPARECEN -----

DON ÁNGEL ASENJO DÍAZ, mayor de edad, nacido el día 7 de Febrero de 1946, de Nacionalidad Española, Arquitecto, casado en régimen de separación de bienes con Doña Cristina del Río Hernández, vecino de Málaga, con domicilio profesional en Plaza de la Malagueta, número 3, Edificio Horizonte y con D.N.I. número 24.704.647-W. -----

1

Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Firmado	Fecha y hora	02/09/2024 10:53:55
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Página	57/133		
Observaciones					
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				



Acredita su régimen matrimonial con copia autorizada de la escritura de Capitulaciones Matrimoniales otorgada ante el Notario que fue de MÁLAGA, DON MARTÍN ANTONIO QUILEZ ESTREMER, en fecha 23 DE JULIO DE 1992, bajo el número 3597 de su protocolo, constando debidamente inscrita en el Registro Civil de Málaga, al Tomo 21, Página 557. -----

DOÑA CRISTINA DEL RÍO HERNÁNDEZ, mayor de edad, nacida el día 15 de Septiembre de 1947, de Nacionalidad Española, casada en régimen de separación de bienes con el anterior, ama de casa, vecina de Málaga, calle Monte de Sancha número 24, Planta 1, C.P. 29016 y con D.N.I. número 24.755.588-K. -----

Y DOÑA PAULA ASENJO DEL RÍO, mayor de edad, nacida el día 12 de Agosto de 1977, de Nacionalidad Española, casada en régimen de separación de bienes con Don Felipe López Fernández, Economista, vecina de Málaga, con domicilio a estos efectos en calle Monte de Sancha número 24, Planta 1, C.P. 29016 y con D.N.I. número 74.826.328-Z. ----

Les identifico por sus reseñados documentos.

INTERVIENEN:-----

Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55	
Observaciones		Página	58/133	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

06/2017



0,15 €



a).- DON ÁNGEL ASENJO DÍAZ, en nombre y representación como Administrador Único de la Entidad VERIFICACIÓN TÉCNICA DE OBRAS, SOCIEDAD LIMITADA (Unipersonal), domiciliada en Málaga, Plaza de la Malagueta número 3, 1o, Edificio Horizonte.

Constituida por tiempo indefinido como Sociedad Anónima, mediante escritura otorgada ante el Notario que fue de MÁLAGA, DON JOSÉ MANUEL DE TORRES PUENTES, en fecha 4 DE ABRIL DE 1975, bajo el número 1447 de su protocolo. -----

Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, al Tomo 1203, Libro 116, Folio 38, Hoja MA-5073, inscripción primera. -----

Tiene C.I.F. número B-29034725.-----

Transformada en Sociedad de Responsabilidad Limitada en virtud de acuerdo adoptado en Junta Universal de Accionistas celebrada el día 20 DE ENERO DE 1991, elevado a público mediante escritura otorgada ante el Notario que fue de MÁLAGA, DON MARTÍN-ANTONIO QUILEZ ESTREMER, en fecha 6

Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55
Observaciones		Página	59/133
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



DE FEBRERO DE 1992, bajo el número 632 de su protocolo. -----

Adaptados sus Estatutos Sociales a la Ley de Sociedades Limitadas, mediante escritura otorgada ante el Notario que fue de MÁLAGA, DON MARTÍN-ANTONIO QUILEZ ESTREMER, en fecha 10 DE MAYO DE 1999, bajo el número 3291 de su protocolo, la cual fue inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, al Tomo 1203, Libro 116, Folio 41, Sección Octava, hoja MA-5073, inscripción Quinta. -----

Sobrevino la Unipersonalidad de la Sociedad como consecuencia de la transmisión de participaciones sociales efectuada en escritura otorgada ante mí, en fecha 20 DE NOVIEMBRE DE 2012, bajo el número 1917 de mi protocolo, siendo declarada la misma mediante otra escritura otorgada también ante mí, en la misma fecha, bajo el número 1918 de mi protocolo, constando debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Málaga. -----

Tiene por objeto: La realización y dirección de proyectos arquitectónicos y urbanísticos; control y verificación de obras y materiales, estudios técnicos, económicos y consultivos. La compra, venta, tenencia y administración de bienes

Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55	
Observaciones		Página	60/133	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

DR0419628

06/2017



0,15 €



inmuebles, así como la promoción y desarrollo inmobiliario. -----

TITULARIDAD REAL: De conformidad con lo dispuesto en la Ley 10/2010 de 28 de Abril de Prevención del Blanqueo de Capitales y de la Financiación del Terrorismo, en particular su Artículo 4, Yo, el Notario, hago constar expresamente que ha sido cumplida la obligación de identificación del titular real que impone dicha Ley y que a los propios efectos previstos en la misma, he solicitado a través de la plataforma S.I.G.N.O. Informe sobre Titularidad Real de la entidad VERIFICACIÓN TÉCNICA DE OBRAS, SOCIEDAD LIMITADA (Unipersonal), donde se hace constar que fue formalizada en escritura otorgada ante mí, en fecha 11 DE MAYO DE 2015, bajo el número 811 de mi protocolo. -

Ostenta dicha representación en virtud de acuerdo adoptado y elevado a público mediante escritura otorgada ante mí, en fecha 20 DE NOVIEMBRE DE 2012, bajo el número 1918 de mi protocolo,

Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55
Observaciones		Página	61/133
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



la cual causó la inscripción 13^a en el Registro Mercantil de Málaga, copia autorizada de la cual he tenido a la vista. -----

Se encuentra asimismo especialmente facultado para este acto en virtud de las decisiones del Socio Único de la entidad constituido en Junta General Extraordinaria y Universal, adoptadas el día 28 DE JUNIO DE 2017, según se acredita con el certificado de dicha junta expedido en idéntica fecha por el Administrador Único de VERIFICACIÓN TÉCNICA DE OBRAS, SOCIEDAD LIMITADA UNIPERSONAL, el propio compareciente, DON ÁNGEL ASENJO DÍAZ, cuya firma considero legítima por ser por mí conocida y original del cual me entrega el compareciente para su protocolización quedando unido a esta escritura como DOCUMENTO UNO. -----

De conformidad con la Ley 24/2001 de 27 de Diciembre del año 2001, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, modificada por la Ley 24/2005 de 18 de Noviembre, Yo, el Notario, a mi juicio considero que son suficientes las facultades representativas acreditadas por DON ÁNGEL ASENJO DÍAZ para el otorgamiento de esta escritura de FUSIÓN, y todos y cada uno de los

Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55
Observaciones		Página	62/133
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



06/2017



0,15 €



DR0419627

negocios jurídicos contenidos en la misma. -----

b).- Y Doña Cristina Del Río Hernández y Doña Paula Asenjo Del Río, INTERVIENEN en nombre y representación como Consejeras Delegadas Mancomunadas de la entidad **SOCIEDAD DE INMUEBLES PLAYMONT, SOCIEDAD LIMITADA**, domiciliada en Málaga, calle Monte de Sancha número 24, Planta 1, Puerta Derecha, C.P. 29016. -----

Constituida por tiempo indefinido mediante escritura otorgada ante mí, en fecha 30 DE NOVIEMBRE DE 2012, bajo el número 2001 de mi protocolo. -----

Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, al Tomo 5080, Libro 3987, Folio 6, Sección Octava, Hoja MA-116117, inscripción primera. -----

Tiene C.I.F. número B-93225522. -----

Modificado su objeto social mediante otra escritura otorgada ante mí, en fecha 19 DE SEPTIEMBRE DE 2013, bajo el número 1355 de mi protocolo, la cual causó la inscripción Segunda en el

Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55
Observaciones		Página	63/133
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Registro Mercantil de Málaga. -----

Tiene por objeto: La compra, venta, administración, gestión y arrendamiento de todo tipo de edificaciones, viviendas, locales, naves industriales, almacenes y cualquier otro tipo de edificación; así como de suelos rústicos, urbanizables y urbanos y la tramitación y desarrollo urbanístico de cualquiera de dichos tipos de suelo. El asesoramiento, la gestión y la coordinación en el desarrollo y en la ejecución de proyectos urbanísticos, edificatorios y de infraestructuras, aunque hubiesen sido redactados por terceros. El asesoramiento, la gestión y la coordinación de naturaleza económica, financiera y de consultoría en general respecto de los proyectos anteriormente mencionados y que posibiliten el desarrollo y ejecución de los mismos. La redacción de estudios de viabilidad técnica, económica y financiera de promociones edificatorias, así como el desarrollo y ejecución de proyectos urbanísticos, edificatorios y de infraestructuras. -----

TITULARIDAD REAL: De conformidad con lo dispuesto en la Ley 10/2010 de 28 de Abril de Prevención del Blanqueo de Capitales y de la Finan-

Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55	
Observaciones		Página	64/133	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

DR0419626

06/2017



ciación del Terrorismo, en particular su Artículo 4, Yo, el Notario, hago constar expresamente que ha sido cumplida la obligación de identificación del titular real que impone dicha Ley y que a los propios efectos previstos en la misma, he solicitado a través de la plataforma S.I.G.N.O. Informe sobre Titularidad Real de la entidad SOCIEDAD DE INMUEBLES PLAYMONT, SOCIEDAD LIMITADA, donde se hace constar que fue formalizada en escritura otorgada ante mí, en fecha 7 DE FEBRERO DE 2014, bajo el número 214 de mi protocolo. -----

Ostentan dicha representación en virtud de acuerdo adoptado en por el Consejo de Administración de dicha entidad, en reunión celebrada el día 7 DE FEBRERO DE 2014 y elevado a público mediante escritura otorgada ante mí, en fecha 7 DE FEBRERO DE 2014, bajo el número 215 de mi protocolo, la cual causó la inscripción CUARTA en el Registro Mercantil de Málaga, copia autorizada de la cual he tenido a la vista. -----

Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55
Observaciones		Página	65/133
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



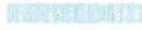
Se encuentran asimismo especialmente facultadas para este acto en virtud de los acuerdos de la Junta General, Extraordinaria y Universal de Socios de la Sociedad, adoptados el 28 DE JUNIO DE 2017, según se acredita con el certificado de dicha Junta expedido en idéntica fecha por la compareciente Doña Paula Asenjo del Río como Secretaria del Consejo de Administración con el Visto Bueno de Doña Cristina del Río Hernández como Presidente del Consejo de Administración de SOCIEDAD DE INMUEBLES PLAYMONT, SOCIEDAD LIMITADA, cuyas firmas considero legítimas por ser por mí conocidas y original del cual me entregan las comparecientes para su protocolización quedando unido a esta escritura como DOCUMENTO DOS. -----

De conformidad con la Ley 24/2001 de 27 de Diciembre del año 2001, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, modificada por la Ley 24/2005 de 18 de Noviembre, yo, el Notario, a mi juicio considero que son suficientes las facultades representativas acreditadas por DOÑA CRISTINA DEL RÍO HERNÁNDEZ y DOÑA PAULA ASENJO DEL RÍO para el otorgamiento de esta escritura de FUSIÓN, y todos y cada uno de los nego-

Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55	
Observaciones		Página	66/133	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



06/2017



DR0419625

cios jurídicos contenidos en la misma. -----

LOS IDENTIFICO por sus reseñados Documentos. Tienen, a mi juicio, la capacidad legal necesaria para otorgar esta escritura de FUSIÓN POR ABSORCIÓN, y a tal efecto, -----

-----EXPONEN -----

I.- Que el día 28 DE JUNIO DE 2017, en los respectivos domicilios sociales de las sociedades intervinientes, decidió el Socio Único de VERIFICACIÓN TÉCNICA DE OBRAS, SOCIEDAD LIMITADA UNIPERSONAL y acordó por unanimidad la Junta General Extraordinaria y Universal de Socios de SOCIEDAD DE INMUEBLES PLAYMONT, SOCIEDAD LIMITADA, la fusión de VERIFICACIÓN TÉCNICA DE OBRAS, SOCIEDAD LIMITADA UNIPERSONAL y de SOCIEDAD DE INMUEBLES PLAYMONT, SOCIEDAD LIMITADA, mediante la absorción de esta última por la primera, produciéndose la disolución de la sociedad absorbida, y la transmisión en bloque de su patrimonio social a VERIFICACIÓN TÉCNICA DE OBRAS, SOCIEDAD LIMITADA

Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55
Observaciones		Página	67/133
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



UNIPERSONAL y la adquisición, mediante sucesión
universal por parte de la Sociedad absorbente, de
los derechos y obligaciones de la Sociedad absor-
bida.-----

Así resulta de las Certificación del Acta de
decisiones del Socio Único de VERIFICACIÓN TÉCNI-
CA DE OBRAS, SOCIEDAD LIMITADA UNIPERSONAL y de
la certificación del acta de la Junta General,
Extraordinaria y Universal de Socios de SOCIEDAD
DE INMUEBLES PLAYMONT, SOCIEDAD LIMITADA, que han
quedado incorporadas a esta matriz como DOCUMENTO
UNO y DOCUMENTO DOS, formando parte inseparable
de la misma, y cuyo contenido no se reproduce
aquí para evitar reiteraciones innecesarias. ----

II.- Y expuesto cuanto antecede los Sres.
comparecientes, -----

-----OTORGAN -----

PRIMERO.- Los comparecientes, en la respec-
tiva representación que ostentan, declaran eleva-
do a públicos los acuerdos de fusión de VERIFICA-
CIÓN TÉCNICA DE OBRAS, SOCIEDAD LIMITADA UNIPER-
SONAL y de SOCIEDAD DE INMUEBLES PLAYMONT, SOCIE-
DAD LIMITADA, que se contienen en las certifica-
ciones que acompañan a esta matriz como DOCUMEN-

Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55
Observaciones		Página	68/133
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





06/2017



DR0419624

TOS UNO y DOS, en virtud de los cuales SOCIEDAD DE INMUEBLES PLAYMONT, SOCIEDAD LIMITADA es absorbida por VERIFICACIÓN TÉCNICA DE OBRAS, SOCIEDAD LIMITADA UNIPERSONAL en función de los respectivos Balances de Fusión cerrados por las dos Sociedades con fecha de 31 DE DICIEMBRE DE 2016, produciéndose la disolución de la sociedad absorbida, la transmisión en bloque de su patrimonio social a VERIFICACIÓN TÉCNICA DE OBRAS, SOCIEDAD LIMITADA UNIPERSONAL y la adquisición por sucesión universal por parte de la Sociedad absorbente de los derechos y obligaciones de la Sociedad absorbida. -----

SEGUNDO.- CAPITAL SOCIAL.- Como consecuencia de la fusión por absorción, y en los términos previstos en las certificaciones unidas a la presente escritura, como DOCUMENTOS UNO y DOS, se ha ampliado el capital social de la sociedad absorbente VERIFICACIÓN TÉCNICA DE OBRAS, SOCIEDAD LIMITADA UNIPERSONAL en CIENTO DOCE MIL QUINIENTOS

Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55
Observaciones		Página	69/133
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



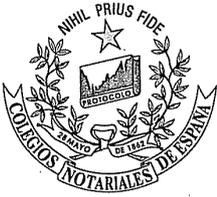
ANEJO 3. ESCRITURA DE CESIÓN CON RESERVA.

Asenjo y Asociados | Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.
Plaza de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España



Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55
Observaciones		Página	70/133
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Es Copia Simple

Carmen Casasola Gómez-Aguado
NOTARIO
Alameda Principal, 16
29005 Málaga
Telef.: 952 06 28 88 Fax: 952 06 28 89



ESCRITURA DE LA SOCIEDAD DE INMUEBLES PLAYMONT, S.L.
DE CESIÓN UNILATERAL DE TERRENOS
DE SISTEMAS GENERALES SGIT-BM.2, SG-BM.3 Y SG-BM.4
CON RESERVA DE APROVECHAMIENTOS EN EL SECTOR
PAM-LO.2 (97) – “EL PATO” DEL VIGENTE PGOU DE MÁLAGA
EN CUMPLIMIENTO DEL CONVENIO URBANÍSTICO DE
PERMUTA SUSCRITO CON FECHA 30 DE MAYO DE 2014
CON EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA

NUMERO: DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS (236) .----

En Málaga, mi residencia a diez de Febrero
de dos mil quince. -----

Ante mí, CARMEN CASASOLA GÓMEZ-AGUADO, Nota-
rio del Ilustre Colegio de ANDALUCIA, -----

-----COMPARECEN: -----

DOÑA CRISTINA DEL RÍO HERNÁNDEZ, mayor de
edad, casada, ama de casa, vecina de Málaga, ca-
lle Monte de Sancha número 24, 1º, C.P. 29016 y
con D.N.I. número 24.755.588-K. -----

DOÑA PAULA ASENJO DEL RÍO, mayor de edad,

SS3622871

Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55
Observaciones		Página	71/133
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



casada, Economista, vecina de Málaga, Paseo Marítimo Ciudad de Melilla número 13, Planta 5, Puerta C, C.P. 29016 y con D.N.I. número 74.826.328-Z. -----

Les identifico por sus reseñados documentos.

INTERVIENEN Doña Cristina del Río Hernández y Doña Paula Asenjo Del Río, en nombre y representación como Consejeras Delegadas Mancomunadas de la Entidad SOCIEDAD DE INMUEBLES PLAYMONT, SOCIEDAD LIMITADA, de Nacionalidad Española, domiciliada en Málaga, calle Monte de Sancha número 24, Planta 1, Puerta Derecha, C.P. 29016. -----

Constituida por tiempo indefinido mediante escritura otorgada ante mí, en fecha 30 DE NOVIEMBRE DE 2012, bajo el número 2001 de mi protocolo. -----

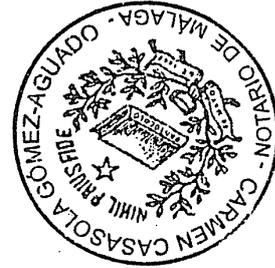
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, al Tomo 5080, Libro 3987, Folio 6, Sección Octava, Hoja MA-116117, inscripción primera. -----

Tiene C.I.F. número B-93225522. -----

Modificado su objeto social mediante otra escritura otorgada ante mí, en fecha 19 DE SEPTIEMBRE DE 2013, bajo el número 1355 de mi protocolo, la cual causó la inscripción Segunda en el

Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55
Observaciones		Página	72/133
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Registro Mercantil de Málaga. -----

Tiene por objeto: La compra, venta, administración, gestión y arrendamiento de todo tipo de edificaciones, viviendas, locales, naves industriales, almacenes y cualquier otro tipo de edificación; así como de suelos rústicos, urbanizables y urbanos y la tramitación y desarrollo urbanístico de cualquiera de dichos tipos de suelo. El asesoramiento, la gestión y la coordinación en el desarrollo y en la ejecución de proyectos urbanísticos, edificatorios y de infraestructuras, aunque hubiesen sido redactados por terceros. El asesoramiento, la gestión y la coordinación de naturaleza económica, financiera y de consultoría en general respecto de los proyectos anteriormente mencionados y que posibiliten el desarrollo y ejecución de los mismos. La redacción de estudios de viabilidad técnica, económica y financiera de promociones edificatorias, así como el desarrollo y ejecución de proyectos urbanísticos, edificato-

SS3622870

Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55
Observaciones		Página	73/133
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



rios y de infraestructuras. -----

BLANQUEO DE CAPITALS.- Yo, el Notario, hago constar expresamente que han quedado cumplidos los requisitos de la Ley 10/2010, cuyo resultado consta en Acta otorgada ante mi, en fecha 10 DE FEBRERO DE 2015, bajo el número de mi protocolo. -----

Ostentan dicha representación en virtud de acuerdo adoptado por el Consejo de Administración, en reunión celebrada el día 7 DE FEBRERO DE 2014 y elevado a público mediante escritura otorgada ante mí, en fecha 7 DE FEBRERO DE 2014, bajo el número 215 de mi protocolo, subsanada por otra otorgada también ante mí, en fecha 12 DE MARZO DE 2014, bajo el número 410 de mi protocolo, la cual causó la inscripción CUARTA en el Registro Mercantil de Málaga, copias autorizadas de las cuales tengo a la vista y de conformidad con la Ley 24/2001 de 27 de Diciembre del año 2001, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, modificada por la Ley 24/2005 de 18 de Noviembre, Yo, el Notario, a mi juicio considero que son suficientes las facultades representativas acreditadas por Doña Cristina del Río Hernández y Doña

Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55
Observaciones		Página	74/133
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Paula Asenjo Del Río para el otorgamiento de esta escritura de CESIÓN UNILATERAL DE TERRENOS DE LOS SISTEMAS GENERALES SGIT-BM.2, SG-BM.3 Y SG-BM.4 CON RESERVA DE APROVECHAMIENTOS DEL SECTOR PAM-LO.2 (97) - EL PATO DEL VIGENTE PGOU DE MÁLAGA EN CUMPLIMIENTO DEL CONVENIO URBANÍSTICO DE PERMUTA SUSCRITO CON FECHA 30 DE MAYO DE 2014 POR LA SOCIEDAD DE INMUEBLES PLAYMONT, SOCIEDAD LIMITADA Y EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA, y todos y cada uno de los negocios jurídicos contenidos en la misma, de cuyo convenio se adjunta copia como DOCUMENTO NÚMERO UNO a esta escritura, y en consecuencia, a mi juicio, tienen la capacidad legal necesaria para otorgar esta escritura de CESIÓN UNILATERAL de terrenos de SISTEMAS GENERALES del vigente PGOU de Málaga CON RESERVA DE APROVECHAMIENTOS en el Sector de Actuación antes indicado en cumplimiento del mencionado CONVENIO URBANÍSTICO de PERMUTA SUSCRITO en la fecha indicada por la SOCIEDAD DE INMUEBLES PLAYMONT, SOCIEDAD LIM-

SS3622869

Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55
Observaciones		Página	75/133
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



TADA y el EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA, lo que se lleva a efecto de acuerdo con la Notificación de fecha 4 de Febrero de 2015, emitida por el Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, que ha sido emitida como respuesta a la solicitud tramitada por esta Sociedad, que queda protocolizada a la presente como DOCUMENTO NÚMERO DOS, y a tal fin, -----

----- EXPONEN -----

I.- Que la entidad SOCIEDAD DE INMUEBLES PLAYMONT, SOCIEDAD LIMITADA, es dueña, en pleno dominio y afectas al cumplimiento del citado Convenio, de las fincas que se describen registralmente de conformidad con lo que sigue: -----

1).- PORCIÓN NÚMERO TRES.- PARCELA DE TERRENO denominada ZONA SUR CN-340, integrada por la Zona B2, denominada ZONA DE PROTECCIÓN DE LA N-340, D, denominada SG-BM.2, E, denominada SUNP-BM.2 "Arraijnal", F1, denominada SUELO URBANO, y parte de G, denominado VIARIO, al sitio de la Vega, procedente de la finca denominada Las Vegas, Partido del Arraijnal, Término de Málaga. Con una extensión superficial total, tras la segrega-

Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55
Observaciones		Página	76/133
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





ción de la zona denominada F-1 practicada en la misma y tras la segregación de la porción número TRES-UNO, de VEINTITRÉS MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO METROS CON VEINTISÉIS DECÍMETROS CUADRADOS (23.244,26 m²), de los que corresponde NUEVE MIL CIENTO TREINTA Y UN METROS CUADRADOS (9.131 m²) a la ZONA B2; SEIS MIL QUINIENTOS SESENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (6.565 m²) a la ZONA D, CUATRO MIL CINCO METROS CUADRADOS (4.005 m²) a la ZONA E; y TRES MIL QUINIENTOS CUARENTA Y TRES METROS CON VEINTISÉIS DECÍMETROS CUADRADOS (3.543,26 m²) a la ZONA G. -----

Linda: Al Norte, con finca dividida Porción Dos, denominada Zona de Expropiación CN-340; al Este, con terrenos de Don Hipólito Cajigal Aja y diversas fincas segregadas de la originaria de la que ésta procede; al Oeste, con el Camino de Chochales y con finca segregada de la originaria de la que ésta es resto; al Sur, en una pequeña extensión con terrenos de Arraijanal, S.A. y el

SS3622868

Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55
Observaciones		Página	77/133
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Campo de Golf y además con otras parcelas. Linda además en su interior con la finca segregada denominada porción número TRES-UNO. -----

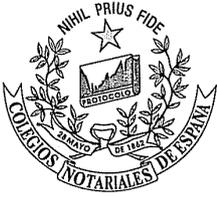
Interiormente limita con una parcela de DIEZ MIL METROS CUADRADOS (10.000 m2), la cual se encuentra hoy totalmente consolidada. -----

Manifiestan las Sras. Comparecientes, a los efectos urbanísticos del Excmo. Ayuntamiento de Málaga que la finca tiene hoy la siguiente descripción: -----

PORCIÓN NÚMERO TRES.- PARCELA DE TERRENO situada al SUR de la Carretera CN-340, integrada por la Zona B2, que es parte del Sistema General SG-BM.3; por la Zona D, que también es parte del Sistema General SG-BM.3; por la Zona E, que es parte del antiguo Sector de Actuación SUNP-BM.2 "Arraijanal", hoy Sistema General SGIT-BM.2 "Parque Arraijanal" y también parte de los Sistemas Generales SG-BM.3 y SG-BM.4; por la Zona F1, calificada como Suelo Urbano perteneciente al ámbito de actuación SUNC-O-BM.3-GOLF y, por parte de la Zona G, que forma parte del Sistema Viario de comunicaciones y transportes, al que pertenece a estos terrenos, perteneciendo el resto al ámbito

Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55
Observaciones		Página	78/133
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





de suelo urbano antes indicado, todas ellas situadas en el sitio de la Vega, procedente de la finca denominada Las Vegas, en el Partido del Arraijanal, en el término Municipal de Málaga. Esta finca, tras la segregación de las zonas denominadas F-1 y F-2 y parte del sistema viario antes referido practicada en la misma, que denominamos PORCIÓN NÚMERO TRES-UNO, tiene una extensión superficial de VEINTITRÉS MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO METROS CON VEINTISÉIS DECÍMETROS CUADRADOS (23.244,26 m²), de acuerdo con lo que se recoge en los DOS PLANOS que se protocolizan como DOCUMENTOS NÚMEROS 3.1 y 3.2 de esta escritura, de los que corresponde NUEVE MIL CIENTO TREINTA Y UN METROS CUADRADOS (9.131 m²) a la ZONA B2; SEIS MIL QUINIENTOS SESENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (6.565 m²) a la ZONA D; CUATRO MIL CINCO METROS CUADRADOS (4.005 m²) a la ZONA E, y TRES MIL QUINIENTOS CUARENTA Y TRES METROS CON VEINTISÉIS DECÍMETROS CUADRADOS (3.543,26 m²) a

SS3622867

Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55
Observaciones		Página	79/133
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



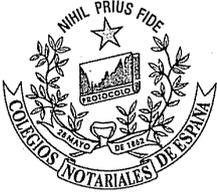
la ZONA G. -----

Linda: Al Norte, con línea de expropiación de la CN-340, que son terrenos parte del Sistema General SG-BM.3; al Este, con antiguos terrenos parte de Don Hipólito Cajigal Aja y diversas fincas segregadas de la originaria de la que ésta procede, hoy pertenecientes al Sistema General SGIT-BM.2 "Parque Arraijanal"; al Oeste, con el antiguo Camino de Chochales y con finca segregada de la originaria de la que ésta es resto; al Sur, con una pequeña extensión con terrenos del Sector de Actuación SUNP-BM.2 - Arraijanal, hoy Sistema General SGIT-BM Parque Arraijanal y el Campo de Golf y además con otras parcelas; lindando además en su interior con la finca segregada denominada PORCIÓN NÚMERO TRES-UNO. -----

Interiormente, la Parcela con que limita, tiene una superficie de DIEZ MIL METROS CUADRADOS (10.000 m²) y también con la finca segregada de esta parcela, denominada PORCIÓN NÚMERO TRES-UNO antes indicada, la cual se encuentra hoy totalmente consolidada, y también con las zonas denominadas F-1 y F-2 y parte del Sistema Viario segregadas de esta parcela. -----

Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55
Observaciones		Página	80/133
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





TÍTULO: Le pertenece por compra a la entidad VERIFICACIÓN TÉCNICA DE OBRAS, SOCIEDAD LIMITADA (Unipersonal), formalizada en escritura otorgada ante mí, en fecha 7 DE FEBRERO DE 2014, bajo el número 216 de mi protocolo, aclarada por otras otorgadas también ante mí, en fecha 10 DE MARZO DE 2014, bajo el número 399 de mi protocolo y f23 DE MAYO DE 2014, bajo el número 770 de mi protocolo. -----

Manifiestan las Sras. Comparecientes a los mismos efectos urbanísticos que los terrenos descritos son parte de los Sistemas Generales SGIT-BM.2, SG-BM.3 y SG-BM.4 del vigente P.G.O.U. DE MÁLAGA. -----

INSCRIPCIÓN: Inscrita en el Registro de la Propiedad NÚMERO DIEZ DE MÁLAGA, al Tomo 1820, Libro 70, Folio 193, Finca Registral Número 25060-B. -----

CARGAS: Libre de cargas, según manifiestan. -

INFORMACIÓN REGISTRAL: Las Sras. Aquí compa-

SS3622866

Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55
Observaciones		Página	81/133
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



recientes renuncian a la información registral, por lo que hago las oportunas advertencias. -----

SITUACIÓN ARRENDATICIA: Libre de inquilinos. -----

REFERENCIA CATASTRAL: 29900A0490009000001AL.

VALOR: OCHENTA Y OCHO MIL NUEVE EUROS CON SETENTA Y SIETE CÉNTIMOS (88.009,77 €). -----

2).- UNA PARTICIPACIÓN INDIVISA DEL TREINTA POR CIENTO DE LA SIGUIENTE FINCA: -----

SUERTE DE TIERRA procedente del predio rústico en su origen denominado "Las Marismas y San Julián", al Partido del Arraijanal, en la Vega del Término Municipal de Málaga. -----

Ocupa una superficie total de TRES HECTÁREAS TREINTA Y NUEVE ÁREAS Y VEINTISIETE CENTIÁREAS, equivalentes a TREINTA Y TRES MIL NOVECIENTOS VEINTISIETE METROS CUADRADOS (33.927 m²), de acuerdo con lo que se recoge en el plano que se protocoliza como Documento Número 4 de esta escritura. -----

Linda: Al Norte, con terrenos antes de Don Rogelio Oliva; al Este, con terrenos antes propiedad de "Gesli Establissement de Gestión de Licencias, S.A."; al Oeste, con terrenos antes

Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55
Observaciones		Página	82/133
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





propiedad de los herederos de Don Juan Heredia; y al Sur, con el resto de la finca matriz de la que ésta se segregó. -----

TÍTULO: Le pertenece por compra a la entidad VERIFICACIÓN TÉCNICA DE OBRAS, SOCIEDAD LIMITADA (Unipersonal), formalizada en escritura otorgada ante mí, en fecha 7 DE FEBRERO DE 2014, bajo el número 216 de mi protocolo, aclarada por otras otorgadas también ante mí, en fecha 10 DE MARZO DE 2014, bajo el número 399 de mi protocolo y f23 DE MAYO DE 2014, bajo el número 770 de mi protocolo. -----

INSCRIPCIÓN: Inscrita en el Registro de la Propiedad NÚMERO DIEZ DE MÁLAGA, al Tomo 1819, Libro 69, Folio 107, Finca Registral Número 9271-B. -----

CARGAS: Libre de cargas, según manifiestan. -

INFORMACIÓN REGISTRAL: Las Sras. Aquí comparecientes renuncian a la información registral, por lo que hago las oportunas advertencias. -----

SS3622865

Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55
Observaciones		Página	83/133
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



SITUACIÓN ARRENDATICIA: Libre de inquilinos.

REFERENCIA CATASTRAL: Le corresponde las siguientes: 29900A049000490000PF y 29900A049000930000PX. -----

VALOR: CIEN MIL EUROS (100.000,00 €).-----

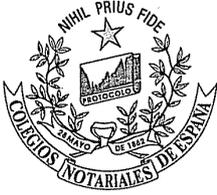
II.- Que con fecha 30 DE MAYO DE 2014, la Mercantil SOCIEDAD DE INMUEBLES PLAYMONT, SOCIEDAD LIMITADA y el Excmo. Ayuntamiento de Málaga, suscribieron CONVENIO URBANÍSTICO DE OCUPACIÓN DIRECTA DE PARTE DE LOS SISTEMAS GENERALES BM.2, BM.3 y BM.4 Y DE COMPROMISO DE PERMUTA DE APROVECHAMIENTO EN EL SECTOR PAM-LO.2 (97) "EL PATO", que se adjunta como DOCUMENTO NÚMERO UNO, en el cual, entre otras cosas, se dice lo siguiente: ---

<<<...EXPONEN:-----

I.- Que la Sociedad de Inmuebles Playmont, S.L. es propietaria de pleno dominio de las fincas registrales siguientes: A) FINCA REGISTRAL N° 25060-B (Porción restante tras segregación).- URBANA (...) INSCRIPCIÓN: En el Registro de la Propiedad N° 10 de Málaga, al tomo 1820, Libro 70, Folio 193, Inscripción Cuarta () B).- FINCA REGISTRAL N° 9271-B.- (...) Una participación indivisa del treinta por ciento de la siguiente fin-

Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55
Observaciones		Página	84/133
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





ca: URBANA (...) INSCRIPCIÓN: En el Registro de la Propiedad N° 10 de Málaga, al Tomo 1819, Libro 69, Folio 108. -----

.....

ESTIPULACIONES. -----

A) OCUPACIÓN DIRECTA. -----

PRIMERA.- Mediante el presente convenio, el Excmo. Ayuntamiento de Málaga y la Sociedad de Inmuebles Playmont, S.L., al amparo de lo dispuesto en el Artículo 139.1 y 141 de la Ley 7/2002 de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, acuerdan la ocupación directa por cesión y consiguiente obtención por el Excmo. Ayuntamiento de Málaga del pleno dominio de las fincas, a que se refiere el Expositivo I de este documento, así como la propiedad libre de cargas, gravámenes, arrendamientos y ocupantes. -----

.....

SS3622864

Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55
Observaciones		Página	85/133
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



SEGUNDA.- Con arreglo a lo establecido en el Artículo 141.1 de 7/2002 antes indicada, el Excmo. Ayuntamiento de Málaga reconocerá al titular registral de las parcelas, a que se refiere la cláusula anterior, la SOCIEDAD DE INMUEBLES PLAYMONT, S.L. o de la que ella traiga causa, el derecho a integrarse en las unidades de ejecución con exceso de aprovechamiento del Sector de Actuación SUS-CA.18 "Vega San Ginés" del suelo urbanizable residencial, para lo que se determinan los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de adquisición por la titular del terreno objeto de ocupación, que de acuerdo con el PGOU de Málaga son los siguientes: -----

- El aprovechamiento Medio del Área de Reparto, en que se incluye el Sector de Actuación SUS-CA.18 "Vega San Ginés" del PGOU de Málaga es 0,9559 UA/m2s. -----

- El Aprovechamiento que por ley corresponde a los propietarios de suelo urbanizable del PGOU de Málaga es el 90% del aprovechamiento medio, que según el Artículo 54.1.C de la Ley 7/2002 antes indicada, para el Sector de Actuación SUS-CA.18 "Vega San Ginés" del PGOU de Málaga es

Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55
Observaciones		Página	86/133
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





0,8603 UA/m2s, equivalente a 0,9559UA/m2s X
90%. -----

- El Aprovechamiento urbanístico, o unidades de aprovechamiento, que corresponde a la Sociedad de Inmuebles PLAYMONT, S.L. titular de los terrenos, como consecuencia de la ocupación directa de terrenos antes indicada, a la que se le adjudican en este Sector de Actuación el siguiente aprovechamiento es 29.033,53 m2s x 0.9559 UA/m2s x 0.9 = 24.977,84 UA. -----

.....
.....

CUARTA.- El titular de los aprovechamientos urbanísticos, que corresponde a las superficies de los terrenos objeto de ocupación directa, la Sociedad de Inmuebles PLAYMONT, S.L., o la que de ella traiga causa, formarán parte de la Junta de Compensación del Sector de Actuación SUS-CA.18 "Vega San Ginés" del PGOU de Málaga, con 24.977,84 unidades de aprovechamiento (U.A.) re-

SS3622863

Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55
Observaciones		Página	87/133
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

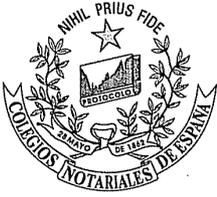


conocidas a esta sociedad en virtud del presente convenio. Los derechos de aprovechamiento urbanístico, que le corresponden a la Sociedad de Inmuebles PLAYMONT, S.L. o de la que ella traiga causa, en virtud de la ocupación directa, se podrán materializar en parcelas edificables sin perjuicio de las compensaciones económicas, que puedan proceder por diferencias de adjudicación en el ámbito del Sector de Actuación SUS-CA.18 "Vega San Ginés" del PGOU de Málaga, lo que se concretará en el correspondiente proyecto o proyectos de reparcelación de esta ordenación...>>>. -----

Así resulta del mencionado Convenio Urbanístico, sin que en lo omitido por innecesario haya nada que altere, restrinja, condicione o modifique lo inserto. -----

Adicionalmente, la Mercantil SOCIEDAD DE INMUEBLES PLAYMONT, SOCIEDAD LIMITADA, cede al Excmo. Ayuntamiento de Málaga, la superficie de CUATRO MIL CIENTO CINCUENTA Y UN METROS CON SETENTA Y CUATRO DECÍMETROS CUADRADOS (4.151,74 m2) que es parte del Viario y Zonas Verdes Públicas del PGOU de Málaga de Suelo Urbano y que es resto de

Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55	
Observaciones		Página	88/133	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



la Finca Registral 25060/B. -----

III.- Y expuesto cuanto antecede, las señoras comparecientes, en la representación que ostentan, -----

-----DICEN Y OTORGAN -----

PRIMERO.- La Mercantil SOCIEDAD DE INMUEBLES PLAYMONT, SOCIEDAD LIMITADA, en cumplimiento y ejecución de lo dispuesto en el CONVENIO URBANÍSTICO DE OCUPACIÓN DIRECTA DE PARTE DE LOS SISTEMAS GENERALES SGIT-BM.2, BM.3 y BM.4 Y DE COMPROMISO DE PERMUTA DE APROVECHAMIENTO EN EL SECTOR PAM-LO.2 (97) "EL PATO" SUSCRITO CON EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA CON FECHA 30 DE MAYO DE 2014, CEDE UNILATERALMENTE LOS TERRENOS DE LOS SISTEMAS GENERALES SGIT-BM.2, SG-BM.3 y SG-BM.4 al Excmo. Ayuntamiento de Málaga, libre de cargas, gravámenes, arrendatarios y ocupantes, descritos en el Apartado 1 y 2 del Expositivo I de esta escritura, con expresa reserva de los aprovechamientos urbanísticos en el Sector PAM-

SS3622862

Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55
Observaciones		Página	89/133
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



LO.2 (97) "El Pato" DEL P.G.O.U. DE MÁLAGA VI-
GENTE, A QUE SE REFIERE EL CONVENIO URBANÍSTI-
CO DE PERMUTA SUSCRITO CON FECHA 30 DE MA-
YO DE 2014 POR LA SOCIEDAD DE INMUEBLES PLAYMONT,
SOCIEDAD LIMITADA Y EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
MÁLAGA Y QUE SE MATERIALIZARÁN EN LA FORMA
QUE EN ÉL SE INDICA. -----

SEGUNDO.- La presente cesión constituye una entrega de bienes sujeta y exenta del I.V.A., de acuerdo con lo prevenido en el Artículo 20.1.20 de la Ley reguladora de dicho impuesto, lo que hacen constar expresamente las comparecientes a los efectos legales oportunos. Igualmente hacen constar que aunque ello determinaría la sujeción de la misma al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales Onerosas por parte del Cesionario, el Excmo. Ayuntamiento de Málaga, éste se encontraría exento por aplicación de la exención subjetiva que afecta a las entidades públicas en virtud de lo prevenido en el Artículo 45.I.A. del Texto Refundido de dicho Impuesto. -----

TERCERO.- Las Sras. Comparecientes me entregan para su protocolización con la presente, comunicación realizada por el Excmo. Ayuntamiento

Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55
Observaciones		Página	90/133
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





de Málaga relativa a la cesión aquí efectuada. --

PRESENTACIÓN TELEMÁTICA: -----

Los Sres. Comparecientes, RENUNCIAN en este acto de modo formal y expreso a la COMUNICACIÓN TELEMÁTICA del contenido de la presente escritura, a través del Sistema de Información Central del Consejo General del Notariado, debidamente conectado con el Sistema de Información Corporativo del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, RENUNCIANDO IGUALMENTE a su presentación por FAX. -----

A tenor de lo dispuesto en el Artículo 5 de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de Diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, los señores comparecientes quedan informados y aceptan que los datos recabados y que en esta escritura constan, han quedado incorporados a los ficheros automatizados de la Notaría a mi cargo, y que podrán ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición ante el Notario au-

SS3622861

Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55
Observaciones		Página	91/133
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



torizante o quién legalmente le sustituya, en la
Notaría de este domicilio. -----

----- ASÍ LO OTORGAN -----

Hago las reservas y advertencias legales, y
en especial las fiscales y, conforme a la Ley de
Tasas (B.O.E. de 15 de Abril de 1.989), advierto
de las obligaciones y responsabilidades tributa-
rias que incumben a las partes en su aspecto ma-
terial, formal y sancionador, y de las consecuen-
cias de toda índole que se derivarían de la inex-
actitud de sus declaraciones. -----

Previa advertencia a los comparecientes de
hacerlo por si, al que renuncian, les leo, por su
elección, la presente escritura en su integridad
y, enterados, la ratifican y firman conmigo el
Notario, que el consentimiento ha sido libremente
prestado, que este otorgamiento se adecua a la
legislación y a la voluntad debidamente informada
de los otorgantes o intervinientes, quienes pres-
tan su conformidad a la lectura realizada, y en
general, del contenido íntegro de este instrumen-
to público, extendido en DOCE folios de papel ex-
clusivo para documentos notariales, el presente y
los ONCE siguientes en orden correlativo descen-
dente, doy fe.- Aparecen las firmas de las compa-
recientes. Signado: Carmen Casasola Gómez-Aguado.
Rubricado. Está el sello de la notaría. -----

----- DOCUMENTOS UNIDOS -----

Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55
Observaciones		Página	92/133
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

CONVENIO URBANISTICO DE OCUPACIÓN DIRECTA DE PARTE LOS SISTEMAS GENERALES BM.2, BM.3 y BM.4 Y DE COMPROMISO DE PERMUTA DE APROVECHAMIENTO EN EL SECTOR PAM-LO 2(97) "EL PATO"

En la ciudad de Málaga, a 30 de mayo de 2014

REUNIDOS

D. Francisco Javier Pomares Fuertes, Teniente-Alcalde Delegado de Derechos Sociales y de Ordenación del Territorio y Vivienda del Excmo. Ayuntamiento de Málaga y Vicepresidente del Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras del Excmo. Ayuntamiento de Málaga.

Y, de otra parte,

Doña Cristina del Río Hernández, de nacionalidad española, mayor de edad, con DNI nº 24.755.588K y domicilio en Calle Monte de Sancha, nº 24, 1º, 29016 de Málaga.

Doña Paula Asenjo del Río, de nacionalidad española, mayor de edad, con DNI nº 74.826.328Z y domicilio en Paseo Marítimo Ciudad de melilla nº 13, planta 5, puerta C, 29016 de Málaga.

INTERVIENEN

- Por parte de la Administración Municipal:

Don Francisco Javier Pomares Fuertes, en nombre y representación de la Corporación Municipal, facultado para este acto en virtud de lo previsto en el artículo 8.7 de los vigentes Estatutos de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras.

- Por parte de la propiedad:

Doña Cristina del Río Hernández y Doña Paula Asenjo del Río, actuando en nombre y representación de la Sociedad de Inmuebles Playmont, S.L. con CIF Nº

553622860

Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55
Observaciones		Página	93/133
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



B-93225522, inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, al Tomo 5080, Libro 3987, Folio 6, Sección Octava, Hoja MA-116117, inscripción primera. Sociedad constituida por tiempo indefinido mediante escritura otorgada ante la Notario del Ilustre Colegio de Andalucía en Málaga, Doña Carmen Casasola Gómez-Aguado el 30 de noviembre de 2012 bajo el número 2001 de su protocolo, habiendo sido modificado su objeto social mediante otra escritura otorgada ante la misma Notario el 19 de septiembre de 2013 bajo el número 1355 de su protocolo.

Ambas, como Consejeras Delegadas, pueden representar a dicha mercantil mancomunadamente según escritura de "elevación a público de acuerdos sociales" de fecha 7 de febrero de 2014, otorgada ante la Notario anteriormente referida, al número 215 de su protocolo, las cuales, en este acto, aseguran la vigencia de sus cargos y facultades, así como la subsistencia de la entidad que representan.

EXPOSICIÓN

I.- La sociedad Sociedad de Inmuebles PLAYMONT,S.L. es propietaria de pleno dominio de las **fincas registrales** siguientes:

A) **FINCA REGISTRAL Nº 25.060-B (porción restante tras segregación)**

URBANA: RESTO de la finca de este número que, tras haberse practicado la segregación que consta al margen de la anterior inscripción 3ª, queda con la siguiente descripción: PORCION NUMERO TRES. PARCELA DE TERRENO denominada ZONA SUR CN-340, integrada por la Zona B2, denominada ZONA DE PORTECCIÓN DE LA N-340, D, denominada SG-BM.2, E, denominada SUNP-BM.2 "Arraijanal", F1, denominada SUELO URBANO, Y PARTE DE g, DENOMINADA suelo urbano, y parte de G, denominado VIARIO, al sitio de la VEGA, procedente de la finca denominada Las Vegas, Partido del Arraijanal, término de Málaga. Con una extensión superficial total, tras la segregación de la zona denominada F1 practicada en la misma y tras la segregación practicada en virtud del título que por la presente se inscribe de VEINTITRES MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO METOS CON VEINTSEIS DÉCIMETROS CUADRADOS, de los que corresponde NUEVE MIL CIENTO TREINTA Y UN METROS a la ZONA B2, SEIS MIL QUINIENTOS SESENTA Y CINCO METROS a la zona D, CUATRO MIL CINCO METROS a la ZONA G quedada tras la segregación practicada en la escritura que se registra. Linda: Al Norte, con finca dividida Porción Dos, denominada Zona de Expropiación CN-340; al Este con terrenos de D. Hipólito Cajigal Aja y diversas fincas segregadas de la originaria de la que esta procede; al Oeste, con el Camino de los Chochales y con finca segregada de la originaria de la que ésta es resto; al Sur, en una pequeña extensión con terrenos de Arraijanal, S.A. y el Campo de Golf y además con otras parcelas. Interiormente limita con una parcela de DIEZ MIL METROS CUADRADOS, la Naturaleza de la finca: URBANA: Solar.

Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55
Observaciones		Página	94/133
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



INSCRIPCIÓN: En el Registro de la Propiedad nº 10 de Málaga, al Tomo 1.819, Libro 69, Folio 108, inscripción 11.

REFERENCIA CATASTRAL: 2990A0A049000490000PF y 29900A049000930000PX.

II.- Según reciente medición, la superficie del resto de la Parcela Registral nº 25.060-B, propiedad de Verificación Técnica de Obras, S.L. que es parte del objeto del presente documento de permuta, como antes hemos indicado, tiene una superficie de 23.244,26 m²s, que de acuerdo con la situación urbanística de estos terrenos, conforme al contenido del PGOU de Málaga vigente, se encuentra incluida en el ámbito de los Sistemas Generales, y otras calificaciones que a continuación especificamos, que son los siguientes:

a) De forma parcial, en una superficie de 1.539,07 m²s, esta parcela es parte del Sistema de Espacios Libres, denominado SGIT-BM.2-PM-6 - "Parque Arraijanal" del PGOU de Málaga, que tiene una superficie total de 503.652,00 m²s, estando clasificado como Suelo Urbanizable Sectorizado y calificado de uso de espacios libres.

b) De forma parcial, en una superficie de 102,65 m²s, esta parcela es parte del Sistema de Espacios Libres, denominado SGIT-BM.4" Encauzamiento Arraijanal" del PGOU de Málaga, que tiene una superficie total de 18.777 m²s, estando clasificado como Suelo Urbanizable Sectorizado y calificado de infraestructura.

c) De forma parcial, en una superficie de 17.450,80 m²s, esta parcela es parte del Sistema General de Comunicación y Transportes, denominado SG-BM.3-Vial de Servicio del Parador del Golf" del PGOU de Málaga, que tiene una superficie total de 68.232 m²s, estando clasificado como Suelo Urbanizable Sectorizado y calificado de uso viario.

d) Y por último, el resto de la superficie registral de esta finca de 4.151,74 m²s esta parcela es parte del Viario y Zonas Verdes Públicas del PGOU de Málaga de Suelo Urbano, situado en la zona suroeste de esta parcela, estando calificados de uso viario y áreas libres públicas de esa ciudad, dicha superficie no computa a efectos de permuta en el presente convenio.

Y de igual forma, de acuerdo con los parámetros acordados por la Comisión Gestora del Sector Arraijanal de Málaga con la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Málaga, la superficie del 30% de la Parcela Registral nº 9271-B, cuya superficie total es de 33.136,69 m²s, que también es parte del objeto de la permuta objeto del presente documento, que se corresponde con una superficie de 9.941,01 m²s, urbanísticamente se encuentra incluida en el ámbito del Sistema General SGIT-BM.2 Parque Arraijanal del PGOU de Málaga.

Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55
Observaciones		Página	96/133
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





La **superficie total objeto del presente convenio a los efectos de ocupación y permuta**, de las parcelas anteriormente descritas propiedad de Sociedad de Inmuebles PLAYMONT, S.L., constituyen una extensión superficial de **29.033,53 m²s** calificadas de Sistema General y de Uso Público, que se adscriben en el presente documento, como sistema general exterior al ámbito, al Sector de Actuación SUS-CA.18 "Vega San Ginés" del PGOU de Málaga, clasificado como Suelo Urbanizable Sectorizado, cuyo coeficiente de aprovechamiento medio es 0,9559 UA/m²s, por lo que el aprovechamiento subjetivo, que le corresponderá la superficie objeto de permuta será de un total de 24.977,84 unidades de aprovechamiento (U.A.)

III.- Que el aprovechamiento subjetivo en unidades de aprovechamiento, que le corresponderá a las fincas propiedad de Sociedad de Inmuebles PLAYMONT, S.L. en el Sector de Actuación SUS-CA.18 "Vega San Ginés" del PGOU de Málaga, será el resultado de aplicar a la suma total de la superficie de las fincas objeto del presente convenio calificadas de Sistema General será del 90% del coeficiente de aprovechamiento medio del área de reparto, equivalente a 0.9559 UA/m²s, lo que de acuerdo con el cuadro siguiente:

Finca Registral	Sistema General	Superficie	Aprov. Medio	Aprovechamiento Subjetivo (Sx0,9x0,9559)
Nº 25.060/B	SGIT-BM.2	1.539,07 m ² s	0,9559 UA/m ² s	1.324,08 UA
	SG-BM.3	17.450,80 m ² s	0,9559 UA/m ² s	15.013,10 UA
	SG-BM.4	102,65 m ² s	0,9559 UA/m ² s	88,31 UA
	TOTAL I		19.092,52 m²s	
30% de Finca Nº 9271-B	SGIT-BM.2	9.941,01 m ² s	0,9559 UA/m ² s	8.552,35 UA
	TOTAL II		9.941,01 m²s	
TOTAL PARCELAS		29.033,53 m²s		24.977,84 UA

En relación a este cuadro, puede afirmarse que el aprovechamiento subjetivo total correspondiente a la sociedad Sociedad de Inmuebles PLAYMONT, S.L., de acuerdo con lo recogido en el mismo, asciende a la cantidad de 24.977,84 unidades de aprovechamiento (U.A.), que por acuerdo de entre las partes, serán compensadas en el Sector de Actuación SUS-CA.18 "Vega San Ginés", del PGOU de Málaga.

IV.- Que según valoración realizada por los Servicios Técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras del Ayuntamiento de Málaga, cada unidad de aprovechamiento del Sector de Actuación SUS-CA.18 "Vega San Ginés",

SS3622858

Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55
Observaciones		Página	97/133
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



del PGOU de Málaga, tiene un valor de 153,08 €/UA, ascendiendo por tanto el valor total de las fincas objeto del presente convenio a la cantidad de **3.823.607,75 €**.

V.- Que el ámbito PAM-LO.2 (97) – “El Pato” del PGOU de Málaga vigente, correspondiente a la unidad de ejecución 2 del Sector de Actuación SUP-LO.2 “El Pato” del PGOU 97, situado al final de la Calle Pacífico en la zona Oeste de la ciudad, es un desarrollo urbanístico predominantemente de uso residencial que, de acuerdo con la Modificación del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUP-LO2 “El Pato” en el ámbito del Polígono 2, aprobada definitivamente con fecha 24.02.11, tiene la siguiente distribución de aprovechamientos:

Excesos de Aprovechamiento	15.342,13 (1)m ² t	47,40 %
Aprovechamiento subjetivo	17.023,46 (2)m ² t	52,59 %
Aprovechamiento municipal	3.236,56 (3)m ² t.....	10,00 %
Total Aprovechamiento del Sector	32.365,59 m ² t	100,00 %

- (1) El aprovechamiento neto de los excesos.
- (2) El aprovechamiento subjetivo será el 90% de los aprovechamientos recogidos en este cuadro.

La Modificación del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUP-LO2 “El Pato” en el ámbito del Polígono 2, se encuentra definitivamente aprobada, según Acuerdo tomado por el Ayuntamiento Pleno de Málaga de fecha 24.02.11, y además tiene constituida la Junta de Compensación del mismo, encontrándose pendiente de aprobación el Proyecto de Reparcelación de esta ordenación, que ha de adjudicar al Excmo. Ayuntamiento de Málaga, el aprovechamiento de cesión del 10% del aprovechamiento del sector y de los excesos de aprovechamientos del mismo para compensar a propietarios de Sistemas Generales definidos por el vigente PGOU de Málaga, así como del aprovechamiento que se le puede adjudicar como consecuencia de su condición de propietario de suelo de esta ordenación.

Dicho aprovechamiento pasará a formar parte del patrimonio municipal del Excmo. Ayuntamiento de Málaga y, como tal, puede ser objeto de transacción con terceros en los términos establecidos por la Ley.

Según valoración realizada por los Servicios Técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras del Ayuntamiento de Málaga, cada unidad de aprovechamiento, sin urbanizar, del ámbito PAM-LO.2 (97) – “El Pato” del PGOU de Málaga vigente, tiene un valor de 845,97 €/UA, es decir, un valor 5,526326 veces superior a la valoración dada al aprovechamiento urbanístico del Sector de Actuación SUS-CA.18 – “Vega San Ginés” del PGOU de Málaga.

Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55
Observaciones		Página	98/133
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Dado que las fincas resultantes del planeamiento de este último Sector de Actuación actualmente no existen y serán adjudicadas al Excmo. Ayuntamiento de Málaga por la aprobación del Proyecto de Reparcelación la unidad de ejecución 2 del sector SUP-LO.2 "El Pato" del PGOU 97, correspondiente al ámbito PAM-LO.2 (97) del vigente PGOU de Málaga, el Excmo. Ayuntamiento de Málaga y la Sociedad de Inmuebles PLAYMONT, S.L., acuerdan, de una parte, inscribir los aprovechamientos descritos en el Expositivo I y los excesos de aprovechamientos descritos en el Expositivo IV, que son el objeto del presente acuerdo, en el Registro de la Propiedad de Málaga, mediante la apertura de folio registral correspondiente en los términos establecidos por la Ley registral y, de otra parte, permutar los derechos de aprovechamiento, previstos en el presente convenio a favor de la Sociedad de Inmuebles PLAYMONT, S.L., o de la que traiga causa, en el momento en el que el Excmo. Ayuntamiento de Málaga resulte adjudicatario de parte del aprovechamiento en el ámbito PAM-LO.2 (97) - "El Pato" del PGOU de Málaga en un aprovechamiento urbanístico equivalente a 4.519,79 unidades de aprovechamiento, en la forma y cuantía estipulada en este documento.

De acuerdo con lo anteriormente indicado ambas partes acuerdan llevar a efecto este documento, de conformidad con las siguientes:

ESTIPULACIONES

A) OCUPACIÓN DIRECTA.

PRIMERA.- Mediante el presente convenio, el Excmo. Ayuntamiento de Málaga y la Sociedad de Inmuebles PLAYMONT, S.L., al amparo de lo dispuesto en el Artículo 139.1 y 141 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, acuerdan la ocupación directa por cesión y consiguiente obtención por el Excmo. Ayuntamiento de Málaga del pleno dominio de las fincas, a que se refiere el Expositivo I de este documento, así como la propiedad libre de cargas, gravámenes, arrendamientos y ocupantes.

Se adjunta como **Anexo V** a este documento los planos de las parcelas objeto de ocupación directa.

SEGUNDA.- Con arreglo a lo establecido en el Artículo 141.1 de 7/2002 antes indicada, el Excmo. Ayuntamiento de Málaga reconocerá al titular registral de las parcelas, a que se refiere la cláusula anterior, la Sociedad de Inmuebles

Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55
Observaciones		Página	100/133
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



CUARTA.- El titular de los aprovechamientos urbanísticos, que corresponde a las superficies de los terrenos objeto de ocupación directa, la Sociedad de Inmuebles PLAYMONT, S.L., o la que de ella traiga causa, formarán parte de la Junta de Compensación del Sector de Actuación SUS-CA.18- "Vega San Ginés" del PGOU de Málaga, con 24.977,84 unidades de aprovechamiento (U.A.) reconocidas a esta sociedad en virtud del presente convenio.

Los derechos de aprovechamiento urbanístico, que le corresponden a la Sociedad de Inmuebles PLAYMONT, S.L., o de la que ella traiga causa, en virtud de la ocupación directa, se podrán materializar en parcelas edificables sin perjuicio de las compensaciones económicas, que puedan proceder por diferencias de adjudicación en el ámbito del Sector de Actuación SUS-CA.18 "Vega San Ginés" del PGOU de Málaga, lo que se concretará en el correspondiente proyecto o proyectos de reparcelación de esta ordenación.

QUINTA.- Con la formalización del Acta de Ocupación directa, el Excmo. Ayuntamiento de Málaga adquirirá la plena posesión de las parcelas afectas a este convenio, que podrán continuar siendo ocupadas por la titular de los derechos de aprovechamiento urbanístico, la Sociedad de Inmuebles PLAYMONT, S.L., o la que de ella traiga causa.

En este acto, la Sociedad de Inmuebles PLAYMONT, S.L. cede al Excmo. Ayuntamiento de Málaga, los terrenos de su propiedad, cuya superficie es de **29.033,53 m²s**, calificada de Sistema General, uso público, que forman parte de las Fincas Registrales nº 25.060-B y nº 9.271-B, descritas en el Expositivo I del presente convenio.

La formalización de la cesión de las parcelas objeto de este documento se podrá efectuar en la misma Acta de Ocupación de los sistemas generales o, en caso de que existiera algún impedimento, por cualquier otro medio, que garanticen las solemnidades necesarias.

SEXTA.- La Sociedad de inmuebles Playmont S.L., cede en este acto gratuitamente, al Ayuntamiento de Málaga, la superficie de **4.151,74 m²s**. Esta parcela es parte del Viario y Zonas Verdes Públicas del PGOU de Málaga de Suelo Urbano, situado en la zona suroeste de esta parcela, calificada de viario y zona verde que forma parte y es resto de la finca registral 25060/B descrita en el expositivo II d) del presente convenio. La formalización de la cesión se podrá efectuar en el mismo acta de ocupación del sistema general o, en caso de que existiera algún impedimento, por cualquier otro medio válido en Derecho.

SEPTIMA.- En el plazo de **un mes** a contar desde la notificación al interesado del acuerdo de aprobación del presente Convenio por el Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, se formalizará por ambas partes el acta de ocupación directa referida en la cláusula primera.

Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55
Observaciones		Página	102/133
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Una vez formalizada el acta de ocupación, una certificación de la misma, tras la tramitación correspondiente, se remitirá por el Ayuntamiento al Registro de la Propiedad para que se inscriba la superficie ocupada a favor del Ayuntamiento de Málaga en los términos establecidos por los artículos 42 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

Simultáneamente a la inscripción a que se refiere el párrafo anterior, se abrirá folio registral independiente al aprovechamiento urbanístico correspondiente a la finca ocupada según la certificación antes referida, y a dicho folio se trasladarán las inscripciones de dominio y demás derechos reales vigentes sobre la finca con anterioridad a la ocupación, conforme a los artículos 42.4 y siguientes del Real Decreto antes citado. No hay derechos que, por razón de su naturaleza, no puedan extenderse sobre el aprovechamiento.

B) COMPROMISO DE PERMUTA.

OCTAVA.- OBJETIVO.- Una vez que haya sido formalizada la ocupación directa prevista en el Epígrafe A de este documento y habiéndose dado cumplimiento a las previsiones de las cláusulas anteriores, el Excmo. Ayuntamiento de Málaga y la Sociedad de Inmuebles PLAYMONT, S.L., se comprometen a permutar entre ellos el aprovechamiento urbanístico reconocido en el presente documento a favor de la Sociedad de Inmuebles PLAYMONT, S.L. o la que de ella traiga causa, que se concreta en 24.977,84 unidades de aprovechamiento (UA), que se han de hacer efectivas en el Sector de Actuación SUS-CA.18- "Vega San Ginés" del PGOU de Málaga de suelo urbanizable residencial, por los derechos de aprovechamiento equivalentes, que el Excmo. Ayuntamiento de Málaga ha de obtener en el ámbito PAM -LO.2 (97)- "El Pato" del PGOU de Málaga vigente y que se materializarán en parte de las fincas resultantes del planeamiento urbanístico de esta ordenación y que se concretará en el Proyecto de Reparcelación de la misma, que le han de ser cedidas al Excmo. Ayuntamiento de Málaga.

Ambos derechos de aprovechamiento a favor de la Sociedad de Inmuebles PLAYMONT, S.L., o la que de ella traiga causa, deberán estar inscritos previamente en el Registro de la Propiedad de Málaga, mediante la apertura de folio registral correspondiente, procediendo a realizar la permuta con carácter posterior a la inscripción.

Si llegado el momento de la materialización de la permuta, en los plazos señalados en la Cláusula Novena de este documento, se hubiera materializado el aprovechamiento urbanístico objeto del compromiso de permuta, de la Sociedad de Inmuebles PLAYMONT, S.L., o de la que de ella traiga causa, en fincas resultantes de planeamiento del Sector de Actuación SUS-CA.18-"Vega San Ginés" del PGOU de

SS3622855

Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55
Observaciones		Página	103/133
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Málaga, como consecuencia de la aprobación del Proyecto o Proyectos de Reparcelación de esta ordenación, en las fincas de resultado adjudicadas a la Sociedad de Inmuebles PLAYMONT, S.L., o de la que ella traiga causa, el Excmo. Ayuntamiento de Málaga se compromete, a que las menciones realizadas en el presente convenio el aprovechamiento reservado en el ámbito PAM-LO.2 (97) - "El Pato" del presente convenio, sean recogidas en el Proyecto o Proyectos de Reparcelación de este Sector de Actuación. En este caso, además de los cálculos de permuta incluidos en este convenio, habrían de considerarse los gastos, que la Sociedad de Inmuebles PLAYMONT, S.L., o la que de ella traiga causa, hubiera tenido que afrontar como consecuencia de la tramitación de los instrumentos urbanísticos y demás gastos derivados del planeamiento del indicado Sector de Actuación SUS-CA.18 - "Vega San Ginés" del PGOU de Málaga.

NOVENA.-MATERIALIZACIÓN DE LA PERMUTA.- En principio, la permuta se habrá de formalizar en el plazo máximo de seis meses, desde que se produzca la aprobación del presente convenio por el Excmo. Ayuntamiento de Málaga.

En el caso, de que, si por causa imprevista, resultaran obstáculos que impidieran la inscripción registral de los aprovechamientos urbanísticos objeto de permuta, el precitado plazo de formalización se contará a partir de la aprobación del Proyecto de Reparcelación de la unidad de ejecución 2 del Sector de Actuación - SUP-LO.2- "El Pato" del PGOU 97, coincidente con el ámbito PAM-LO.2 (97) del vigente PGOU de Málaga.

En todo caso, el Excmo. Ayuntamiento de Málaga se compromete a entregar el aprovechamiento urbanístico, que le corresponde a la Sociedad de Inmuebles PLAYMONT, S.L., o la de ella traiga causa, mediante la cuota proindivisa en Parcelas de este Sector de Actuación, para materializar el aprovechamiento urbanístico acordado.

DÉCIMA.- VALOR DE LA PERMUTA.- De acuerdo con lo anteriormente indicado, la Sociedad de Inmuebles PLAYMONT, S.L., o la que de ella traiga causa, manifiesta su interés, en que la permuta de aprovechamientos urbanísticos se materialice en una cuota proindivisa de la Parcela R.11.A, una vez ponderados los aprovechamientos que se permutan en dicho ámbito, delimitada en la Modificación del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUP-LO2 "El Pato" en el ámbito del Polígono 2.

Encontrándose pendiente de aprobación el Proyecto de Reparcelación de la unidad de ejecución 2 este Sector de Actuación por parte de la Junta de Compensación de esta Unidad de Ejecución, el Excmo. Ayuntamiento de Málaga se compromete a realizar las gestiones necesarias, como miembro de la Indicada Junta

Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55
Observaciones		Página	104/133
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Convenio tiene a todos los efectos naturaleza y carácter jurídico-administrativo, y las cuestiones litigiosas que puedan surgir relativas a su interpretación, cumplimiento, efectos y extinción, serán de conocimiento y competencia del Orden Jurisdiccional de lo Contencioso-administrativo.

El Convenio se registrará por las disposiciones contenidas en el mismo y en su defecto por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y demás disposiciones de general aplicación y, de forma supletoria, por las normas y principios generales del Derecho Administrativo y, en su defecto, del Derecho Civil.

ANEXOS AL CONVENIO

Figuran como Anexos integrantes del presente Convenio de Gestión:

ANEXO I: DNI, Escritura de constitución y poderes

ANEXO II: Notas Simples de la fincas nº 9.271/B y nº 25060/B.

ANEXO III: Estudio Económico de los Sectores SUS-CA.18 y PAM-LÓ.2 (97)

ANEXO IV: Fichas de planeamiento del Sistema General SGIT. BM-2, SG-BM.3 y SG-BM.4.

ANEXO V: Plano de las parcelas objeto de ocupación directa.

Leído el presente documento, y en prueba de conformidad, las partes intervinientes firman el presente Convenio Urbanístico de Gestión, por triplicado y a un solo efecto, en la ciudad y fecha indicadas en el encabezamiento."

D. Francisco Javier Pomares Fuertes,

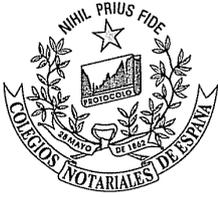
Doña María Cristina del Río Hernández

Doña Paula Asenjo del Río

Doy fe:
Fdo. Dña. Victoria E. Del Río Florido

Código Seguro De Verificación	axE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55
Observaciones		Página	106/133
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/axE9jOuBsElbSr/maAv8gw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

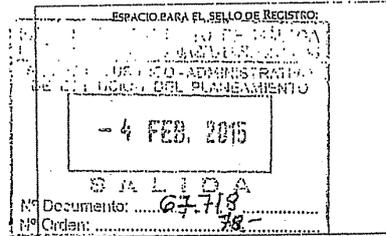




Ayuntamiento de Málaga
Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras

Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio Jurídico Administrativo de Ejecución del Planeamiento

NOTIFICACIÓN



EXP: 15/2014
REF: 15

mjf

Asunto: CONVENIO URBANÍSTICO DE OCUPACIÓN DIRECTA DE PARTE DE LOS SISTEMAS GENERALES BM.2, BM.3 Y BM.4 Y DE COMPROMISO DE PERMUTA DE APROVECHAMIENTO EN EL SECTOR PAM-LO.2 (97) "EL PATO".

El Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, en sesión ordinaria celebrada el día 21 de enero de 2015 adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

"Punto nº 2.- El Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras conoció informe-propuesta del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística, de fecha 22 de diciembre de 2014, el cual copiado a la letra dice:

"Expediente: 15/2014 Ref. 15 - fir
Interesados: Sociedad de Inmuebles Playmont, S.L.
Situación: SGIT-BM.2 , BM.3 y BM.4
Junta Mpal. Distrito Nº 8 Churrriana.

ASUNTO: CONVENIO URBANISTICO DE OCUPACIÓN DIRECTA DEL SISTEMAS DE PARTE DE LOS SISTEMAS GENERALES BM.2, BM.3 Y BM.4 Y DE COMPROMISO DE PERMUTA DE APROVECHAMIENTO EN EL SECTOR PAM-LO.2 (97) "EL PATO"

Se da cuenta de Convenio Urbanístico de Ocupación Directa de los Sistemas Generales BM.2, BM.3 y BM.4 y de compromiso de permuta de aprovechamiento en el Sector PAM.LO.2 (97) "El Pato" suscrito el pasado 30 de mayo por la representación de esta Gerencia con la de la mercantil "Sociedad de Inmuebles Playmont, S.L."

Resulta de las actuaciones que el pasado día 2 de junio, se recibió en este Servicio Jurídico Administrativo de Gestión Urbanística copia del citado Convenio, para su tramitación administrativa, publicándose la apertura del trámite de información pública previsto en el art. 39.2 en relación con el 95 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, LOUA y art. 141 de la misma en Tablón de Edictos de esta Gerencia entre los días 20 de junio y 21 de julio, así como el BOP nº 147 de 1 de agosto pasado, sin que se haya formulado alegación alguna durante dicho trámite.



533622859

Calle de Antonio Machado, 12 • 29002 • Málaga • TLF. 010 Y 951.928.143 • C.I.F.P - 7990002 - C • www.malaga.eu

Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55
Observaciones		Página	107/133
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Vistos los antecedentes obrantes en este Departamento, en los aspectos adjetivos, se informa:

1.- Objeto de los Convenios:

1.1.- El objeto de dicho Convenio es acordar con la representación de la mercantil "Sociedad de Inmuebles Playmont, S.L.", la determinación del aprovechamiento urbanístico al que tiene derecho y la Unidad de Ejecución en la que debe hacerlo efectivo, correspondiente a las fincas de su propiedad, que son las registrales nº 25.060-B y 9.271-B, que conforme al Plan General vigente, se encuentran destinadas a Sistemas Generales, SGIT-BM.2-PM-6 "Parque Arraijanal"; SG-BM.4 "Encauzamiento Arraijanal", SG-BM.3 "Vial de Servicio del Parador de Golf", obteniéndose dicha superficie por el municipio mediante Ocupación Directa, conforme a las previsiones del artículo 141 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

1.2.- Superficies que se ocupan:

- Superficie a ocupar, afecta al Sistema General de Espacios Libres SGIT-BM.2, "PM.6 Parque de Arraijanal", 1.539,07 m²s de la registral nº 25.060-B y el 30% de la registral nº 9.271-B equivalente a 9.941,01 m²s.

- Superficie a ocupar, afecta al Sistema General de Comunicaciones y Transportes de carácter municipal SG-BM.3, "Vial de Servicio Parador de Golf", 17.450,80 m²s de la registral nº 25.060-B.

- Superficie a ocupar, afecta al SG-BM.4 "Encauzamiento Arraijanal", 102,65 m²s de la registral nº 25.060-B.

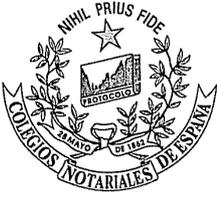
- Superficie de suelo urbano que se cede gratuitamente, sin compensación alguna, 4.151,74 m²s, de la finca registral nº 25.060-B.

Aprovechamiento al que tiene derecho la propiedad: 24.977,84 uu.aa. en la Unidad de Ejecución que le asignarán en el SUS-CA-18, "Vega San Gines", sin urbanizar, al que ya se ha descontado el 10% de cesión obligatoria.

1.3.- Permuta.- Asimismo, el Convenio suscrito establece el compromiso de llevar a cabo la permuta de la finca especial de aprovechamiento que, conforme al Acta de Ocupación se adjudique a Sociedad de Inmuebles Playmont, S.L., por los derechos equivalentes que el Excmo. Ayuntamiento de esta Ciudad ostenta en el sector PAM.LO-2 (97) "El Pato", estableciéndose la equivalencia por el valor de los bienes a permutar según informe de valoraciones emitido por el Departamento de Actuaciones Urbanísticas de esta Gerencia, resultando una equivalencia de 4.519,79 uu.aa en la Unidad de Ejecución 2 del PAM-LO-2 (97) "El Pato".

Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55
Observaciones		Página	108/133
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Ayuntamiento de Málaga
Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras



Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística

Conforme a los antecedentes expuestos, se entiende necesario que, de forma simultánea a la tramitación del Convenio suscrito, se proceda a la tramitación del Acta de Ocupación de la registral 25.060-B y el 30% de la registral 9.271-B, con una superficie total de 29.033,53 m², que se encuentran incluidas en cuanto a 1.539,07 m²s y 9.941,01 m²s, en el SGIT-BM.2; en cuanto a 17.450,80 m²s en el SG-BM.3 y, en cuanto a 102,65 m²s en el SG-BM.4, además de reconociendo el derecho a su titular, Sociedad de Inmuebles Playmont, S.L., a 24.977,84 uuaa del Área de Reparto del SUS-R del PGOU de Málaga y el derecho a integrarse en el SUS-CA.18 "Vega de San Ginés".

2.- Tramitación de los Convenios.-

I.- Sobre la naturaleza jurídica del convenio urbanístico suscrito por la representación municipal con Sociedad de Inmuebles Playmont, S.L., hemos de manifestar que siendo su objeto básico la obtención de diversos Sistemas Generales para el dominio público, se trata del Convenio de Gestión para la ejecución del planeamiento previstos en el art. 95.2 de la LOUA, aunque parte del mismo, teniendo también naturaleza jurídico-administrativa, no goza de esa naturaleza de convenios de gestión, por lo que tratándose de un único documento para un objeto urbanístico concreto, se ha abierto un trámite de información pública, conforme a lo prevista en el art. 39.2 de la LOUA, que se ha llevado a efecto mediante anuncio publicado en el Tablón de Edictos de esta Gerencia entre los días 20 de junio y 21 de julio, y en el BOP nº 147 de 1 de agosto pasado, sin que se haya formulado alegación alguna durante dicho trámite.

Conforme a lo determinado por el art. 6.9 de los Estatutos de esta Gerencia, compete al Consejo Rector la aprobación del Convenio suscrito, una vez cubierta la información pública, conforme a las determinaciones del art. 39.2 en relación con el 95, ambos de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, LOUA.

II.- Una vez aprobado el Convenio por el Consejo Rector se publicará en el BOP un extracto que identificará a los otorgantes, su ámbito de actuación, su objeto y el plazo de vigencia, incluyéndose los Convenios, junto con las valoraciones, en el Registro Público correspondiente, gestionado por la Vicesecretaría de esta Gerencia, todo ello, conforme a lo requerido en los arts. 95.2.3º y 41.3 de la LOUA.

III.- Resumen de las actuaciones que requiere la ejecución del Convenio, sin perjuicio de la permuta prevista, cuya tramitación corresponde al Servicio de Patrimonio municipal:

Acuerdo del Consejo Rector aprobando el Convenio.
Depósito en el Registro gestionado por la Vicesecretaría de esta Gerencia.
Publicación en el BOP del acuerdo adoptado.

IV.- Mientras no se apruebe el Convenio por el pleno Consejo Rector, no procede su ejecución, lo cual no impide se inicien las actuaciones correspondientes para preparar su ejecución, entre ellas:
Incoación del expediente de Ocupación Directa de los Sistemas Generales cuya obtención se prevé.

Pág. 3 / 5

553622852 de Antonio Machado, 12 • 29002 • Málaga • TLF. 010 Y 951.928.143 • C.I.F.P - 7990002 - C • www.malaga.eu



Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55
Observaciones		Página	109/133
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Inscripción en el Registro Municipal de Aprovechamientos Urbanísticos y en el Registro de la Propiedad, de la reserva de aprovechamiento y excesos de aprovechamiento que en el Convenio se prevé entregar a Sociedad de Inmuebles Playmont, S.L.

V.- El pasado 28 de noviembre se emitió informe por el Departamento de Actuaciones Urbanísticas en el que se concluye que los derechos urbanísticos correspondientes a los propietarios del Sistema General objeto de ocupación, ascienden a 24.977,84 uu.aa. sin urbanizar en el SUS-CA.18 "Vega de San Ginés", sector incluido en el Área de Reparto de Suelo Urbanizable Sectorizado Residencial, que puede considerarse su equivalencia valorativa con los 4.519,79 uu.aa. del PAM-LO.2 (97) "El Pato", sector incluido en el área de reparto transitoria (97), ambos del PGOU-2.011.

El pasado 11 de diciembre se ha emitido informe por Intervención General por el que dictamina el Convenio suscrito y analiza la normativa tributaria aplicable a las distintas operaciones jurídicas planteadas en el mismo.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

A la vista de las actuaciones, este Departamento propone al Coordinador General de Urbanismo y Vivienda y Gerente de la GMU, proponga al Consejo Rector de esta Gerencia la adopción de los siguientes acuerdos:

1º.- Aprobar el Convenio Urbanístico de Ocupación Directa de finca sita en los SGIT-BM.2, SG-BM.3 y SG-BM.4 y de compromiso de permuta de Reserva de Aprovechamiento en el Sector PAM.LO.2 "El Pato", suscrito el pasado 30 de mayo por la representación municipal con Sociedad de Inmuebles Playmont, S.L..

2º.- Depositar el citado Convenio, junto con este acuerdo y el informe de valoraciones del Departamento de Actuaciones Urbanísticas, en el Registro Público de Convenios Urbanísticos gestionado por la Vicesecretaría de esta Gerencia, conforme a lo requerido en los arts. 95.2.3º y 41.3 de la LOUA.

3º.- Disponer la publicación en el Talón de Anuncios de esta Corporación y en el BOP de un extracto que identificará a los otorgantes, su ámbito de actuación, su objeto y el plazo de vigencia, con indicación de estar depositado en el Registro Público de Convenios Urbanísticos correspondiente, notificándose este acuerdo a los interesados.

4º.- Disponer se levante el Acta de Ocupación correspondiente para dar cumplimiento al Convenio aprobado, facultando expresamente al Vicepresidente del Consejo de Administración de esta Gerencia para la firma de dicho documento.

5º.- Facultar al Vicepresidente del Consejo de Administración y al Sr. Coordinador General de Urbanismo y Vivienda y Gerente de la GMU, para que indistintamente y con las más amplias facultades que se requieran, puedan suscribir cuantos documentos sean necesarios para dar cumplimiento a las estipulaciones del Convenio; y en concreto, la cláusula B) Compromiso de Permuta, y las estipulaciones Octava (Objeto), y Novena (Materialización de la Permuta), y Décima, pudiendo para ello, entre otros, realizar descripciones actualizadas de las fincas, bien sean cuota proindivisa o bien sean fincas

Pág. 4 / 5

Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55
Observaciones		Página	110/133
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Ayuntamiento de Málaga
Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras



Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística

resultantes, o de los aprovechamientos urbanísticos que sean objeto de la permuta, practicar agrupaciones y segregaciones de fincas, rectificar errores materiales y demás que, no suponiendo alteración de las cláusulas establecidas en el Convenio, sean necesarios para culminar la permuta hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad.”

Lo que le notifico para su conocimiento y efectos, comunicándole que contra el acuerdo transcrito, al ser definitivo en vía administrativa, podrá interponer, potestativamente, recurso de reposición ante el órgano que dictó el mismo, en el plazo de un mes contado desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar la presente notificación, o bien recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, todo ello conforme a lo dispuesto en los artículos 8.1 y 46 de la Ley 29/1998 de 13 de julio de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Así mismo, le comunico que contra el acto o acuerdo que resuelva el recurso de reposición podrá interponer igualmente recurso contencioso-administrativo ante el órgano jurisdiccional competente, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a aquel en que se notifique la resolución expresa del recurso de reposición.

Si no se hubiese resuelto expresamente dicho recurso, será de aplicación el régimen de actos presuntos a tal efecto regulado en el Art. 46 de la Ley 29/1998 de 13 de julio de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime procedente.

Málaga, 29 de enero de 2015
La Vicesecretaria Delegada de la GMU

Fdo. Victoria E. del Río Florido



SOCIEDAD DE INMUEBLES PLAYMONT, S.L.
R/P D^a Cristina del Río Hernández y D^a Paula Asenjo del Río
C/ Monte de Sancha n^o24, planta 1, dcha.

Pág. 5 / 5

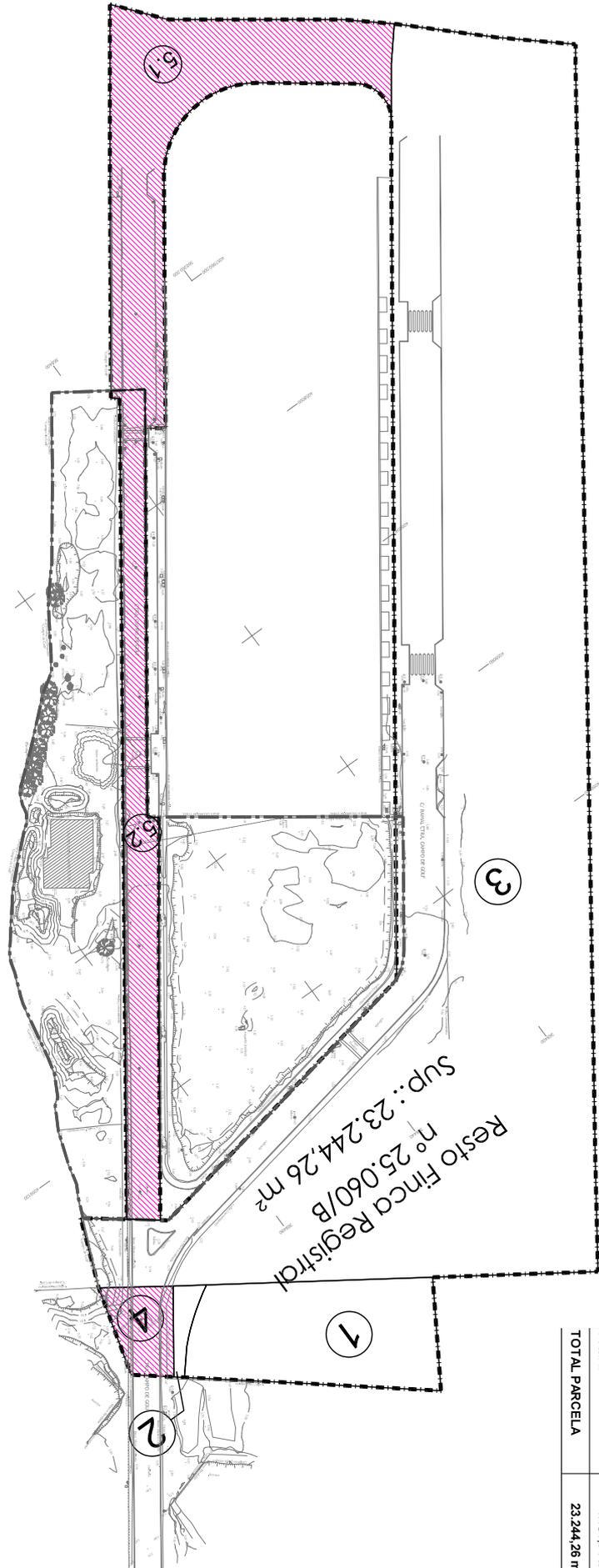
SS3622851

Paseo de Antonio Machado, 12 ■ 29002 ■ Málaga ■ TLF. 010 Y 951.928.143 ■ C.I.F. P - 7990002 - C ■ www.málaga.eu

Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55
Observaciones		Página	111/133
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



RESTO F.R. 25.060/B	
1	SGIT-BM2 1.539,07 m ²
2	SG-BM4 102,65 m ²
3	SG-BM3 17.450,80 m ²
Total 1	19.092,52 m²
4	RESTO 1 318,19 m ²
5	RESTO 2 3.833,55 m ²
Total 2	4.151,74 m²
TOTAL PARCELA	23.244,26 m²



PLANO:	ESCALA:	PRODUCTOR:	A&A
	1/1000		
1	FECHA:	SUNC-O-BM.3 "Golf" VARIO DE CESIÓN PREVIA AL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA CON RESERVA DE APROVECHAMIENTO Porción 5.1. Cesión fuera del ámbito SUNC-O-BM.3 "Golf": 2.343,38 m ² Porción 5.2. Cesión incluida en el ámbito SUNC-O-BM.3 "Golf": 1.490,17 m ² Total Cesión con reserva de aprovechamiento: 3.833,55 m ²	
	Diciembre 2023		

Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Firmado	Fecha y hora	02/09/2024 10:53:55
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Página	114/133		
Observaciones					
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				



ANEJO 4. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

Asenjo y Asociados | Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.
Plaza de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España



Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55
Observaciones		Página	115/133
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Mayo 2024.

Estudio de Detalle

Golf

Estudio de Detalle del ámbito de actuación SUNC-O-BM.3
"Golf" del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga.

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

PROMOTOR
INMUEBLES PLAYMONT, S.L.

PROYECTO
ASENJO Y ASOCIADOS. ARQUITECTURA
INGENIERÍA Y URBANISMO, SLP.

ARQUITECTO DIRECTOR
ÁNGEL ASENJO DÍAZ



Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55
Observaciones		Página	116/133
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



SUNC-O-BM.3 "Golf" | Estudio de Detalle

Proyecto: Golf
Fecha: Mayo 2024
Ámbito: SUNC-O-BM.3 "Golf" del PGOU de Málaga
Número de Expediente: 1367

Estudio de Arquitectura y Urbanismo
Asenjo y Asociados, S.L.P.
Plaza de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España
asenjo.net
952 224 225
asenjo@asenjo.net

Asenjo y Asociados | Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.
Plaza de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España



Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55	
Observaciones		Página	117/133	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

ÍNDICE.

1. INTRODUCCIÓN.....	4
2. CUANTIFICACIÓN DE LA INVERSIÓN MUNICIPAL (GASTOS DE CAPITAL) DURANTE EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN Y POSTERIOR ENTREGA DE LA URBANIZACIÓN.....	5
3. EVALUACIÓN DEL INCREMENTO PATRIMONIAL.....	5
4. LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO MUNICIPAL.....	5
5. ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS E INGRESOS CORRIENTES MUNICIPALES TRAS LA RECEPCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.....	6
5.1. GASTOS VINCULADOS A LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA.....	7
5.2. INGRESOS VINCULADOS A LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA.....	7
5.3. INGRESOS NO VINCULADOS A LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA.....	13
6. BALANCE DE INGRESOS Y GASTOS PÚBLICOS.....	14
7. CONCLUSIONES.....	15

Asenjo y Asociados | Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.
Plaza de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España



Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55
Observaciones		Página	118/133
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



1. INTRODUCCIÓN.

El art. 22.4 del Real Decreto 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana determina que *"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"*.

En base a dicha disposición legal, todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, siempre que comporten la obtención de suelo público destinado a infraestructuras o equipamientos deberán ser sometidos a evaluación económica.

El informe de sostenibilidad económica implica fundamentalmente un análisis económico en el que se determinen tanto los gastos públicos de inversión por la construcción de infraestructuras y equipamientos como los gastos corrientes de mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras y los derivados de la prestación de nuevos servicios.

Dado que el sistema de actuación establecido es el de Compensación los propietarios de la unidad de ejecución aportan los terrenos de cesión obligatoria y gratuita correspondientes a áreas libres y viales, y realizan a su costa la urbanización del ámbito del Estudio de Detalle.

La gestión del mantenimiento del sistema local de espacios libres y del viario público corresponderá al Ayuntamiento y el incremento patrimonial que obtendrá el Ayuntamiento como administración actuante por el desarrollo de este planeamiento, se circunscribirá al aprovechamiento urbanístico correspondiente al 10% de cesión obligatoria.

En consecuencia, debe producirse que los ingresos necesarios a obtener por el Ayuntamiento deben ser como mínimo equivalentes a los gastos de mantenimiento de Espacios Libres y Viario.

El presente Informe justifica la viabilidad de esta actuación por cuanto la repercusión de los gastos e ingresos corrientes presentan una ratio de repercusión favorable frente a la inversión, por las razones antes indicadas y por el aumento de la Base Imponible que el desarrollo y crecimiento de estos suelos supone, resultando aconsejable el desarrollo en la actividad, como queda acreditado en los datos aquí recogidos.

Asenjo y Asociados | Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.
Plaza de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España



Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55
Observaciones		Página	119/133
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2. CUANTIFICACIÓN DE LA INVERSIÓN MUNICIPAL (GASTOS DE CAPITAL) DURANTE EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN Y POSTERIOR ENTREGA DE LA URBANIZACIÓN.

En este apartado se analiza y cuantifica la Inversión Municipal (IM) para:

- Ejecución de las obras de urbanización necesarias para la transformación del suelo.

La administración pública local, en su calidad de administración actuante, no soporta el gasto de inversión en las obras de urbanización. Los propietarios de suelo financian la totalidad de los gastos de su ejecución para la disposición de las parcelas edificables, por lo que no tiene repercusión presupuestaria.

3. EVALUACIÓN DEL INCREMENTO PATRIMONIAL.

Los aumentos patrimoniales que se producen con la actuación son los siguientes:

- Obtención de parcelas lucrativas donde se materializará el aprovechamiento urbanístico de cesión obligatoria correspondiente al 10% del aprovechamiento medio urbanizado y, por tanto, libre de cargas.
- Obtención de suelos dotacionales urbanizados correspondientes a zonas verdes Y, viales, con cargo a la actuación urbanizadora y que recibe la administración municipal:

1. Superficie de viales públicos:	2.969,20 m ²
2. Superficie de zonas verdes:	3.537,46 m ²

4. LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO MUNICIPAL.

De acuerdo con los datos económicos publicados, en el Informe Económico Financiero de los Presupuestos del Ayuntamiento de Málaga para el año 2.017 el Presupuesto del Excmo. Ayuntamiento de Málaga para el ejercicio económico del año 2017 se encuentra equilibrado y nivelado, alcanzando un importe de 596.325.592,78 € de acuerdo con el siguiente detalle:

Asenjo y Asociados | Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.
Plaza de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España



Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55
Observaciones		Página	120/133
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MALAGA

ESTADO DE INGRESOS			ESTADO DE GASTOS		
CAP.	DENOMINACIÓN	IMPORTE	CAP.	DENOMINACIÓN	IMPORTE
A) OPERACIONES CORRIENTES			A) OPERACIONES CORRIENTES		
1	IMPUESTOS DIRECTOS	239.202.676,91	1	REMUNERACIONES DE PERSONAL	159.882.339,36
2	IMPUESTOS INDIRECTOS	17.234.210,19	2	COMPRA DE BIENES CTES. Y SERV.	189.046.339,68
3	TASAS Y OTROS INGRESOS	56.483.039,46	3	INTERESES	15.318.457,80
4	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	261.109.978,30	4	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	149.800.782,04
5	INGRESOS PATRIMONIALES	4.063.203,91	5	FONDO DE CONTINGENCIA	3.550.000,00
TOTAL OPERACIONES CORRIENTES		578.093.108,77	TOTAL OPERACIONES CORRIENTES		517.597.918,88
B) OPERACIONES DE CAPITAL			B) OPERACIONES DE CAPITAL		
6	ENAJENACIÓN DE INVERSIONES REALES		6	INVERSIONES REALES	12.094.083,79
7	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	3.630.965,85	7	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	30.605.507,31
TOTAL OPERACIONES DE CAPITAL		3.630.965,85	TOTAL OPERACIONES DE CAPITAL		42.699.591,10
TOTAL OPERACIONES NO FINANCIERAS		581.724.074,62	TOTAL OPERACIONES NO FINANCIERAS		560.297.509,98
C) OPERACIONES FINANCIERAS			C) OPERACIONES FINANCIERAS		
8	VARIACIÓN DE ACTIVOS FINANCIEROS	3.101.518,16	8	VARIACIÓN DE ACTIVOS FINANCIEROS	3.101.519,16
9	VARIACIÓN DE PASIVOS FINANCIEROS	11.500.000,00	9	VARIACIÓN DE PASIVOS FINANCIEROS	32.926.563,64
TOTAL OPERACIONES FINANCIERAS		14.601.518,16	TOTAL OPERACIONES FINANCIERAS		36.028.082,80
TOTAL INGRESOS		596.325.592,78	TOTAL GASTOS		596.325.592,78

De los datos del presente Informe de Sostenibilidad Económica se deduce que el equilibrio justificado entre gastos e ingresos se mantiene con la propuesta de desarrollo del ámbito SUNC-O-BM.3 "Golf".

5. ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS E INGRESOS CORRIENTES MUNICIPALES TRAS LA RECEPCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

Se trata de ponderar el impacto de la actuación urbanizadora en la Hacienda Pública. Para ello se deberá cuantificar el gasto público que comporta el mantenimiento de las infraestructuras de nueva creación y la prestación de los servicios resultantes y los ingresos.

- Estimación de gastos corrientes de la Hacienda Pública Municipal por la nueva ordenación urbanística.
- Tributos directamente relacionados con los inmuebles y la actividad inmobiliaria:

Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55
Observaciones		Página	121/133
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Se estiman las bases imponibles, a partir de la valoración de los inmuebles (solares y edificaciones).

5.1. GASTOS VINCULADOS A LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA.

Como ya hemos indicado con anterioridad, los gastos municipales se limitarán a la gestión y conservación del Sistema Local de Espacios Libres y del viario público con sus redes de servicios.

Existen varias ratios para valorar el coste de mantenimiento: así la Administración central destina entre 25.000 € a 30.000 € por km. Otra ratio utilizada por la Asociación de Empresas de Conservación y Explotación de Infraestructuras, ACEX, estima que, para su correcta conservación habría que destinar al año el 2% del valor total de la inversión.

Se ha realizado la siguiente estimación de gastos anuales por el mantenimiento de estos espacios:

- Zonas verdes: $1,00 \text{ €/m}^2 = 3.537,46 \text{ m}^2 * 1,00 \text{ €/m}^2 = 3.537,46 \text{ €}$
- Viales: $1,50 \text{ €/m}^2 = 2.969,20 \text{ m}^2 * 1,50 \text{ €/m}^2 = 4.453,80 \text{ €}$

Total gastos mantenimiento = 7.991,26 €

Los servicios de agua y alcantarillado en Málaga los gestiona la empresa EMASA. Las obras de implantación de la infraestructura son sufragadas por los Promotores de la Actuación, por lo cual no suponen un coste a la Administración Pública.

Desde la aceptación de las obras y puesta en marcha del servicio, EMASA se hace cargo de la gestión del servicio. Mediante la imposición de tarifas de abastecimiento y saneamiento, se sufraga el coste de puesta en marcha y mantenimiento del servicio.

Se ha realizado una estimación de estos costes se obtiene de la siguiente tabla:

	SUPERFICIE	VALOR	CUOTA RESULTANTE
GASTOS DE MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS	3.366,00 m ² t	1,50 €/m ² t	5.049,00 €

5.2. INGRESOS VINCULADOS A LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA.

Estos ingresos se corresponden con:

Asenjo y Asociados | Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.
Plaza de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España



Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55
Observaciones		Página	122/133
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- **Licencias urbanísticas.**

- Actuaciones urbanísticas de ejecución de planeamiento: Obras de urbanización:

De acuerdo con la Ordenanza Fiscal Nº 15 de Málaga "TASAS POR ACTUACIONES URBANÍSTICAS", la base imponible de este impuesto es el coste real de la construcción, instalación u obra, entendiéndose como tal el PEM de las obras de urbanización, y de acuerdo con el Artículo 9º.- Control de Calidad, de dicha Ordenanza, en los expedientes relativos a Proyectos de Urbanización y Obras Ordinarias de Urbanización, se practicará una liquidación por el control de calidad de las obras. La liquidación se realizará de acuerdo con la siguiente escala, tomando como base el presupuesto de ejecución de las obras:

Porcentaje	Presupuesto
4,0 %	Hasta 60.101 €
3,0 %	Desde 60.101,01 € hasta 300.506 €
2,5 %	Desde 300.506,01 € hasta 601.012 €
2,0 %	Desde 601.012,01 € hasta 3.005.060 €
1,5 %	Más de 3.005.060 €

Estimamos el PEM a partir de los valores recogidos en el Estudio Económico Financiero del Estudio de Detalle que asciende a la cantidad de 344.320,21 €, incluidas cargas externas.

Aplicando el tipo de gravamen de impuesto del 2,5 % obtenemos la estimación de y la cuota del impuesto de la siguiente forma:

	PEM	TIPO GRAVAMEN	CUOTA RESULTANTE
INGRESOS POR CONTROL DE CALIDAD	344.320,21 €	2,5%	8.608,01 €

- Licencias de Obras Mayor de la edificación:

Según el Artículo 7º.- Base, tipo y cuota. De la Ordenanza Fiscal Nº 15 de Málaga "TASAS POR ACTUACIONES URBANÍSTICAS" Como regla general se tomará como base imponible el coste real o efectivo de las obras, construcciones o instalaciones, que se determinará, inicialmente, en función del presupuesto presentado por los interesados, visado por el colegio oficial correspondiente, o, en su caso, de acuerdo con el coste

Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55
Observaciones		Página	123/133
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



estimado del proyecto. La cuantificación de dicha base podrá verse modificada, a la conclusión de la correspondiente actuación urbanística, como se dispone en el artículo 10 siguiente. A los efectos del cálculo de la base imponible, se establece el coste mínimo del m² a construir en punto nº 1 del Anexo.

La cuota tributaria de la Tasa por Licencia será el resultado de aplicar el tipo del 2,5% a la base imponible antes definida, de acuerdo con el ANEXO A LA ORDENANZA FISCAL Nº 15 Nº 1.-

A efectos de valoración, para determinar la base imponible de la Tasa por licencia urbanística, el coste del m² a aplicar a la superficie a construir será el que se expresa a continuación:

Edificio de viviendas o apartamentos	321,91 €/m ²
Viviendas adosadas o pareadas	373,13 €/m ²
Viviendas unifamiliares aisladas.....	484,69 €/m ²
Edificios para explotación hotelera.....	373,13 €/m ²
Naves industriales.....	161,87 €/m ²
Edificios de aparcamientos.....	242,04 €/m ²
Edificios comerciales y recreativos.....	292,66 €/m²
Edificaciones de uso o interés social, asistencial, cultural, religioso o deportivo.....	221,32 €/m ²

De acuerdo con lo anteriormente indicado se realiza la estimación de los posibles ingresos por Licencias de Obra Mayor de las naves industriales que se podrían desarrollar en base al techo edificable del Sector:

	SUPERFICIE	VALOR	TIPO GRAVAMEN	CUOTA RESULTANTE
INGRESOS POR LICENCIAS DE OBRA MAYOR	3.366,00 m ² t	292,66 €/m ² t	2,5%	24.627,34 €

• Impuesto de la Construcción, Instalaciones y Obras (ICIO).

De acuerdo con la ORDENANZA FISCAL Nº 4. IMPUESTO SOBRE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS del Ayuntamiento de Málaga, la base imponible del impuesto está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, entendiéndose por tal, a estos efectos, el coste de ejecución material de aquella. No

Asenjo y Asociados | Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.
Plaza de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España



Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55
Observaciones		Página	124/133
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



forman parte de la base imponible el Impuesto sobre el Valor Añadido y demás impuestos análogos propios de regímenes especiales, las tasas, precios públicos y demás prestaciones patrimoniales de carácter público local relacionadas, en su caso, con la construcción, instalación u obra, ni tampoco los honorarios de profesionales, el beneficio empresarial del contratista ni cualquier otro concepto que no integre, estrictamente, el coste de ejecución material.

La cuota del impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen. El tipo de gravamen para el año 2017 será el 3,8 por 100.

Estimamos el PEM a partir de un valor estimado de la construcción, que cuantificamos en la cantidad de 809 €/m²t. (COAMALAGA. Valores estimativos de la construcción año 2017).

A dicho valor se le incrementa el 19% aplicado normalmente por las constructoras para determinar sus Gastos Generales y Bº Industrial, con lo que se obtendría la Base Imponible de dicho impuesto.

De acuerdo con lo anteriormente indicado se estima la cuota de dicho impuesto de la siguiente forma:

	SUPERFICIE	VALOR	TIPO GRAVAMEN	CUOTA RESULTANTE
INGRESOS POR ICIO	3.366,00 m ² t	962,71 €/m ² t	3,8%	123.138,31 €

- **Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI).**

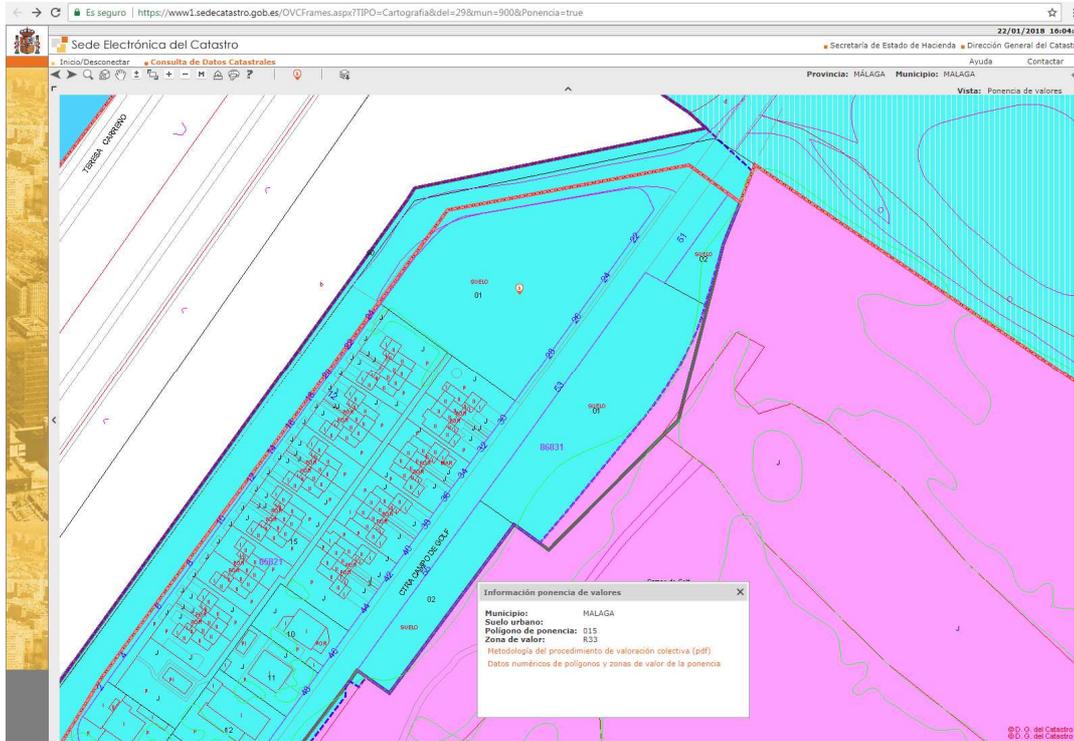
El **IBI** del suelo antes de la programación y ejecución urbanizadora. Este suelo tributa como suelo de naturaleza urbana con anterioridad a la programación y ejecución de la actuación urbanizadora.

Por tanto, se estiman los ingresos que percibe el Ayuntamiento por el IBI con anterioridad a la recepción.

De acuerdo con el Artículo 11º de la Ordenanza Fiscal "Nº 1. IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES" del Ayuntamiento de Málaga, el tipo de gravamen del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, aplicable a los bienes urbanos, queda fijado en el 0,4510 %, y la base imponible de este impuesto estará constituida por el valor catastral de los bienes inmuebles, que se determinará conforme a lo dispuesto en las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario.

Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55	
Observaciones		Página	125/133	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Para estimar el valor catastral de los terrenos de este ámbito, con una superficie de 9.872,66 m², utilizamos los datos de la Ponencia de Valores del Catastro de Málaga del año 2013, que para la zona R.33 de dicha Ponencia, que son las correspondientes a este ámbito, es de 700 €/m² de acuerdo con los siguientes cuadros:



Asenjo y Asociados | Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.
Plaza de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España



Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55
Observaciones		Página	126/133
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



SUNC-O-BM.3 "Golf" | Estudio de Detalle

Z.Val.	Vivienda	Comercial	Oficinas	Industria	Turístico	Garajes	Otros2	Otros3	Z-Verde	Equipam.	VALOR UNITARIO Inicial	REDUCCIÓN UA	REDUCCIÓN NU
PR29A	925.00	925.00	925.00	925.00	925.00	191.00	450.00		92.50	693.75	30.83		0.60
PR29B	925.00	925.00	925.00	925.00	925.00	191.00	450.00		92.50	693.75	17.85		0.60
PR29C	925.00	925.00	925.00	925.00	925.00	191.00	450.00		92.50	693.75	30.83		0.60
PR29D	925.00	925.00	925.00	925.00	925.00	191.00	450.00		92.50	693.75	7.30		0.60
PR31A	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	100.00	450.00		80.00	600.00	7.30		0.60
PR32	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	100.00	450.00		75.00	562.50	7.30		0.60
PR32A	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	100.00	450.00		75.00	562.50	7.30		0.60
PR33A	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	100.00	333.00		70.00	525.00	10.54		0.60
PR33B	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	100.00	333.00		70.00	525.00	7.30		0.60
PR34A	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00	100.00	333.00		65.00	487.50	10.54		0.60
PR34B	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00	100.00	333.00		65.00	487.50	30.83		0.60
PR34C	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00	100.00	333.00		65.00	487.50	11.35		0.60
PR34D	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00	100.00	333.00		65.00	487.50	7.30		0.60
PR34E	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00	100.00	333.00		65.00	487.50	10.54		0.60
PR35	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	100.00	333.00		60.00	450.00	7.30		0.60
PR36A	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00	85.00	281.00		55.00	412.50	7.30		0.60
PR39B	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	85.00	281.00		42.00	315.00	11.35		0.60
PR39C	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	85.00	281.00		42.00	315.00	7.30		0.60
PR39D	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	85.00	281.00		42.00	315.00	17.85		0.60
PR39E	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	85.00	281.00		42.00	315.00	10.54		0.60
PR40	391.00	391.00	391.00	391.00	391.00	48.00	281.00		39.10	293.25	7.30		0.60
PR40A	391.00	391.00	391.00	391.00	391.00	48.00	281.00		39.10	293.25	10.54		0.60
PR41A	362.00	362.00	362.00	362.00	362.00	48.00	281.00		36.20	271.50	10.54		0.60
PR41B	362.00	362.00	362.00	362.00	362.00	48.00	281.00		36.20	271.50	24.34		0.60
PR42C	333.00	333.00	333.00	333.00	333.00	48.00	170.00		48.00	170.00	30.83		0.60
PR42D	333.00	333.00	333.00	333.00	333.00	48.00	170.00		48.00	170.00	11.35		0.60
PR42E	333.00	333.00	333.00	333.00	333.00	48.00	170.00		48.00	170.00	7.30		0.60
PR42F	333.00	333.00	333.00	333.00	333.00	48.00	170.00		48.00	170.00	17.85		0.60
PR42G	333.00	333.00	333.00	333.00	333.00	48.00	170.00		48.00	170.00	10.54		0.60
PR43A	305.00	305.00	305.00	305.00	305.00	48.00	170.00		30.50	228.75	11.35		0.60
PR44	281.00	281.00	281.00	281.00	281.00	48.00	170.00		28.10	210.75	17.85		0.60
PR48	191.00	191.00	191.00	191.00	191.00	48.00	170.00		19.10	143.25	7.30		0.60
PR56A	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	48.00	60.00		6.00	45.00	7.30		0.60
R25	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	191.00	450.00		120.00	900.00		0.40	0.60
R26	1130.00	1130.00	1130.00	1130.00	1130.00	191.00	450.00		113.00	847.50		0.40	0.60
R27	1060.00	1060.00	1060.00	1060.00	1060.00	191.00	450.00		106.00	795.00		0.40	0.60
R28	990.00	990.00	990.00	990.00	990.00	191.00	450.00		99.00	742.50		0.40	0.60
R31	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	100.00	450.00		80.00	600.00		0.40	0.60
R32	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	100.00	450.00		75.00	562.50		0.40	0.60
R33	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	100.00	333.00		70.00	525.00		0.40	0.60
R34	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00	100.00	333.00		65.00	487.50		0.40	0.60

De esta forma se estiman unos ingresos municipales anuales por el concepto de IBI de la siguiente forma:

	SUPERFICIE	VALOR	TIPO GRAVAMEN	CUOTA RESULTANTE
INGRESOS POR IBI	3.366,00 m ²	700 €/m ²	0,4510%	10.626,46 €

Asenjo y Asociados | Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.
Plaza de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España



Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55
Observaciones		Página	127/133
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- **Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.**

De acuerdo con la ORDENANZA N° 05. IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA, constituye el hecho imponible del impuesto el incremento de valor que experimenten los terrenos de naturaleza urbana ubicados en el término municipal de Málaga y que se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de su propiedad por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos terrenos.

La base imponible de este impuesto está constituida por el incremento real del valor de los terrenos, puesto de manifiesto en el momento del devengo por la transmisión de los terrenos a terceros. Según estudio de mercado consideramos que se mantendrá estable la estructura de propiedad en los próximos cinco años con lo que no procede determinar ingresos por dicho impuesto.

- **Ingresos por enajenación.** Son los ingresos correspondientes a la enajenación del 10 % del aprovechamiento de cesión obligatoria, que estimamos en la cantidad de 800 €/m²t correspondiente al valor de repercusión del uso característico comercial recogido en el PGOU, que da el siguiente resultado:

$$336,60 \text{ m}^2\text{t} * 800 \text{ €/m}^2\text{t} = 269.280 \text{ €}$$

5.3. INGRESOS NO VINCULADOS A LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA.

- **IAE:** Impuesto de actividades económicas.

Según la ORDENANZA N° 2. IMPUESTO SOBRE ACTIVIDADES ECONÓMICAS para la determinación de la Base Imponible, en su artículo 2º se establecen por un lado unos Coeficiente de ponderación determinado en función del importe neto de la cifra de negocios del sujeto pasivo de acuerdo con el siguiente cuadro:

- Importe neto de la cifra de negocios (euros) Coeficiente
- Desde 1.000.000,00 hasta 5.000.000,00 1,29
- Desde 5.000.000,01 hasta 10.000.000,00 1,30
- Desde 10.000.000,01 hasta 50.000.000,00 1,32
- Desde 50.000.000,01 hasta 100.000.000,00 1,33
- Mas de 100.000.000,00 1,35
- Sin cifra neta de negocio 1,31

Y en el Artículo 3º se establece un Coeficiente de situación sobre las cuotas modificadas por la aplicación del coeficiente de ponderación previsto en el artículo anterior, se establece una escala de coeficientes que pondera la situación física del local dentro de

Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55
Observaciones		Página	128/133
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



este término municipal, atendiendo a la categoría de la calle en que dicho local radica, lo que hace difícil estimar a priori estos ingresos.

No obstante, se realiza una estimación de ingresos anual correspondiente a un epígrafe de actividad 617, de comercio al por mayor, con una cuota media de 410 €/anual con un coeficiente de ponderación de 1,30:

	EPIGRAFE	VALOR	COEFICIENTE DE PONDERACION	CUOTA RESULTANTE
INGRESOS POR IAE	617	410 €	1,30	533,00 €

No obstante, existen una serie de Bonificaciones por inicio de actividad y Exenciones en el Impuesto sobre Actividades Económicas para los siguientes sujetos pasivos:

- personas físicas.
 - personas jurídicas que tengan un importe neto de la cifra de negocios inferior a 1.000.000 de euros.
- **Tasas y otros tributos.** Dentro de estos ingresos incluimos las tasas municipales tales como vados, recogida de RSU, entrada de carruajes, etc., que estimamos en una cantidad global anual de 3.000 €.

6. BALANCE DE INGRESOS Y GASTOS PÚBLICOS.

El balance de ingresos y gastos públicos se realiza diferenciando ingresos por actos administrativos e ingresos recurrentes, repercutiendo los primeros en los cinco primeros años de actividad, a partir de los cuales, los ingresos estarán referidos a imposiciones anuales.

Respecto a los gastos municipales, se han cuantificado como gastos anuales.

Todo esto queda reflejado en el siguiente cuadro de balance de ingresos y gastos públicos:

Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55
Observaciones		Página	129/133
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



SUNC-O-BM.3 "Golf" | Estudio de Detalle

BALANCE DE INGRESOS Y GASTOS PÚBLICOS		AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TOTAL A 5 AÑOS
INGRESOS							
Ingresos por actos administrativos:							
Tasas Urbanísticas:	2,50 P.E.M. Urbanización	0,00 €	8.608,01 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	8.608,01 €
Licencias Urbanísticas:	2,5% P.E.M. Construcción	0,00 €	24.627,34 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	24.627,34 €
ICIO:	3,8% P.E.M. Construcción	0,00 €	41.046,10 €	41.046,10 €	41.046,10 €	0,00 €	123.138,31 €
IBI		0,00 €	0,00 €	3.542,15 €	7.084,31 €	10.626,46 €	21.252,92 €
Ingresos por enajenación:	800,00 €/m ²	0,00 €	0,00 €	0,00 €	134.640,00 €	134.640,00 €	269.280,00 €
Total ingresos por actos administrativos:		0,00 €	74.281,45 €	44.588,26 €	182.770,41 €	145.266,46 €	446.906,58 €
Ingresos recurrentes:							
IAE:	533 €	0,00 €	533 €	533 €	533 €	533 €	2.132,00 €
Tasas y otros tributos:	3.000,00 €	0,00 €	0,00 €	1.000,00 €	2.000,00 €	3.000,00 €	6.000,00 €
Total ingresos recurrentes:		0,00 €	533,00 €	1.533,00 €	2.533,00 €	3.533,00 €	8.132,00 €
TOTAL INGRESOS:		0,00 €	74.814,45 €	46.121,26 €	185.303,41 €	148.799,46 €	455.038,58 €
GASTOS							
Mantenimiento de zonas verdes:	1,00 €/m ²		3.537,46 €	3.537,46 €	3.537,46 €	3.537,46 €	14.149,84 €
Mantenimiento de viales:	1,50 €/m ²		4.453,80 €	4.453,80 €	4.453,80 €	4.453,80 €	17.815,20 €
Mantenimiento de Infraestructuras de abastecimiento:	1,50 €/m ²	0,00 €	5.049,00 €	5.049,00 €	5.049,00 €	5.049,00 €	20.196,00 €
TOTAL GASTOS:		0,00 €	13.040,26 €	13.040,26 €	13.040,26 €	13.040,26 €	52.161,04 €
BALANCE INGRESOS/GASTOS:		0,00 €	61.774,19 €	33.081,00 €	172.263,15 €	135.759,20 €	402.877,54 €

De dónde:

- Techo edificable ámbito: 3.366,00 m²t
- Superficie zonas verdes: 3.537,46 m²
- Superficie viales: 2.969,20 m²

7. CONCLUSIONES.

Analizado el saldo fiscal de la nueva ordenación urbanística del ámbito SUNC-O-BM.3 "Golf", a través del balance de ingresos y gastos públicos potenciales, se concluye que la actuación afecta positivamente al presupuesto municipal, pues el balance de la actuación es positivo, por una cuantía de 402.877,54 €, de los cuales 269.280,00 € se corresponden a la previsión de venta del aprovechamiento cedido al Ayuntamiento, y 133.597,54 € corresponderían a ingresos recurrentes del exceso de ingresos previstos sobre los gastos de mantenimiento previstos.

Málaga, Mayo de 2024.

Fdo.: ÁNGEL ASENJO DÍAZ.
Arquitecto.

Asenjo y Asociados | Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.
Plaza de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España



Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55
Observaciones		Página	130/133
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



6. Planos.

Asenjo y Asociados | Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.
Plaza de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España



Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55	
Observaciones		Página	131/133	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

6. ÍNDICE DE PLANOS.

I.- PLANOS DE INFORMACIÓN.	ESCALA
I.1. PLANO DE SITUACIÓN GENERAL Y EN EL PGOU.	1/10.000 1/5.000
I.2. TOPOGRÁFICO ACTUAL DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.	1/500
I.3. PROPIEDADES APORTADAS.	1/500
I.4. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS Y AFECCIONES DE CARRETERAS	1/2.000
I.5. SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO E INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS REAL DECRETO 1842/2009	1/10.000
I.6. SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES REAL DECRETO 1842/2009	1/25.000
I.7. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.	
I.7.1. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. REDES DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO	1/500
I.7.2. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. REDES DE ELECTRICIDAD, TELECOMUNICACIONES Y ALUMBRADO PÚBLICO.	1/500
P.- PLANOS DE PROYECTO.	
P.1. PLANO DE CALIFICACIÓN.	1/500
P.2. PROPUESTA DE PARCELACIÓN.	1/500
P.3. PLANO DE ALINEACIONES Y RASANTES.	1/500
P.4. ANÁLISIS DE AFECCIONES AERONÁUTICAS. SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO E INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS.	1/500
P.5. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES SOBRE RASANTE. PLANTA BAJA.	1/500
P.6. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES SOBRE RASANTE. PLANTA ALTA.	1/500
P.7. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES BAJO RASANTE.	1/500
P.8. PLANO DE REPLANTEO.	1/500
P.9. PLANO DE SECCIONES VIARIAS TIPO.	1/500
P.10. PERFILES LONGITUDINALES.	1/1.000 1/200

Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55
Observaciones		Página	132/133
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



P.11. PLANOS DE INFRAESTRUCTURAS.

P.11.1.	RED DE SANEAMIENTO. RESIDUALES.	1/500
P.11.2.	RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA Y RIEGO.	1/500
P.11.3.	RED DE ELECTRICIDAD Y ALUMBRADO.	1/500
P.11.4.	RED DE TELECOMUNICACIONES.	1/500

Málaga, Mayo de 2024.

Fdo.: ÁNGEL ASENJO DÍAZ.
Arquitecto Director.

Asenjo y Asociados | Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.
Plaza de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España



Código Seguro De Verificación	aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:55	
Observaciones		Página	133/133	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/aXE9jOuBsElbSr/maAv8gw==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			