

AVANCE - BORRADOR
DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR
SUNC-O-PD.9 "MARQUÉS DE PANIEGA"
PGOU MÁLAGA



MARZO 2023

PROMUEVE:
MÁLAGA RÍO RESIDENCIAL, S.L.



EQUIPO REDACTOR:



Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55
Observaciones		Página	1/146
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==		



ÍNDICE

1.	INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES.....	4
1.1.	INTRODUCCIÓN.....	4
1.2.	OBJETO	4
1.3.	JUSTIFICACIÓN DE LA FIGURA ELEGIDA PARA EL INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.....	6
1.4.	JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA.....	8
1.5.	INICIATIVA Y REDACCIÓN.	11
2.	MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DESCRIPTIVA.....	12
2.1.	SITUACIÓN.....	12
2.2.	DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO	14
2.2.1.	DELIMITACIÓN ACTUAL SEGÚN FICHA PLAN GENERAL.....	14
2.2.2.	DELIMITACIÓN PROPUESTA	15
2.3.	ENCUADRE URBANO.....	18
2.3.1.	LAS COMUNICACIONES	18
2.3.2.	EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS	22
2.3.3.	USOS LUCRATIVOS.....	24
2.3.4.	URBANISMO Y EDIFICACIÓN DEL ENTORNO	25
2.4.	CARACTERIZACIÓN DEL ENTORNO	27
2.4.1.	ESTRUCTURA GEOLÓGICA Y GEOTÉCNICA	27
2.4.2.	TOPOGRAFÍA	27
2.4.3.	HIDROLOGÍA.....	29
2.4.4.	CLIMATOLOGÍA	30
2.4.5.	VEGETACIÓN	30
2.5.	ANTECEDENTES Y SITUACIÓN ACTUAL.....	32
2.6.	INCIDENCIA Y AFECCIONES DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.....	34
2.6.1.	SERVIDUMBRE AERONÁUTICAS.....	34
2.6.2.	DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO	37
2.6.3.	PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y ARQUITECTÓNICO.....	38
2.6.4.	DOMINIO PÚBLICO VIARIO.....	39
2.7.	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.....	40
2.7.1.	PARCELAS CATASTRALES	42
2.7.2.	PARCELAS REGISTRALES	44
2.8.	CONDICIONES DERIVADAS DE LA PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA Y TERRITORIAL.....	49
2.8.1.	PLANIFICACIÓN TERRITORIAL.....	49
2.8.2.	PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA.....	50
3.	DIAGNÓSTICO	55
4.	MEMORIA DE ORDENACIÓN.....	56
4.1.	OBJETIVOS MEDIOAMBIENTAL Y DE SOSTENIBILIDAD	56
4.2.	OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN	58
4.3.	ESTUDIO DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN	59
4.3.1.	ALTERNATIVA 0	60

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55
Observaciones		Página	2/146
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==		



4.3.2.	ALTERNATIVA 1	61
4.3.3.	ALTERNATIVA 2	63
4.3.4.	ALTERNATIVA 3	66
4.4.	JUSTIFICACIÓN Y MOTIVACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA.....	70
4.5.	DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN	73
4.5.1.	SISTEMA DE COMUNICACIONES	76
4.5.2.	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	78
4.5.3.	EL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS.....	81
4.5.4.	USOS LUCRATIVOS	82
4.6.	JUSTIFICACIÓN DE RESERVAS DOTACIONALES DEL SECTOR	83
4.6.1.	JUSTIFICACIÓN DE RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA.....	87
4.6.2.	CUADRO RESUMEN DE LA ORDENACIÓN	88
4.6.3.	ACCESIBILIDAD Y TRÁFICO	89
4.6.4.	IMPLANTACIÓN EDIFICATORIA Y VOLUMÉTRICA	93
4.6.5.	BASES PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN.....	96
4.6.6.	PARÁMETROS DE ORDENACIÓN Y ADECUACIÓN AL ENTORNO.....	97
A.	CONFIGURACIÓN DE ESPACIOS LIBRES.....	97
B.	ORDENACIÓN ARMONIZADA CON EL PD-10	101
C.	LA ORDENACIÓN EN EL ENTORNO URBANO	103
D.	APARCAMIENTOS EN INTERIOR DE PARCELA.....	104
E.	ORDENACIÓN CONJUNTA DE ÁMBITOS (PD.9-PD.10)	105
F.	DETERMINACIONES ESPACIOS BAJO RASANTE.	106
4.7.	PLAN DE ETAPAS	107
5.	PLANOS.....	110

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55	
Observaciones		Página	3/146	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==			

1. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES.

1.1. INTRODUCCIÓN

El presente Plan de Reforma Interior del SUNC-O-PD.9 "Marqués de Paniega", según el documento de Plan General de Ordenación de Málaga, aprobado definitivamente mediante Orden de 21 de enero de 2.011 por parte de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, tiene por objeto analizar las determinaciones aplicables al Suelo Urbano No Consolidado, según el contenido del PGOU de Málaga.

Este Plan de Reforma Interior desarrolla las previsiones de Ordenación del PGOU sobre el ámbito del SUNC-O-PD.9, Suelo Urbano no consolidado ordenado, sometido a las normas del Título XI, Régimen del suelo urbano55

1.2. OBJETO

El objeto del documento es plantear **una nueva ordenación**, integrando los suelos en una operación de remodelación, regeneración y recuperación para la ciudad, estableciendo una mejora del bienestar de la población y en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística configurando un nuevo espacio que contextualice y viabilice el desarrollo del suelo.

La ordenación debe responder a unos criterios que velen por los valores medioambientales y de sostenibilidad en la ciudad. Para ello, se plantean una serie de objetivos que establecen las bases para la ordenación del ámbito.

- Mejorar los **vínculos y relaciones** con su entorno inmediato, facilitando su conectividad, así como la reordenación de los accesos al ámbito mediante viales, con un carácter más racional, que faciliten esa conectividad y solventen el acceso a las nuevas edificaciones.
- Proponer piezas edificatorias que sean capaz de atraer una **importante actividad** y genere **dinamismo** en la zona, creando un punto de atracción y oportunidad para la renovación urbana.
- Las actuaciones deben garantizar **criterios ambientales y de sostenibilidad**
- Generar una **propuesta a escala de barrio**, que no se centre en el ámbito, sino que permita, a través de los espacios libres y el viario, la conexión entre el suelo urbano ya consolidado y los ámbitos del PD.9 y PD.10.

La propuesta debe suponer una oportunidad para llevar a cabo una actuación única mediante la puesta en carga de los suelos aplicando una estrategia dual, materializada en la introducción de nuevos usos, que flexibilicen las posibilidades del área.

- Generar un espacio que integre **criterios ambientales y de sostenibilidad**, tanto nivel de planeamiento urbanístico como en las tipologías de la edificación a implantar, que permita introducir usos residenciales y actividades terciarias que **potencien cualidades del sistema urbano** y que doten de **servicios e infraestructuras actuales** al ámbito, generando una combinación de **usos diversa, útil y atractiva**.
- Disponer **elementos singulares** en la ordenación, entendido como **nodo de atracción** de la actividad del entorno urbano y que a su vez confieran al ámbito de una identidad propia dentro de la ciudad, mejorando el paisaje urbano.
- Proponer un modelo de ordenación con **carácter regenerador**, "construyendo ciudad, dentro de la propia ciudad".

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55
Observaciones		Página	4/146
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==		



- Diseñar espacios libres que aporten **calidad y bienestar** a los habitantes de la zona, como **elementos de transición** entre los edificios existentes y las nuevas edificaciones, conectando, a través de ellos, la trama urbana de la zona este con la calle principal Emilio Thuillier.
- Configurar **un nuevo paisaje urbano** de calidad, que consiga redibujar los límites actuales.
- Establecer las condiciones necesarias para propiciar una **movilidad urbana más sostenible**, con la finalidad de incrementar la conectividad, racionalizar recorridos y garantizar unas adecuadas condiciones de seguridad y accesibilidad. Apuesta por el modelo de ciudad compacta y sostenible, fomentando la movilidad sostenible, impulsando el papel del transporte público y la movilidad no motorizada (pie-bicicleta).

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55	
Observaciones		Página	5/146	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==			

1.3. JUSTIFICACIÓN DE LA FIGURA ELEGIDA PARA EL INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

En el momento actual, en el que la empresa MALAGA RIO RESIDENCIAL toma la iniciativa para acometer el desarrollo urbanístico, se encuentra en vigor la nueva ley urbanística de Andalucía, la ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (L.I.S.T.A.); aplicando, por tanto, lo dictaminado por la norma, para este tipo de actuaciones.

La LISTA hace una clara apuesta por las actuaciones en el suelo urbano, en pro de la sostenibilidad y la regeneración urbana, con el objetivo de alcanzar el concepto de "ciudad compacta".

En la actualidad, el ámbito del SUNC-O-PD.9, está clasificados por el Plan General **como Suelo Urbano en categoría de No consolidado**, según la DTª1ª Aplicación de la Ley tras su entrada en vigor de la LISTA, en su apartado A, 2ª) establece que los ámbitos de suelo urbano no consolidado del planeamiento general vigente tendrán el régimen que se establece en esta ley para la promoción de actuaciones de transformación urbanística delimitadas sobre **suelo urbano** o, en su caso, el de las actuaciones urbanísticas.

Esto queda reforzado en el Reglamento (*Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía*) mediante el punto 1 de la DTª2ª Actuaciones de transformación urbanística en ámbitos de suelo urbano no consolidado y de [...] de instrumentos de planeamiento general, donde se recoge nuevamente las determinaciones de la ficha como el marco para el desarrollo del suelo.

1. Conforme a la disposición transitoria primera de la Ley, los ámbitos de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable sectorizado previstos en los instrumentos de planeamiento general vigente tendrán el régimen de la promoción de las actuaciones de transformación urbanística o, en su caso, el de las actuaciones urbanísticas.

Por tanto, el suelo SUNC-O-PD.9, queda clasificado a efectos de la LISTA como **Suelo Urbano, y delimitados ya como Actuaciones de Transformación Urbanística en Suelo Urbano – de Reforma Interior** por las determinaciones de la **ficha del PGOU** a efectos de transformar el suelo a Urbano con una reforma o renovación de la urbanización de los ámbitos. En este contexto, el instrumento urbanístico que tiene por objeto desarrollar el suelo es el **Plan de Reforma Interior**.

La nueva ley andaluza (L.I.S.T.A) regula en su Capítulo II ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANO, en concreto en su artículo 29, las actuaciones de reforma interior en suelo urbano con objeto de una nueva ordenación urbanística en un ámbito por causa de la obsolescencia de los servicios, degradación del entorno, necesidad de modificar los usos existentes o análogas que hagan necesaria la reforma o renovación de la urbanización del ámbito. Deberán estar debidamente justificadas y motivadas en la regeneración de la ciudad existente, pudiendo estar el ámbito, como es el caso, ya delimitado por el Plan de Ordenación Urbana (PGOU, en la antigua LOUA).

En el caso que nos ocupa, entendiendo que el objetivo se fundamenta en la mejora del bienestar de la población y en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística, y dado que la propuesta se limita a reformar un suelo con clasificación urbana con un entorno degradado con el objetivo de la regeneración de la ciudad existente, en un ámbito que se configura como un vacío de suelo urbano con ordenación pormenorizada cuya revisión se considera justificada, el instrumento de ordenación urbanística que detallará ese planteamiento será el PLAN DE REFORMA INTERIOR que se establece en el art. 68 de la LISTA.

Artículo 68. Los Planes de Reforma Interior.

1. Los Planes de Reforma Interior tienen por objeto delimitar y establecer la ordenación detallada y la programación de actuaciones en el ámbito para el que sea necesaria una actuación de reforma interior en suelo urbano.

2. Los Planes de Reforma Interior contendrán las determinaciones precisas para su objeto según se determine reglamentariamente, debiendo respetar las normas y directrices establecidas por el instrumento de ordenación urbanística general o por los Planes de Ordenación Urbana.

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55
Observaciones		Página	6/146
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==		



Por otro lado, la delimitación del ámbito de Reforma Interior toma de referencia la delimitación preexistente en el PGOU 2011 pero innovando las determinaciones previstas en el Plan General sin incrementar el techo edificable previsto. No se hace necesaria la aprobación de propuesta de delimitación previa de ATU (de conformidad con lo dispuesto en el art. 118.3 del Reglamento de la LISTA) en virtud de lo establecido en la disposición transitoria segunda "Actuaciones de Transformación Urbanística de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable previsto en los instrumentos de planeamiento general", en su apartado 1.

En lo que respecta a la "modificación del PGOU", que implícitamente estamos llevando a cabo, se realiza mediante la tramitación del PRI, en virtud de la Disposición Transitoria Tercera, apartado 3. del Decreto 550/2022 por el que se aprueba el Reglamento de la LISTA.

Por todo lo expuesto, aunque la ficha urbanística indique que el instrumento de desarrollo es a través del Estudio de Detalle, con la aplicación de la nueva normativa, la L.I.S.T.A., el Estudio de Detalle es un instrumento complementario que no permite acometer la definición de la ordenación detallada, distribución de usos, viario y espacios libres para el ámbito objeto del presente documento.

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55	
Observaciones		Página	7/146	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==			

1.4. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA

El presente instrumento de ordenación urbanística detallada se desarrolla de acuerdo con las determinaciones recogidas en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga.

Este documento, desarrolla las determinaciones detalladas en la ficha urbanística del sector, en el área de suelo urbano no consolidado, correspondiente al documento del PGOU de Málaga 2.011; incorporando aquellas determinaciones que permiten la viabilidad, la mejora de la ordenación urbanística y la regeneración urbana del ámbito.

Se detallan los parámetros urbanísticos y las determinaciones más representativas del ámbito, en base a los parámetros recogidos en la ficha del PGOU:

SUNC-O-PD.9 "Marqués de Paniega"

ÁREA DE REPARTO:	AR.UE.SUNC-O-PD.9
USO:	Residencial.
SUPERFICIE:	6.197 m ² s
SUP. CON APROVECHAMIENTO:	4.322 m ² s
SUELO PÚBLICO ASOCIADO:	1.875 m ² s
IN. EDIFICABILIDAD:	1,74 m ² t/m ² s
APROV. MEDIO:	1,9505 UA/m ² s
DENSIDAD:	175 Viv/Ha.

OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES VINCULANTES:

Zona final C/ Emilio Thuiller en la que se pretende la mezcla de usos y tipologías, resolviendo los desniveles entre calles que circundan un vacío por existir un colegio privado cerrado hace varios años. Actuación conjunta que permita una edificación con usos de equipamientos en planta baja y residencial en plantas superiores. Punto de oportunidad para la renovación urbana, generando un viario de mayor racionalidad.

1.- El Estudio de Detalle ajustará el viario, las rasantes y la ordenación de volúmenes con los siguientes criterios:

- Ordenación de volúmenes de la edificación al objeto de conseguir la conexión entre calles Isla de Riaran y Sancho Miranda. Mediante Proyecto de Urbanización se definirá las rasantes definitivas.
- Se permitirá la ejecución de un aparcamiento subterráneo que enlace ambas edificaciones, por debajo de la cota -1,30 respecto a rasante definitiva, siempre que se cumpla que se destinen para aparcamientos obligatorios, se realicen un mínimo de 3 plantas de aparcamiento soterrado y que el espacio sobre rasante del aparcamiento se destine a uso público.
- Ordenanza OA-2 con bajo comercial que puede extenderse fuera de los límites de la edificación residencial permitiendo sobre cubierta, en función de las rasantes, espacios de accesos a la edificación. La ubicación de las viviendas protegidas será preferentemente en la zona indicada en el gráfico de calificación.

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55	
Observaciones		Página	8/146	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==			

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:

Instrumento de desarrollo: Estudio de detalle.

Unidad de ejecución: UE-SUNC-O-PD.9

Ejecución: Compensación.

Se adjunta la ficha de características urbanísticas del ámbito correspondiente al SUN-O-PD.9 "Marqués de Paniega".

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO							
IDENTIFICACION							
BARRIO	PD	HOJA	30	SUNC-O-PD.9 "Marqués de Paniega"			
ORDENACION ESTRUCTURAL							
Vivienda Protegida % Edificabilidad Residencial 30,00%							
ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA							
Area de Reparto	Uso	Superficie (m2s)	Sup. con Aprob. (m2s)	Suelo Público Asociado (m2s)	In. Edificabilidad (m2t/m2s)	Aprov. Medio UA/m2s	Densidad Viv./Ha
AR.UE.SUNC-O-PD.9	Residencial	6.197,00	4.322,00	1.875,00	1,74	1,9505	174,00
OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES VINCULANTES							
Zona final C/ Emilio Thuiller en la que se pretende la mezcla de usos y tipologías, resolviendo los desniveles entre calles que circundan un vacío por existir un colegio privado cerrado hace varios años. Actuación conjunta que permita una edificación con usos de equipamientos en planta baja y residencial en plantas superiores. Punto de oportunidad para la renovación urbana, generando un viario de mayor racionalidad.							
1.- El Estudio de Detalle ajustará el viario, las rasantes y la ordenación de volúmenes con los siguientes criterios;							
- Ordenación de volúmenes de la edificación al objeto de conseguir la conexión entre calles Isla de Riaran y Sancho Miranda. Mediante Proyecto de Urbanización se definirá las rasantes definitivas.							
- Se permitirá la ejecución de un aparcamiento subterráneo que enlace ambas edificaciones, por debajo de la cota -1,30 respecto a rasante definitiva, siempre que se cumpla que se destinen para aparcamientos obligatorios, se realicen un mínimo de 3 plantas de aparcamiento soterrado y que el espacio sobre rasante del aparcamiento se destine a uso público.							
- Ordenanza OA-2 con bajo comercial que puede extenderse fuera de los límites de la edificación residencial permitiendo sobre cubierta, en función de las rasantes, espacios de accesos a la edificación. La ubicación de las viviendas protegidas será preferentemente en la zona indicada en el gráfico de calificación.							
ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA							
Usos	Sup. de Suelo Edificable (m2s)	Superficie de Techo Edificable (m2t)	CP Relativos	Aprov. Objetivo (UAS)	Número de Viviendas	Altura Máxima Nº de Plantas	Calificación
RESIDENCIAL LIBRE	1.250,00	7.256,75	1,00	7.256,75	73	B+5 / B+6	OA-2
RESIDENCIAL PROTEGIDO	535,00	3.110,03	0,21	653,11	35	B+5 / B+6	OA-2
SERVICIOS TERCARIOS/EMPRESARIALES	700,00	416,00	1,25	520,00			
TOTALES:	2.485,00	10.782,78		8.429,85	108		
Aprovechamiento Subjetivo-UAS	7.586,87	Excesos / Defectos Aprovechamiento - UAS		10% Cesión Aprovechamiento - UAS			842,99
Dotaciones							
Espacios Libres		Educativo		S.I.P.S.		Deportivo	
m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total
1.020	16,46%					1.020	16,46%
						2.692	43,44%
						m ² s dotacional/100m ² residencial 9,84	
PLAZO DE EJECUCION							
Solicitud de licencia: Cuatro años desde la aprobación definitiva del PGOU.							
PLAZO DE INICIO Y TERMINACION DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS: Art. 5.5.3.2 del PGOU							
OTRAS DETERMINACIONES							
CONDICIONES DE PROGRAMACION							
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 GESTION Y AFECCIONES							
DESARROLLO Y GESTION				CONDICIONES PARA LA ORDENACION: AFECCIONES PRINCIPALES			
INSTRUMENTO DE DESARROLLO:	ESTUDIO DE DETALLE	ARQUEOLOGICA:	---	CARRETERAS:	---		
UNIDAD DE EJECUCION:	UE.SUNC-O-PD.9	VIA PECUARIA:	---	AERONAUTICA:	---		
EXECUCION:	COMPENSACION	HDRAULICA:	---	COSTAS:	---		
				IMPACTO AMBIENTAL:	---		

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA. MALAGA

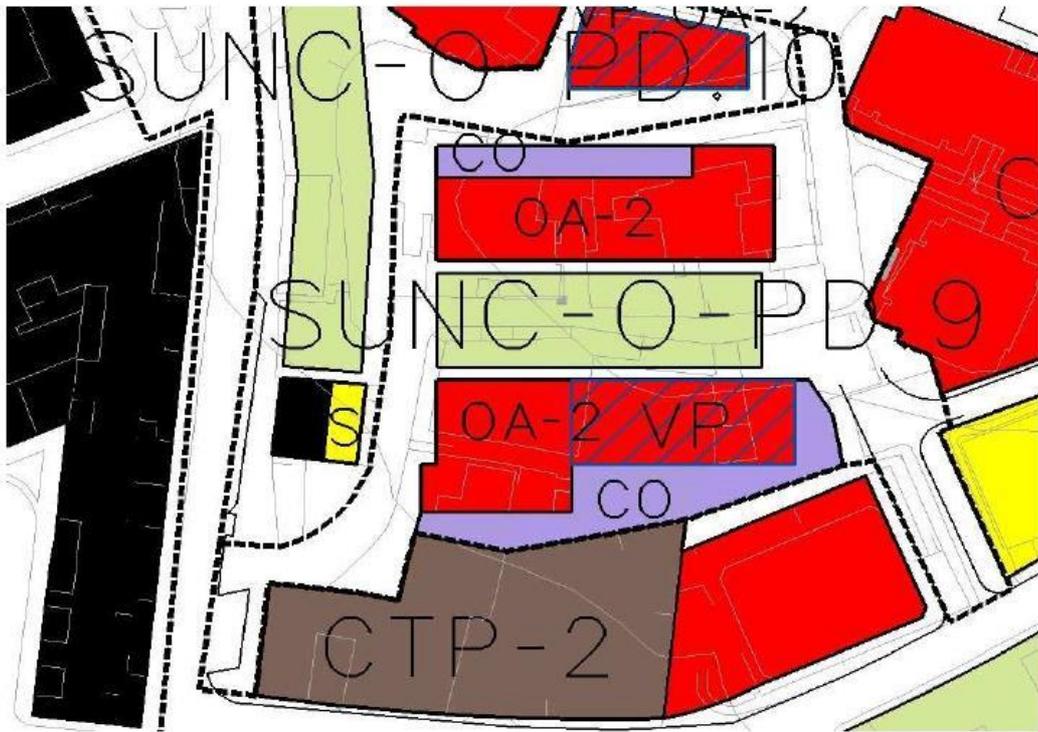
Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55
Observaciones		Página	9/146
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==		



Identificación y Localización



Ordenación Pormenorizada Potestativa



Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55
Observaciones		Página	10/146
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==		



1.5. INICIATIVA Y REDACCIÓN.

La iniciativa del presente Avance-Borrador del Plan de Reforma Interior corresponde a **MÁLAGA RÍO RESIDENCIAL, S.L.** (MÁLAGA RÍO) con domicilio social en Almería, en Calle Maestro Serrano, nº 1 y con C.I.F. B-05286166, representada por José Carrión Martínez, como persona física designada por su administrador único GESTALBORAN SERVICIOS, S.L.U.

El presente documento ha sido redactado por **BURÓ4 ARQUITECTOS SLP**, inscrita en el Registro de Sociedades Profesionales del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla con el número SP-0137, designando a los siguientes técnicos redactores:

Dirección y coordinación:

Ramón Cuevas Rebollo. Arquitecto y Técnico Urbanista (A.E.T.U.).

CUEVAS
REBOLLO
RAMON DE LOS
SANTOS -
28613680R

Firmado digitalmente por CUEVAS
REBOLLO RAMON DE LOS SANTOS
-28613680R
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES,
serialNumber=IDCES-28613680R,
givenName=RAMON DE LOS
SANTOS, cn=CUEVAS REBOLLO
RAMON DE
LOS SANTOS -28613680R
Fecha: 2023.03.21 13:33:11 +01'00'

Jorge Ferral Sevilla. Arquitecto urbanista.

FERRAL
SEVILLA JORGE
- 31699431A

Firmado digitalmente por FERRAL
SEVILLA JORGE - 31699431A
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES,
serialNumber=IDCES-31699431A,
givenName=JORGE, sn=FERRAL
SEVILLA, cn=FERRAL SEVILLA
JORGE - 31699431A
Fecha: 2023.03.21 13:33:26 +01'00'

Isabel Jiménez López. Arquitecta urbanista.

JIMENEZ LOPEZ
ISABEL MARIA -
74721286J

Firmado digitalmente por JIMENEZ LOPEZ
ISABEL MARIA - 74721286J
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,
serialNumber=IDCES-74721286J,
givenName=ISABEL MARIA, sn=JIMENEZ LOPEZ,
cn=JIMENEZ LOPEZ ISABEL MARIA - 74721286J
Fecha: 2023.03.21 13:23:39 +01'00'

Equipo base redactor:

Jesús Díaz Gómez. Arquitecto.

Ismael Ferral Sevilla. Arquitecto, Arquitecto técnico, y PMP

Antonio Alonso Campaña. Arquitecto.

Rosario Rodríguez Cazorla. Arquitecta.

Equipo técnico:

Javier López Ruiz. Arquitecto urbanista.

Alicia Barrera Mates. Arquitecta urbanista.

Sara Caballero Inarejos. Arquitecta urbanista

Miguel Martín Pérez. Geógrafo. Especialista en MA, OT y GIS

Inmaculada Núñez García. Arquitecta

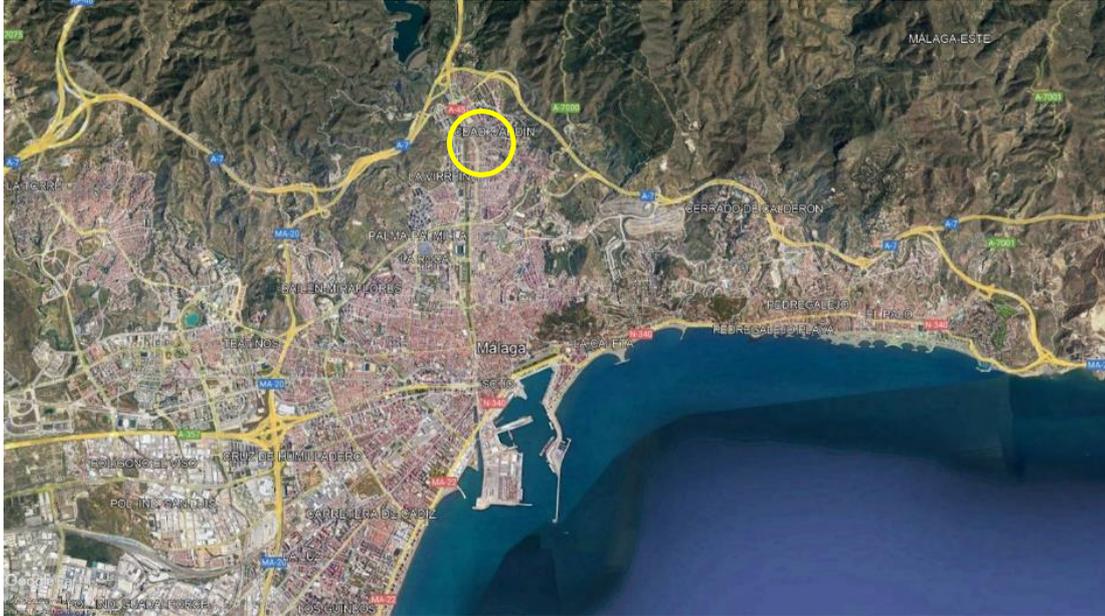
Código Seguro De Verificación	0 /FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55
Observaciones		Página	11/146
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==		



2. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DESCRIPTIVA.

2.1. SITUACIÓN

El ámbito SUNC-O-PD.9 "Marqués de Paniega" se localiza en la zona norte del núcleo urbano de Málaga capital, en la zona residencial de Ciudad Jardín.



Situación en el término municipal

El ámbito objeto de estudio se ubica colindando con la calle Emilio Thullier al oeste, siendo atravesado por la Calle Marqués de la Paniega y Calle Obispo Cascallana.

El ámbito objeto de estudio se encuentra delimitado por las siguientes colindancias:

- Norte: SUNC-O-PD.10 y Calle Isla de Riarán.
- Sur: Medianeras de las viviendas con fachada a C/Sancho Miranda.
- Este: Edificaciones con fachada a C/Sancho Miranda.-
- Oeste: SUNC-O-PD.10 y Calle Emilio Thuiller

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55	
Observaciones		Página	12/146	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==			



Delimitación del SUNC-O-PD.9 "MARQUÉS DE PANIEGA"

En la actualidad, el ámbito recoge una zona de infravivienda, con difícil accesibilidad, que interrumpe la conexión entre los viales colindantes, cerrándose al propio entorno urbano.

Gran parte de las edificaciones han sido demolidas y, otras tantas, se encuentran en un estado incompatible con unas condiciones mínimas de habitabilidad y salubridad.

Con relación a los servicios e infraestructuras no se encuentran en un estado de operatividad correspondiente al de las infraestructuras urbanas.

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55
Observaciones		Página	13/146
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==		

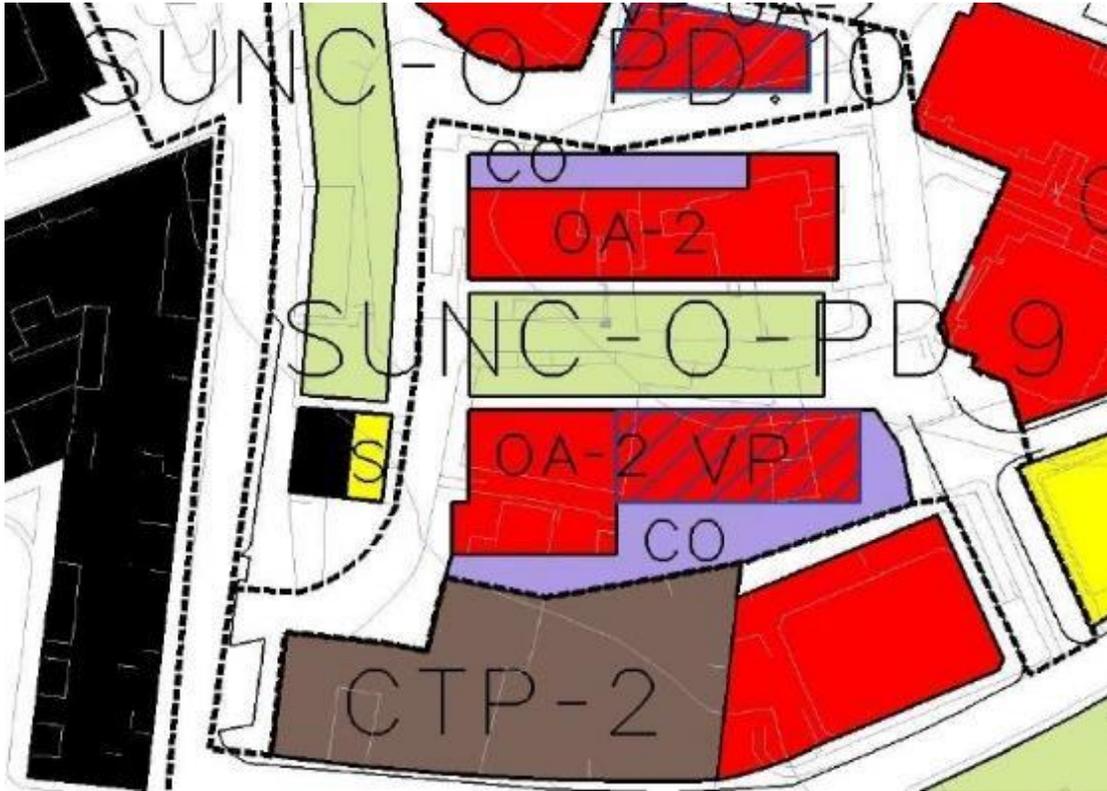


2.2. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

2.2.1. DELIMITACIÓN ACTUAL SEGÚN FICHA PLAN GENERAL

El ámbito SUNC-O-PD.9 "Marqués de Paniega" localizado en el municipio de Málaga, se rige por la Revisión- Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística aprobado definitivamente con fecha de 21 de enero de 2011, publicado en el BOJA el 10 de febrero de 2011.

Según la ficha del ámbito, la superficie total con la que cuenta es de **6.197 m² de suelo**



Destacar que dentro de esta delimitación del Plan General existen parcelas catastrales que a fecha de hoy están edificadas y sobre las que la huella límite excluye parte de estas parcelas, inviabilizando la futura gestión del suelo.

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55	
Observaciones		Página	14/146	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==			

2.2.2. DELIMITACIÓN PROPUESTA

Tras un levantamiento topográfico realizado con fecha de septiembre de 2017 por la empresa AJT TOPÓGRAFOS (técnicos firmantes: José Salvador Díaz Gutiérrez – Gerente y Juan José Carrasco Gutiérrez – Director Técnico) se ha podido verificar la realidad topográfica existente.

Tras su análisis e incidencia con el ámbito de la ficha del Plan General, se ha propuesto un reajuste de la delimitación ajustándose a la realidad física. En este contexto se ha redelimitado y evitado la afección parcial a determinadas fincas catastrales en las que el ámbito original incide y complejiza la futura gestión del suelo.



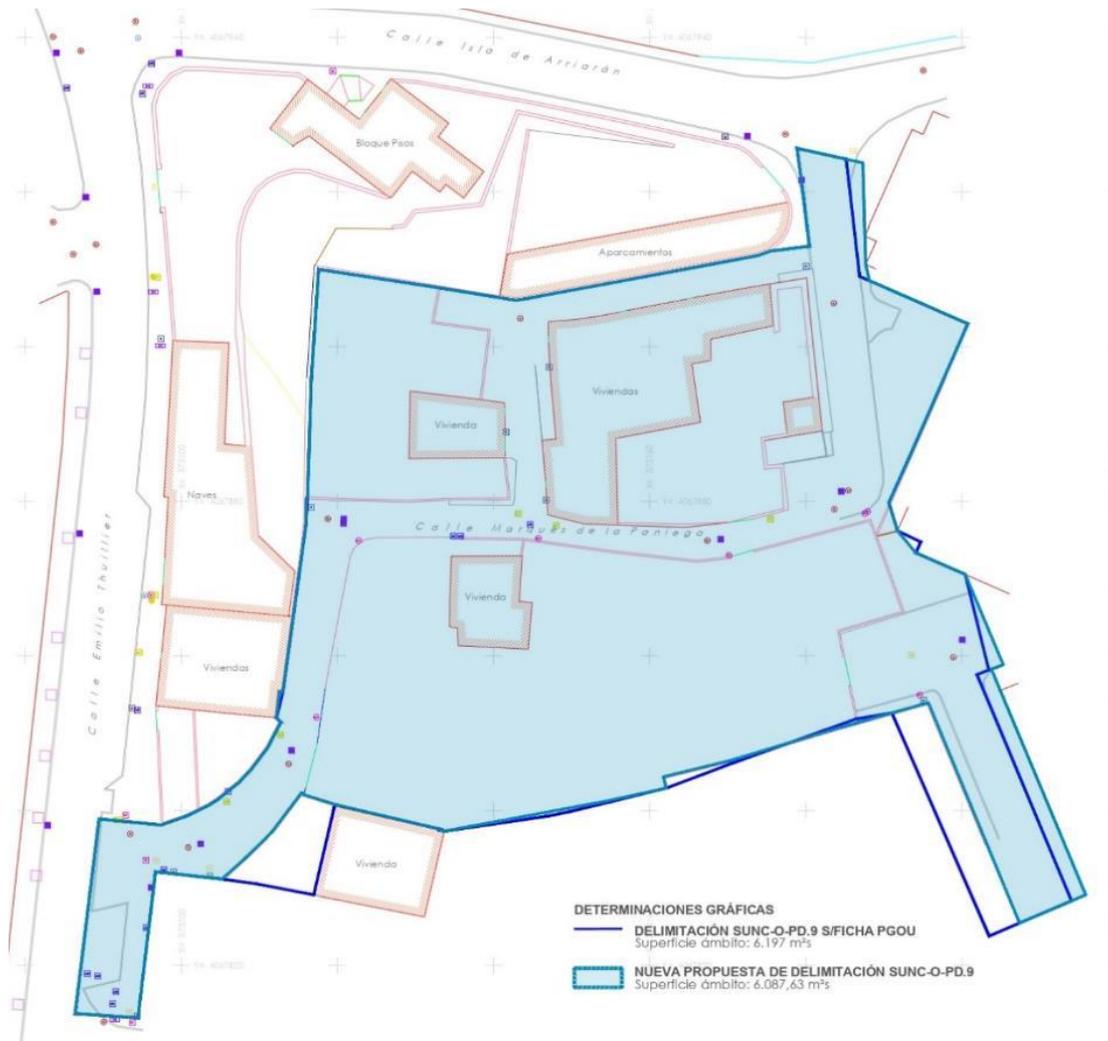
Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55
Observaciones		Página	15/146
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==		



Las parcelas que se ven afectadas parcialmente por el ámbito original (según ficha del PGOU) son:

Parcela catastral	Superficie catastral	Superficie incide en ámbito original
3280310UF7638S	263 m ²	94,43 m ²
3280308UF7638S	1.297 m ²	106,17 m ²

La nueva superficie del ámbito es de **6.087,63 m²**



Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55
Observaciones		Página	16/146
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==		



Respecto a la superficie del ámbito del PRI, se justifica una reducción de unos 109 m² respecto a la delimitación del PGOU al excluir superficies de parcelas catastrales colindantes ya edificadas.

Este ajuste puntual de escasa entidad para adaptación a la realidad física y edificada del terreno se justifica a través de lo previsto en la ley autonómica respecto a la ordenación urbanística detallada.

Artículo 78. La ordenación urbanística detallada

b) El establecimiento de los límites de las actuaciones de transformación urbanística, conforme a la propuesta de delimitación aprobada. Justificadamente se podrán realizar ajustes de los límites contenidos en la propuesta, en un máximo de un quince por ciento de su superficie, para adaptarlos a la realidad física, al parcelario y a la ordenación urbanística de los suelos contenidos en la actuación o colindantes a la misma. (N)

Así como en el **artículo.1.1.7.6.3 del PGOU-2011.**

6. No se considerarán modificaciones del Plan:

[....]

6.3. Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente para adecuarlos a la realidad física y edificada del terreno y siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a sistemas generales o a espacios libres públicos de otra clase ni suponga incremento proporcional de la edificabilidad.

	FICHA	PROPUESTA	DIFERENCIA	
SUPERFICIE:	6.197,00 m ²	6.087,63 m ²	109,37 m ²	-2% (< 15%)

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55	
Observaciones		Página	17/146	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==			

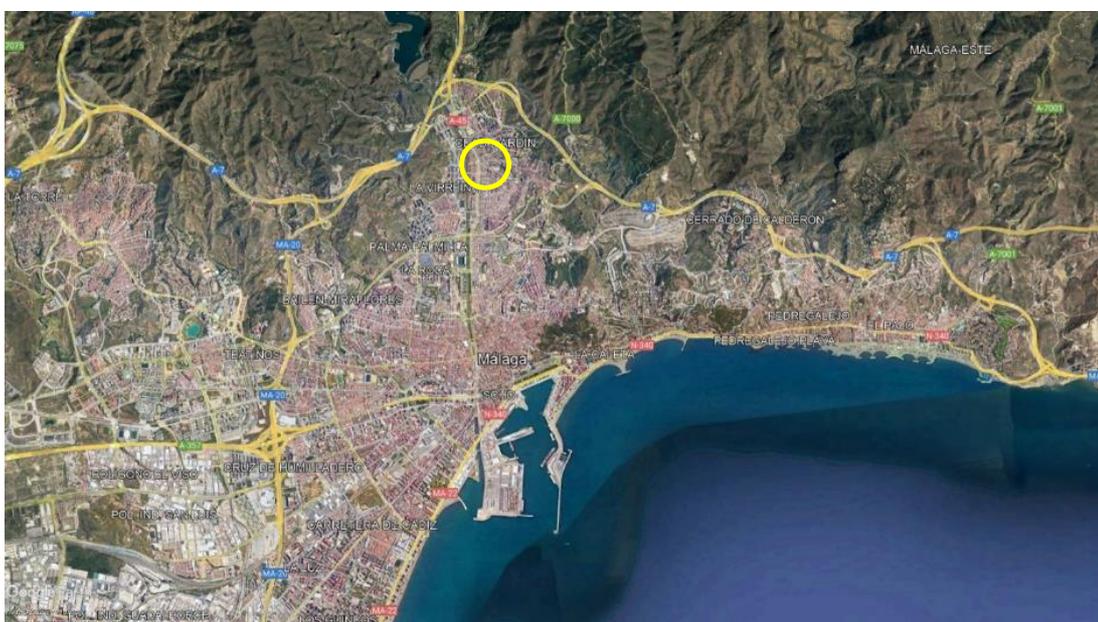
2.3. ENCUADRE URBANO

El ámbito SUNC-O-PD.9 "Marqués de Paniega" se localiza en la zona norte del núcleo urbano de Málaga capital, en el distrito de Ciudad Jardín, en una zona de carácter residencial en un entorno urbano consolidado. El ámbito se encuentra situado próximo a un vial de gran entidad, Avenida Santiago Ramón y Cajal, que discurre paralelo al ámbito en su lindero Oeste.

Pertenece al Distrito 3 "Ciudad Jardín" de Málaga, es uno de los once distritos en que está dividida administrativamente la ciudad de Málaga. Según datos del Ayuntamiento de Málaga de enero de 2005, en el distrito 3 estaban censados 38.118 ciudadanos.

El distrito limita al sur con el distrito Centro, y al este con el distrito Este. Al oeste, con el distrito Palma-Palmilla, del que lo separa el río Guadalmedina, y al norte con el término municipal de Casabermeja, por los Montes de Málaga, que lo bordean también por el norte y el este.

Conforme a los datos del Ayuntamiento de Málaga, el Distrito 3 se trata del sexto de la ciudad en lo que respecta a población, entorno a los 36.000 habitantes según el documento "Población Total por Distritos Municipales" de 2015, y una densidad de población den 485 hab/km2 aproximado.



Situación en el término municipal

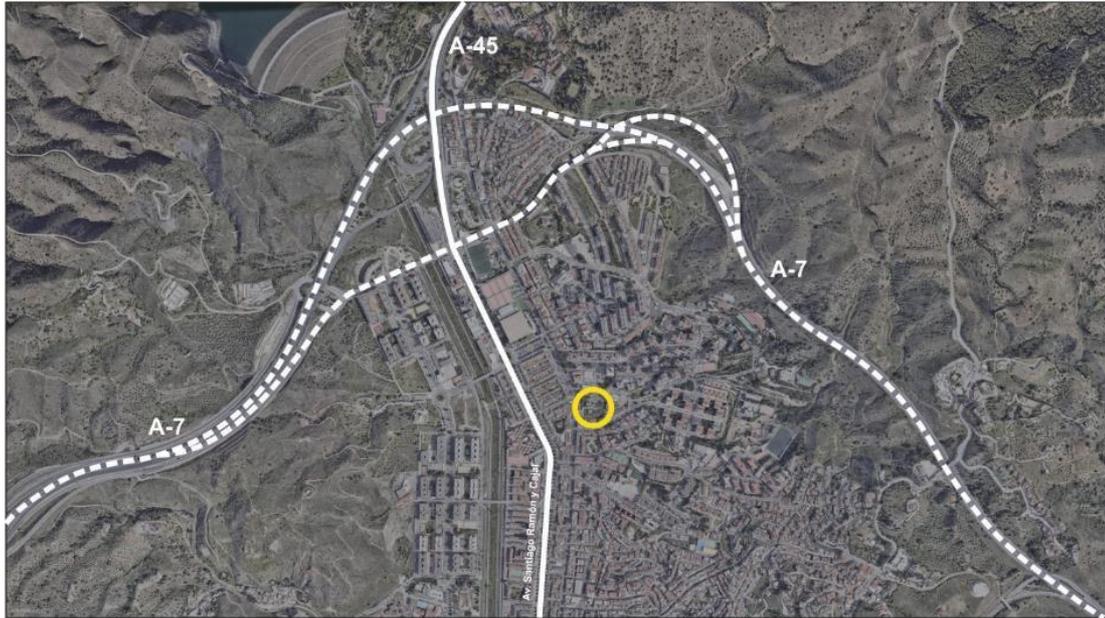
2.3.1. LAS COMUNICACIONES

El área analizada se localiza muy próxima a la Avenida Santiago Ramón y Cajal –Av. Jacinto Benavente, que conecta el ámbito con las principales arterias territoriales. Se trata, por tanto, de un ámbito bien comunicado con una de las principales arterias de la ciudad y que permite su conexión tanto con el centro de la ciudad de Málaga, así como el entorno metropolitano de la ciudad mediante la autovía A-7 y la continuación de la A-45.

Estos grandes viales se englobarían dentro de la RED DE VIARIA DE INTERÉS TERRITORIAL según se establece en el Plano de Ordenación – P.2.7.1. Jerarquía Viaria del Plan General

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55
Observaciones		Página	18/146
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==		





En el entorno próximo al ámbito, al ubicarse dentro de la trama urbana, las vías de comunicaciones se engloban dentro de la Red Viaria Urbana de Interés Municipal, en ellas se identifican la Avenida Santiago Ramón y Cajal y la Calle Emilio Thuiller. Esta red se ve entrelazada por un orden inferior en la jerarquía viaria que daría acceso a cada punto del entorno.



Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55
Observaciones		Página	19/146
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==		



• **Red de transporte público**

Las paradas de autobús más próximas se localizan al norte y oeste del ámbito, en Calle Emilio Thuiller y Avenida de Juan XXIII, principalmente



• **Red peatonal**

Los principales itinerarios peatonales están vinculados a los viarios. Existe un amplio margen de mejora en la red de conexiones peatonales, especialmente en el interior del ámbito.



• **Red Ciclista**

El ámbito cuenta en su proximidad con la existencia de un itinerario ciclista, que recorre de norte a Sur la ciudad, mediante el eje que conforma la continuación de la A-45 en su travesía urbana (Avenida de Juan XXIII – Av. Santiago Ramón y Cajal)

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55
Observaciones		Página	20/146
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==		





Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55
Observaciones		Página	21/146
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==		

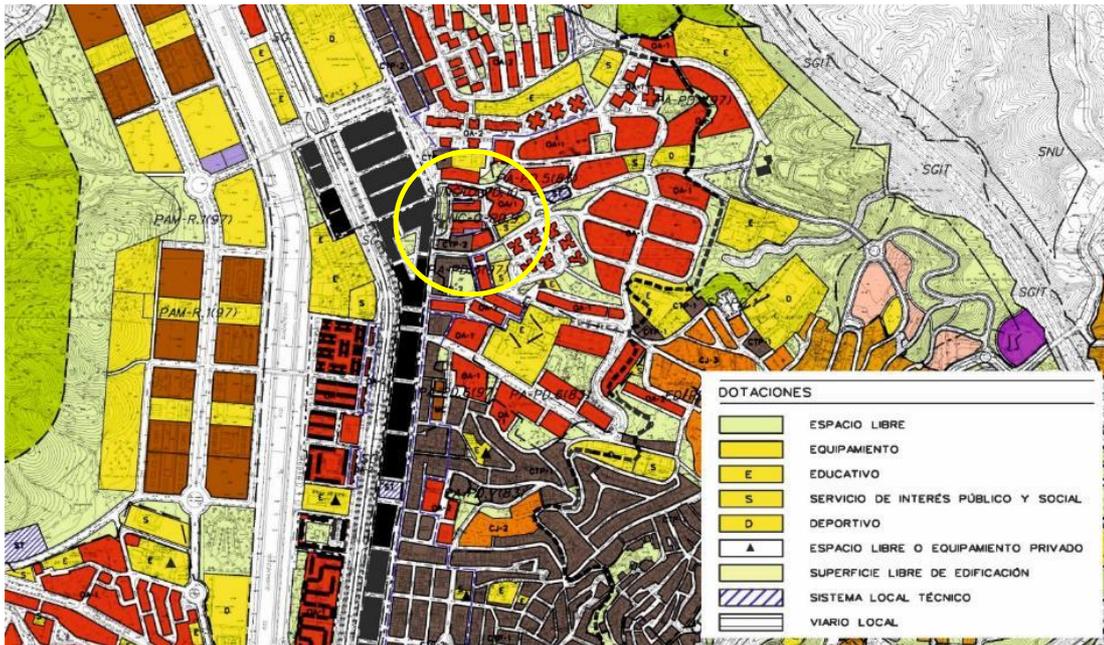


2.3.2. EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS

La ciudad de Málaga presenta una red de espacios libres dispersa, donde aquellos con la categoría de sistemas generales se encuentran en gran parte vinculados al borde litoral y sus inmediaciones, a sistemas generales de transporte donde actúan como una barrera natural entre estas grandes vías de comunicación y la ciudad construida, o se localizan en áreas del municipio con una topografía muy pronunciada respecto a su entorno, como ocurre en el caso del Parque del Morlaco, el Monte del Seminario o el Monte Gibralfaro.

En el distrito de "Ciudad Jardín" se encuentran los jardines botánicos de La Concepción y San José, así como el Museo Loringiano y el Acueducto de San Telmo.

En el contexto inmediato del ámbito objeto de estudio se localiza diferentes dotaciones, que existen o se proponen por el Plan General.



Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55
Observaciones		Página	22/146
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==		

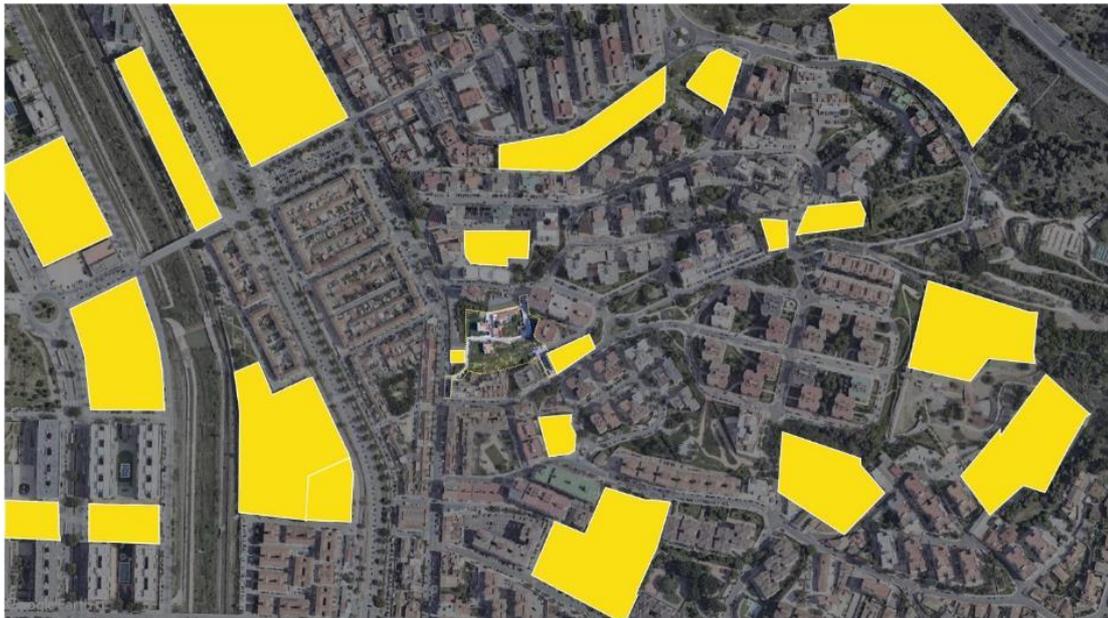


En concreto con respecto a las zonas de espacios libres se detecta una importante dotación en el lado Este del ámbito objeto frente a lado contrario que pierde intensidad.



Esquema de espacios calificados como Espacios libres s/PGOU

Igualmente, en lo que respecta a la dotación de equipamiento en el entorno inmediato del ámbito se distribuyen de forma homogénea una serie de edificios y espacios de uso público ofreciendo importantes servicios de diferentes funciones -educativo, sanitario, administrativo, institucional, religioso, social, financiero, recreativo, deportivo- a la población local.



Esquema de espacios calificados como equipamientos s/PGOU

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55
Observaciones		Página	23/146
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==		



2.3.3. USOS LUCRATIVOS

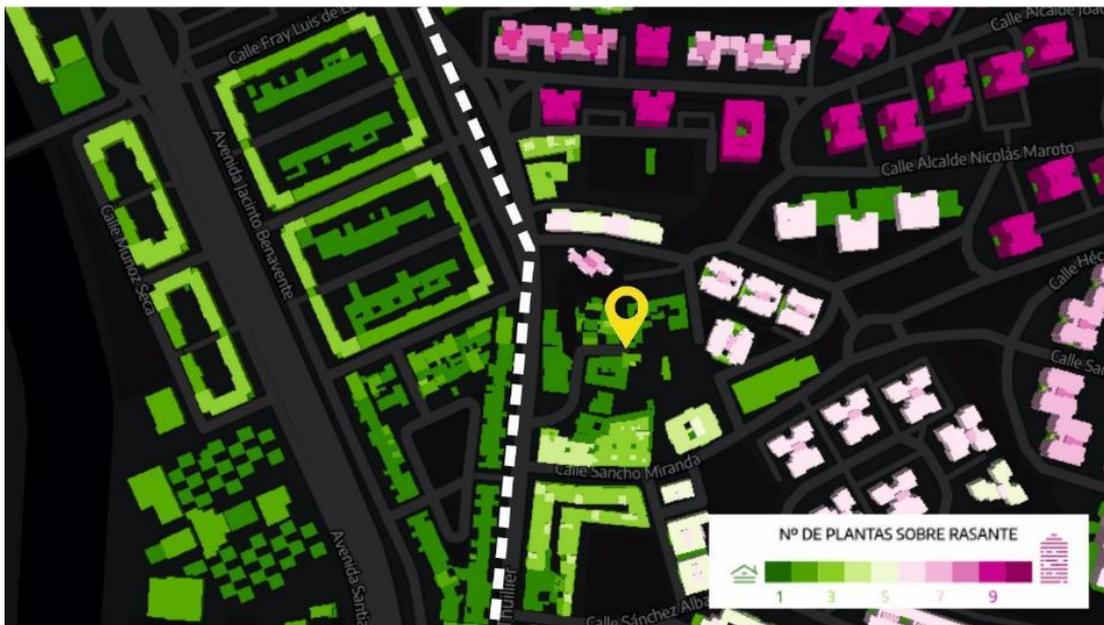
- **Uso industrial y terciario**

En el contexto inmediato, la actividad comercial se encuentra principalmente de forma dispersa ocupando locales comerciales de planta baja.

No se localiza en la zona grandes espacios destinados a usos terciarios que mejoren la oferta actual y generen nuevos nodos urbanos que contribuyan al reequilibrio y la hibridación de usos. La escasa oferta hace que sea necesario redefinir el uso productivo y los servicios de proximidad con el objetivo de mantener la actividad económica en la ciudad, pero a la vez generar un espacio atractivo para la nueva economía mediante nuevos enclaves para el desarrollo de la actividad.

- **Uso residencial**

El entorno inmediato al ámbito objeto se identifica como una zona residencial. Respecto a las tipologías residenciales existentes se observa la diferenciación en función de la ubicación respecto a la calle Emilio Thuillier. Se identifican dos zonas fundamentales, por un lado, se encontrarían las localizadas en el lado oeste de la vía indicada, que responde a una tipología de residencial adosada o agrupada de una altura generalizada de dos plantas, que se extiende hacia la zona de la Avenida Ramón y Cajal. Por otro lado, la zona este a la calle indicada, en la que las edificaciones tienden a crecer en altura y centrarse en tipología de bloques aislados con una ocupación de parcela que permite insertar espacios libres –verdes- que generan un entorno urbano amable.



Esquema de alturas entorno al ámbito

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55
Observaciones		Página	24/146
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==		



2.3.4. URBANISMO Y EDIFICACIÓN DEL ENTORNO

Casi todas las construcciones del distrito fueron levantadas durante el siglo XX, con alguna excepción puntual. Los primeros núcleos urbanizados se desarrollaron alrededor de los caminos que antiguamente comunicaban la ciudad con otras ciudades como Antequera o Granada, consolidándose un área urbana de estructura casual en las décadas de los años 50 y 60.



Ortofoto históricas del ámbito - visor de la REDIAM

La Ciudad Jardín propiamente dicha, que da nombre al distrito, surgió a partir de 1921. Como en otras ciudades del país, el objetivo era crear barrios de calidad estética a precios asequibles para la clase obrera.

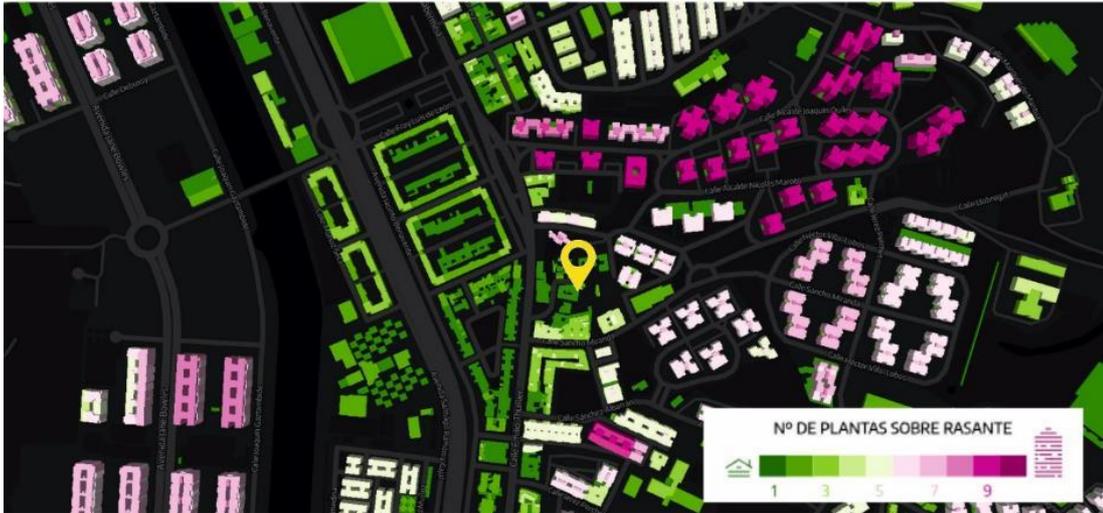
ALTURAS DEL ENTORNO INMEDIATO

Al analizar las alturas edificatorias del entorno inmediato del suelo objeto, se denota una importante presencia de tipologías edificatorias en altura donde la altura promedio se encuentra entorno a los diez (10) pisos de altura.



Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55
Observaciones		Página	25/146
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==		





Esquema de alturas entorno al ámbito

Esta tipología permite liberar espacios y generar zonas libres entre edificaciones dando mayor amplitud al entorno urbano y permiten el desarrollo de amplias zonas verdes.



Esquema de alturas de edificaciones del entorno

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55
Observaciones		Página	26/146
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==		



2.4. CARACTERIZACIÓN DEL ENTORNO

2.4.1. ESTRUCTURA GEOLÓGICA Y GEOTÉCNICA

La ciudad de Málaga se asienta en la llanura sedimentaria del río Guadalhorce –cerca de su desembocadura, al oeste del núcleo urbano- y en su periferia inmediata. Se halla rodeada por dos grandes dominios geológicos: Zonas Internas de la Cordillera Bética y depresión neógena de Málaga. El primero de ellos forma los relieves montañosos situados al Norte y al Este de la ciudad, compuesto básicamente por rocas metamórficas de la era Primaria y rocas sedimentarias de edad Paleozoico-Mesozoico, las cuales forman en conjunto una gran unidad geológica denominada “Complejo Maláguide”.

El segundo dominio se refiere a la cuenca u “Hoya” de Málaga, que forma los paisajes situados al Oeste de la ciudad, constituidos por zonas planas o de escasa pendiente, como es el caso del ámbito de estudio. Se trata de una depresión sedimentaria de edad terciaria, constituida básicamente por areniscas, limos y arcillas depositadas en ambientes marinos y por los acarreos de los ríos Guadalhorce y Guadalmedina.

2.4.2. TOPOGRAFÍA

Como aspecto singular a señalar del ámbito cabe destacar la topografía existente que denota un importante desnivel entorno a los diez (10) metros entre calles que circundan el ámbito objeto de estudio.



La topografía es una componente natural que tendrá una importante incidencia en la ordenación del espacio urbano que se deba proponer para poder responder al notable cambio de cota y generar un espacio funcional y accesible.

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55
Observaciones		Página	27/146
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==		





Esquema topográfico sobre ortofotos PNOA –2019

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55
Observaciones		Página	28/146
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==		



2.4.3. HIDROLOGÍA

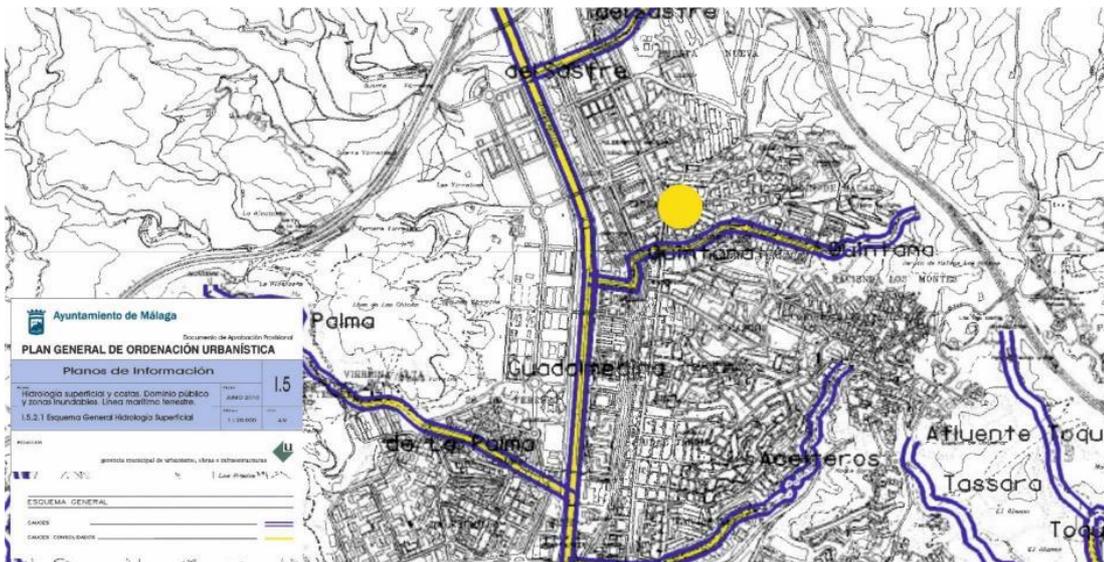
Se da la existencia, según planimetría de “Ríos completos clasificados según Pfafstetter modificado” de dos ríos de 7º y 9º orden que recorren zonas colindantes del ámbito en su parte norte y sur.

Existe un tercer caudal, con categoría de 4º orden “Guadalmedina” que recorre en la parte Oeste del ámbito.



OGC-WMS Server: <https://wms.mapama.gob.es/sig/Aqua/RiosCompPfafs/wms.asp>

En el Plan General dichos cauces están reflejados en los planos de información, pudiendo comprobar la afección que existe al respecto, dado que incide sobre él la ZONA DE POLICÍA DE AGUA.



Detalle de plano de información- esquema gral hidrología- PGOU MÁLAGA

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55
Observaciones		Página	29/146
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==		



2.4.4. CLIMATOLOGÍA

El clima de Málaga es un clima mediterráneo típico, el cual corresponde, de acuerdo con la clasificación climática de Köppen, al clima mediterráneo Csa. La temperatura media anual es de 18,5 °C, siendo su máxima media de 25,4 °C en agosto y la mínima media de 11,9 °C en enero. La suavidad domina el clima invernal, siendo prácticamente inexistentes las heladas, aunque estas se han dado hasta los años sesenta y setenta del pasado siglo XX. Los veranos son calurosos, normalmente húmedos excepto cuando sopla el terral, viento seco del interior que dispara las temperaturas.

Las precipitaciones se concentran en cortos periodos del año. La humedad media es de 66 %, con 43 días de lluvia al año, concentrados en los meses más fríos. De hecho, entre los meses de noviembre y enero cae el 50 % de la precipitación media anual, que es de 524 mm. La irregularidad de las lluvias se manifiesta en episodios torrenciales de gran virulencia. Los principales datos anuales son los siguientes:

- Temperatura 18,5 °C
- Humedad Relativa 65 %
- Precipitación 533,7 mm
- Insolación 2.950 horas

2.4.5. VEGETACIÓN

En la actualidad existe una carencia de vegetación arbórea y arbustiva en el interior del ámbito.

En el entorno inmediato existen áreas de espacios libres, localizadas principalmente al este del ámbito, que cuentan con una importante masa vegetal. Estos espacios están compuestos tanto por parcelas destinadas a dotación de espacios libres como parcelas privadas vinculadas a una tipología en altura que permiten liberar espacio que pasan a destinarlo a zonas verdes. En estos espacios se localizan distintos ejemplares de especies arbóreas (árboles) vinculados a los viales principales y algún elemento arbustivo en zonas que lindan con el ámbito.



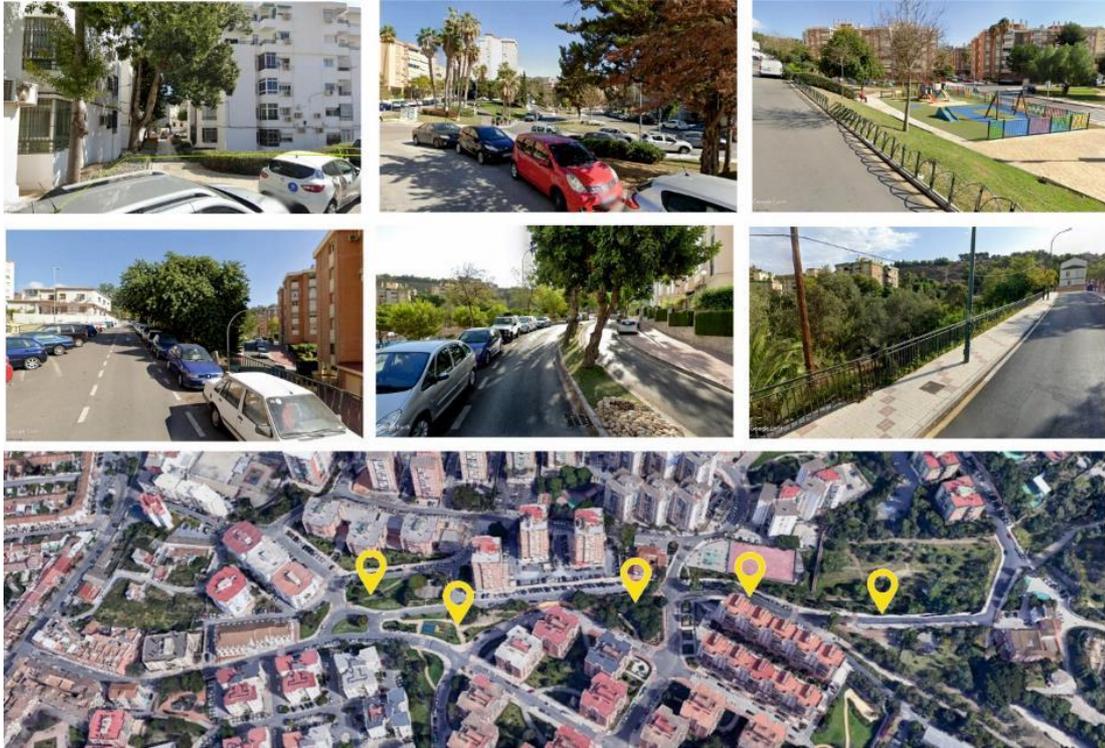
01- c/Emilio Thuillier
02- c/Emilio Thuillier esquina c/ Isla de Arriaran
03- c/ Isla de Arriaran
04- c/Comendador Bobadilla
05- c/Comendador Bobadilla - c/Llobregat
06- c/Llobregat - c/Sancho Miranda
07- c/Comendador Bobadilla
08- c/Comendador Bobadilla bajada a Sancho Miranda

Vegetación en viales entorno inmediato

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55
Observaciones		Página	30/146
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==		



Fuera de los límites, en el entorno inmediato, destacar la importante presencia de elementos vegetales en la Avenida Santiago Ramón y Cajal, y en la orientación este del ámbito, a escasos 400 metros se localiza el Parque forestal periurbano "El Nogal" de Ciudad Jardín, junto con otros espacios libres verdes urbanos de esta zona de la ciudad.



Vegetación en viales entorno

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55
Observaciones		Página	31/146
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==		



2.5. ANTECEDENTES Y SITUACIÓN ACTUAL.

En la actualidad la mayoría del suelo ha quedado vacante de edificaciones, dejando solares vacíos perimetrados por vallados ciegos.

Durante la última década se han producido múltiples demoliciones de las edificaciones originales, que han dado como resultado una división de fincas y un paisaje de solares vallados que han ido alterando la fisonomía de la zona hasta configurar un espacio urbano en desuso con una importante degradación.



Ortofotos PNOA – 2008 2019

En el interior del ámbito, existen una serie de viales, históricamente de carácter privado, que daban acceso a las viviendas, en las distintas transformaciones que ha tenido la trama urbana del mismo. Se generan porches, escaleras, rampas, aparcamientos exteriores... en los espacios colindantes a las viviendas de la C/Marqués de Paniega, C/Santander de la Cueva y C/Obispo Cascallana.



Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55
Observaciones		Página	32/146
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==		





Existen edificaciones que no responden con las tipologías del entorno. Se tratan de tipologías residenciales unifamiliares con cierta antigüedad con una altura de 1 o 2 plantas, en muchas de ellas con un carácter de infravivienda que conlleva un incumplimiento las condiciones de habitabilidad establecidas en normativa actual y con dificultades de acceso, que hacen de este espacio una zona degradada.



01- c/Marqués de Paniega
 02- c/Santander de la cueva nº2
 03- c/Santander de la cueva nº3
 04- c/Obispo Cascallana

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55
Observaciones		Página	33/146
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==		



2.6. INCIDENCIA Y AFECCIONES DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.

El ámbito objeto de estudio no tiene ningún tipo de afección según Legislación Sectorial, tal y como se recoge en la ficha urbanística del PGOU Málaga 2011.

2.6.1. SERVIDUMBRE AERONÁUTICAS.

▪ Normativa de aplicación:

- Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas.
- Real Decreto 297/2013, de 26 de abril, por el que se modifica el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas y por el que se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.
- Orden FOM/2615/2006 de 13 de julio, por la que se aprueba el Plan Director del aeropuerto de Málaga
- Orden FOM/300/2010 de 29 de enero, por la que se modifica la delimitación de la zona de servicio del plan director del Aeropuerto de Málaga entre los puntos de coordenadas 24 y 28. Los planos 4.1 a 4.4 están pendientes de modificación, así como los textos correspondientes.
- Real Decreto 1842/2009 de 27 de noviembre, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Málaga.

▪ Incidencia en el ámbito:

El ámbito objeto de estudio no presenta actualmente incidencia en la servidumbre aeronáutica del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol, según se puede identificar en los planos:

- nº 5.2 HOJA 1 - SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS ESTADO ACTUAL (de aeródromo y radioeléctricas)
- nº 5.2 HOJA 2 - SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS ESTADO ACTUAL (de la operación de aeronaves)

con fecha de diciembre de 2009 del Plan Director.

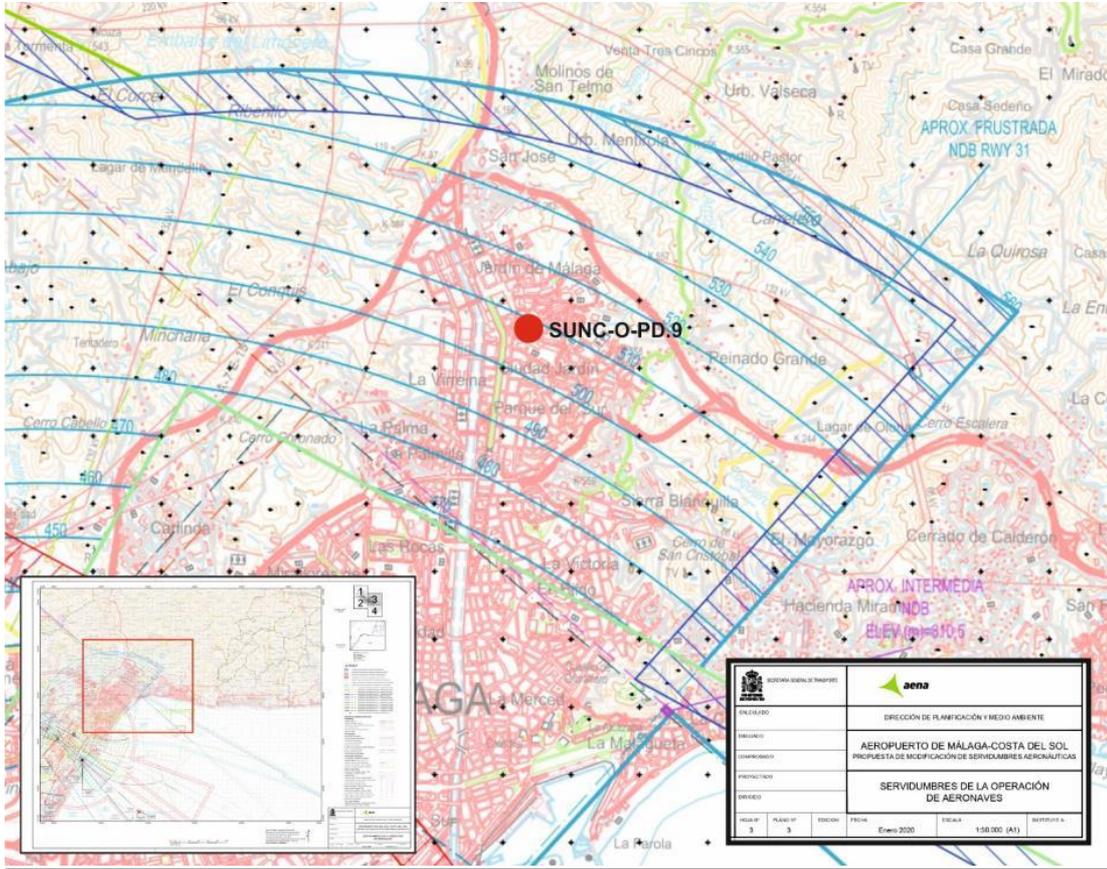


Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55
Observaciones		Página	34/146
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==		



NOTA:

La propuesta de modificación de servidumbre aeronáutica, actualmente en fase de tramitación, propone una modificación en los límites vigentes que inciden directamente sobre el ámbito en estudio, incluyéndolo dentro de la zona de **servidumbre de operaciones**.



Detalle del plano Servidumbres de la Operación de Aeronaves- Hoja 3.
PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS- ENERO 2020

El ámbito se vería afectado por la zona de “*Servidumbre de maniobra NDB-Trayectoria frustrada*” entre las líneas de altura 500-510 según se define en el plano de servidumbres de Operación de Aeronaves de la Propuesta de modificación de Servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga- Costa del Sol con fecha de enero de 2020.

En referencia al Plan General de Ordenación Urbana de Málaga, según se indica en el artículo 9.3.18 apartado 3 AEROPUERTO correspondiente al Título IX de las Normas Urbanísticas en su Disposiciones generales,

En principio, el presente Plan General no propone ningún aumento en la altura de los edificios, incluidos todos sus elementos, en Suelo Urbano Consolidado respecto al planeamiento previamente vigente. No obstante, en caso de constatarse que se ha producido un aumento en la altura máxima de los edificios en zonas donde se vulneren 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 de aeronáutico o de apantallamiento, que su ejecución no compromete la seguridad ni afecta de modo significativo a la regularidad de las operaciones aeronáuticas. En ningún caso podrá aprobarse planeamiento de desarrollo

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55
Observaciones		Página	35/146
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==		



o iniciarse la ejecución de construcciones o edificaciones sin el pronunciamiento expreso favorable mediante informe del Ministerio de Fomento o resolución de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, según corresponda, 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. 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 o la resolución de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, según corresponda, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización.

En definitiva, en nuestro caso, en el momento en el que nos encontramos, la zona de afección **no incide en el ámbito**, por tanto, **no existe afección de servidumbre aeronáutica**. Sin embargo, en el posible caso que se modificasen las líneas de servidumbres acorde al proyecto de modificación que está en trámite, habría que contemplar lo indicado en el artículo 9.3.18 – apartado 3 de las Normas Urbanísticas, de cara a asegurar que no se compromete la seguridad ni afecta de modo significativo a la regularidad de las operaciones aeronáuticas.

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55	
Observaciones		Página	36/146	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==			

2.6.2. DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO

▪ Normativa de aplicación:

- Real Decreto Legislativo 1/2001, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de aguas,
- Ley 9/2010, de aguas de Andalucía.
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en cauces urbanos andaluces.

▪ Incidencia en el ámbito:

El ámbito no presenta ningún cauce en sus límites de manera que pudiese afectar al desarrollo del mismo.

Se da la existencia, según planimetría de “Ríos completos clasificados según Pfafstetter modificado” de dos ríos de 7º y 9º orden que recorren zonas colindantes del ámbito en su parte norte y sur, y un tercer caudal, con categoría de 4º orden “Guadalmedina” que recorre en la parte Oeste del ámbito.



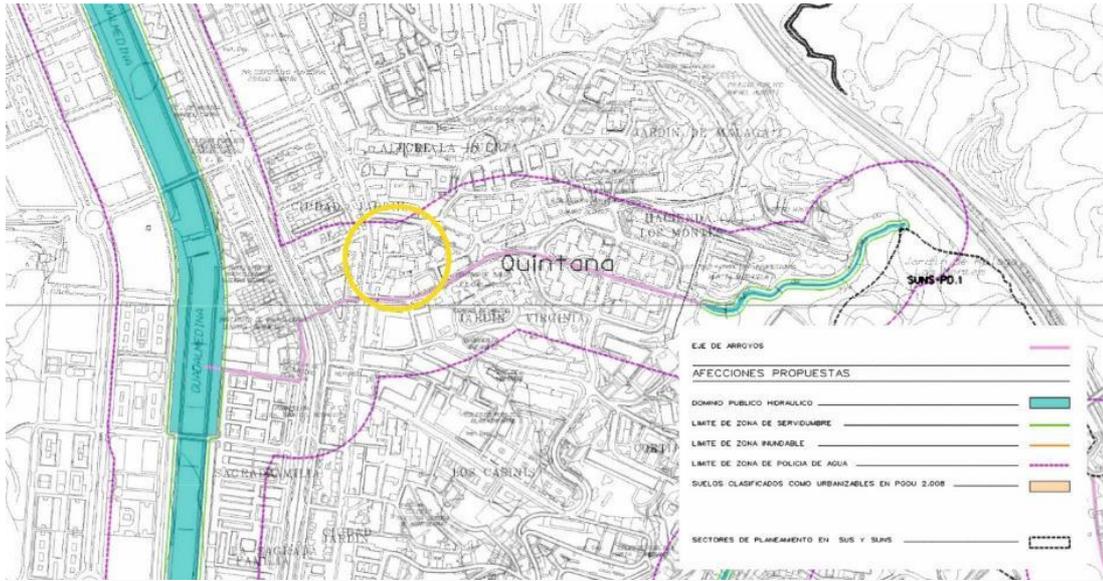
OGC-WMS Server: <https://wms.mapama.qob.es/sig/Agua/RiosCompPfafs/wms.asp>

El Plano de Información I.5.2. Esquema General de Hidrología Superficial de Plan General dibuja la presencia de dicho cauce y determina una zona de POLICIA DE AGUA, que tiene incidencia en el ámbito objeto. Por tanto, se deberá consultar la posible desafectación del antiguo cauce del arroyo a la Dirección General de Gestión del Dominio Público Hidráulico y Calidad de Agua.

A la vista del documento citado deberá solicitarse informe a la Dirección General del Dominio Público Hidráulico y Calidad del Agua, así como a la Empresa Municipal de Aguas.

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55
Observaciones		Página	37/146
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==		





Detalle- Plano de Información I.5.2. Esquema General de Hidrología Superficial PGOU.

2.6.3. PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y ARQUITECTÓNICO

▪ Normativa de aplicación:

- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español
- R.D. 111/1986, de 10 de enero, en desarrollo parcial de la ley anterior
- Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía
- Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía (D.19/1995, de 7 de febrero).

▪ Referente al Patrimonio Arqueológico- Incidencia en el ámbito:

En el ámbito **no existen indicios o hallazgos arqueológicos** que puedan afectar al desarrollo del sector.

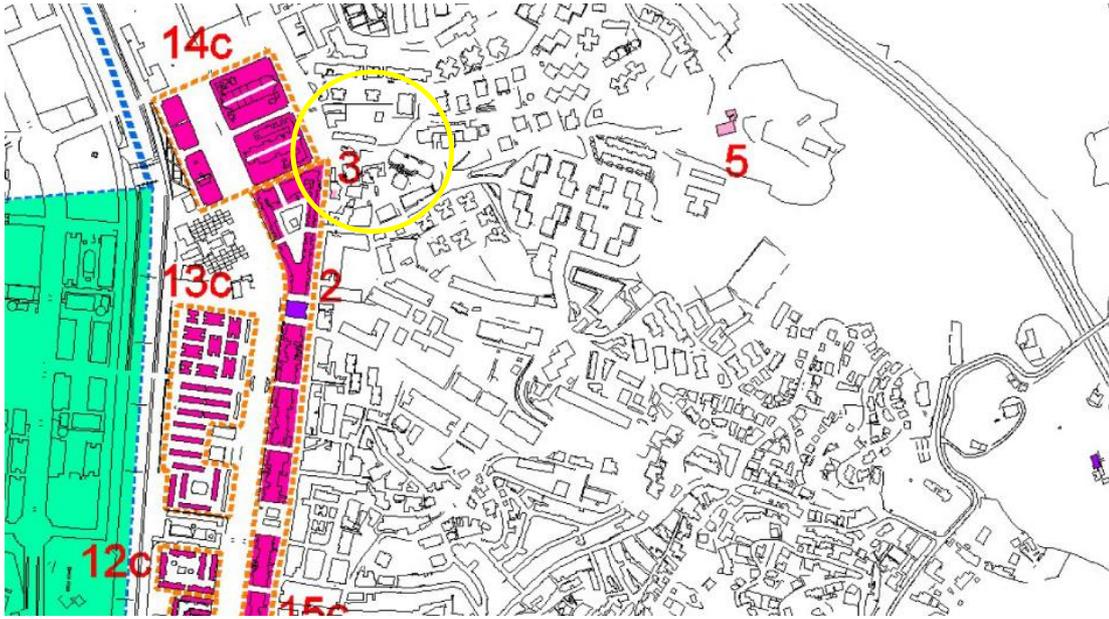
En cualquier caso, serán de aplicación los artículos 44 de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español y 50 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, referentes a la notificación inmediata a las administraciones competentes en los casos de hallazgos casuales de restos arqueológicos en el transcurso de obras o remociones de tierra. La actividad arqueológica aplicable en estos casos dependerá de la naturaleza y valor científico de los restos aparecidos, y tendrá el carácter de urgente a los efectos del artículo 5.4 del Decreto 168/2003, de 17 de junio por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

▪ Referente al Patrimonio Arquitectónico- Incidencia en el ámbito:

El sector **no presenta ningún bien arquitectónico patrimonial** que pueda afectar al desarrollo edificatorio del sector.

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55
Observaciones		Página	38/146
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==		





CATALOGACIÓN DE EDIFICACIÓN PROTEGIDA- I- CIUDAD JARDÍN – Detalle de Plano Guía

2.6.4. DOMINIO PÚBLICO VIARIO

- **Normativa de aplicación:**
 - Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía
 - Modificaciones puntuales de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.
- **Incidencia en el ámbito:**

El ámbito no se encuentra afectado por el dominio público viario.

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55
Observaciones		Página	39/146
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==		



2.7. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

MALAGA RIO RESIDENCIAL, S.L. es la actual propietaria de la mayoría del ámbito del sector, con la presentación inicial del borrador del PRI y el Documento Ambiental Estratégico, realizada el 05 de julio de 2002, inicia el desarrollo urbanístico del mismo. Es por ello, que, tras diversas reuniones mantenidas con los servicios de planeamiento y patrimonio de la Gerencia de Urbanismo de Málaga, se expone la siguiente documentación relativa a la estructura de la propiedad del ámbito.

Según averiguaciones constatadas por los vecinos de la zona y de la antigua propiedad, estos terrenos constituían una única finca en la que se fueron arrendando barracas y posteriormente viviendas de forma anárquica durante finales del siglo pasado y principios del presente. Durante los últimos años la antigua propiedad fue cancelando los contratos de renta antigua que se desocupaban y demoliendo las edificaciones existentes para evitar la ocupación ilegal de las mismas. Aún hoy existen tres inquilinos de renta antigua que mantienen arrendados estas viviendas- aunque en condiciones poco habitables-.

A partir del levantamiento topográfico, los datos aportados por los propietarios, la información registral y la obtenida a través de Catastro, la estructura de la propiedad es la siguiente:

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55	
Observaciones		Página	40/146	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==			



REF	PROPIETARIO	SUPERFICIE (m2)	PORCENTAJE
1	MALAGA RIO RESIDENCIAL	3.619,79	59%
1	MALAGA RIO RESIDENCIAL	166,3	3%
1	MALAGA RIO RESIDENCIAL	633,91	10%
1	MALAGA RIO RESIDENCIAL	81,72	1%
1	MALAGA RIO RESIDENCIAL	4.501,72	74%
2	MINORITARIO-Santander de la Cueva 3	103,31	2%
3	AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA-Viales	1.482,60	24%
		6.087,63	100%

Por tanto, el promotor del presente documento es poseedor del 74% del total del suelo del sector, más del 50% del suelo que conforma el ámbito.

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55
Observaciones		Página	41/146
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==		



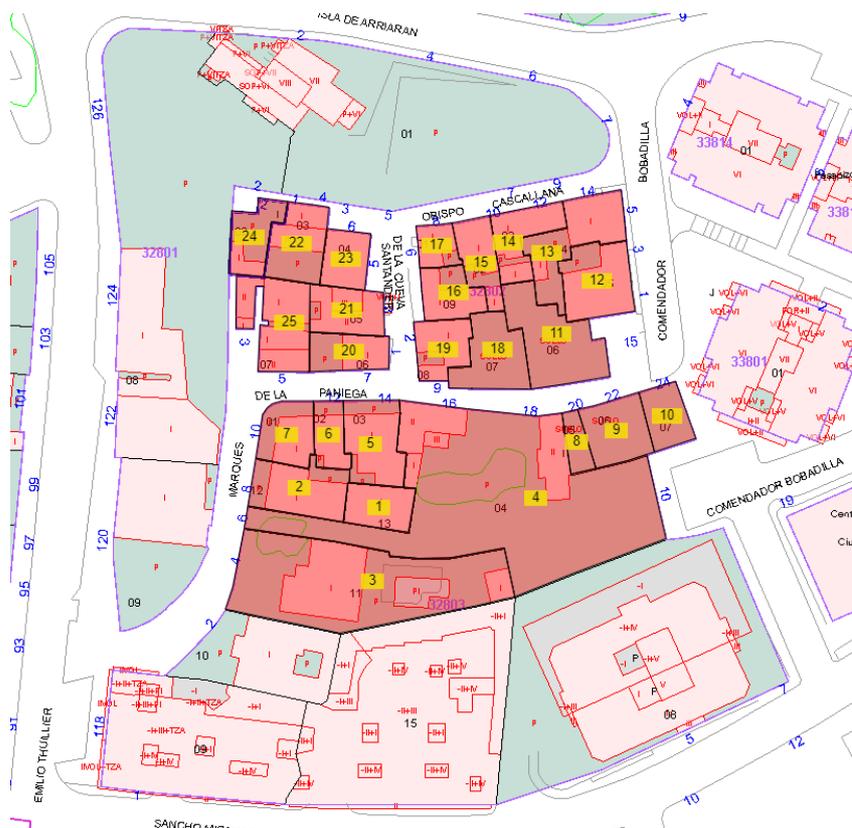
2.7.1. PARCELAS CATASTRALES

Actualmente la información que refleja Catastro no está coordinada con la realidad física existente ni tampoco con la descripción registral

A través de un levantamiento topográfico, por AJT Topógrafos, se evidencia esas diferencias, como se muestra en los planos que acompañan al presente informe, fundamentadas principalmente en:

1. No incluir dentro de las parcelas catastrales, superficies que en la realidad sí forman parte de ellas, tanto por la información registral como por la realidad física actual. Son solares que están tapiados y con una delimitación de la propiedad no reflejada en Catastro.
2. No reflejar las alineaciones existentes.
3. Considerar como viario superficies destinadas a porches, aparcamientos, escaleras privativas de salida al exterior y otras edificaciones o instalaciones auxiliares a la principal.
4. Considerar como viario público las calles: C/Marqués de Paniega, C/Santander de la Cueva y C/Obispo Cascallana.

Estas calles, a criterio de la antigua propiedad y corroborados por el presente estudio, son justificadamente viales privados con una infraestructura deficitaria y ejecutada –según se nos ha transmitido- por los vecinos y las sucesivas propiedades anteriores. Como demuestra que no existen aceras ni se cumple con el ancho exigible según las normativas urbanísticas, el acabado del pavimento es una capa de hormigón en un estado poco válido para un vial urbano y adaptado a normativa.



Parcelas catastrales dentro del ámbito

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55
Observaciones		Página	42/146
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==		



Por tanto, la información disponible actualmente sobre las parcelas catastrales no es acorde a la propiedad real. Se reflejan, a continuación, las mismas, según estado actual de Catastro:

REF. CATASTRAL	SITUACIÓN
3280102UF7638S0001RF	CL OBISPO CASCALLANA 2 MALAGA 29014-MÁLAGA
3280103UF7638S0001DF	CL OBISPO CASCALLANA 4 MALAGA 29014-MÁLAGA
3280104UF7638S0001XF	CL SANTANDER CUEVA 5 MALAGA 29014-MÁLAGA
3280106UF7638S0001JF	CL SANTANDER CUEVA 1 MALAGA 29014-MÁLAGA
3280107UF7638S0001EF	CL MARQUES DE LA PANIEGA 5 MALAGA 29014-MÁLAGA
3280201UF7638S0001XF	CL SANTANDER CUEVA 6 MALAGA 29014-MÁLAGA
3280202UF7638S0001IF	CL OBISPO CASCALLANA 10 MALAGA 29014-MÁLAGA
3280203UF7638S0001JF	CL OBISPO CASCALLANA 12 MALAGA 29014-MÁLAGA
3280204UF7638S0001EF	CL COMENDADOR BOBADILLA 5 MALAGA 29014-MÁLAGA
3280205UF7638S0001SF	CL MARQUES DE LA PANIEGA 15 MALAGA 29014-MÁLAGA
3280207UF7638S0001UF	CL MARQUES DE LA PANIEGA 11 Suelo MALAGA 29014-MÁLAGA
3280209UF7638S0001WF	CL SANTANDER CUEVA 4 MALAGA 29014-MÁLAGA
3280301UF7638S0001EF	CL MARQUES DE LA PANIEGA 10 MALAGA 29014-MÁLAGA
3280302UF7638S0001SF	CL MARQUES DE LA PANIEGA 12 MALAGA 29014-MÁLAGA
3280303UF7638S0001ZF	CL MARQUES DE LA PANIEGA 14 MALAGA 29014-MÁLAGA
3280304UF7638S0001UF	CL MARQUES DE LA PANIEGA 16 MALAGA 29014-MÁLAGA
3280305UF7638S0001HF	CL MARQUES DE LA PANIEGA 20 Suelo MALAGA 29014-MÁLAGA
3280306UF7638S0001WF	CL MARQUES DE LA PANIEGA 22 Suelo MALAGA 29014-MÁLAGA
3280307UF7638S0001AF	CL MARQUES DE LA PANIEGA 24 Suelo MALAGA 29014-MÁLAGA
3280311UF7638S0001BF	CL MARQUES DE LA PANIEGA 4 MALAGA 29014-MÁLAGA
3280312UF7638S0001YF	CL MARQUES DE LA PANIEGA 8 MALAGA 29014-MÁLAGA
3280313UF7638S0001GF	CL MARQUES DE LA PANIEGA 6 MALAGA 29014-MÁLAGA
3280206UF7638S0001ZF	CL MARQUES DE LA PANIEGA 13 MALAGA 29014-MÁLAGA
3280208UF7638S0001HF	CL SANTANDER CUEVA 2 MALAGA (MÁLAGA)
3280105UF7638S0001IF	CL SANTANDER CUEVA 3 MALAGA (MÁLAGA)

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55
Observaciones		Página	43/146
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==		



2.7.2. PARCELAS REGISTRALES

Existen **cinco fincas registrales** en total, no acordes en descripción y cabida a la realidad actual. Se presupone que las fincas originales se fueron segregando sin una tramitación acorde a la ley, para construir las viviendas, con el resultado que existe hoy en día.

- PROPIETARIO MAYORITARIO:

Cuatro de las cinco fincas registrales, son propiedad de MALAGA RIO RESIDENCIAL, S.L.,

- 1) FINCA REGISTRAL Nº: 44.484 CRU (CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO): 29027000307477
- 2) FINCA REGISTRAL Nº 54.814 CRU (CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO): 29027000519863
- 3) FINCA REGISTRAL Nº 54.816_CRU (CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO): 29027000519856
- 4) FINCA REGISTRAL Nº 3850, CRU (CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO): 29027000019639

teniendo las mismas, la siguiente descripción registral:

1) FINCA REGISTRAL Nº: 44.484 CRU (CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO): 29027000307477

URBANA. - CASA de una sola planta situada en esta Ciudad, en el Carril de las Barrancas, hoy calle Marqués de la Paniega, donde le corresponde el número cuatro. Se distribuye para una vivienda dotada de vestíbulo, comedor, tres dormitorios, cuarto de baño y cocina. Linda: por su frente, con la referida calle del Marqués de la Paniega; por su derecha entrando, con la casa número dos de la misma calle y con terrenos de Don José Martín Ruiz; izquierda, con propiedad de Doña Concepción Martín Álvarez; y por su fondo, con terrenos de las Barrancas de Palacios. Mide una extensión superficial de quinientos cincuenta y tres metros cuarenta y cinco decímetros cuadrados de los cuales cien metros ochenta decímetros cuadrados corresponden a la superficie cubierta y el resto a la descubierta destinada a desahogo.

Referencia catastral: 3280311UF7638S0001BF

Estado de coordinación con el catastro: No coordinado con catastro.

2) FINCA REGISTRAL Nº 54.814 CRU (CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO): 29027000519863

URBANA. - Suerte de tierra en Hacienda de Las Barrancas, término municipal de Málaga. Comprende una superficie de cinco mil trescientos ochenta metros, noventa y ocho decímetros cuadrados. Linderos: Norte, Obispo Cascallana; Noreste, calle Isla de Riarán, Sur, calle Marqués de la Paniega; Este, calle Comendador Bobadilla; y Oeste, la casa número dos de calle Santander de la Cueva y resto de dicha calle.

Referencia catastral: NO CONSTA

Estado de coordinación con el catastro: No coordinado con catastro.

3) FINCA REGISTRAL Nº 54.816_CRU (CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO): 29027000519856

URBANA. - SUERTE DE TIERRA en Hacienda de Las Barrancas, término municipal de Málaga. Comprende una superficie de nueve mil quinientos diez metros con veintiséis decímetros cuadrados. Linderos: Norte, calle Isla de Riarán, dos; Sur, espalda de las casas en Marques de la Paniega, cuatro y Sancho Miranda, tres, cinco, siete y nueve; Este con calle Obispo Cascallana, número tres de calle Santander de la Cueva y resto de dicha calle, y con calle Comendador Bobadilla; y Oeste, con la calle Emilio Thuiller. - .

Referencia catastral: NO CONSTA

Estado de coordinación con el catastro: No coordinado con catastro.

4) FINCA REGISTRAL 3850, CRU (CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO): 29027000019639

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55
Observaciones		Página	44/146
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==		



URBANA. - Casa procedente de la Hacienda de campo llamada Barrancas de Polanco, sito en el Partido de Guadalmedina, de esta ciudad, calle Santander de las Cuevas, número dos. - Consta de dos habitaciones bajas y cocina y una habitación alta. La cual tiene ochenta y un metros cuadrados de superficie. - Linda: derecha entrando, calle del Marqués de la Paniega; izquierda, casa número cuatro, que fue de Don Joaquín Nogales, hoy sus sucesores; fondo, con otra casa de los mismos señores, anteriormente citados; y frente, con la calle de Santander de las Cuevas.

Referencia catastral: 3280208UF7638S0001HF

Estado de coordinación con el catastro: No coordinado con catastro.

Además, si reflejamos gráficamente la descripción de las fincas registrales, quedarían delimitadas del siguiente modo, por lo que a criterio razonable indica que los viales que hoy en día se grafían catastralmente como públicos, se correspondían a las parcelas registrales privadas, y, se fueron abriendo como calles privadas a lo largo de los años por los distintos propietarios y fueron modificando al mismo tiempo su geometría y dimensiones.

Se muestra, a continuación, la representación gráfica de la descripción registral de las 5 fincas descritas anteriormente:



FR-44.484

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55
Observaciones		Página	45/146
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==		





FR-54.814



FR-54.816

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55
Observaciones		Página	46/146
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==		





FR- 3.850

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55
Observaciones		Página	47/146
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==		



- OTROS PROPIETARIOS:

La restante finca registral que existe dentro del ámbito de actuación tiene la siguiente descripción registral:

FINCA REGISTRAL Nº 34.071 CRU (CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO): 29027000225511

URBANA. - Vivienda sobre solar, de ochenta y cuatro metros cuadrados, en el sitio llamado de las Barrancas, Partido de Guadalmedina, en término Municipal de Málaga, hoy calle Santander de la Cueva, número tres. Se compone de planta baja y alta, distribuidas en diferentes dependencias y servicios. Con una superficie en planta baja de setenta y nueve metros cuadrados, y en planta alta de noventa y nueve metros cuadrados. Tiene una superficie construida total entre ambas plantas de ciento setenta y ocho metros cuadrados. Ocupa la edificación la totalidad del solar. Sus linderos son los mismos que los del solar donde se ubica, es decir: por Levante, o Este, con el camino que sube a la era, hoy calle Santander de la Cueva; por el Sur, casa de Joaquín Martín Martínez y tierras de don Francisco Álvarez Gutiérrez, hoy de Doña Concepción Martín Álvarez; por Poniente, u Oeste, con la carretera que parte de Málaga a Casabermeja, hoy propiedad de Doña Concepción Martín Álvarez; y por el Norte, con tierras de don Antonio López López y casa de don Joaquín Martín Martínez, hoy de Doña Concepción Martín Álvarez.

Referencia catastral: 3280105UF7638S0001ÑL

Estado de coordinación con el catastro: No consta.

Por otra parte, se muestra, a continuación, la representación gráfica de la descripción registral de la finca restante:



FR-34071

Se acompaña al presente documento como **Anexo Nº1- Notas Simples y Certificaciones Registrales**

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55
Observaciones		Página	48/146
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==		



2.8. CONDICIONES DERIVADAS DE LA PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA Y TERRITORIAL

2.8.1. PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

- **Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía**

El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) aprobado definitivamente por Decreto 206/2006, de 28 de noviembre establece los elementos básicos de la organización y estructura del territorio de la Comunidad Autónoma, siendo el marco de referencia territorial para los demás planes y la acción pública en general.

La rehabilitación de áreas urbanas obsoletas como el SUNC-O-PD.9 "Marqués de Paniega", para **alcanzar un modelo de ciudad sostenible, mediante la consolidación y mejora de la trama urbana existente**, es una de las líneas de actuación que apunta el POTA. Asimismo, este documento dirige hacia una política territorial regional sobre los procesos de urbanización, que tenga en cuenta, entre otras dimensiones, varias líneas de actuación directamente aplicables al ámbito que nos ocupa:

- Los procesos de urbanización deben contribuir a reforzar un modelo territorial basado en la existencia de una matriz urbana, de un sistema de ciudades equilibrado y coherente.
- La exigencia de altos niveles de calidad en la formalización de los espacios urbanizados, y de dotación de servicios públicos, en cuanto marco físico de la vida cotidiana de todos los ciudadanos.
- La base ecológica de la ciudad debe ser considerada desde la perspectiva de su responsabilidad en el consumo global de recursos naturales y en la conservación del capital natural y en la creación de condiciones internas de adecuada habitabilidad y buena calidad ambiental.

- **Plan de Ordenación Territorial de la Aglomeración Urbana de Málaga**

El Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga (en adelante POTAUM) fue aprobado por Decreto 308/2009, de 21 de julio, publicado en el BOJA núm. 142, de 23 de julio de 2009. Este Plan, como Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional, establece las bases para el desarrollo sostenible y la cohesión social y territorial de este espacio metropolitano.

Entre las pautas referidas para la ordenación de los asentamientos urbanos recoge la necesidad de dar prioridad al uso más eficiente del suelo ya ocupado, mediante la adecuada ordenación de la ciudad consolidada, promoviendo la renovación y reutilización de los espacios obsoletos de la ciudad, encauzando el crecimiento urbano a la formación de ciudades compactas y sostenibles. Igualmente apuesta por la diversificación y cualificación de los suelos urbanos, y la implantación de equipamientos y dotaciones que mejoren la competitividad del territorio.

Entre las determinaciones para los suelos urbanos establece que, en las áreas urbanas consolidadas, el planeamiento urbanístico procurará la mejora de las condiciones generales mediante la cualificación de espacios degradados en la edificación y en las condiciones de urbanización o usos, el fomento de la implantación de vivienda a precio asequible, y la ubicación de equipamientos y dotaciones que contribuyan a la integración social y al fomento de las actividades económicas. Además, señala que los instrumentos de planeamiento general deberán contemplar la ordenación del paisaje y justificar las propuestas adoptadas para la mejora del mismo, debiendo identificar y cualificar las escenas, hitos o itinerarios urbanos de mayor significación para la interpretación de la identidad del núcleo.

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55
Observaciones		Página	49/146
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==		



2.8.2. PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga, aprobado definitivamente por resolución del Consejero de Política Territorial de la Junta de Andalucía de fecha 21 de enero de 2011, publicado en BOJA número 170 de fecha 28 de Julio de 2011, clasifica el ámbito de actuación como Suelo Urbano No Consolidado con uso global residencial

Determinaciones del PGOU para el ámbito objeto de estudio.

Según el PGOU vigente el ámbito de actuación del **SUNC-O-PD.9." Marqués de Paniega"** está clasificado como **Suelo URBANO NO CONSOLIDADO** con uso global **residencial**.

El ámbito se desarrollará a través de una unidad de ejecución UE. SUNC-O-PD.9, mediante la redacción de un ESTUDIO DE DETALLE, siendo la superficie total de **6.197,00 m2** y el sistema de actuación por **Compensación**.

OBJETIVOS

Los **objetivos principales** que establece la ficha del Plan son:

Zona final C/ Emilio Thuiller en la que se pretende la mezcla de usos y tipologías, resolviendo los desniveles entre calles que circundan un vacío por existir un colegio privado cerrado hace varios años. Actuación conjunta que permita una edificación con usos de equipamientos en planta baja y residencial en plantas superiores. **Punto de oportunidad para la renovación urbana, generando un viario de mayor racionalidad.**

1.- El Estudio de Detalle ajustará el viario, las rasantes y la ordenación de volúmenes con los siguientes criterios;

- Ordenación de volúmenes de la edificación al objeto de conseguir la conexión entre calles Isla de Riaran y Sancho Miranda. Mediante Proyecto de Urbanización se definirá las rasantes definitivas.
- Se permitirá la ejecución de un aparcamiento subterráneo que enlace ambas edificaciones, por debajo de la cota -1,30 respecto a rasante definitiva, siempre que se cumpla que se destinen para aparcamientos obligatorios, se realicen un mínimo de 3 plantas de aparcamiento soterrado y que el espacio sobre rasante del aparcamiento se destine a uso público.
- Ordenanza OA-2 con bajo comercial que puede extenderse fuera de los límites de la edificación residencial permitiendo sobre cubierta, en función de las rasantes, espacios de accesos a la edificación. La ubicación de las viviendas protegidas será preferentemente en la zona indicada en el gráfico de calificación.

DETERMINACIONES ESTRUCTURALES

- Determinaciones estructurales

La ordenación estructural propuesta establece el 30% de la edificabilidad residencial destinada a vivienda protegida

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55
Observaciones		Página	50/146
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==		



DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

- Determinaciones pormenorizadas preceptivas

Uso	Superficie (m ²)	Superficie con Aprovechamiento (m ²)	Suelo Público Asociado (m ²)	In Edificabilidad (m ² t/m ² s)	APROV. Medio UA/m ² s	Densidad Viv/Ha
Residencial	6.197,00	4.322,00	1.875,00	1,74	1,9505	174

OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES VINCULANTES

- Determinaciones pormenorizadas potestativas

Usos	Sup de suelo edificable	% Suelo	Superficie de Techo edificable	% Edifica.	CP Relativos	Aprov. Objetivo (UAS)	Número de viviendas	Altura máx. Nº plantas	Calificación
------	-------------------------	---------	--------------------------------	------------	--------------	-----------------------	---------------------	------------------------	--------------

Dotaciones	3.712,00	59,90%							
-------------------	-----------------	---------------	--	--	--	--	--	--	--

Espacios libres	1.020,00	16,46%							
Equipamiento	0,00	0,00%							
Viaro	2.692,00	43,44%							

Residencial	1.785,00	28,80%	10.366,78	96%		7.909,86	108		
--------------------	-----------------	---------------	------------------	------------	--	-----------------	------------	--	--

Residencial libre	1.250,00		7.256,75	67%	1,00	7.256,75	73	B+5/B+6	OA-2
Residencial protegido	535,00		3.110,03	29%	0,21	653,11	35	B+5/B+6	OA-2

Comercial	700,00	11,30%	416,00	4%		520,00			
------------------	---------------	---------------	---------------	-----------	--	---------------	--	--	--

Servicios terciarios / empresariales	700,00		416,00	4%	1,25	520,00			
--------------------------------------	--------	--	--------	----	------	--------	--	--	--

TOTALES	6.197,00	100,00%	10.782,78	100%		8.429,86	108		
----------------	-----------------	----------------	------------------	-------------	--	-----------------	------------	--	--

Plazos de Ejecución.

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

Plazos DE INICIO Y TERMINACION DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS:

Art. 5.5.3.2 del PGOU

Artículo 5.5.3. Instrumentos de ordenación para la ubicación en parcelas edificables de las Viviendas Protegidas.

2. El instrumento de planeamiento que contenga la ordenación detallada deberá especificar los plazos para el inicio y terminación de estas viviendas protegidas. Plazos que deberán contar con informe favorable de la Consejería competente en materia de vivienda, que lo ha de emitir en un mes, transcurrido el cual se entenderá aprobado el plazo que contenga el instrumento de planeamiento. A tal efecto el plazo máximo para el inicio de la edificación de las parcelas calificadas como viviendas protegidas será de dos años a contar desde la finalización de las obras de urbanización; plazo que podrá ser prorrogado por idéntico período en el caso de que la financiación de la promoción no pudiera acogerse a los beneficios del

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55
Observaciones		Página	51/146
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==		



Plan Andaluz de Vivienda por estar agotado este, y deba aguardarse a la aprobación de otro con dotación presupuestaria suficiente.

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 GESTION Y AFECCIONES

INSTRUMENTO DE DESARROLLO:	ESTUDIO DE DETALLE
UNIDAD DE EJECUCION:	UE.SUNC-O-PD.9
EJECUCION:	COMPENSACION

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55	
Observaciones		Página	52/146	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==			

Resumen general

	Superficie (m ²)	Superficie con Aprovechamiento (m ²)	Suelo Público Asociado (m ²)	In Edificabilidad (m ² /m ² s)	APROV. Medio UA/m ² s	Densidad Viv/Ha
ORDENACIÓN SUNC-O-PD.9	6.197,00	4.322,00	1.875,00	1,74	1,9505	174

Usos	Sup de suelo edificable	% Suelo	Superficie de Techo edificable	% Edifica.	CP Relativos	Aprov. Objetivo (UAS)	Número de viviendas	Altura máx. Nº plantas	Calificación
------	-------------------------	---------	--------------------------------	------------	--------------	-----------------------	---------------------	------------------------	--------------

Dotaciones	3.712,00	59,90%							
-------------------	-----------------	---------------	--	--	--	--	--	--	--

Espacios libres	1.020,00	16,46%							
Equipamiento	0,00	0,00%							
Viario	2.692,00	43,44%							

Residencial	1.785,00	28,80%	10.366,78	96%		7.909,86	108		
--------------------	-----------------	---------------	------------------	------------	--	-----------------	------------	--	--

Residencial libre	1.250,00		7.256,75	67%	1,00	7.256,75	73	B+5/B+6	OA-2
Residencial protegido	535,00		3.110,03	29%	0,21	653,11	35	B+5/B+6	OA-2

Comercial	700,00	11,30%	416,00	4%		520,00			
------------------	---------------	---------------	---------------	-----------	--	---------------	--	--	--

Servicios terciarios / empresariales	700,00		416,00	4%	1,25	520,00			
--------------------------------------	--------	--	--------	----	------	--------	--	--	--

TOTALES	6.197,00	100,00%	10.782,78	100%		8.429,86	108		
----------------	-----------------	----------------	------------------	-------------	--	-----------------	------------	--	--

Aprovechamiento Subjetivo-UAS									7.586,87
Excesos / Defectos Aprovechamiento - UAS									0,00
10% Cesión Aprovechamiento - UAS									842,99

	(m ² s)	% suelo total
DOTACIONES TOTALES	1.020,00	16,46%
VIARIO TOTALES	2.692,00	43,44%
m ² dotacional / 100 m ² residencial		9,84

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55
Observaciones		Página	53/146
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==		



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN PD: **MDJA** Nº: **30**

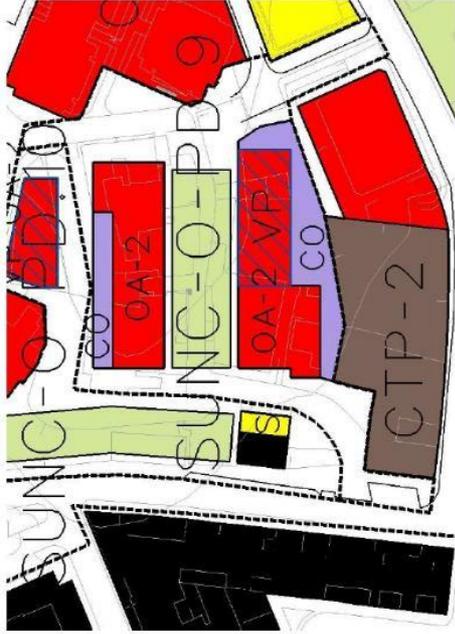
SUNC-O-PD.9 "Marqués de Paniega"

Ambito Reducido

Identificación y Localización



Ordenación Pormenorizada Potestativa



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Vivienda Privada
% Edificabilidad Residencial
30,00%

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

Área de Reparto	Uso	Superficie (m2)	Sup. con Aprovech. (m2)	Superficie Pública Asociada (m2)	In. Edificabilidad (m2/m2)	Aprovech. Medio Vv./Ha	Densidad
AR.U.E.SUNC-O-PD.9	Residencial	6.197,00	4.322,00	1.873,00	1,74	1,9005	174,00

OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES VINCULANTES

Zona final C/ Emilio Thullier en la que se pretende la mezcla de usos y tipologías, resolviendo los desajustes entre calles que circundan ya veces por existir un colegio privado cerrado hace varios años. Actuación conjunta que permita una edificación con usos de equipamientos en planta baja y residencial en plantas superiores. Punto de oportunidad para la renovación urbana, generando un viario de mayor racionalidad.

1.- El Estudio de Detalle ajustará el viario, las rasantes y la ordenación de volúmenes con los siguientes criterios:

- Ordenación de volúmenes de la edificación al objeto de conseguir la conexión entre calles Isla de Rikuan y Sancho Miranda. Mediante Proyecto de Urbanización se definirá las rasantes definitivas.
- Se permitirá la ejecución de un aparcamiento subterráneo que enlace ambas edificaciones, por debajo de la cota -1,30 respecto a rasante definitiva, siempre que se cumpla que se debieran para aparcamientos obligatorios, se realicen un mínimo de 3 plantas de aparcamiento soterrado y que el espacio sobre rasante del ordenanza OA-2 con bajo comercial que pueda extenderse fuera de los límites de la edificación residencial permitiendo sobre cubiertas, en función de las rasantes, espacios de acceso a la edificación. La ubicación de las viviendas protegidas será preferentemente en la zona indicada en el gráfico de calificación.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

Uso	Sup. de Suelo Edificable (m2)	Superficie de Techo Edificable (m2)	CP Relativos	Aprov. Objetivo (UdG)	Número de Viviendas	Altura Máxima nº de Plantas	Calificación
RESIDENCIAL LIBRE	1.250,00	7.256,75	3,00	7.256,75	73	B15 / B16	OA-2
RESIDENCIAL PROTEGIDO	335,00	311.003	0,21	331,11	25	B15 / B16	OA-2
SERVICIOS TERCIARIOS/EMPRESARIALES	750,00	416,00	1,15	203,00			
TOTALES:	2.435,00	10.782,78		8.479,85	100		
Aprovechamiento Subterráneo UAS	7.336,87					10% Captañ Aprovechamiento - UAS	842,99
Espacios Libres							
1.025	16,46%					Totales	% Suelo Total
						Dotaciones	10-16%
						Varios	43-44%
						Int. dotacional/100m ² residencial	9,03

PLAZO DE EJECUCIÓN
Solicitud de licencia. Cuatro años desde la aprobación definitiva del PGOU.

PLAZO DE INICIO Y TERMINACIÓN DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS: Art. 5.5.3.2 del PGOU

OTRAS DETERMINACIONES

CONDICIONES DE PROGRAMACION

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 AFECTACIONES

DESARROLLO Y GESTIÓN	CONDICIONES PARA LA ORDENACIÓN: AFECTACIONES PRINCIPALES			
INSTRUMENTO DE DESARROLLO:	ARQUEOLÓGICA:	CARRETERAS:	ARQUEOLÓGICA:	...
UNIDAD DE EJECUCIÓN:	USO PISCINAS:	USO PISCINAS:	COSTAS:	...
EJECUCIÓN:	COMERCIAL:	COMERCIAL:	ASISTENCIAL:	...

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55
Observaciones		Página	54/146
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==		



3. DIAGNÓSTICO

Tras la fase de información y análisis en la que se han detectado todos aquellos factores que pueden ser determinantes a la hora de establecer la propuesta de ordenación, y se han remarcado las debilidades y las potencias que encontramos en el ámbito, se integra toda la información para poder construir el marco estratégico que debe guiar la propuesta ideada.

- El ámbito objeto se localiza en un **vacío urbano de una importante superficie** en medio de la ciudad consolidada. Un espacio vacante con un uso residencial no acorde con su entorno, que ha quedado marginado y con difícil acceso dónde, actualmente, existen edificaciones con carácter de infravivienda y solares vacíos, a los que se accede a través de viales privados sin entidad ni dimensión de vial público y sin infraestructuras ni servicios suficientes.
- La actual ordenación del espacio **imposibilita su correcta conexión con su entorno** urbano, lo que genera un aislamiento total de lo que sucede a su alrededor.
- La **topografía** en dicho enclave incide de manera importante en la posible futura ordenación dado el elevado desnivel existente entre la Calle Emilio Thuiller y la Calle Comendador Bobadilla, en el sentido transversal del ámbito.
- En la actualidad, el espacio **carece de espacios libres urbano**, limitándose únicamente a la superficie ocupada por el vial existente que se define como plataforma única, por la falta de distinción de acerado y calzada, con dimensiones reducidas.
- Las **edificaciones existentes no guardan relación, en tipología y escala**, con el entorno, generando un espacio residual dentro de la trama urbana, debido a las transformaciones históricas de construcción, derribo, agregación, etc. realizadas sin orden ni control.
- Tal y como funciona actualmente **el ámbito genera inconexión** entre la calle Emilio Thuillier y las edificaciones sitas en el entorno de la C/ Comendador Bobadilla.

Sobre la propuesta de ordenación recogida en la ordenación que figura en la ficha urbanística del PGOU, se obtiene la siguiente conclusión:

- La propuesta de mejora de la ordenación del ámbito **está "sujeta" a una ordenación conjunta con el ámbito colindante** SUNC-O-PD.10 "Emilio Thuiller".
- Se observa claramente en la previsión el objetivo de generar espacios libres abiertos, conectados entre ambos ámbitos. De hecho, físicamente es necesario la ejecución de viales continuados por ambos ámbitos.
- Destacar la ausencia de solución a la diferencia de cota en el ámbito, donde la ordenación propuesta no resuelve el desnivel y configura un espacio urbano no funcional y que no cumple accesibilidad, ni funciona para el tráfico rodado
- Las edificaciones se configuran paralelos al eje Este-Oeste del ámbito a través de amplias fachadas orientadas al Norte que no facilitan las condiciones bioclimáticas por las que apuesta el Plan General
- La ordenación destinada a uso comercial no corresponde con las necesidades del mercado actual, dificultando la puesta en marcha de actividades. En este sentido, esta estructura disgregada del uso terciario impide crear un elemento vertebrador que genere dinamismo al área.

Por tanto, el ámbito presenta una clara vocación para acoger **una actuación singular** para el entorno urbano próximo, que permita la correcta cohesión urbana en esta área, prolongando los usos residenciales y dotando de una nueva centralidad a los barrios del entorno; solventando la problemática existente y generando un nuevo desarrollo emblemático.

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55
Observaciones		Página	55/146
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==		



4. MEMORIA DE ORDENACIÓN.

4.1. OBJETIVOS MEDIOAMBIENTAL Y DE SOSTENIBILIDAD

La estrategia de ordenación debe responder a unos criterios que velen por los valores medioambientales y de sostenibilidad en la ciudad. Para ello, se plantean los siguientes objetivos que establecen las bases para la ordenación del ámbito.

En este sentido, nos centramos en lo desarrollado en la Agenda Urbana Andaluza 2030, que da respuesta a la dimensión Espacial, Ambiental, Social y Económica de las ciudades

Líneas estratégicas enfocadas en nuestro ámbito dentro de la:

- **Dimensión ESPACIAL** - impulsar la ciudad sostenible e integrada
 - Espacios y equipamientos públicos
 - Movilidad sostenible
 - Ciudad compacta, cohesionada y equilibrada.
- **Dimensión SOCIAL** - impulsar el diseño de la ciudad para todas las personas y favorecer una ciudad socialmente sostenible
 - Enfoque plural e integrador de la ciudad
 - Regeneración de la ciudad
 - Espacios públicos para la interrelación y el ocio. La ciudad como espacio de convivencia
- **Dimensión AMBIENTAL** - Prevenir y reducir los efectos del cambio climático
 - Reducción de los niveles de contaminación en las ciudades
- **Dimensión ECONÓMICA** - Adaptar la actividad productiva a la nueva economía para dar respuesta a los desafíos actuales
 - Mejorar la competitividad del modelo productivo fomentando el incremento del tamaño de las empresas

Estas líneas marcan los objetivos a conseguir desde un punto de vista medioambiental y sostenible, entre los que se destacan:

- Promover una ciudad libre de tráfico a motor y con prioridad para el peatón. Reducción el acceso al automóvil, proponiendo un sistema de comunicación interior que se enfoque a la movilidad sostenible.
- Apostar por espacios amables para las personas. Desarrollando un espacio accesible y que apueste por itinerarios peatonales y diseñando espacios públicos que va más allá de la jerarquización de las vías de circulación, donde el peatón tenga exclusividad.
- Promover un modelo de planificación urbanística que mezcle usos y funciones y fomente la proximidad para reducir los desplazamientos.
- Fomentar el funcionamiento urbano en redes, y no exclusivamente en zonas, como sistema de ordenación, prestando especial atención a la cantidad y la calidad de la red de espacios libres, la red de proximidad y la red de equipamientos públicos y dotacionales.

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55
Observaciones		Página	56/146
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==		



- Fomentar e impulsar las actividades económicas que tiendan al balance cero de emisiones y generen reducción de emisiones de gases de efecto invernadero.
- Generar espacios libres con una mayor presencia de zonas verdes y que apoyen la estructura urbana existente del entorno inmediato, con el fin de atenuar los índices de contaminación.
- Disponer de masas arbóreas que generen sombras y que ayuden a la reducción de temperaturas ambientales, beneficiando la habitabilidad urbana.
- Crear ciudad policéntrica y descentralizada, favoreciendo la implantación de nuevos centros de actividad de nivel urbano, valorando especialmente la importancia que el concepto de barrio-ciudad aporta en la ordenación y gestión a partir de un determinado umbral. Con ello se pretende aumentar la diversidad y riqueza de los tejidos urbanos existentes, creando nuevas áreas de centralidad, y, en los nuevos, potenciando la mezcla de usos urbanos y la proximidad como base de la accesibilidad.

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55	
Observaciones		Página	57/146	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==			

4.2. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

El presente documento se realiza al amparo de la vigente Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía

OBJETIVOS

El objetivo principal de la propuesta de ordenación recogida en el presente documento es la **regeneración urbana del ámbito y su entorno**, mediante una operación de edificación que dinamice y genere un **foco de atracción, aperturando y conectando toda el área**.

Para ello se establecen los siguientes objetivos específicos:

- Mejorar los **vínculos y relaciones** con su entorno inmediato, facilitando su conectividad, así como la reordenación de los accesos al ámbito.
- Proponer piezas edificatorias que sean capaz de atraer una **importante actividad** y genere **dinamismo** en la zona, creando un punto de atracción y oportunidad para la renovación urbana.
- Las actuaciones deben garantizar **criterios ambientales y de sostenibilidad**
- Generar una **propuesta a escala de barrio**, que no se centre en el ámbito, sino que permita, a través de los espacios libres y el viario, la conexión entre el suelo urbano ya consolidado y los ámbitos del PD.9 y PD.10.

CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Con el fin de conseguir los objetivos marcados, se plantean los siguientes criterios pormenorizados que establecen las bases para la ordenación del ámbito:

- Proponer un modelo de ordenación con carácter regenerador, “construyendo ciudad, dentro de la propia ciudad”.
- Mejorar los vínculos y relaciones con el entorno urbano existente, mediante viales, con un carácter más racional, que faciliten esa conectividad y solventen el acceso a las nuevas edificaciones.
- Diseñar espacios libres que aporten calidad y bienestar a los habitantes de la zona, como elementos de transición entre los edificios existentes y las nuevas edificaciones, conectando, a través de ellos, la trama urbana de la zona este con la calle principal Emilio Thuillier. Los espacios libres tendrán un importante protagonismo debido a su magnitud como en el diseño y posición.
- Acoger una actuación singular para la ciudad, con incidencia positiva en el entorno inmediato, actualmente desconectado. Revitalizar Ciudad Jardín.
- Configurar un nuevo paisaje urbano de calidad, que consiga redibujar los límites actuales.
- Establecer las condiciones necesarias para propiciar una movilidad urbana más sostenible, con la finalidad de incrementar la conectividad, racionalizar recorridos y garantizar unas adecuadas condiciones de seguridad y accesibilidad. Apuesta por el modelo de ciudad compacta y sostenible, fomentando la movilidad sostenible, impulsando el papel del transporte público y la movilidad no motorizada (pie-bicicleta).

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55
Observaciones		Página	58/146
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==		



4.3. ESTUDIO DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

El objeto del presente apartado no será otro que facilitar un proceso evaluador que permita complementar la planificación urbanística a la que asiste. La metodología que se propone se basa en la comprobación del ajuste de la Propuesta de Ordenación planteada (Alternativas 1,2 y 3) frente a la Alternativa 0, correspondiente a la continuidad del ámbito tal y como funciona en la actualidad.

El uso de modelos predictivos para la generación de alternativas de escenarios futuros de cambios en el contexto de la planificación urbana o en la evaluación ambiental, representa una importante oportunidad para anticipar, prevenir y mitigar dinámicas y propuestas insostenibles de las actuales formas de crecimiento.

En definitiva, se trata de estudiar la coherencia interna de la ordenación para que puede ser analizada desde el punto de vista ambiental, determinando si las propuestas planteadas implican una mejoría o una agudización de los efectos ambientales negativos de los procesos a ordenar, si se producen desajustes o efectos negativos sobre las porciones del municipio con mayores valores ambientales y verificando si se adapta a las planificaciones y normativas con proyección ambiental de índole supramunicipal, que en muchos casos incluyen actuaciones vinculantes para el planeamiento urbanístico y que, en todo caso, deben servirle de referencia.

El presente documento recoge 4 propuestas alternativas de ordenación para su evaluación ambiental, tal y como se establece en el articulado de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de Calidad Ambiental (GICA) y sus modificaciones.

Las 4 alternativas son:

- ALTERNATIVA 0: Estado actual.
- ALTERNATIVA 1: Propuesta de ordenación recogida en el PGOU de Málaga.
- ALTERNATIVA 2: Nueva ordenación donde se mantienen los estándares de Espacio libre
- ALTERNATIVA 3: Propuesta que permite una importante regeneración del espacio urbano, apostando por una importante dotación de espacio libre público.

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55	
Observaciones		Página	59/146	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==			

4.3.1. ALTERNATIVA 0

La alternativa 0 es mantener la realidad existente, descartando la formulación de un nuevo planteamiento, sin llevar a cabo ningún tipo de actuación urbanística. Se trata pues de conservar el ámbito tal y como funciona en la actualidad, es decir manteniendo un gran vacío urbano, en un entorno urbano desarrollado.

Se trata de una opción conservadora que mantiene el carácter residual de la zona y no solventa su integración en el contexto urbano.

Sin el desarrollo del ámbito se generará una incoherencia en la ordenación urbana global de la zona, manteniendo un vacío que actualmente no está destinado a ningún uso, de manera obsoleta en el diseño de la ciudad.

Conservar el ámbito en su estado actual implica, por tanto, un vacío en la continuidad de la trama urbana y un claro impacto negativo en los objetivos de regeneración propuestos en el PGOU de Málaga. La propuesta de no desarrollo urbanístico del SUNC-O-PD.9 supondría la total desconexión del área, perjudicando al propio entorno, con la agrupación de solares vacíos, foco de residuos y crecimiento incontrolado de vegetación.

Es evidente que la zona exige una actuación para poder adaptarse al contexto urbano y territorial actual, suponiendo una oportunidad para resolver un nuevo nodo de actividad en la ciudad. Permitiendo la renovación del poco parque inmobiliario existente, que en la actualidad se encuentra en mal estado en su gran mayoría.



Alternativa 0- Ortofoto actual superponiendo el ámbito de ordenación propuesto

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55
Observaciones		Página	60/146
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==		



4.3.2. ALTERNATIVA 1

La Alternativa 1 planteada, propone la ordenación prevista en el documento de Plan General mediante su instrumento correspondiente en base a las determinaciones y ordenación propuesta en la ficha. Partiendo de dichas determinaciones y considerando las características del entorno, así como los usos lucrativos propuestos del ámbito, la Alternativa 1 plantea como objetivos la mezcla de usos y tipologías en dos principales volúmenes separados por una zona de espacio libre intermedia que permitan resolver los desniveles entre calles que circundan

Se trataría de una actuación conjunta que permita una edificación con usos de equipamientos en planta baja y residencial en plantas superiores, generando un punto de oportunidad para la renovación urbana, generando un viario de mayor racionalidad.

Las edificaciones se distribuyen paralelos al eje Este-Oeste del ámbito, generando dos fachadas lineales de gran proporción longitudinal que abarcarían el ancho del ámbito.

El instrumento de planeamiento tendrá que ajustar el viario, las rasantes y la ordenación de volúmenes bajo los criterios establecidos en la ficha:

En dicha alternativa se establece un suelo con una ordenación residencial con un pequeño porcentaje de terciarios en planta baja segregado bajo los volúmenes en altura de tipología de bloque abierto.

Para la totalidad del suelo (Superficie según ficha de 6.197,00 m²), tendríamos una ocupación de suelo lucrativo residencial del 28,80% distribuido en dos parcelas que permitirían en planta baja un uso de servicio terciarios/empresarial con una superficie de techo de 416m².

El resto de la zona se destinaría en un 16,46% a espacios libres sin aportación de dotación destinada a equipamiento. El espacio libre se localizará en forma paralela a los edificios generando un espacio de conexión entre la zona Este y Oeste.

La densidad establecida sería de 174 viv/Ha resultado un total de 108 viviendas, de las que un 30 por ciento de la edificabilidad residencial se destinaría a vivienda protegida.

Usos	Sup de suelo edificable	% Suelo	Superficie de Techo edificable	% Edifica.	CP Relativos	Aprov. Objetivo (UAS)	Número de viviendas	Altura máx. Nº plantas	Calificación
Dotaciones	3.712,00	59,90%							
Espacios libres	1.020,00	16,46%							
Equipamiento	0,00	0,00%							
Viario	2.692,00	43,44%							
Residencial	1.785,00	28,80%	10.366,78	96%		7.909,86	108		
Residencial libre	1.250,00		7.256,75	67%	1,00	7.256,75	73	B+5/B+6	OA-2
Residencial protegido	535,00		3.110,03	29%	0,21	653,11	35	B+5/B+6	OA-2
Comercial	700,00	11,30%	416,00	4%		520,00			
Servicios terciarios / empresariales	700,00		416,00	4%	1,25	520,00			
TOTALES	6.197,00	100,00%	10.782,78	100%		8.429,86	108		

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55
Observaciones		Página	61/146
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==		



4.3.3. ALTERNATIVA 2

La propuesta que se plantea tiene como objetivo principal una ordenación más actualizada en la que prevalezcan criterios ambientales y de sostenibilidad, que regenere un espacio urbano de calidad a través de intervenciones o actuaciones singulares mejorando la comunicación y relación con la ciudad colindante existente. Solventando a su vez el gran desnivel que se genera en la zona de actuación

La ordenación propuesta del ámbito PD.9 se desarrollaría de forma coordinada con el ámbito colindante -PD.10- aunque su ejecución no tiene que ser simultánea.

Con respecto a las comunicaciones, el ámbito se ordena generando dos viales en cada extremo de este recorriéndolo de norte a sur. Estos viales permiten el acceso rodado y peatonal a las parcelas lucrativas, y que se verían comunicados entre sí a través del espacio libre.

La finalidad de proyectar estos dos viales en dirección norte a sur es la de conseguir que la pendiente sea homogénea y no excesiva frente a la propuesta desarrollada en la alternativa 1 que se desarrolla en el eje contrario –perpendicular- configurando un viario con un importante desnivel a salvar.

Respecto a su acceso, el vial del lindero Oeste lo tendría desde la calle Emilio Thuillier, mientras que el ubicado en el lindero Este, se trataría de una ampliación de la actual calle Comendador Bobadilla que conectaría con la Calle Isla de Arriaran en el extremo norte del ámbito.

El volumen edificatorio propuesto se asienta sobre dos parcelas residenciales – protegida y libre- que permitiría resolver el fuerte desnivel entre ambas calles que circundan el ámbito. Esta pieza se adosa a su vez a la medianera de los edificios que se localizan en la zona sur del ámbito. La intención es sellar ese paramento ciego, y no dejar medianeras vistas; del mismo modo que se plantea en la ordenación propuesta por la ficha del PGOU y generar un paisaje urbano correcto.

La edificabilidad del ámbito se destinaría 100% a residencial, en la que un 30% de esta se reserva a vivienda en régimen de protección, siendo su distribución de edificabilidad propuesta de la siguiente manera:

- Por un lado, ese primer volumen edificatorio que ocuparía la planta baja que como hemos dicho asumiría el desnivel. Este elemento se edifica en las dos parcelas lucrativas y se destinaría a un uso comercial, dotando de servicios al entorno urbano. (VL-CO)
- El resto de la edificabilidad se implantaría mediante bloques en altura (VL). En este sentido, destacaría el bloque destinado a residencial libre que ascendería hasta un total de 12 plantas, planteando un total de 73 viviendas , que tendría un espacio de zonas comunes sobre la cubierta de la planta baja. En total B+11.

Este bloque tendría acceso tanto peatonal como rodado desde el vial localizado al oeste del ámbito accediendo desde la calle Emilio Thuillier

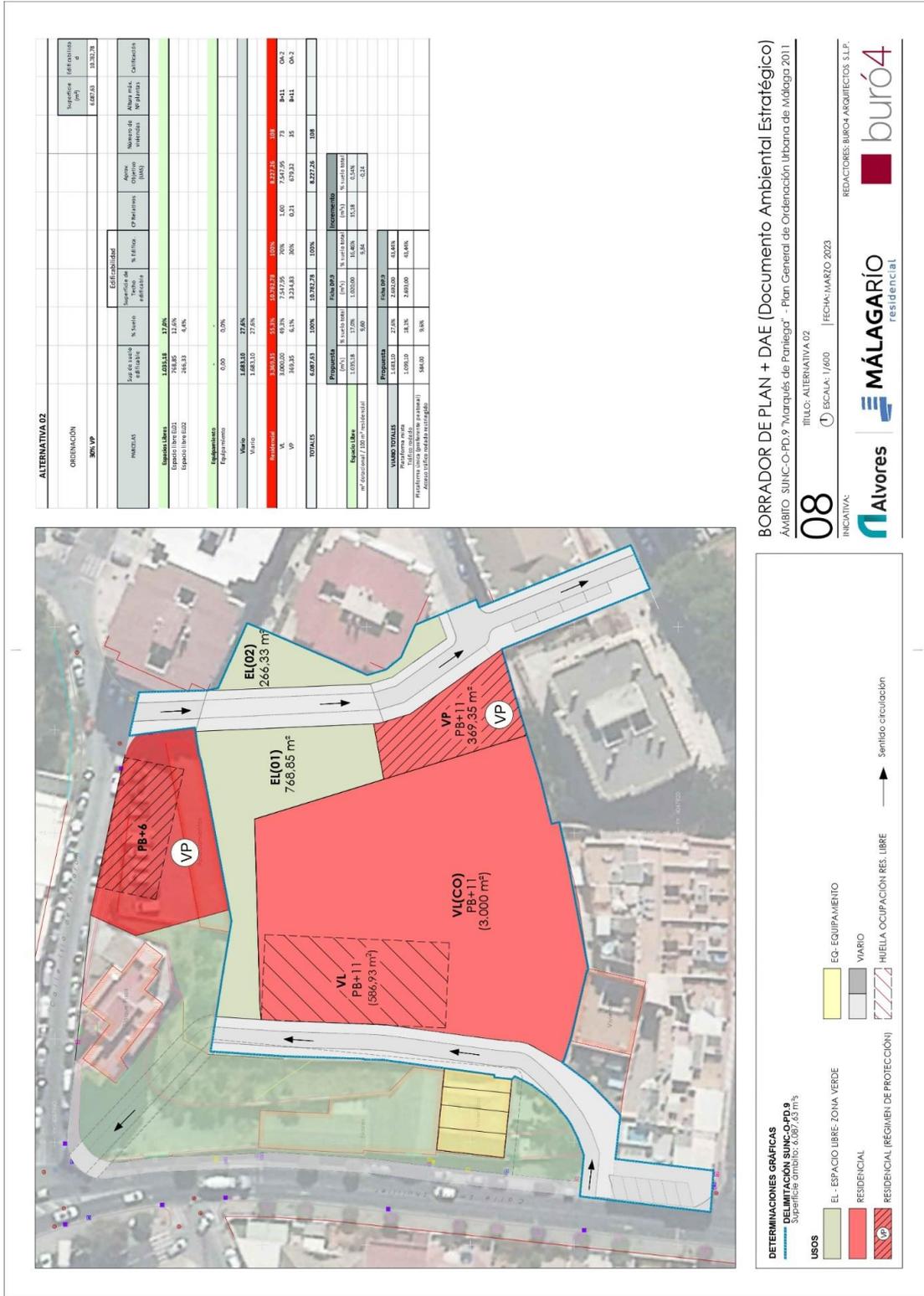
- La edificabilidad de residencial protegido se centraría en la parcela (VP) con uso para ello, agotando los metros cuadrados edificables (3.234,83 m²) en un edificio con 12 plantas de altura, sobre el basamento. En total B+11.

En este caso, el acceso se realizaría directamente por el vial proyectado como continuación de la Calle Comendador Bobadilla en el lindero este del ámbito, permitiendo tanto la accesibilidad peatonal como de tráfico rodado.

En cuanto a las dotaciones de espacios libres se proponen dos parcelas (EL-01 y EL-02) con una superficie total de 1.035 m², dando cumplimiento a las dotaciones previstas en el PGOU.

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55
Observaciones		Página	63/146
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==		





BORRADOR DE PLAN + DAE (Documento Ambiental Estratégico)
ÁMBITO SUNC-O-PD.9 "Marqués de Paniega" - Plan General de Ordenación Urbana de Málaga 2011

08 TÍTULO: ALTERNATIVA 02 | ESCALA: 1/600 | FECHA: MARZO 2023

INICIATIVA: **Alivores** | **MÁLAGARIO** residencial | REDACTORES: BURÓ+ARQUITECTOS S.L.P. | **buró4**

Alternativa 2

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55
Observaciones		Página	64/146
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==		



ALTERNATIVA 02

ORDENACIÓN	Superficie (m ²)	Edificabilidad
30% VP	6.087,63	10.782,78

PARCELAS	Sup de suelo edificable	% Suelo	Edificabilidad		CP Relativos	Aprov. Objetivo (UAS)	Número de viviendas	Altura máx. Nº plantas	Calificación
			Superficie de Techo edificable	% Edifica.					
Espacios Libres			1.035,18	17,0%					
Espacio libre EL01	768,85	12,6%							
Espacio libre EL02	266,33	4,4%							
Equipamiento			-	-					
Equipamiento	0,00	0,0%							
Viario			1.683,10	27,6%					
Viario	1.683,10	27,6%							
Residencial			3.369,35	55,3%		8.227,26	108		
VL	3.000,00	49,3%	7.547,95	70%	1,00	7.547,95	73	B+11	OA-2
VP	369,35	6,1%	3.234,83	30%	0,21	679,32	35	B+11	OA-2
TOTALES	6.087,63	100%	10.782,78	100%		8.227,26	108		

	Propuesta		Ficha PD 9		Incremento	
	(m ² s)	% suelo total	(m ² s)	% suelo total	(m ² s)	% suelo total
Espacio Libre	1.035,18	17,0%	1.020,00	16,46%	15,18	0,54%
m ² dotacional / 100 m ² residencial		9,60		9,84		-0,24

	Propuesta		Ficha PD.9	
VIARIO TOTALES	1.683,10	27,6%	2.692,00	43,44%
Plataforma mixta Tráfico rodado	1.099,10	18,1%	2.693,00	43,44%
Plataforma única (preferente peatonal) Acceso tráfico rodado restringido	584,00	9,6%		

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55
Observaciones		Página	65/146
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==		



4.3.4. ALTERNATIVA 3

Al igual que la alternativa 2, la alternativa 3 que se plantea, tiene como objetivo principal una ordenación más actualizada en la que prevalezcan criterios ambientales y de sostenibilidad, que regenere un espacio urbano de calidad a través de intervenciones o actuaciones singulares mejorando la comunicación y relación con la ciudad colindante existente. Solventando a su vez el gran desnivel que se genera en la zona de actuación

La ordenación propuesta del ámbito PD.9 se desarrollaría de forma coordinada con el ámbito colindante -PD.10- aunque en su ejecución no tiene que ser simultánea. El desarrollo de un sector no tendría sentido sin el otro para la ciudad.

Con respecto a las comunicaciones, el ámbito se ordena generando dos viales en cada extremo de este recorriéndolo de norte a sur conectando c/Isla de Arriaran con el extremo sur del ámbito (c/Sancho Miranda- C/Emilio Thuiller). Estos viales permiten el acceso rodado y peatonal a las parcelas lucrativas, y que se verían comunicados entre sí a través del espacio libre.

La finalidad de proyectar estos dos viales en dirección norte a sur es la de conseguir que la pendiente sea homogénea y no excesiva frente a la propuesta desarrollada en la alternativa 1 que se desarrolla en el eje contrario –perpendicular- configurando un viario con un importante desnivel a salvar.

Respecto a su acceso, el vial del lindero Oeste lo tendría desde la calle Emilio Thuillier a través de una plataforma única con acceso restringido, mientras que el ubicado en el lindero Este, se trataría de una ampliación de la actual calle Comendador Bobadilla que conectaría con la Calle Isla de Arriaran en el extremo norte del ámbito.

El volumen edificatorio propuesto se asienta sobre dos parcelas residenciales – protegida y libre- que permitiría resolver el fuerte desnivel entre las calles que circundan el ámbito. Esta pieza se adosa a su vez a la medianera de los edificios que se localizan en la zona sur del ámbito. La intención es sellar ese paramento ciego, y no dejar medianeras vistas; del mismo modo que se plantea en la ordenación propuesta por la ficha del PGOU y generar un paisaje urbano correcto.

La edificabilidad del ámbito se destinaría 100% a residencial, en la que un 30% de esta se reserva a vivienda en régimen de protección, siendo su distribución de edificabilidad propuesta de la siguiente manera:

- Por un lado, ese primer volumen edificatorio que ocuparía la planta baja que como hemos dicho asumiría el desnivel. Este elemento se destinaría a un uso comercial, dotando de servicios terciario al entorno urbano.
- El resto de la edificabilidad se implantaría mediante bloques en altura. En este sentido, destacaría el bloque destinado a residencial libre que ascendería hasta un total de 10 plantas (B+9), planteando un total de 73 viviendas , que tendría un espacio de zonas comunes sobre la cubierta de la planta baja. En total B+9.

Este bloque tendría acceso tanto peatonal como rodado desde el vial localizado al oeste del ámbito accediendo desde la calle Emilio Thuillier

- En planta sótano se proponen un desarrollo en dos alturas para cada parcela residencial, permitiendo así implantar la dotación de aparcamiento que se establece por normativa.
- La edificabilidad de residencial protegido se centraría en la parcela con uso para ello, agotando los metros cuadrados edificables (3.177,74 m²t) en un edificio con 10 plantas de altura, sobre el basamento. En total B+9.

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55
Observaciones		Página	66/146
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==		



En este caso, el acceso se realizaría directamente por el vial proyectado como continuación de la Calle Comendador Bobadilla en el lindero este del ámbito, permitiendo tanto la accesibilidad peatonal como de tráfico rodado.

Dicha parcela residencial se separa de los linderos colindantes, al sur del ámbito, generando nuevos recorridos peatonales alrededor de la edificación.

Por otro lado, se proponen dos parcelas de espacios libre transversales, manteniendo los objetivos de la ordenación prevista en el PGOU, con una superficie total de 853m² (EL01+EL02) A su vez, en una apuesta por generar espacios públicos de calidad más habitables, se propone la cesión de un ámbito de 1.368 m² de uso público sobre el uso comercial. De esta manera la Alternativa 3, propone un gran espacio central de 2.346 m² destinados a espacios libres, que mejoren las cualidades espaciales y ambientales del barrio, incrementando las dotaciones previstas en el PGOU. **Este incremento de espacios libres duplica las revisiones iniciales del Plan General.**

	Propuesta		Ficha PD.9		Incremento	
	(m ² s)	% suelo total	(m ² s)	% suelo total	(m ² s)	% suelo total
Espacio Libre	2.346,00	38,5%	1.020,00	16,46%	+ 1.326,00	+20,08%
m ² dotacional / 100 m ² residencial		21,76		9,84		+11,92

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55
Observaciones		Página	67/146
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==		



ALTERNATIVA 03

ORDENACIÓN	Superficie (m ²)	Edificabilidad
30% VP	6.087,63	10.782,78

PARCELAS	Sup de suelo edificable	% Suelo	Edificabilidad		CP Relativos	Aprov. Objetivo (UAS)	Número de viviendas	Altura máx. Nº plantas	Calificación
			Superficie de Techo edificable	% Edifica.					
Espacios Libres	2.346,00	38,5%							
Espacio libre EL01	741,00	12,2%							
Espacio libre EL02	112,00	1,8%							
Espacio libre EL-P03-Uso Público	1.493,00	24,5%							
Equipamiento	-	-							
Equipamiento	0,00	0,0%							
Viarío	1.734,63	28,5%							
Viarío	1.734,63	28,5%							
Residencial	3.500,00	57,5%	10.782,78	100%		8.227,26	108		
VL	3.015,00	49,5%	7.547,95	70%	1,00	7.547,95	73	B+9	OA-2
VP	485,00	8,0%	3.234,83	30%	0,21	679,32	35	B+9	OA-2
TOTALES	6.087,63	100%	10.782,78	100%		8.227,26	108		

	Propuesta		Ficha PD.9		Incremento	
	(m ² s)	% suelo total	(m ² s)	% suelo total	(m ² s)	% suelo total
Espacio Libre	2.346,00	38,5%	1.020,00	16,46%	1.326,00	22,08%
m ² dotacional / 100 m ² residencial		21,76		9,84		11,92

	Propuesta		Ficha PD.9	
	(m ² s)	% suelo total	(m ² s)	% suelo total
VIARIO TOTALES	1.734,63	28,5%	2.692,00	43,44%
Plataforma mixta Tráfico rodado	1.150,63	18,9%	2.693,00	43,44%
Plataforma única (preferente peatonal) Acceso tráfico rodado restringido	584,00	9,6%		

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55
Observaciones		Página	69/146
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==		



4.4. JUSTIFICACIÓN Y MOTIVACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA.

La alternativa 0, toma como base la realidad actual existente y se apoya en la inacción. Una opción conservadora que mantiene el carácter residual de la zona y no solventa su integración en el contexto urbano.

La alternativa 1 representa dar continuidad a las determinaciones actuales del Plan General, quedando a la espera del futuro desarrollo del ámbito mediante un Estudio de detalle y manteniendo la clasificación del suelo y delimitación del ámbito tal como se encuentra en la actualidad.

Esta propuesta no se adapta de una manera funcional a la realidad física del ámbito, donde la importante diferencia de cota entre zonas limita la ordenación provocando unas zonas con una limitada accesibilidad. El eje Este-Oeste no tiene suficiente dimensión longitudinal para resolverse con una pendiente accesible.

Las parcelas lucrativas se configuran en paralelo al espacio libre llevando a resolver la edificación en volúmenes escalonados dificultando igualmente la accesibilidad de estos. Las parcelas destinadas a uso Comercial no disponen de frente de fachada quedando de manera residual tras el uso residencial, lo que conlleva no adaptarse a las necesidades del mercado actual, que prefiere grandes superficies con amplias fachadas a viales que permitan una importante visibilidad.

La ordenación de la alternativa 1 aun resolviendo los objetivos iniciales del PGOU, involucra una gran complejidad resolutive a la topografía del ámbito, rompiendo con la continuidad transversal que la zona necesita.

La Alternativa 2 y 3 basa su planteamiento en el desarrollo y ordenación de un proyecto regenerador de la ciudad. Esta propuesta establece unos objetivos con criterios de mayor amplitud a escala de ciudad, generando espacios verdes conectados y apostando por un beneficio ambiental y sostenible en clave urbana.

Las propuestas buscan mejorar las relaciones y vínculos con la ciudad consolidada, integrándose en la trama urbana, priorizando los valores de sostenibilidad, multifuncionalidad y recualificación de forma que se beneficie a los habitantes del ámbito y de los barrios circundantes.

La ordenación planteada es capaz de una manera funcional resolver los desniveles existentes, para ello plantea un volumen a modo de basamento que, apoyado en la medianera ciega del lindero sur, recorre el ámbito de Este a Oeste, quedando accesible desde los dos viales dibujados. Esta solución es común para las dos parcelas lucrativas que se planifican.

Este volumen base que se plantea con uso comercial aportará un carácter dinámico a la zona, pues se proyecta como una actuación singular para la ciudad, con incidencia positiva en el entorno inmediato, actualmente desconectado. Revitalizador de esta zona del Distrito de Ciudad Jardín.

En la Alternativa 2, sobre la base con uso comercial apoyan dos bloques en altura, uno para el residencial libre y otro para el protegido, que permiten agotar la edificabilidad residencial, permitiendo liberar huella edificatoria que se ocupa con espacios libres privados sobre la planta de cubierta de la planta baja. Se propone para poder agotar la edificabilidad una altura de Planta baja más 11 para ambas edificaciones.

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55	
Observaciones		Página	70/146	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==			

A su vez se resuelve la dotación de espacios libres a través de dos parcelas que conectan de manera transversal este ámbito urbano de Ciudad Jardín. La superficie de reservas dotacionales es de 1.035 m², viabilizando la propuesta y dando cumplimiento al PGOU.

La Alternativa 3, mantiene la idea de la Alternativa 2 en cuanto al zócalo comercial sobre el que emergen las edificaciones residenciales. De igual modo se proponen una serie de espacios libres públicos que conectarán de manera transversal esta pieza urbana. No obstante, la Alternativa 3, propone liberar suelo sobre la parcela comercial para que pueda ser cedido y usado públicamente, de este modo, no solo resuelve las conexiones transversales, sino que propone un gran espacio central que mejore las cualidades ambientales y espaciales de la propuesta, pudiendo incorporar nuevas actividades al espacio público, y mejorando así, las necesidades urbanas, sociales y ambientales en el barrio.

La superficie de espacios de uso público total propuesta en la Alternativa 3 es de 2.346 m². Esta dotación duplica las reservas previstas en el PGOU. El nuevo espacio público que se genera no solo supone un incremento cuantitativo, sino que supone una mejora cualitativa por sus condiciones espaciales y organizativas del tejido urbano peatonal.

En cuanto a las edificaciones residenciales, que se organizan sobre la base con uso comercial, se permite agotar la edificabilidad residencial con una altura propuesta de Planta baja más 9, (algo mayor a la prevista en la ficha) pero muy integrada con las alturas colindantes del entorno urbano. Esta solución de apostar por crecer en altura se apoya en la tipología del entorno inmediato donde prevalecen bloques residenciales aislados con alturas entorno a los diez pisos. A su vez, permite una ocupación inferior del suelo, pudiendo así duplicar los espacios de uso público propuestos.

Se analiza el ámbito con una perspectiva de ciudad. Se ha estudiado el entorno inmediato y se ha puesto el objetivo en localizar los espacios libres que tuviesen una importante presencia vegetal (arbórea y arbustiva). En este sentido, se ha visto la oportunidad de crear un itinerario verde como elemento vertebrador de ciudad.



El elemento verde central de la ordenación permitiría coser transversal los distintos espacios libres del entorno urbano inmediato creando un paseo intermitente entre llenos y vacíos urbanos. El

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55
Observaciones		Página	71/146
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==		



espacio verde dibujado por el Plan general en el ámbito colindante PD.10 junto con el nuevo espacio libre del PD.9, que supondría una superficie importante en el entorno, se vincularían con el resto de los espacios libres que se emplazan más hacia el Este, posibilitando un recorrido amable en clave de ciudad.



Propuesta de itinerario verde.

Por tanto, **la alternativa 3 se plantea como la más viable técnica y ambientalmente**, permitiendo crear un espacio urbano con mayor sensibilidad y, que sea capaz de proponer unos elementos que generen una zona singular de la ciudad, aportando dinamismo. Todo ello permitiendo una mayor adecuación y flexibilización con la realidad, así como asumiendo condicionantes ambientales y de sostenibilidad actuales, a la par que contempla las necesidades edificatorias del municipio y el mercado. Promueve una adecuada integración con su entorno inmediato. Genera espacios de convivencia y actividad apostando por la diversificación del paisaje urbano, un modelo más compacto y complejo que requiere recurrir a alturas superiores a las planteadas inicialmente por la ficha urbanística, pero con un claro objetivo de mejora global en el planteamiento. Todo ello garantizando unas condiciones adecuadas de ventilación y soleamiento, como criterios fundamentales ambientales y de sostenibilidad.

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55
Observaciones		Página	72/146
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==		



4.5. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

La propuesta seleccionada da un giro a lo establecido por el Plan General, apuesta por regenerar la ciudad, pero desde un punto de vista no local sino atendiendo a las claves del entorno del territorio próximo. Para ello, se ha marcado responder a los objetivos medioambientales establecido en la Agenda Urbana Andaluza 2030, donde se conjugan líneas de actuaciones que superan el ámbito urbanístico desde la concepción arquitectónica. Responden a una dimensión Espacial, Ambiental, Social y Económica que repercute en el territorio y que no se vincule únicamente a una zona concreta de la ciudad.

La ordenación que se propone promueve un área urbana donde el espacio libre juegue un papel protagonista y que permita ser el elemento de conexión con el resto de la ciudad, fomentando la movilidad sostenible, reduciendo en la medida de lo posible la inserción del automóvil en el ámbito. En este sentido, la propuesta busca apoyarse en la red existente de tráfico rodado permitiendo el acceso limitado al uso del ámbito. Ello no quita que no se dibujen espacios viarios pero su concepción es desde el punto de vista del ciudadano y no desde la visión del automóvil.

Un espacio dentro de la ciudad que sea amable, que se apoye en los espacios libres con la dualidad de comunicar zonas y a su vez genere un lugar de esparcimiento urbano, y que dé continuidad formando parte de un itinerario vegetal que discurre por la ciudad.

Para poder llegar a conseguir los objetivos marcados, en primera instancia hemos analizado el ámbito con una perspectiva de ciudad. Se ha estudiado el entorno inmediato y se ha localizado los espacios libres que tuviesen una importante presencia vegetal (arbórea y arbustiva).

Tras este proceso, se plantea la oportunidad de crear un itinerario verde como elemento vertebrador de ciudad, que configura y resuelve la comunicación dentro del ámbito pero que además actúa como elemento de comunicación entre la zona de la calle Emilio Thuiller, en la que el Plan General dibuja una importante zona de espacio libre en el ámbito PD.10, y la zona opuesta, hasta llegar al Parque del Nogal. Un paseo intermitente entre llenos y vacíos urbanos, posibilitando un recorrido amable en clave de ciudad.



Propuesta de itinerario verde.

El volumen edificatorio propuesto se asienta sobre dos parcelas de uso residencial – protegida y libre- con compatibilidad de uso terciario-comercial, que permitiría resolver el desnivel entre ambas calles que circundan el ámbito. Esta pieza adosada a la medianera de los edificios que se localizan en la zona sur del ámbito, con la intención de sellar ese paramento ciego, y generar un paisaje urbano correcto. El gran volumen desarrollado en planta baja del alzado Oeste es la base del bloque aislado de vivienda libre, mientras que el segundo bloque en la parte Este, se destina a vivienda protegida nace a cota de calle. Ambos agotan la totalidad de la edificabilidad restante.

La propuesta plantea un zócalo comercial sobre el que emergen las edificaciones residenciales. De igual modo se proponen una serie de espacios libres públicos que conectarán de manera transversal esta pieza urbana generando recorridos y espacios de disfrute y descanso para los ciudadanos. No obstante,

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55
Observaciones		Página	73/146
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==		



propone liberar suelo sobre la parcela comercial para que pueda ser cedido y usado públicamente, de este modo, no solo resolverá las conexiones transversales, sino que propone un gran espacio central que mejore las cualidades ambientales y espaciales de la propuesta, pudiendo incorporar nuevas actividades al espacio público, y mejorando así, las necesidades urbanas, sociales y ambientales en el barrio.

La superficie de espacios de uso público total propuesta es de Rev02c m². Esta dotación, duplica las reservas previstas en el PGOU (1.020 m²s). El nuevo espacio público que se genera no solo supone un incremento cuantitativo, sino que supone una mejora cualitativa por sus condiciones espaciales y organizativas del tejido urbano peatonal.

La edificabilidad del ámbito se destinaría a 100% a residencial, en la que un 30% de esta se reserva a vivienda en régimen de protección. En el residencial, tanto libre como protegida, la altura del bloque aislado asciende a un total de B+9. Esta solución en altura permite mimetizar la actuación en el entorno donde prima esta tipológica de bloques en altura.

Con respecto a las comunicaciones, el ámbito se ordena generando dos viales en cada extremo de este recorriéndolo de norte a sur. Estos viales permiten el acceso rodado y peatonal a las parcelas lucrativas, y que vincularía el espacio verde con esta zona de la ciudad. Un primer vial localizado entre el PD.9 y PD.10, que haría de soporte de acceso limitado y restringido a la edificación planteada en base a una única plataforma que permitiría vincular ambos ámbitos en una ordenación conjunta. Y por otro lado, el vial de tránsito rodado que conectaría las calles de Isla de Arriaran con Sancho de Miranda (eje norte-sur) ámbito permitiendo el acceso a toda esta zona.

En definitiva, una propuesta que fomenta la regeneración urbana enfocada desde la perspectiva global de ciudad, que permite la comunicación y conexión con su entorno inmediato con unos criterios de sostenibilidad.

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55
Observaciones		Página	74/146
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==		





Imagen no vinculante sobre propuesta de ordenación seleccionada

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55
Observaciones		Página	75/146
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==		



4.5.1. SISTEMA DE COMUNICACIONES

Las comunicaciones del ámbito se estructuran sobre dos ejes viarios de dirección norte-sur que permiten el tráfico rodado, en ocasiones en plataforma única lo que permite una reducción de la velocidad y por tanto genera un escenario bajo criterios de sostenibilidad y eficiencia energética que reduzcan en la medida de lo posible los impactos ambientales.



Esquema de comunicaciones en el ámbito PD.9

Partiendo de la premisa que la propuesta actuación de reforma interior en el ámbito del SUNC-O-PD.9 está condicionada por la ordenación del sector colindante (SUNC-O-PD.10) en el entorno de la calle Emilio Thuiller (también en parte con la calle Isla de Gurriaran), el vial que recorre el lindero Oeste del ámbito se plantea en una intervención continua y coordinada con la ordenación conjunta con el sector colindante PD.10, de tal forma que el acceso por este lado de la actuación tenga continuidad. Para ello, se han analizado las cotas existentes y se han planteado su rebaje de las rasantes del vial con el objetivo de permitir la comunicación y prolongación sin afectar a las fincas colindantes, como es el caso del acceso a garajes del edificio ubicado en Calle Isla de Arriaran nº 2 o la finca residencial de Marqués de la Paniega nº2, ambas a unas cotas muy inferiores a las que se desarrollan en el recorrido de este lindero.

La comunicación transversal del ámbito se realizará a través del espacio libre que se configura en el lindero norte del ámbito exclusivamente de forma peatonal, dado que existe un importante desnivel de 8m, insalvable y poco operativo para un vial rodado en rampa. Este espacio libre –zona verde- que permite a su vez la finalidad marcada de generar un itinerario verde que conecte espacios libres del entorno urbano.

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55
Observaciones		Página	76/146
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==		





Infografía esquemática de comunicación transversal – espacio libre público

- **Aparcamientos**

Dado los condicionantes de partida del ámbito tales como la superficie total, topografía accidentada, así como la ordenación propuesta que responde a los objetivos que se contemplan para el ámbito por parte del Plan General, las secciones viarias planteada no tienen capacidad para incorporar las plazas que permitirían dar respuesta a las exigencias normativas de la dotación de aparcamientos.

La dotación mínima obligatoria exigida que se establece en **54 unidades** según Plan General. El planteamiento tendría como base lo establecido en el apartado 1 del art. 6.7.3 del Capítulo Séptimo-Aparcamiento- de las NN.UU. donde en función de los condicionantes del ámbito y su inviabilidad podrá reducir la dotación acorde a la ordenación que se efectúe. En la propuesta, y tras verificar con los técnicos municipales el encajar las posibles plazas de aparcamiento en vial se ha justificado su eliminación a favor de una mejora en el espacio libre de los viales incorporando arbolado u otros elementos que logren itinerarios peatonales amplios, seguros y que generen transparencia visual.

Para poder absorber la necesidad generada se propone incorporar bajo rasante, en interiores de parcelas, la dotación de aparcamiento que se requiere por el artículo 6.7.4. PGOU de Málaga.

Una solución de soterramiento de aparcamiento que se contempla en la ficha del ámbito SUNC-PD.9 para el ámbito entre los criterios establecidos por el Plan General. En este sentido, tal y como se ha indicado en el párrafo anterior se propone el desarrollo de dos plantas sótanos para cada parcela lucrativa que permita incorporar tanto la dotación del propio edificio y uso como las necesidades por normativa que conlleva el desarrollo urbanístico del sector.

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55
Observaciones		Página	77/146
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==		



4.5.2. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

El sistema de espacios libre en la ordenación juega un doble papel; por un lado, estructura la ordenación y por otro, permite la conexión-comunicación entre la zona Este y Oeste del ámbito que se ven afectadas por un importante desnivel.

Esta conexión transversal, que se configura de colchón respecto a la actual situación del área colindante PD.10, se ve ampliada hacia la zona más oriental permitiendo crear un área amable con una importante zona verde, dando lugar para el desarrollo de actividades al aire libre en el propio ámbito, tanto de carácter estático y como dinámico. El fin es que el sistema de espacios libres tenga la capacidad de ofrecer un espectro variado de configuraciones que satisfaga a todos los colectivos.

Dicho elemento que se propone en una primera fase independiente del sector colindante PD.10, permitirá coordinar ambas intervenciones en un futuro dado que se han tenido en cuenta lo planteado por el Plan General para el sector colindante donde dibuja una amplia zona de espacio libre paralela al vial de Emilio Thuiller.

- Los espacios libres **públicos** propuestos son:

PARCELAS	Superficie de suelo	% Suelo
Espacios Libres públicos	2.346	38,5%
Espacio libre EL01	741	12,2%
Espacio libre EL02	112	1,8%
Espacio libre EL-P03-Uso Público	1.493	24,5%

Además de las parcelas destinadas a Espacios libres públicos, se debe tener en cuenta que la ordenación propuesta realiza una importante apuesta por el espacio libre tanto en lo público como en las parcelas privadas.



Esquema de Espacio Libre Público

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55
Observaciones		Página	78/146
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==		



- Espacios libres **privados** propuestos son:

PARCELAS	Superficie	% Sector
Espacios Libres Privados	1.152	18,92%
Espacio libre privado VL (CO)	1.152	18,92%



Esquema de Espacio Libre Privado

Lo que supondría un **total de superficie destinada a Espacio libre (público y privado)**

TOTAL de superficie Espacios Libre	3.498	57,46%
-------------------------------------------	--------------	---------------

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55
Observaciones		Página	79/146
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==		



Es importante recalcar, que la propuesta triplica la superficie de espacios libres previstos en el Plan General de Málaga, mejorando cuantitativamente y cualitativamente las condiciones urbanas del entorno urbano.

	Propuesta		Ficha PD.9		Incremento	
	(m ² s)	% suelo total	(m ² s)	% suelo total	(m ² s)	% suelo total
Espacio Libre	3.498,00	57%	1.020,00	16,46%	2.478,00	41,00%



infografía esquemática de la ordenación-zonas verdes

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55
Observaciones		Página	80/146
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==		



4.5.3. EL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

El ámbito no establece en la ficha del Plan General una superficie destinada a equipamiento. Entendemos que ello responde a las características del suelo y la importante dotación que existe en el entorno inmediato.

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55	
Observaciones		Página	81/146	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==			

4.5.4. USOS LUCRATIVOS

Los suelos lucrativos del ámbito están destinados al uso residencial cumpliendo con las previsiones establecidas en el PGOU. Sobre ellas se generará un elemento base que tendrá la posibilidad de compatibilizar con usos comerciales, de modo que las plantas bajas puedan estar destinadas a comercio de proximidad, dando servicio a la ciudadanía.

El resto de la edificabilidad se edificará en una tipología de bloque exento sobre el basamento. En la cubierta de este basamento se permitirá localizar o albergar zonas deportivas o piscina, además del Espacio libre que se cederá y tendrá un uso público.

ORDENACIÓN

30% VP

Superficie (m ²)	Edificabilidad
6.087,63	10.782,78

PARCELAS	Sup de suelo edificable	% Suelo	Edificabilidad		CP Relativos	Aprov. Objetivo (UAS)	Número de viviendas	Altura máx. Nº plantas	Calificación
			Superficie de Techo edificable	% Edifica.					
Residencial	3.500,00	57,5%	10.782,78	100%		8.227,26	108		
VL	3.015,00	49,5%	7.547,95	70%	1,00	7.547,95	73	B+9	OA-2
VP	485,00	8,0%	3.234,83	30%	0,21	679,32	35	B+9	OA-2



Esquema volumétrico de parcelas lucrativas

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55
Observaciones		Página	82/146
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==		



4.6. JUSTIFICACIÓN DE RESERVAS DOTACIONALES DEL SECTOR

En el planteamiento de la propuesta de ordenación del SUNC-O-PD.9 se han considerado las determinaciones recogidas en el artículo 61.4 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, que a su vez deriva al Planeamiento General.

4. Los instrumentos que establezcan la ordenación urbanística detallada **respetarán los criterios** que, respecto a estándares y reservas dotacionales, **establezcan los instrumentos de ordenación general**, de conformidad con lo que se disponga reglamentariamente, propiciando una aplicación flexible de usos. Se destinará como mínimo un diez por ciento de la superficie total de cada ámbito para zonas verdes, pudiéndose modular reglamentariamente en función de las características del municipio, cuando se cuente con una alternativa equivalente que haga innecesaria la reserva o cuando dicha reserva no sea suficiente para garantizar la mitigación de los efectos del cambio climático o el adecuado esparcimiento de la ciudadanía.

En este sentido, las dotaciones totales previstas por el Plan General en el ámbito son de **1.020 m² s**,

En la propuesta de la alternativa seleccionada las superficies dotacionales destinada a Espacio Libre públicos a efectos de cómputo son las siguientes:

PARCELAS	Superficie	% Sector
Espacios Libres Públicos	2.346,00	38,54%
Espacio libre EL01	741	12,17%
Espacio libre EL02	112	1,84%
Espacio libre EL-P03-Uso Público	1.493,00	24,53%

Ello supondría las siguientes ratios y su comparativa con respecto a lo establecido por el Plan

	Propuesta		Ficha PD.9		Incremento	
	(m ² s)	% suelo total	(m ² s)	% suelo total	(m ² s)	% suelo total
Espacio Libre	2.346,00	38,50%	1.020,00	16,46%	1.326,00	22,08%
m ² dotacional / 100 m ² residencial		21,76		9,84		11,92

En este cálculo, a efectos de cómputo de dotaciones, en base al artículo 82.2 *Reservas y estándares dotacionales* del Reglamento, además se permite **computar superficies dotacionales privadas** hasta un máximo del 20% de la reserva exigida.

[...]

Las dotaciones privadas computarán a los efectos del cumplimiento de los estándares recogidos en este artículo hasta un máximo del veinte por ciento de la reserva exigida.

En virtud a lo anteriormente anotado, de la superficie de Espacio Libre Privado de la parcela VL (CO) se podría destinar al cómputo una superficie de **204 m² (20% de 1.020 m²s dotacional previsto)**

Por tanto, **el total de Espacio Libre computado asciende a 2.550 m²s**

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55	
Observaciones		Página	83/146	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==			

Quedando el desglose de superficie tal y como se recoge en el siguiente cuadro de superficie:

PARCELAS	Superficie	% Sector
Espacios Libres Públicos	2.346,00	38,54%
Espacio libre EL01	741	12,17%
Espacio libre EL02	112	1,84%
Espacio libre EL-P03-Us0 Público	1.493,00	24,53%
Espacios Libres Privados (20% reserva)	204,00	3,35%
Espacio libre privado VL (CO)	204	3,35%
TOTAL	2.550,00	41,89%

Como se aprecia, no sólo se cumplen las determinaciones del Plan, sino que se incrementa en un 150% las dotaciones de espacios libres.

En lo que respecta a la dotación destinada a Equipamientos comunitarios básicos, el Plan general mediante la ficha del ámbito no determina superficie alguna para Equipamiento.

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55	
Observaciones		Página	84/146	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==			

- Aparcamientos públicos**

RESERVA EN VÍA PÚBLICA

En el Plan General de Málaga en el Capítulo Séptimo referido a los Aparcamientos, en su artículo 6.7.3. Reservas de espacios en la vía pública para aparcamientos establece lo siguiente:

1. En suelo urbano consolidado:

Suelos de nuevo desarrollo de **menos de 10.000m² de superficie 0,5 plazas/ 100m²c**

[...]

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

La dotación de aparcamiento se establecería en:

	Dotación mínima s/PGOU	Dotación a cumplir
Reserva mínima (m ²)	54 plazas *	54 plazas*

**justificable su reducción en base al art. 6.7.3.*

Sobre dicha reserva, se deberán contemplar las plazas destinadas por normativa a movilidad reducida (1 plaza cada 40 plazas de estacionamiento general según Decreto 293/2009 de Accesibilidad.),

IMPLANTACIÓN

Debido a la estructura y condicionantes de ordenación del ámbito, que hace inviable la dotación de aparcamiento se ha de resolver en interior de parcela- bajo rasante.

Aun así, en base al art. 6.7.3.se ha estudiado la posibilidad de incorporar plazas de aparcamiento anejas a viario. Para ello se han propuesto un mínimo de plazas (en Emilio Thuiller y Emilia Cabello) que podrían dar cumplimiento a las plazas reservadas por accesibilidad. Estas propuestas se han declinado en base al primer informe técnico (23 de enero de 2023) a favor de una mayor seguridad y mejora urbana, dado el carácter de la actuación comercial y de acuerdo al incremento de flujo de personas que se prevén. Ello permitirá un itinerario peatonal amplio y seguro, transparencia visual y la implantación de arbolado de alineación de gran porte.

Por tanto, la dotación a reservar en interior de parcela sería:

	Dotación PROPUESTA Bajo rasante
Reserva mínima (m ²)	54 plazas

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55	
Observaciones		Página	85/146	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==			

RESERVA DE PLAZAS POR USOS

Las plazas de aparcamientos mínimas que se originan por uso en base a las edificabilidades, en el interior de parcelas son las siguientes:

DOTACIONES DE APARCAMIENTOS

ART. 6.7.4. PGOU

	PLAZAS		
VL	1,5	/100 m ² t	índice de edificabilidad <4 y zona OA
VP	1	/100 m ² t	
CO	1	/50 m ² t	de techo comercial de establecimiento <2.500 m ²

Necesidades mínimas propuestas

	Edificabilidad a computar	Plazas
VL	4.532,95	68
VP	3.234,83	32
CO	2.500*	50
TOTALES		150

* Se prevé que la edificabilidad destinada al uso comercial sea inferior a 2.500 m², el resto de superficie está destinada a cargas y descargas y rampas accesos de las plantas sótanos.

RESERVA TOTAL DE PLAZAS DE APARCAMIENTO

Se deberá prever un total de plazas de aparcamiento en función del tipo de reserva:

	Reservas de espacios en la vía pública	Reservas de aparcamiento por usos, en el interior de las parcelas
	artículo 6.7.3.	artículo 6.7.4.
	Bajo rasante	Bajo rasante
Reserva mínima (m ²)	54 plazas	150 plazas

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55	
Observaciones		Página	86/146	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==			

4.6.1. JUSTIFICACIÓN DE RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA

En el planteamiento de la propuesta de ordenación del SUNC-O-PD.9 se han considerado las determinaciones recogidas en el artículo 61.4 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, que a su vez deriva al Planeamiento General.

4. Los instrumentos que establezcan la ordenación urbanística detallada **respetarán los criterios** que, respecto a estándares y reservas dotacionales, **establezcan los instrumentos de ordenación general**, de conformidad con lo que se disponga reglamentariamente, propiciado una aplicación flexible de usos. Se destinará como mínimo un diez por ciento de la superficie total de cada ámbito para zonas verdes, pudiéndose modular reglamentariamente en función de las características del municipio, cuando se cuente con una alternativa equivalente que haga innecesaria la reserva o cuando dicha reserva no sea suficiente para garantizar la mitigación de los efectos del cambio climático o el adecuado esparcimiento de la ciudadanía.

[...] el PRI, como instrumento de desarrollo no tiene competencia para innovar en aspectos que forman parte de la ordenación urbanística general a que se refieren los art. 74 a 77 del Reglamento, entre los que se encuentran las determinaciones para la reserva de vivienda protegida en actuaciones de transformación urbanística, definida en el art. 76.4 b) como parte integrante de la planificación estratégica de la evolución del modelo general de ordenación, y cuya competencia corresponde a los instrumentos de ordenación general definidos en el art. 60.3 a) LISTA.

Por tanto, se mantendrá el criterio establecido por el Plan General, la parcela VP estará destinadas a vivienda protegida plurifamiliar (30% de la edificabilidad) cumpliendo las reservas mínimas obligatorias.

ORDENACIÓN 30% VP	Superficie (m ²)	Edificabilidad
	6.087,63	10.782,78

PARCELAS	Sup de suelo edificable	% Suelo	Edificabilidad		CP Relativos	Aprov. Objetivo (UAS)	Número de viviendas	Altura máx. Nº plantas	Calificación
			Superficie de Techo edificable	% Edifica.					
VP	485	8%	3234,83	30%	0,21	679,32	35	B+9	OA-2

*Porcentaje respecto a la edificabilidad residencial (10.782,78 m2)

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55
Observaciones		Página	87/146
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==		



4.6.2. CUADRO RESUMEN DE LA ORDENACIÓN

Se indica a continuación referidos a cada uso de la ordenación propuesta, un resumen de los datos de superficies y edificabilidades.

ORDENACIÓN		Superficie (m ²)	Edificabilidad
30% VP		6.087,63	10.782,78

PARCELAS	Sup de suelo edificable	% Suelo	Edificabilidad		CP Relativos	Aprov. Objetivo (UAS)	Número de viviendas	Altura máx. Nº plantas	Calificación
			Superficie de Techo edificable	% Edifica.					
Espacios Libres									
	2.346,00	38,5%							
Espacio libre EL01	741,00	12,2%							
Espacio libre EL02	112,00	1,8%							
Espacio libre EL-P03-Uso Público	1.493,00	24,5%							
Equipamiento									
	-	-							
Equipamiento	0,00	0,0%							
Viaro									
	1.734,63	28,5%							
Viaro	1.734,63	28,5%							
Residencial									
	3.500,00	57,5%	10.782,78	100%		8.227,26	108		
VL	3.015,00	49,5%	7.547,95	70%	1,00	7.547,95	73	B+9	OA-2
VP	485,00	8,0%	3.234,83	30%	0,21	679,32	35	B+9	OA-2
TOTALES	6.087,63	100%	10.782,78	100%		8.227,26	108		

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55
Observaciones		Página	88/146
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==		



4.6.3. ACCESIBILIDAD Y TRÁFICO

La propuesta de ordenación, tal y como se ha indicado en otros apartados, ha contemplado como objetivo la mejora de conexión del ámbito con el entorno inmediato. Para ello, ha planteado dos alternativas de acceso.

▪ Acceso tráfico rodado

Por un lado, estaría el acceso mediante tráfico rodado que dada las dimensiones del área a ordenar y su ubicación se limita a insertar una serie de viarios de carácter secundario en las lindes Este/Oeste. El objetivo de estos viales es permitir la incursión del tráfico rodado dentro del ámbito y que a su vez este pueda conectarse de forma eficiente con los viales del entorno.

- Un primer vial, que circula paralelo a la Calle Emilio Thuillier, que se apoya en el planteamiento del Plan General del ámbito PD.10, que ubica una zona de vial en el extremo norte que se abre al cruce de C/Emilio Thuillier con la calle Isla de Arriaran. El sentido de circulación en este vial sería único de Sur a Norte, acorde con el vial principal desde el que se accede, en una plataforma única en toda su longitud
- En el lindero Este del ámbito se localizaría el siguiente vial que recorre también en dirección norte-sur el sector paralelo al límite del sector. El sentido de circulación sería al contrario al otro vial de tal forma que permita el acceso desde C/Isla De Arriaran. A través de este vial se conecta en sentido único con la Calle Sancho Miranda, cumpliendo con uno de los objetivos que marca la ficha.

En este vial se propone un tramo que permita mediante una plataforma única la comunicación de los espacios libres que se establecen en el ámbito.



Esquema de circulación del ámbito

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55
Observaciones		Página	89/146
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==		



Las secciones viarias de los viales:

Vial 1. (frente Oeste del sector)

Discurre paralelo a la calle Emilio Thuillier, accediéndose desde la parte sur del ámbito y planteando una salida por la zona Norte justo en la intersección de Emilio Thuillier con C. Isla de Arriaran. (Desnivel: 6,5 metros)

Rasantes:

- o extremo Sur +33,30m
- o extremo Norte +34.15m

SECCIÓN: Acerado (1,80m.) + calzada (3,00m) + Acerado (2,00m)

Es una sección que permite la accesibilidad de personas con movilidad reducida cumpliendo los requisitos del art. 7.3.4 de las NNUU.

Se plantea que pueda proponerse como plataforma única dada el carácter y categoría que puede considerarse para el vial. Ello facilitaría la transición amable entre los espacios libres que plantean en la ordenación y los propuestos por el Plan General en el Sector PD.10

El vial con un uso preferentemente peatonal, dará acceso restringido a los vehículos de emergencia desde la zona Sur, posibilitando así mismo acceso a las plantas sótano y a la carga-descarga que pueda necesitar el uso comercial de Planta Baja.

El planteamiento de este elemento viario garantiza su continuidad en el ámbito PD.10

Vial 2. (frente Este del sector)

Este vial se planifica acorde a los criterios de la ficha, en lo que se plantea conectar c/Isla de Arriaran con la c/ Sancho Miranda, (Desnivel: 7,7 metros)

Rasantes:

- o extremo Sur +36,5m
- o extremo Norte +42.20m

La sección viaria se distribuye acorde a la art.7.3.4 de las NNUU en:

SECCIÓN: Acerado (2,50m.) + Calzada (3,50m) + Acerado (1,80m)

En esta sección se posibilita el acceso de vehículos de mayor dimensión, así como un acerado que permiten la movilidad reducida y a su vez están dimensionadas para albergar las infraestructuras y otros elementos como la instalación de contenedores de recogida selectiva de residuos, tal y como se indica en el art. 9.3.15 Diseño de viario. Esta sección igualmente da cumplimiento al art. 7.3.4.de las NN.UU.

Estos viales permiten generar un recorrido circular en el perímetro del ámbito y permitiría funcionar como rótula en el tráfico rodado de la zona para redistribuir tráfico, sin perder la idea que se tratan de viales a escala de barrio, que se englobarían en una 3ª categoría.

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55	
Observaciones		Página	90/146	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==			



Esquema de acceso rodados a parcelas VL(CO) y VP

▪ **El aparcamiento en el ámbito.**

En relación con la dotación de aparcamiento con respecto a los estándares marcadas en la normativa urbanística, dada las dimensiones del ámbito y otros condicionantes tales como el importante desnivel de cota existente, se propone actuaciones de aparcamientos subterráneos. Esta cuestión se ve reflejada en la ficha del sector, donde se posibilita el construir un aparcamiento soterrado.

En la alternativa seleccionada se propone un aparcamiento soterrado que se desarrollaría bajo las parcelas para dar respuesta a la demanda y necesidades de los usos contemplados.

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55
Observaciones		Página	91/146
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==		



▪ **Acceso tráfico peatonal.**

Con respecto al acceso y recorridos peatonales, como hemos indicado en el apartado de tráfico rodado, los viales establecen en su sección una zona de circulación peatonal que permitan el recorrido del ámbito.

La componente física de la topografía existente en el ámbito condiciona el desarrollo de la accesibilidad peatonal, es por ello que se ha propuesto una ordenación que minimice este condicionante y permita a través de espacios libres y viales con secciones más amable, unos itinerarios más amables y funcionales que faciliten el tránsito peatonal.

La comunicación transversal del ámbito se realizará exclusivamente de forma peatonal, a través del espacio libre que se configura en el lindero norte del ámbito. Este espacio libre –zona verde- que permite a su vez la finalidad marcada de generar un itinerario verde que conecte espacios libres del entorno urbano.



Esquema de acceso peatonales a parcelas VL(CO) y VP

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55
Observaciones		Página	92/146
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==		



4.6.4. IMPLANTACIÓN EDIFICATORIA Y VOLUMÉTRICA

La propuesta edificatoria que se propone sobre las dos parcelas de uso residencial se configura a partir de un elemento base que permite salvar el importante desnivel de cota existente. Sobre este elemento se elevan unos volúmenes en tipología de bloques aislados en altura. Unas piezas que permiten liberar la huella edificatoria y aporta un espacio libre privado que hacen del espacio urbano un entorno más ligero al distanciar los volúmenes.

Como hemos indicado, para la ejecución de estas edificaciones, se propone un elemento a modo de basamento que permite resolver el desnivel entre los dos nuevos viales propuestos. Un cambio de cota que tendría una altura en torno a 5,30 metros. Este basamento permitiría en su planta baja la compatibilidad de un uso comercial, confiriendo al ámbito y a su entorno un uso o actividad que generase mayor dinamismo y focalizara como centro esta zona.

En la planta primera, sobre este elemento base, se localizarían dos bloques aislados, que se destinarían a uso residencial – vivienda libre con posibilidades de alquiler de larga duración y otro a vivienda en régimen de protección-, adaptándose a la actual demanda del mercado. Estos bloques permitirían liberalizar el resto de la superficie dando lugar a un espacio libre privado que se ordenaría bajo criterios de sostenibilidad.

Los dos bloques aislados, uno por cada parcela lucrativa, tendrían una altura de hasta 10 plantas para ambas edificaciones residenciales. Las alturas propuestas responden a las existentes en el contexto inmediato donde la media está entorno a las diez plantas, permitiendo adaptar la ordenación a la zona.



Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55
Observaciones		Página	93/146
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==		



PAISAJE URBANO – (sellado de medianera)

Es importante señalar que el basamento haría de elemento de sellado de toda una medianera vista que se dibuja en los edificios que tienen acceso desde la calle Sancho Miranda, puesto que en su parte posterior dibujan un frente de traseras ciegas que en su momento lindaban directamente con las edificaciones que existían en esa zona de nuestro ámbito. Edificaciones que en la actualidad se encuentran demolidas.

El actual paisaje urbano denota decadencia y no apoya el concepto de regeneración, de ahí que se plantee el adosar el nuevo volumen de planta baja a dicho elemento con la finalidad de **ocultar esas medianeras ciegas** y conseguir una **mejora del paisaje urbano** que se pretende en base de la calidad del espacio urbano.

La solución resuelve el encuentro del mismo modo que lo realiza la ordenación propuesta en la ficha del Plan General.



Vista aérea de la medianera de edificaciones colindantes



Esquema de tratamiento de medianera con edificaciones colindantes

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55
Observaciones		Página	94/146
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==		





Propuesta edificatoria basada en la ordenación propuesta

En definitiva, la propuesta edificatoria busca dar respuesta al objetivo de una ciudad compacta, cohesionada y equilibrada, donde a su vez se cree una actuación singular para la ciudad, con incidencia positiva en el entorno inmediato, actualmente desconectado. Revitalizar la zona con usos comerciales de una mayor entidad donde el mercado actual demanda grandes establecimientos para actividades con mayor polivalencia.

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55
Observaciones		Página	95/146
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==		



4.6.5. BASES PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN

IDENTIFICACIÓN	SUNC-O-PD.9 "Marqués de Paniega"	
BARRIO PD	HOIA	30
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	Vivienda Protegida % Edificabilidad Residencial	
	30,00%	
ORDENACIÓN PORMENORIZADA PREEJECUTIVA		

Área de Reparto	Uso	Superficie (m ² s)	Superficie con Aprove. (m ² s)	Suelo Público Asociado	In. Edificabilidad (m ² /m ² s)	Aprov. Medio (UA/m ²)	Densidad de Viviendas
ARJUE.SUNC-O-PD.9	Residencial	6.087,63	6.087,63	-	1.771,260737	-	174

OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES VINCULANTES

Zona final *C/ Emilio Thullier* en la que se pretende la mezcla de usos y tipologías, resolviendo los de niveles entre calles que circundan un vacío por existir un colegio privado cerrado hace varios años. Actuación conjunta que permita una edificación con usos de equipamientos en planta baja y residencial en plantas superiores. Punto de oportunidad para la renovación urbana, generando un viario de mayor racionalidad.

1.- El Estudio de detalle ajustará el viario, las rasantes y la ordenación de volúmenes con los siguientes criterios:

Ordenación de volúmenes de la edificación al objeto de conseguir la conexión entre calles *Isla de Riarán* y *Sincho Miranda*. Mediante proyecto de Urbanización se definirán las rasantes definitivas.

Se permitirá la ejecución de un aparcamiento subterráneo que enlace ambas edificaciones, por debajo de la cota -1,30 respecto a rasante definitiva, siempre que se cumpla que se destinen para aparcamientos obligatorios, se realicen un mínimo de 3 plantas de aparcamiento soterrado y que el espacio sobre rasante del aparcamiento se destine a uso público.

Ordenanza OA-2 con bajo comercial que puede extenderse fuera de los límites de la edificación residencial permitiendo sobre cubierta, en función de las rasantes, espacio de acceso a la edificación. La ubicación de las viviendas protegidas será preferentemente en la zona indicada en el gráfico de calificación.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

Uso	Sup. Suelo Edificable (m ² s)	Sup. Techo edificable (m ² t)	CP Relativos	Aprov. Objetivo (UAS)	Número de Viviendas	Altura Máx. No de Plantas	Calificación
RESIDENCIAL LIBRE	3.015,00	7.547,95	1,00	7.547,95	73	B-9	OA-2
RESIDENCIAL PROTEGIDO	485,00	3.234,83	0,21	679,32	35	B-9	OA-2
TOTALES	3.500,00	10.782,78		8.227,26	108		

Aprovechamiento Subjetivo UAS	7.404,54	10% de Gestión Aprovechamiento	82,273
-------------------------------	----------	--------------------------------	--------

Dotaciones		Totales	m ² s	% Suelo Total
Espacios libres público	Espacios libres de uso público (Complejo Inmobiliario)	Dotaciones	2.346,00	38,5%
m ² s	%	Viario	1.734,63	28,5%
853,00	14,0%	M ² s donación/100 m ² residencial	21,76	
				21,76

PLAZO DE EJECUCIÓN

Salicitud de licencia: Cuatro años desde la aprobación definitiva del PGOU.

PLAZO DE INICIO Y TERMINACIÓN DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS: ART. 5.3.2 del PGOU

CARGAS COMPLEMENTARIAS

Contribuir 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 DE GESTIÓN Y AFECCIONES	CONDICIONES PARA LA ORDENACIÓN-AFECCIONES	IMPACTO AMBIENTAL
INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PRI	CARRETERAS
UNIDAD DE EJECUCIÓN	UE SUNC-O-PD.9	AERONÁUTICA
EJECUCIÓN	COMPENSACIÓN	COSTAS



Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55
Observaciones		Página	96/146
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==		



4.6.6. PARÁMETROS DE ORDENACIÓN Y ADECUACIÓN AL ENTORNO

A. CONFIGURACIÓN DE ESPACIOS LIBRES

Respecto al punto 8.b) del informe técnico sobre las superficies de cesión:

En relación a los **espacios libres y viarios** propuestos en el PRI, se considera **inadmisible la reducción de la superficie** respecto de la prevista en el planeamiento vigente. Se deberá delimitar una superficie de cesión **similar a la prevista en la ordenación del PGOU actual**, y que redunden en la **mejora de la organización funcional de las zonas verdes y espacios libres** que se postula en la propuesta del PRI presentada.

En este sentido, la propuesta de ordenación seleccionada prevé a través de una actuación de mejora urbana un incremento del Espacio Libre público entorno a un veinte por ciento (20%). Dicha actuación tiene el objetivo de una mejora funcional de las zonas verdes y espacios libres, así como de los viarios de acceso al ámbito.

ESPACIO LIBRE PÚBLICO

PARCELAS	Superficie	% Sector
Espacios Libres Públicos	2.346	38,54%
Espacio libre EL01	741	12,17%
Espacio libre EL02	112	1,84%
Espacio libre EL-P03-Uso Público	1.493	24,53%

Además, se ha realizado un esfuerzo importante en apostar por el espacio libre, por ello se han desarrollado una gran superficie de espacio libre privado que a efectos de cómputo no computarían en su totalidad, pero sí que sumaría en la estrategia ambiental y desarrollo sostenible.



Esquema de Espacio Libre público

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55
Observaciones		Página	97/146
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==		



ESPACIO LIBRE PRIVADO

PARCELAS	Superficie	% Sector
Espacios Libres Privados	1.152	18,92%
Espacio libre privado VL (CO)	1.152	18,92%



Esquema de Espacio Libre privado

Por tanto, la configuración del Espacio Libre se integra por espacios públicos y privados:

TOTAL PROPUESTO	3.498	57,46%
------------------------	--------------	---------------

	Propuesta		Ficha PD.9		Incremento	
	(m ² s)	% suelo total	(m ² s)	% suelo total	(m ² s)	% suelo total
Espacios Libres	3.498,00	57%	1.020,00	16,46%	2.478,00	41,00%

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55
Observaciones		Página	98/146
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==		



En relación al viario, se desarrolla una ordenación que permite alcanzar los objetivos marcados en los apartados 4.1 y 4.2. En una estrategia de movilidad donde el automóvil no es el protagonista, se les ha dado prioridad a la sostenibilidad con un carácter amable, donde se prima al peatón.

	Propuesta		Ficha PD.9	
VIARIO TOTALES	1.734,63	28,5%	2.692,00	43,44%
Plataforma mixta Tráfico rodado	1.150,63	18,9%	2.693,00	43,44%
Plataforma única (preferente peatonal) Acceso tráfico rodado restringido	584,00	9,6%		



Esquema de Espacios libres –vianos en la ordenación propuesta

Respecto de la ordenación de zonas verdes y espacios libres públicos se deberá **augmentar particularmente las superficies propuestas en el entorno de la prolongación de calle Comendador Bobadilla** en detrimento de las superficies de zonas libres privadas anexas a la edificación que colindan con aquellas. Advertir sobre esta cuestión que según la ordenación prevista en el **Plan general vigente no se contempla zona libre de edificación privada alguna**, lo que no quiere decir que no pueda proponerse en este PRI, pero solo será admisible si se mantiene como mínimo la prevista en el actual PGOU, y se cumpla con el interés general en la que debe fundamentarse esta actuación de reforma interior.

Dada la complejidad que puede suponer en la posterior Gestión urbanística del ámbito el incorporar un pequeño porcentaje de la parcela en el ámbito, se ha propuesto el delimitar físicamente el sector extrayendo esta zona de la totalidad del sector. En este sentido, entendemos que esta propuesta no resta para que en el desarrollo de este ámbito y en concreto en la zona que se indica- **prolongación de calle Comendador Bobadilla** – se propongan mejoras en su urbanización que redunden en el interés general.

Igualmente, estas actuaciones de mejoras se deberán tener en cuenta en las zonas de medianeras que se generan en la colindancia del ámbito con otras áreas.

Para ello, se deberán plantear actuaciones que mejoren la calidad del espacio urbano y generen espacios públicos con un mayor atractivo en colindancia con el privado, a través de estrategias de mejora en la habitabilidad y confort térmico a través de la sombra producida por el arbolado y vegetación, así como por el uso de materiales blandos en los pavimentos que supondrá un enriquecimiento en la estética del paisaje urbano, incorporando a su vez aspectos que logren un entorno libre de amenazas, potenciando la visibilidad del espacio, su transparencia y visibilidad natural.

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55
Observaciones		Página	99/146
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==		



Para el cumplimiento de las superficies de cesión significar que se podrá proponer justificadamente espacios libres públicos sobre espacios privados que se proyecten bajo rasante, de acuerdo a lo previsto en el art. 6.8.3 de la normativa del Plan General mediante la figura del complejo inmobiliario.

La ordenación propuesta contempla una mayor cesión de superficie destinada a espacio libre que deberá considerar figuras de gestión que lo faciliten.



Esquema de Espacios libres con uso público en la ordenación propuesta

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55
Observaciones		Página	100/146
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==		

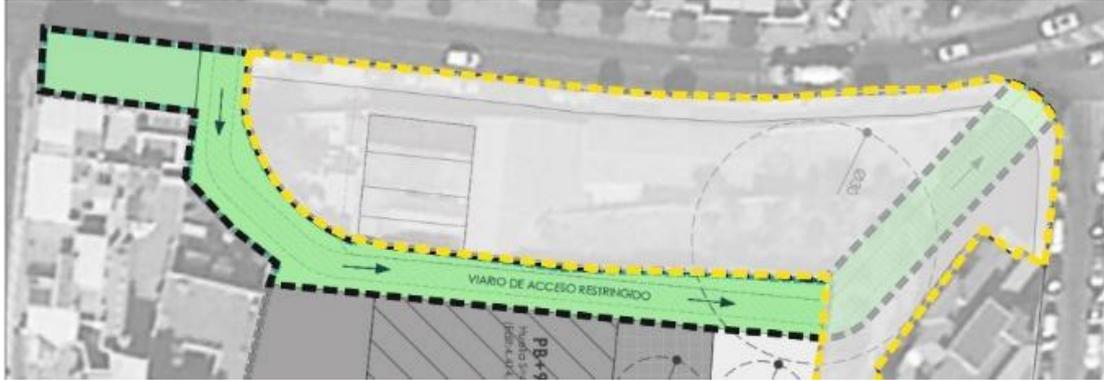


B. ORDENACIÓN ARMONIZADA CON EL PD-10

Respecto al punto 8.d) y lo indicado sobre el vial de la zona Oeste del ámbito, colindante con el PD.10:

El vial que se propone paralelo a la avenida Emilio Thuiller, colindante a la propuesta de basamento comercial, deberá tener en la ordenación consideración de preferencia peatonal y de uso restringido a los vehículos de emergencia.

En las determinaciones del PRI se deberá garantizar la continuidad de dicho vial en el ámbito del SUNC-PD.10, incluyendo las condiciones de ejecución y acuerdo con los propietarios colindantes que se consideren oportunas y que garanticen dicha continuidad. En ningún caso se podrá admitir su ejecución en fondo de saco.

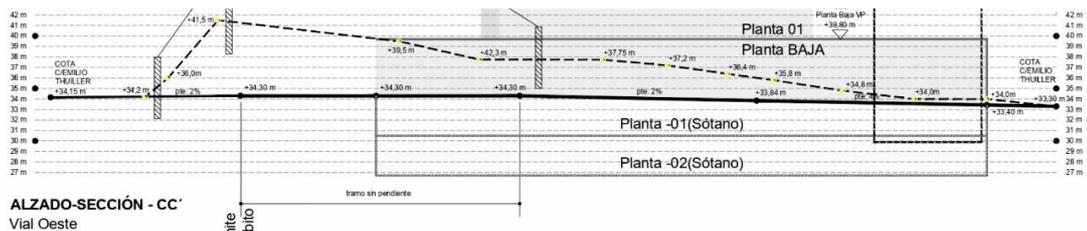


Esquema de viario en la ordenación propuesta

La ordenación propuesta contempla la continuidad del vial, con tráfico rodado restringido a servicios de emergencias y acceso al aparcamiento interior de parcela, intentando reducir al máximo su incidencia, generando un vial preferentemente peatonal que participe del espacio libre propuesto. Para ello se propone una coordinación y ordenación conjunta con el ámbito PD.10.

La propiedad está en conversaciones con el Ministerio de Fomento para la enajenación de la parcela, promoviendo, en todo caso, el actuar como agente urbanizador.

Asimismo, este vial que se propone también como acceso peatonal a la entrada del basamento comercial, deberá contemplar una rasante superior a la de Emilio Thuiller (en principio entre 1,5 y 2 m.), con el objeto de adaptarse mejor a la topografía existente, y reducir la diferencia de 10 metros que existe entre la calle Emilio Thuiller y la calle Comendador Bobadilla. La rasante que se proponga se valorará también en el conjunto de la ordenación en función de las edificaciones existentes y la cota de su emplazamiento actual, así como en función de ordenación que se proponga en el ámbito colindante (SUNC-O-PD.10) en los términos que se indican en la conclusión 12ª.



Detalle de plano nº13 de Sección CC-Vial Oeste

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55
Observaciones		Página	101/146
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==		



La topografía existente en el ámbito tiene importantes desniveles que generan problemas de accesibilidad tanto en el interior del mismo ámbito como desde el exterior y sus conexiones. Para ello, tras estudiar las distintas rasantes se ha propuesto una ordenación que permita la adaptación a las circunstancias existentes y contemplando las directrices técnicas municipales. En sentido se establece a través de tramos con pendientes suaves y accesibles del 2 al 4 % el pasar de las cotas de la calle Emilio Thuiller (+33,40m – 34,15m) a una cota de +34,30m. para la zona de acceso de la planta baja del frente que colinda con Emilio Thuiller – como se puede observar en el Plano nº 13 de la propuesta. Ello permitiría una continuidad amable entre el vial principal y el ámbito PD.9, a través del Espacio libre del PD.10.



Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55
Observaciones		Página	102/146
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==		



C. LA ORDENACIÓN EN EL ENTORNO URBANO

Respecto a la superficie del ámbito del PRI, se justifica una reducción de unos 109 m² respecto a la delimitación del PGOU al excluir superficies de parcelas catastrales colindantes ya edificadas, cuestión que deberá detallarse en el desarrollo posterior del PRI, pero que entra del lógico "ajuste puntual de escasa entidad para adaptación a la realidad física y edificada del terreno" previsto en el art.1.1.7.6.3 del PGOU-2011. En todo caso, en la calle Emilia Cabello "La Trinitaria" se estudiará la posible ampliación de esta calle incorporando al uso público el espacio entre los muros paralelos existentes.

Como se ha indicado en apartados anteriores, se deberán plantear actuaciones que mejoren la calidad del espacio urbano y generen espacios públicos con un mayor atractivo en colindancia con el privado, a través de estrategias de mejora en la habitabilidad y confort térmico a través de la sombra producida por el arbolado y vegetación, así como por el uso de materiales blandos en los pavimentos que supondrá una enriquecimiento en la estética del paisaje urbano, incorporando a su vez aspectos que logren un entorno libre de amenazas, potenciando la visibilidad del espacio, su transparencia y visibilidad natural.

f) En la calle Emilio Thuiller, eje principal de la trama urbana de la zona, se plantean algunos aparcamientos en batería. Dado el carácter de la actuación comercial y de acuerdo al incremento de flujo de personas que se prevén, no se admitirán aparcamientos en este viario con el objeto de permitir un itinerario peatonal amplio y seguro, transparencia visual y la implantación de arbolado de alineación de gran porte.

En la ordenación propuesta se eliminan los aparcamientos existentes en la actualidad con el objetivo de permitir un itinerario peatonal amable que posibilite un entorno amplio y con elementos de arbolados



Detalle de plano de imagen ordenación propuesta



Situación existente actual

Código Seguro De Verificación	0 /FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55
Observaciones		Página	103/146
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==		



D. APARCAMIENTOS EN INTERIOR DE PARCELA

Punto 11ª. En cuanto al número de aparcamientos en el interior de las parcelas, según lo previsto en el art. 6.7.4 del PGOU, se deberá especificar el número de plazas mínima en función de los usos previstos y número de viviendas, y determinar que se cumplirán el mínimo previsto en dicho artículo en el momento de la solicitud de licencia. Se procurará incrementar dicho porcentaje en el PRI al constatarse la falta de aparcamientos en los edificios colindantes carentes de plantas sótano de aparcamientos y al preverse una ocupación de suelo bajo rasante muy superior, que lo presupone admisible.

En base a la normativa urbanística vigente, el número de aparcamiento en interior de parcelas será la que se detalla a continuación acorde al uso y las edificabilidades destinadas a cada uno. En el caso concreto del uso compatible de Comercial (CO) se ha calculado en base a la edificabilidad que se prevé destinar (una plaza cada 50m² de superficie construida), aunque se podría contemplar un número menor en proporción superior a una plaza por cada 20 m² de superficie útil para la exposición y venta al público, que se deberá fijar en el desarrollo del proyecto de edificación.

En la ordenación propuesta, se prevé que se dispondrán fundamentalmente subterráneos teniendo su acceso preferente en las zonas señaladas en la planimetría (Plano nº13)

DOTACIONES MÍNIMA DE APARCAMIENTOS EN INTERIOR DE PARCELA					
ART. 6.7.4. PGOU					
PLAZAS			Necesidades propuestas		
			Edificabilidad a computar		Plazas
VL	1,5	/100 m ² t	índice de edificabilidad <4 y zona OA	4.532,95	68
VP	1	/100 m ² t		3.234,83	32
CO	1	/50 m ² t	Zona venta <2500 m ²	2.500*	50
TOTALES					150

* Se prevé que la edificabilidad destinada al uso comercial sea inferior a 2.500 m², el resto de superficie está destinada a cargas y descargas y rampas accesos de las plantas sótanos.

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55
Observaciones		Página	104/146
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==		

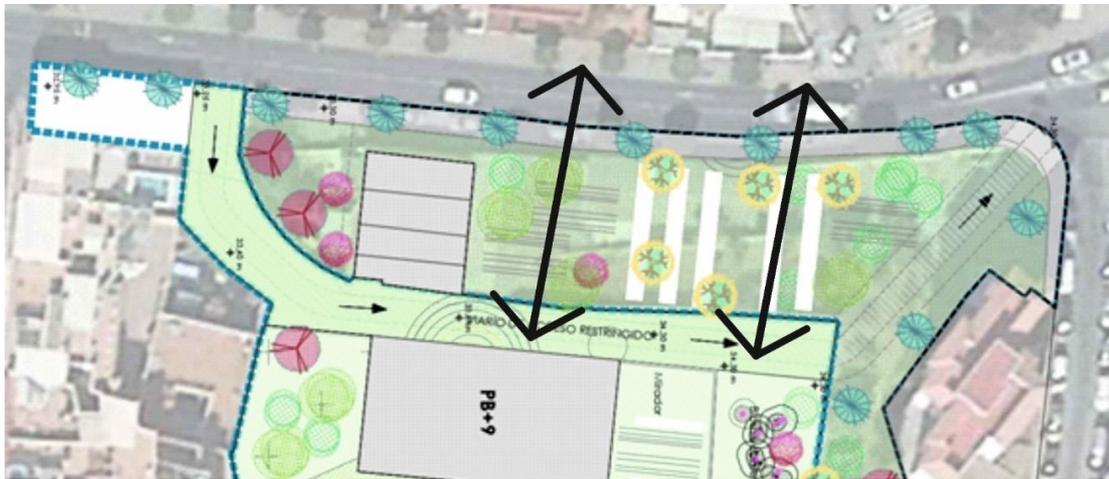
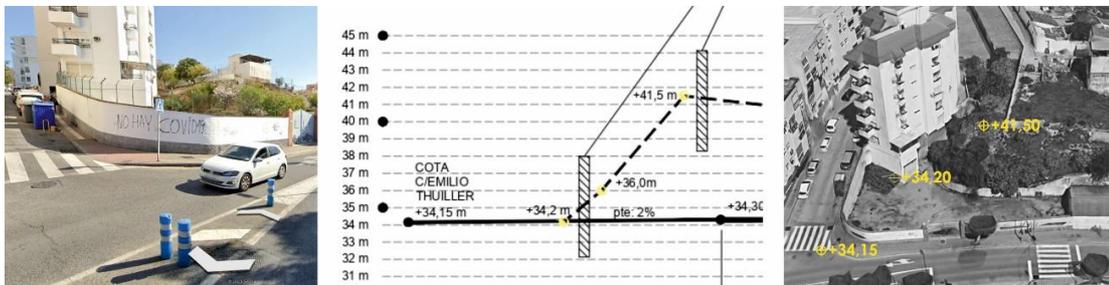


E. ORDENACIÓN CONJUNTA DE ÁMBITOS (PD.9-PD.10)

Punto 12ª. La propuesta actuación de reforma interior en el ámbito del SUNC-O-PD.9 está condicionada por la ordenación del sector colindante (SUNC-O-PD.10) en el entorno de la calle Emilio Thuiller (también en parte con la calle Isla de Gurriaran), por lo que se propone que el borrador del PRI incorpore una **ordenación conjunta de los dos ámbitos (no vinculante en el sector colindante)** con definición de rasantes, espacios públicos, edificación,... determinando los compromisos entre propietarios que debe incluir el PRI necesarios para poder ejecutar la urbanización y edificación que se propone en el PRI para el ámbito del SUNC-O-PD.9.

Como ya se ha desarrollado en puntos anteriores, la ordenación del SUNC-O-PD.9 se establece de forma conjunta con el ámbito PD.10. En este sentido, la definición de la propuesta se ha desarrollado teniendo en cuenta la coordinación de aspectos puntuales de colindancia en la ordenación conjunta como son el generar medianeras "amables" y haciendo hincapié en las cotas y rasantes siempre desde un enfoque de criterios y propuestas a nivel general.

Como ejemplo de dicha coordinación, se puede señalar el encuentro de ambos ámbitos en conjunto con la Calle Emilio Thuiller donde se localiza una topografía bastante irregular en la que se parte de una cota de +34,15m en el vial exterior (calle Emilio Thuiller) y se asciende hasta una cota de +41,5 m en la colindancia con el ámbito. Dada la elevación, se ha propuesto una con una topografía más suave que permita un mayor acceso.



Esta modificación de rasante permite una mejora en la integración global del ámbito con su entorno inmediato, generando espacios con mayor capacidad de accesibilidad y calidad espacial, y por tanto capaces de generar un espacio confortable que permiten la cohesión social y transparencia, a la vez que interés en el paseante a través de la existencia de focos de atracción en el paisaje urbano.

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55
Observaciones		Página	105/146
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==		



F. DETERMINACIONES ESPACIOS BAJO RASANTE.

Punto 13ª. La ordenación del sector debe incluir determinaciones gráficas sobre los espacios bajo rasante, y reflejarse tanto en las secciones (se omiten ahora) como en los alzados (con definición de usos diferenciados, cotas, accesos a aparcamientos, instalaciones como centros de transformación, etc...).

En lo que respecta a las determinaciones gráficas de espacios bajo rasantes, dado el contenido de criterios y propuestas generales que se deben establecer en un documento de Avance según el artículo 77 de la L.I.S.T.A., se han definido de un modo general y estructural dichos aspectos en la planimetría (planos nº 11-12-13 de Alzados y Secciones de Ordenación)

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55	
Observaciones		Página	106/146	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==			

4.7. PLAN DE ETAPAS

En este apartado se describirán a modo resumen las fases de tramitación del instrumento de ordenación y su trámite ambiental según la normativa vigente. Se detallarán las distintas fases hasta la consecución de la urbanización con sus correspondientes plazos que se prevén.

EL PLAN DE REFORMA INTERIOR.

El instrumento de ordenación urbanística que desarrollaría el sector sería, según el artículo 67 de la LISTA, el Plan de Reforma Interior.

1. Los Planes de Reforma Interior tienen por objeto delimitar y establecer la ordenación detallada y la programación de actuaciones en el ámbito para el que sea necesaria una actuación de reforma interior en suelo urbano.

2. Los Planes de Reforma Interior contendrán las determinaciones precisas para su objeto según se determine reglamentariamente, debiendo respetar las normas y directrices establecidas por el instrumento de ordenación urbanística general o por los Planes de Ordenación Urbana.

El trámite ambiental requerido se recoge en el artículo 40.4 de la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, en adelante GICA, modificado por la LISTA:

[...]

*4. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica **SIMPLIFICADA**:*

a) Las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación urbanística del apartado 2, conforme a la definición que de las mismas se establece en el artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

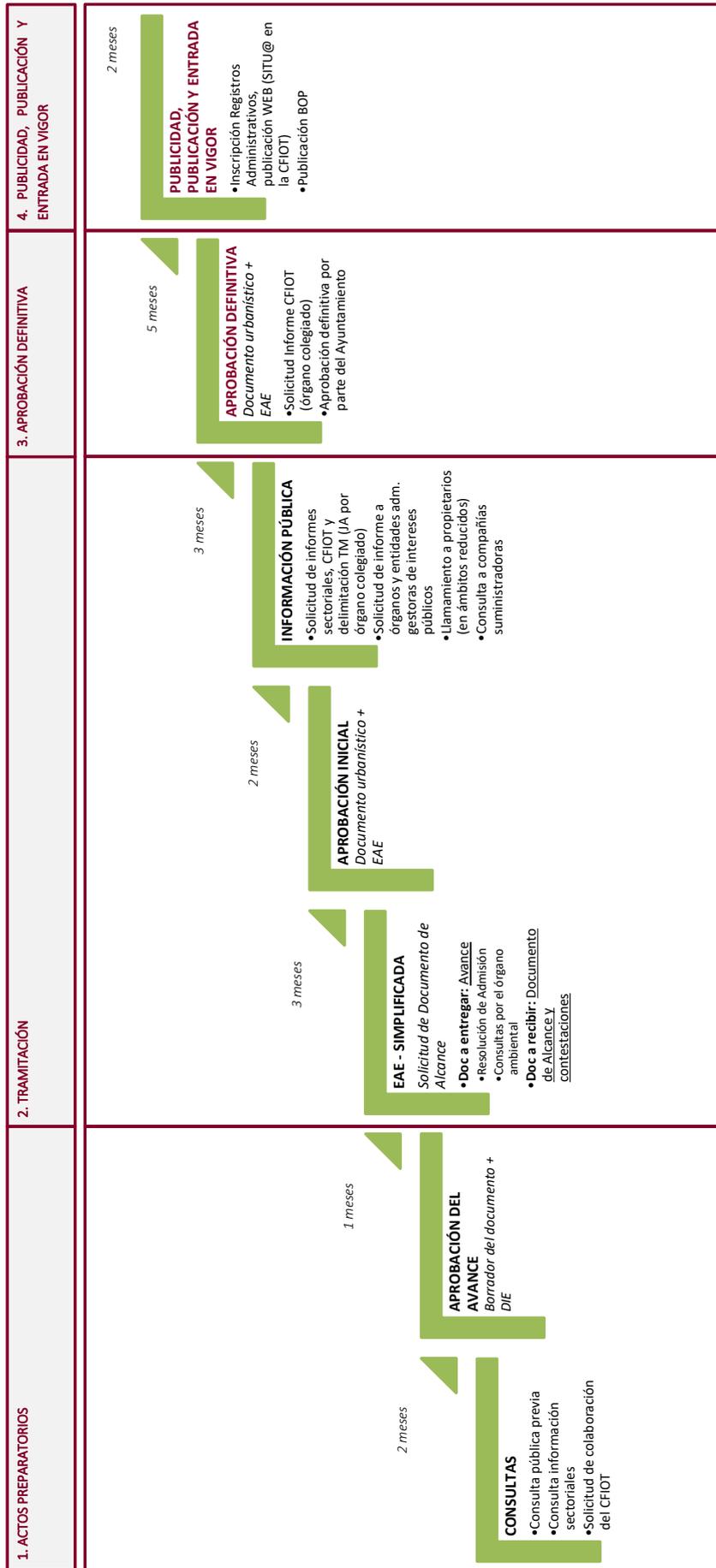
b) Los planes de reforma interior y los estudios de ordenación, así como sus revisiones y modificaciones.

c) Los planes especiales de los apartados a), c), f), h) y k) del artículo 70 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, así como sus revisiones y modificaciones

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55
Observaciones		Página	107/146
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==		



Gráfico 2. Procedimiento de tramitación del **PLAN DE REFORMA INTERIOR** con EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA e iniciativa PRIVADA.



La estimación de plazos es la correspondiente únicamente a la tramitación; aproximadamente **18 meses**

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55
Observaciones		Página	108/146
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==		



PROGRAMACIÓN DE LOS TRABAJOS

ETAPAS	AÑO 1												AÑO 2												AÑO 3											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1. ACTOS PREPARATORIOS																																				
Consultas																																				
Consulta pública previa																																				
Consulta información sectorial																																				
Solicitud de colaboración del CFIOI*																																				
2. PRI																																				
2.1. AVANCE +DAE																																				
Redacción																																				
Tramitación																																				
Presentación documentación al Ayuntamiento																																				
Envío de documentación a Medio Ambiente																																				
Admisión a trámite Medio Ambiente																																				
Consultas																																				
Recepción documento JAE																																				
2.2. APROBACION INICIAL PRI																																				
Redacción documento AI																																				
Tramitación																																				
Presentación doc AI																																				
AI PRI																																				
Exposición pública y solicitud informes																																				
Recepción informes y alegaciones																																				
2.3. APROBACION DEFINITIVA PRI																																				
Redacción PRI (AD)																																				
Tramitación																																				
Presentación doc AD																																				
AD PRI																																				

AD Admisión a trámite del documento por parte de Medio Ambiente
IAE Obtención de la Informe Ambiental Estratégico

AI Aprobación Inicial
AD Aprobación Definitiva

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55
Observaciones		Página	109/146
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==		



5. PLANOS

Se incluye la siguiente documentación gráfica:

ID	Título	Escala
01	SITUACIÓN	1/5.000
02	PLANEAMIENTO VIGENTE	1/ 600
03	TOPOGRÁFICO	1/ 600
04	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	1/ 600
05	DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO	1/ 600
06	ALTERNATIVA 00	1/ 600
07	ALTERNATIVA 01	1/ 600
08	ALTERNATIVA 02	1/ 600
09	ALTERNATIVA 03	1/ 600
10	ORDENACIÓN PROPUESTA	1/ 600
11	ALZADO-SECCIÓN AA´	1/ 350
12	ALZADO-SECCIÓN BB´	1/ 350
13	ALZADO-SECCIÓN CC´	1/ 350
14	PLANO DE IMAGEN (NO VINCULANTE)	1/ 600

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55	
Observaciones		Página	110/146	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==			



BORRADOR DE PLAN + DAE (Documento Ambiental Estratégico)
 ÁMBITO SUNC-O-PD.9 "Marqués de Panteiga" - Plan General de Ordenación Urbana de Málaga 2011

01

TÍTULO: SITUACIÓN

ESCALA: 1/5000

FECHA: FEBRERO 2023

INICIATIVA:

REDACTORES: BURO4 ARQUITECTOS S.L.P.

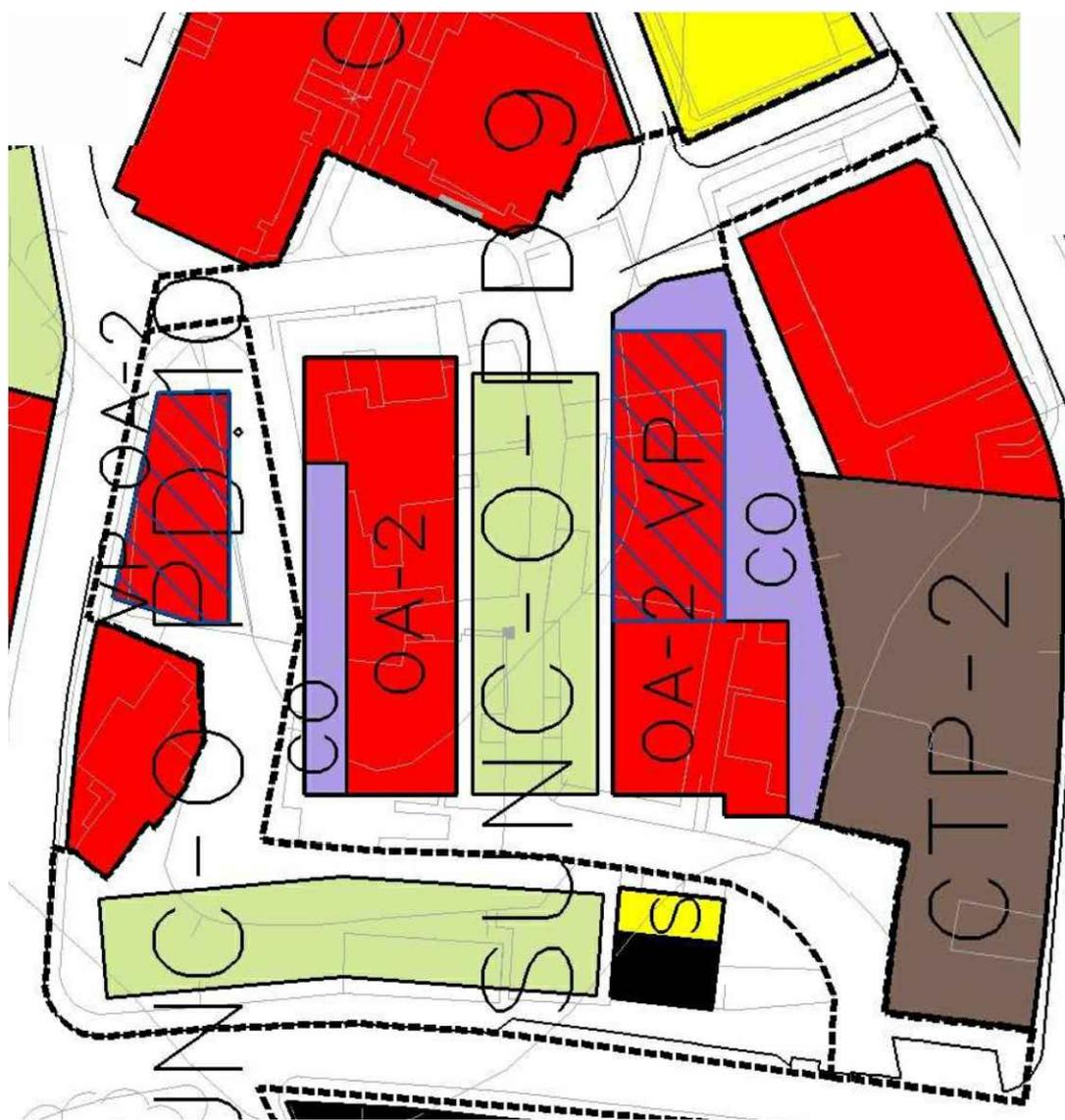


DETERMINACIONES GRÁFICAS
 LOCALIZACIÓN DEL ÁMBITO



Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55
Observaciones		Página	111/146
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==		





SUNC-O-PD.9 "Marqués de Panteiga"									
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL									
Vivienda Protegida e Identificabilidad Residencial									
ORDENACIÓN POR MENORIZADA RECEPTIVA									
Área de Reparto	Uso	Superficie (m²)	Superficie con Aprovechamiento (m²)	Suelo Público Asociado (m²)	In Situación (m²)	Número de viviendas	Altura máx. (m)	Calificación	Densidad Vv/ha
AR.UE.SUNC-O-PD.9	Residencial	6.137,00	4.322,00	12.375,00	1.24	1.595	11,74	0,50	17,4
ORDENACIÓN POR MENORIZADA POTESTATIVA									
Uso	Sup. de suelo edificable (m²)	Superficie de edificación (m²)	Superficie de edificación (m²)	Superficie de edificación (m²)	Superficie de edificación (m²)	Superficie de edificación (m²)	Superficie de edificación (m²)	Superficie de edificación (m²)	Superficie de edificación (m²)
Residencial Libre	1.260,00	1.260,00	1.260,00	1.260,00	1.260,00	1.260,00	1.260,00	1.260,00	1.260,00
Residencial Protegido	533,00	533,00	533,00	533,00	533,00	533,00	533,00	533,00	533,00
Servicios Comerciales / etc	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00
TOTALES	2.483,00	10.793,00	10.793,00	10.793,00	10.793,00	10.793,00	10.793,00	10.793,00	10.793,00
Apropiación Subterránea									
Excesos / Defectos Apropiación - UAS									
100% Cesión Apropiación - UAS									
Espacios Libres									
Dotaciones									
Espacios Libres									
Educativo									
Deportivo									
Espacios Libres									
Dotaciones Totales									
Módulo Totales									
m² dotación / 100 m² residencial									

BORRADOR DE PLAN + DAE (Documento Ambiental Estratégico)
 ÁMBITO SUNC-O-PD.9 "Marqués de Panteiga" - Plan General de Ordenación Urbana de Málaga 2011

02

TÍTULO: PLANEAMIENTO VIGENTE

ESCALA: 1/600 | FECHA: FEBRERO 2023

INICIATIVA:

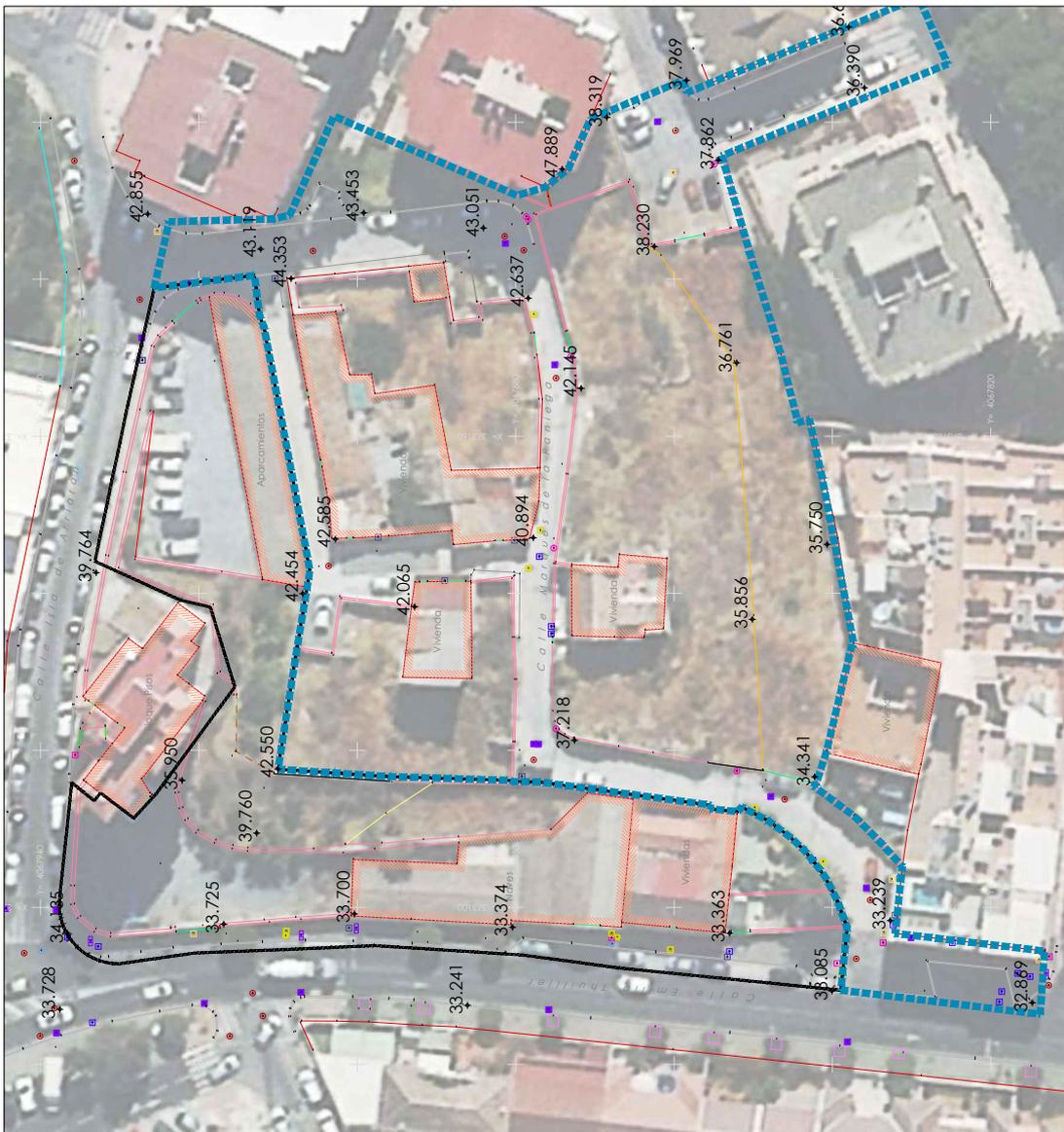


REDACTORES: BURO4 ARQUITECTOS S.L.P.

ORDENACIÓN POR MENORIZADA	
ESPACIO LIBRE	ESPACIO LIBRE
EQUIPAMIENTO	EQUIPAMIENTO
SERVICIO DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL	SERVICIO DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL
ESPACIO LIBRE DE EDIFICACIÓN	ESPACIO LIBRE DE EDIFICACIÓN
SUPERFICIE LIBRE DE EDIFICACIÓN	SUPERFICIE LIBRE DE EDIFICACIÓN
SISTEMA LOCAL, TÉCNICO	SISTEMA LOCAL, TÉCNICO
VIRDO LOCAL	VIRDO LOCAL

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55
Observaciones		Página	112/146
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==		





Tipología de líneas:

- B Bordillo
- F Fachada
- LE Línea eléctrica
- LG Línea Gas
- L Línea
- LT Línea telefónica
- M Muro tapia
- TA Talud alto
- VM Valla metálica
- C Camino carril
- BA Carretera
- VT Vía tren
- MP Muro piedra
- H Hito mojón
- E Estaca madera

SISTEMA:
Coordenadas U.T.M.
Sistema ETRS 89
Huso 30 Norte

FECHA LEVANTAMIENTO:
Septiembre 2017



TÉCNICOS REDACTORES:
José Salvador Díaz Guillén
(Gerente)

Juan José Carrasco Guillén
(Director Técnico)

BORRADOR DE PLAN + DAE (Documento Ambiental Estratégico)

ÁMBITO SUNC-O-PD.9 "Marqués de Panteón" - Plan General de Ordenación Urbana de Málaga 2011

03

TÍTULO: TOPOGRÁFICO

ESCALA: 1/600 | FECHA: MARZO 2023

INICIATIVA:

REDACTORES: BURO4 ARQUITECTOS S.L.P.



DETERMINACIONES GRÁFICAS

- Ámbito DP.9
- Ámbito DP.10

Tipología de arquetas:

- A Arqueta
- TF Arqueta de telefónica
- G Arqueta de gas
- SA Arqueta de saneamiento
- AB Arqueta de abastecimiento
- RI Riego
- TR Arqueta de tráfico
- SEVM Semáforo
- PT Poste
- SV Señalización vertical
- FA Farola
- PL Pluviales
- BOM Bomberos
- AG Arqueta de agua
- AP Arqueta de alumbrado público
- TC Arqueta de telecomunicaciones
- SE Arqueta de electricidad
- SU Sumidero
- EP Entrada Peatonal
- EV Entrada Vehículos
- CUA Cuadro de mando
- TO Torreta metálica

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55
Observaciones		Página	113/146
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==		





DETERMINACIONES GRÁFICAS

— DELIMITACIÓN SUNC-O-PD 9 S/FICHA PGOU
Superficie ámbito: 6.197 m²

▭ NUEVA PROPUESTA DE DELIMITACIÓN SUNC-O-PD 9
Superficie ámbito: 6.087,63 m²

■ PARCELAS CATASTRALES DENTRO DEL ÁMBITO PROPUESTO

BORRADOR DE PLAN + DAE (Documento Ambiental Estratégico)
ÁMBITO SUNC-O-PD 9 "Marqués de Pomieg" - Plan General de Ordenación Urbana de Málaga 2011

05

INDICATIVA:

TÍTULO: DELIMITACIÓN ÁMBITO

ESCALA: 1/600

FECHA: MARZO 2023



REDACTORES: BURÓ4 ARQUITECTOS S.L.P.

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz
Observaciones	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==

Estado	Fecha y hora
Firmado	25/05/2023 09:53:55
Página	115/146



DETERMINACIONES GRÁFICAS
DELIMITACIÓN SUNC-O-PD.9
Superficie gráfica: 0,087/08 m²s



BORRADOR DE PLAN + DAE (Documento Ambiental Estratégico)
ÁMBITO SUNC-O-PD.9 "Marqués de Pomieg" - Plan General de Ordenación Urbana de Málaga 2011

06

TÍTULO: ALTERNATIVA.00

ESCALA: 1/600

FECHA: MARZO 2023

INICIATIVA:

Alvares

MÁLAGARÍO
residencial

buró4

REDACTORES: BURÓ4 ARQUITECTOS S.L.P.



Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55
Observaciones		Página	116/146
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==		





DETERMINACIONES GRÁFICAS
DELIMITACIÓN SUNC-O-PD.9
 Superficie ámbito: 6,087,63 m²s

- USOS**
- EL - ESPACIO LIBRE- ZONA VERDE
 - RESIDENCIAL
 - RESIDENCIAL VP (RÉGIMEN DE PROTECCIÓN)
 - COMERCIAL
 - ECQ- EQUIPAMIENTO
 - VIARIO

Ordenación	Uso	Sup de suelo edificable	% Suelo	Superficie de parcela edificable	% edifica.	CR Relativos	Aprov. Objetivo (m ²)	Número de viviendas	Altura máx. N° plantas	Calificación
Ordenación SUNC-O-PD.9		6,187,00	100%	10,782,78	100%	8,423,86	108			
Determinaciones		3,212,00	52.8%							
Residencial libre		1,030,00	16.5%							
Equipamiento		0,00	0.0%							
Vario		2,682,00	43.4%							
Residencial		1,748,00	28.3%	10,366,78	96%	7,809,86	108			
Residencial libre		1,250,00	67%	7,256,75	67%	7,256,75	73	B-9/B-6	OA-2	
Residencial protegido		535,00	29%	3,110,03	29%	653,11	35	B-9/B-6	OA-2	
Comercial		700,00	11%	416,00	4%	520,00	1,25			
TOTALES		6,187,00	100%	10,782,78	100%	8,423,86	108			
Apropiamiento Substituto UAS										
Excesos / Defectos Apropiamiento - UAS										
100% Exceso Apropiamiento - UAS										
100% Defecto Apropiamiento - UAS										
100% Exceso Apropiamiento - UAS										
100% Defecto Apropiamiento - UAS										
INDICACIONES TOTALES	(m ²)	% suelo total								
INDICACIONES TOTALES	1,020,00	16,46%								
VIAJOS TOTALES	2,682,00	43,48%								
m ² residencial / 100 m ² residencial	984									

BORRADOR DE PLAN + DAE (Documento Ambiental Estratégico)
 ÁMBITO SUNC-O-PD.9 "Marqués de Pomieg" - Plan General de Ordenación Urbana de Málaga 2011

07 TÍTULO: ALTERNATIVA 01 (S/ FICHA PLAN GENERAL VIGENTE)
 ESCALA: 1/600 | FECHA: MARZO 2023

INDICATIVA: **Alvares** | **MÁLAGARIO** residencial | **buró4**

REDACTORES: BUREAU ARCHITECTOS S.L.P.

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55
Observaciones		Página	117/146
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==		





DETERMINACIONES GRÁFICAS
DELIMITACIÓN SUNC-O-PP 9
 Superficie sunc: 6.087,68 m²

- USOS**
- EL - ESPACIO LIBRE- ZONA VERDE
 - RESIDENCIAL
 - RESIDENCIAL (RÉGIMEN DE PROTECCIÓN)
 - EQ- EQUIPAMIENTO
 - VARIO
 - HUELLA OCUPACIÓN RES. LIBRE

→ Sentido circulación

ALTERNATIVA 02									
ORDENACIÓN									
30% VP									
Parcelas	Superficie edificable	% suelo edificable	Superficie de edificios	% edificios	Of. Relativos	Área. Viviendas (US)	Número de viviendas	Altura máx. de plantas	Categoría
Espacios Libres	1.025,18	13,28%							
Espacio Libre-EL1	768,85	13,28%							
Espacio Libre-EL2	266,33	4,0%							
Equipamiento	0,00	0,0%							
Vario	1.683,10	27,6%							
Residencial	3.309,35	55,3%	10.787,78	100%		8.277,66	108	B+1	OA-2
VL	3.000,00	49,3%	7.547,95	70%	1,00	7.547,95	73	B+1	OA-2
VP	309,35	6,1%	3.239,83	30%	0,21	679,71	35	B+1	OA-2
TOTALES	6.087,68	100%	10.787,78	100%		8.277,66	108		
PROPUESTA									
Planificación									
Planificación	1.025,18	17,2%	1.020,00	16,46%	15,18	0,54%			
Acceso telefónico	584,00	9,6%							
Planificación									
Planificación	1.683,10	27,6%	2.692,00	44,4%					
Planificación	1.090,10	18,1%	2.692,00	44,4%					
Planificación	584,00	9,6%							

BORRADOR DE PLAN + DAE (Documento Ambiental Estratégico)
 ÁMBITO SUNC-O-PD-9 "Marqués de Pombal" - Plan General de Ordenación Urbana de Málaga 2011

08 TÍTULO: ALTERNATIVA 02
 ESCALA: 1/600 | FECHA: MARZO 2023

Alvares | **MÁLAGARÍO** residencial

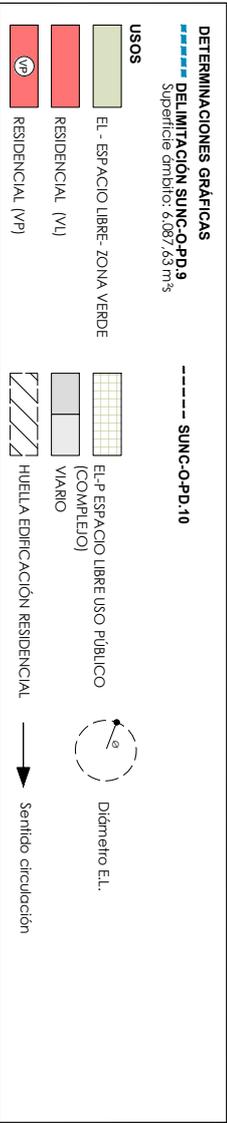
REDACTORES: BUREAU ARCHITECTOS S.L.P.

Código Seguro De Verificación
Firmado Por
Observaciones
Url De Verificación

0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==
 José Carlos Lanzat Díaz
 https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==

Estado
Fecha y hora
Firmado
Página
 25/05/2023 09:53:55
 118/146





ALTERNATIVA 03									
ORDENACION								Superficie (m ²)	Edificabilidad
30% VP								6.087,78	10,922,78
PARCELAS		Superficie de suelo edificable	% Suelo edificable	% Edificabilidad	CR Reservas	Área (m ²) (US)	Número de viviendas	Altura máx.	Categoría
Espacios Libres		2.346,00	38,5%						
Espacio libre EI01		741,00	12,2%						
Espacio libre EI02		112,00	1,8%						
Espacio libre EI.03-Usos Públicos		1.493,00	24,5%						
Equipamiento									
Equipamiento		0,00	0,0%						
Vialidad		1.234,63	20,3%						
Vialidad		1.234,63	20,3%						
Residencial		3.500,00	57,5%	10,922,78	100%	8.227,26	108	B+9	0A,2
VP		485,00	8,0%	3.214,83	30%	0,21	0,79,32	35	B+9
TOTALS		6.087,78	100%	10,922,78	100%	8.227,26	108		
PROPUESTA		Plan 09.2		Incremento					
Espacio Libre	(m ²) % suelo total								
	2.346,00 38,5%	1.000,00 16,49%	1.346,00 22,06%		1.122				
VIALIDAD TOTALS		Plan 09.2		Incremento					
Reservación área	(m ²) % suelo total								
	1.234,63 20,3%	2.692,00 44,4%							
Reservación área	(m ²) % suelo total								
	1.234,63 20,3%	2.692,00 44,4%							
Reservación Surto (operante pre-existente)		Plan 09.2		Incremento					
	584,00 9,6%								

BORRADOR DE PLAN + DAE (Documento Ambiental Estratégico)
 ÁMBITO SUNC-O-PD.9 "Marqués de Pomieg" - Plan General de Ordenación Urbana de Málaga 2011

09 TÍTULO: ALTERNATIVA 3
 ESCALA: 1/600 | FECHA: MARZO 2023

Alvares | MÁLAGARIO residencial | buró4

REDACTORES: BUREAU ARCHITECTOS S.L.P.

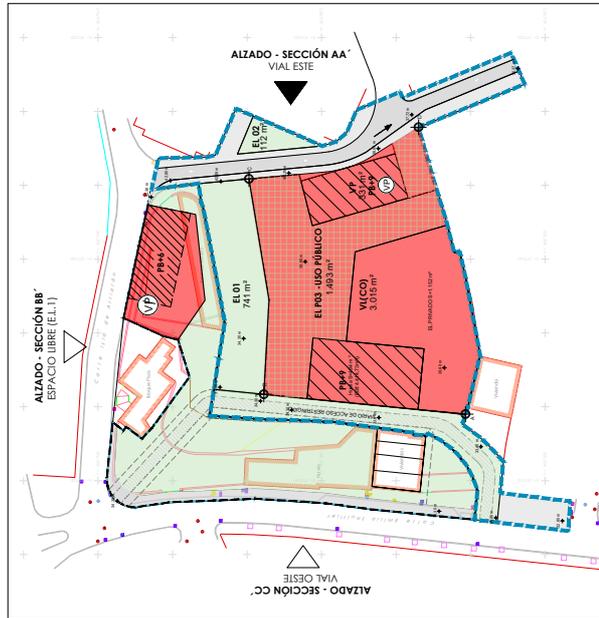
Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55
Observaciones		Página	119/146
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==		



C

D

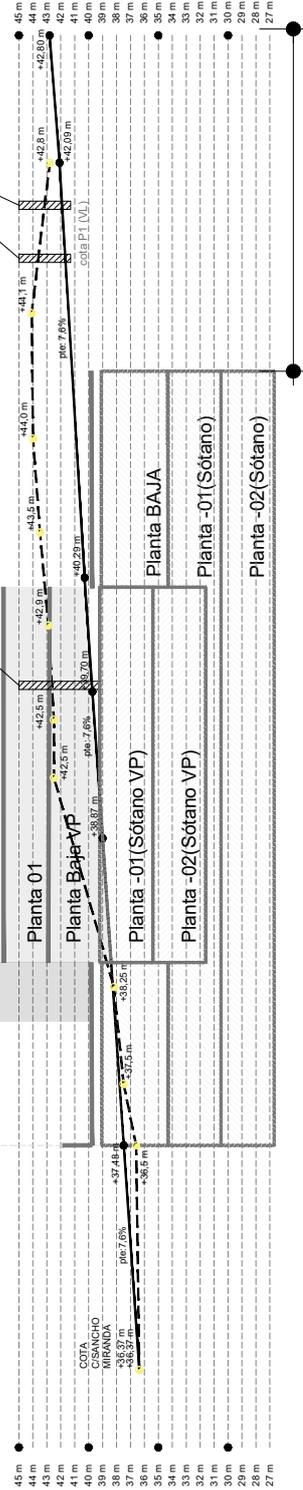
Medianera



- Cubierta
- Planta 09
- Planta 08
- Planta 07
- Planta 06
- Planta 05
- Planta 04
- Planta 03
- Planta 02
- Planta 01
- Planta Baja-VP
- Planta -01(Sótano VP)
- Planta -02(Sótano VP)

MURO CONTENCIÓN EXISTENTE

ESPACIO LIBRE (E.L.01)



ALZADO-SECCIÓN - AA' Vial Este

DETERMINACIONES GRÁFICAS

- SECCIÓN EDIFICIO
 - Alzado Forjado - Nº de planta
 - Rasante VIAL
 - Punto de rasante - VIAL PROPUESTA
 - Rasante TERRENO ORIGINAL
 - Punto de rasante - TERRENO
- Alzado proyección (sótano) Forjado - Nº de planta
- Elemento de contención de terreno existentes
- Ámbito DP.10
- Alzado Forjado - Nº de planta
- Rasante VIAL
- Punto de rasante - VIAL PROPUESTA
- Rasante TERRENO ORIGINAL
- Punto de rasante - TERRENO

BORRADOR DE PLAN + DAE (Documento Ambiental Estratégico)

ÁMBITO SUNC-O-PD.9 "Marqués de Panteiga" - Plan General de Ordenación Urbana de Málaga 2011

11

TÍTULO: ALZADO - SECCIÓN AA' - VIAL ESTE
 ESCALA: 1/350 | FECHA: MARZO 2023

INICIATIVA:

Alvares | **MÁLAGARÍO** residencial

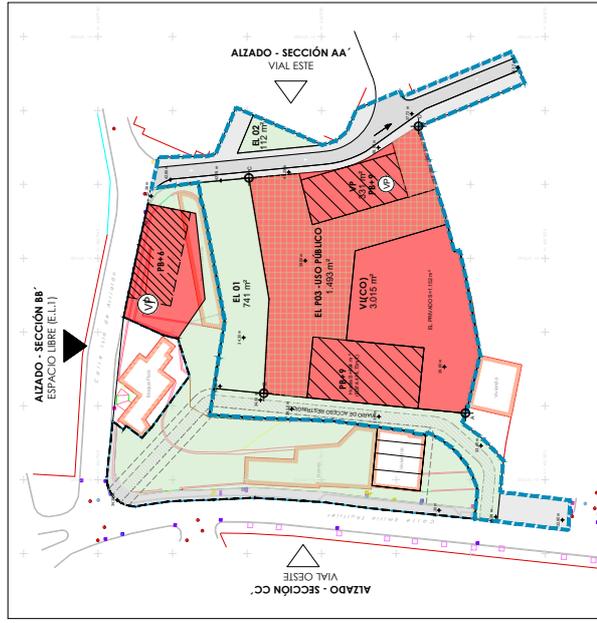
REDACTORES: BURO4 ARQUITECTOS S.L.P.

burol4

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz
Observaciones	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==

Estado	Fecha y hora
Firmado	25/05/2023 09:53:55
Página	121/146

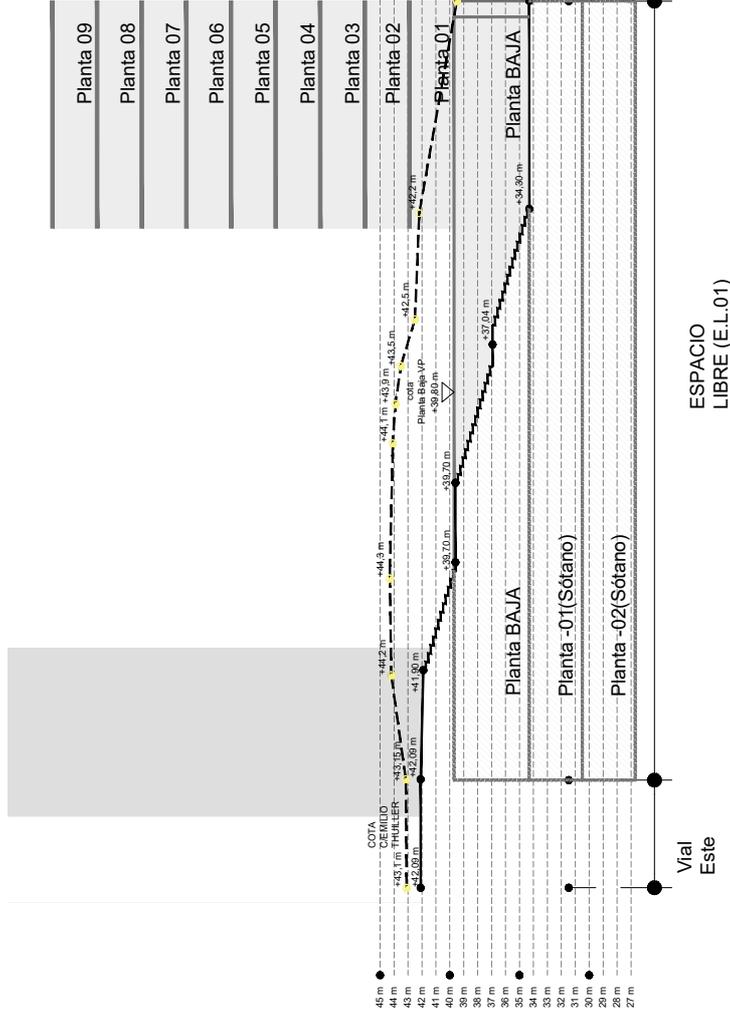




B

C

ALZADO-SECCIÓN - BB'
Espacio libre (E.L. 1)



BORRADOR DE PLAN + DAE (Documento Ambiental Estratégico)
ÁMBITO SUNC-O-PD.9 "Marqués de Panteaga" - Plan General de Ordenación Urbana de Málaga 2011

12

TÍTULO: ALZADO - SECCIÓN BB' - ESPACIO LIBRE (E.L.1)
ESCALA: 1/350 | FECHA: MARZO 2023

INICIATIVA:

REDACTORES: BURO4 ARQUITECTOS S.L.P.

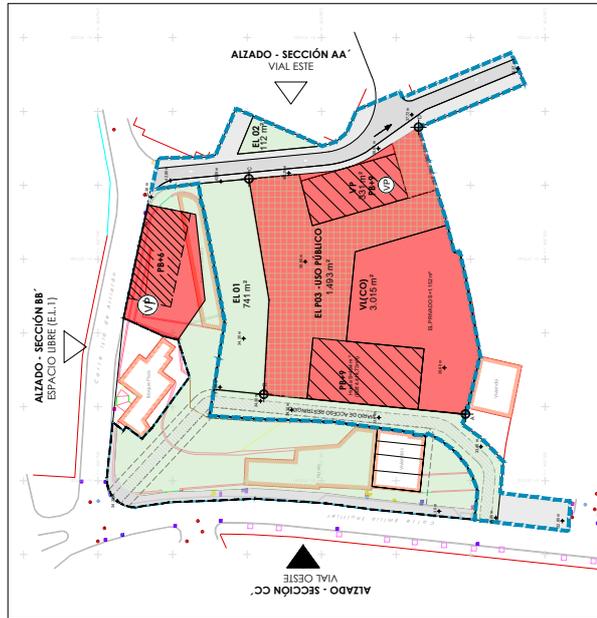


DETERMINACIONES GRÁFICAS

- Ámbito DP.9
- Ámbito DP.10
- SECCIÓN EDIFICIO
- Alzado Forjado - Nº de planta
- Rasante VIAL
- Punto de rasante - VIAL PROPUESTA
- Rasante TERRENO ORIGINAL
- Punto de rasante - TERRENO
- Alzado proyección (sótano) Forjado - Nº de planta
- Elemento de contención de terreno existentes
- Vértice (en alzado)
- Vértice (en planta)

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55
Observaciones		Página	122/146
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==		





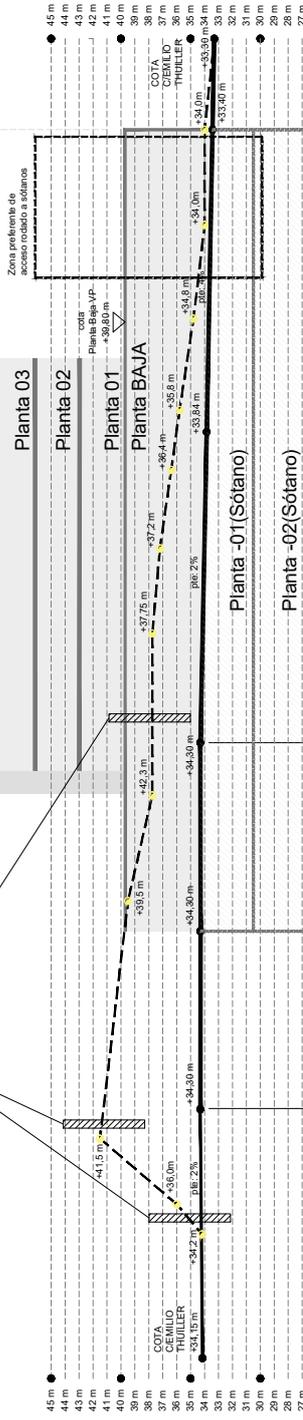
B

A

Medianera

MURO CONTENCIÓN EXISTENTE

Límite



ALZADO-SECCIÓN - CC' Vial Oeste

Límite

DETERMINACIONES GRÁFICAS

- Ámbito DP.9
- Ámbito DP.10
- SECCIÓN EDIFICIO
- Alzado Forjado - Nº de planta
- Rasante VIAL
- Punto de rasante - VIAL PROPUESTA
- Rasante TERRENO ORIGINAL
- Punto de rasante - TERRENO
- Alzado proyección (sótano) Forjado - Nº de planta
- Elemento de contención de terreno existentes
- Cota (m)
- Punto de cota
- Cota (m)
- Punto de cota

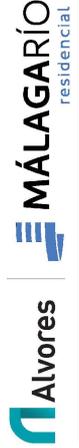
BORRADOR DE PLAN + DAE (Documento Ambiental Estratégico)
 ÁMBITO SUNC-O-PD.9 "Marqués de Pantegga" - Plan General de Ordenación Urbana de Málaga 2011

13

TÍTULO: ALZADO - SECCIÓN CC' - VIAL OESTE

ESCALA: 1/350 | FECHA: MARZO 2023

INICIATIVA:



REDACTORES: BURO4 ARQUITECTOS S.L.P.



Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz
Observaciones	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==

Estado	Firmado	Fecha y hora	25/05/2023 09:53:55
Página			123/146





BORRADOR DE PLAN + DAE (Documento Ambiental Estratégico)
 ÁMBITO SUNC-O-PD.9 "Marqués de Pomieg" - Plan General de Ordenación Urbana de Málaga 2011

14

TÍTULO: PLANO DE IMAGEN (NO VINCULANTE)
 ESCALA: 1/600 | FECHA: MARZO 2023

INICIATIVA:

Alvares

MÁLAGARIO
 residencial

buró4

REDACTORES: BURÓ4 ARQUITECTOS S.L.P.

Código Seguro De Verificación

0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==

Estado

Fecha y hora

Firmado Por

José Carlos Lanzat Díaz

Firmado

25/05/2023 09:53:55

Observaciones

Página

124/146

Url De Verificación

<https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==>



**AVANCE-BORRADOR DEL PLAN
DE REFORMA INTERIOR
SUNC-O-PD.9 "MARQUÉS DE PANIEGA"
PGOU MÁLAGA**



ANEXOS

MARZO 2023

PROMUEVE:
MÁLAGA RÍO RESIDENCIAL, S.L.



EQUIPO REDACTOR:



Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55	
Observaciones		Página	125/146	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==			

DOCUMENTOS APORTADOS

ID	DOCUMENTO	Nº DE FINCA
1	Certificación	FINCA REGISTRAL Nº 44.484
2	Certificación	FINCA REGISTRAL Nº 54.814
3	Certificación	FINCA REGISTRAL Nº 54.816
4	Certificación	FINCA REGISTRAL Nº 3.850
5	Certificación	FINCA REGISTRAL Nº 34.071

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55	
Observaciones		Página	126/146	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==			

Certificación Registral expedida por:

PEDRO JOSÉ MORILLA PÉREZ

Registrador de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 9 MALAGA

CALLE CERROJO 17, 3ª PLANTA
29007 - MÁLAGA (MALAGA)
Teléfono: 952282104
Fax: 952613192
Correo electrónico: malaga9@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

ALVORES DEVELOPMENTS,S.L

con DNI/CIF: B88525787

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **Z67MH25**

(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta certificación)
Su referencia:



Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55
Observaciones		Página	127/146
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==		



PEDRO J. MORILLA PEREZ, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD TITULAR DEL NUMERO NUEVE DE MALAGA

CERTIFICO: Que en vista de la solicitud realizada por ALVORES DEVELOPMENTS,S.L al objeto de obtener certificación de los extremos a que se contrae, sobre la **finca registral 44484**, CRU (CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO): 29027000307477, , he examinado en lo necesario los libros del Archivo a mi cargo, de los cuales resulta:

PRIMERO: Que la descripción de la finca a que dicha solicitud se refiere es la siguiente:

URBANA.- CASA de una sola planta situada en esta Ciudad, en el Carril de las Barrancas, hoy calle Marques de la Paniega, donde le corresponde el número cuatro. Se distribuye para una vivienda dotada de vestíbulo, comedor, tres dormitorios, cuarto de baño y cocina. Linda: por su frente, con la referida calle del Marques de la Paniega; por su derecha entrando, con la casa número dos de la misma calle y con terrenos de Don José Martín Ruiz; izquierda, con propiedad de Doña Concepción Martín Alvarez; y por su fondo, con terrenos de las Barrancas de Palacios. Mide una extensión superficial de quinientos cincuenta y tres metros cuarenta y cinco decímetros cuadrados de los cuales cien metros ochenta decímetros cuadrados corresponden a la superficie cubierta y el resto a la descubierta destinada a desahogo. .

Referencia catastral: 3280311UF7638S0001BF

Estado de coordinación con el catastro: No coordinado con catastro.

SEGUNDO.- Que la citada finca figura inscrita a favor de **MALAGA RIO RESIDENCIAL, S.L.**, con C.I.F. número B05286166, titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca, en virtud de escritura de Compraventa otorgada en Granada, ante Don FRANCISCO GIL DEL MORAL, el 17 de mayo de 2022, según la inscripción 9ª, obrante al folio 219 del Libro 1.324, Tomo 2.264 del Archivo, de fecha 30 de junio de 2022.

Así resulta de dicha inscripción de dominio, vigente en la actualidad y a la que me remito

TERCERO.- Que dicha finca, se encuentra gravada, con las siguientes cargas:

AFECTA por plazo de CINCO años al pago del IMPUESTO DE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURIDICOS DOCUMENTADOS, por el acto a que se refiere la Inscripción 8ª desde el día de la fecha. Exceptuada de la obligación de presentar a liquidación. Málaga a 25 de Abril de 2022

AFECTA por plazo de CINCO años al pago del IMPUESTO DE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURIDICOS DOCUMENTADOS, por el acto a que se refiere la Inscripción 9ª desde el día de la fecha. En autoliquidación se declaró sujeto y se pagaron 61.200 EUROS. Málaga a 30 de Junio de 2022.

CONDICIÓN RESOLUTORIA a favor de la entidad Munaly Servicios Inmobiliarios Sl, por un precio aplazado de CUATROCIENTOS CATORCE MIL CIENTO CUARENTA CON VEINTISIETE euros.

Dicha cantidad es la asignada a esta finca del total importe aplazado de 3.500.000 euros por la transmisión de la misma y dos más que será satisfecho en cuanto a 1.500.000 euros en el plazo de 12 meses desde el 17 de mayo de 2022, y en cuanto a 2.000.000 euros en 24 meses desde el 17 de mayo de 2022.



C.S.V.: 2290272731D948F7

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 2 de 4

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55
Observaciones		Página	128/146
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==		



CUARTO.- Documentos con asiento de presentación vigente: NO hay documentos pendientes de despacho

Y para que conste, extiendo esta certificación que firmo en Málaga en la fecha que consta al pie de la presente.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado: -De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento. -Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.- - El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.- - La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.- - De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.- En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es



C.S.V.: 2290272731D948F7

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 3 de 4

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55
Observaciones		Página	129/146
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==		



Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por PEDRO JOSÉ MORILLA PÉREZ registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE MALAGA 9 a día veinticuatro de febrero del dos mil veintitrés.



(*) C.S.V. : 2290272731D948F7

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

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



C.S.V.: 2290272731D948F7

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 4 de 4

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55
Observaciones		Página	130/146
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==		



Certificación Registral expedida por:

PEDRO JOSÉ MORILLA PÉREZ

Registrador de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 9 MALAGA

CALLE CERROJO 17, 3ª PLANTA
29007 - MÁLAGA (MALAGA)
Teléfono: 952282104
Fax: 952613192
Correo electrónico: malaga9@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

ALVORES DEVELOPMENTS,S.L

con DNI/CIF: B88525787

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **Z67MH40**

(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta certificación)
Su referencia:



C.S.V.: 2290272730AD1F94

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 1 de 4

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55
Observaciones		Página	131/146
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==		



PEDRO J. MORILLA PEREZ, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD TITULAR DEL NUMERO NUEVE DE MALAGA

CERTIFICO: Que en vista de la solicitud realizada por ALVORES DEVELOPMENTS,S.L al objeto de obtener certificación de los extremos a que se contrae, sobre la **finca registral 54814**, CRU (CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO): 29027000519863, , he examinado en lo necesario los libros del Archivo a mi cargo, de los cuales resulta:

PRIMERO: Que la descripción de la finca a que dicha solicitud se refiere es la siguiente:

URBANA.- Suerte de tierra en Hacienda de Las Barrancas, termino municipal de Málaga. Comprende una superficie de cinco mil trescientos ochenta metros, noventa y ocho decímetros cuadrados. Linderos: Norte, Obispo Cascallana; Noreste, calle Isla de Riarán, Sur, calle Marques de la Paniega; Este, calle Comendador Bobadilla; y Oeste, la casa número dos de calle Santander de la Cueva y resto de dicha calle. .

Referencia catastral: NO CONSTA

Estado de coordinación con el catastro: No coordinado con catastro.

SEGUNDO.- Que la citada finca figura inscrita a favor de **MALAGA RIO RESIDENCIAL, S.L.**, con C.I.F. número B05286166, titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca, en virtud de escritura de Compraventa otorgada en Granada, ante Don FRANCISCO GIL DEL MORAL, el 17 de mayo de 2022, según la inscripción 4ª, obrante al folio 123 del Libro 1.022, Tomo 1.962 del Archivo, de fecha 30 de junio de 2022.

Así resulta de dicha inscripción de dominio, vigente en la actualidad y a la que me remito

TERCERO.- Que dicha finca, se encuentra gravada, con las siguientes cargas:

AFECTA por plazo de CINCO años al pago del IMPUESTO DE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURIDICOS DOCUMENTADOS, por el acto a que se refiere la Inscripción 4ª desde el día de la fecha. En autoliquidación se declaró sujeto y se pagaron 61.200 EUROS. Málaga a 30 de Junio de 2022.

CONDICIÓN RESOLUTORIA a favor de la entidad Munaly Servicios Inmobiliarios Sl, por un precio aplazado de NOVECIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS VEINTICUATRO CON OCHENTA Y NUEVE euros.

Dicha cantidad es la asignada a esta finca del total importe aplazado de 3.500.000 euros por la transmisión de la misma y dos más que será satisfecho en cuanto a 1.500.000 euros en el plazo de 12 meses desde el 17 de mayo de 2022, y en cuanto a 2.000.000 euros en 24 meses desde el 17 de mayo de 2022.

CUARTO.- Documentos con asiento de presentación vigente: NO hay documentos pendientes de despacho

Y para que conste, extendiendo esta certificación que firmo en Málaga en la fecha que consta al pie de la presente.



Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55
Observaciones		Página	132/146
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==		



A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado: -De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento. -Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.- - El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.- - La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.- - De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.- En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por PEDRO JOSÉ MORILLA PÉREZ registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE MÁLAGA 9 a día veinticuatro de febrero del dos mil veintitrés.



(*) C.S.V. : 2290272730AD1F94



C.S.V.: 2290272730AD1F94

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 3 de 4

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55
Observaciones		Página	133/146
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==		



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

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



C.S.V.: 2290272730AD1F94

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 4 de 4

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55
Observaciones		Página	134/146
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==		



Certificación Registral expedida por:

PEDRO JOSÉ MORILLA PÉREZ

Registrador de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 9 MALAGA

CALLE CERROJO 17, 3ª PLANTA
29007 - MÁLAGA (MALAGA)
Teléfono: 952282104
Fax: 952613192
Correo electrónico: malaga9@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

ALVORES DEVELOPMENTS,S.L

con DNI/CIF: B88525787

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **Z67MH57**

(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta certificación)
Su referencia:



C.S.V.: 2290272783EF45D9

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 1 de 4

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55
Observaciones		Página	135/146
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==		



PEDRO J. MORILLA PEREZ, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD TITULAR DEL NUMERO NUEVE DE MALAGA

CERTIFICO: Que en vista de la solicitud realizada por ALVORES DEVELOPMENTS,S.L al objeto de obtener certificación de los extremos a que se contrae, sobre la **finca registral 54816**, CRU (CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO): 29027000519856, , he examinado en lo necesario los libros del Archivo a mi cargo, de los cuales resulta:

PRIMERO: Que la descripción de la finca a que dicha solicitud se refiere es la siguiente:

URBANA.- SUERTE DE TIERRA en Hacienda de Las Barrancas, término municipal de Málaga. Comprende una superficie de nueve mil quinientos diez metros con veintiséis decímetros cuadrados. Linderos: Norte, calle Isla de Riarán, dos; Sur, espalda de las casas en Marques de la Paniega, cuatro y Sancho Miranda, tres, cinco, siete y nueve; Este con calle Obispo Cascallana, número tres de calle Santander de la Cueva y resto de dicha calle, y con calle Comendador Bobadilla; y Oeste, con la calle Emilio Thuiller.- .

Referencia catastral: NO CONSTA

Estado de coordinación con el catastro: No coordinado con catastro.

SEGUNDO.- Que la citada finca figura inscrita a favor de **MALAGA RIO RESIDENCIAL, S.L.**, con C.I.F. número B05286166, titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca, en virtud de escritura de Compraventa otorgada en Granada, ante Don FRANCISCO GIL DEL MORAL, el 17 de mayo de 2022, según la inscripción 4ª, obrante al folio 127 del Libro 1.022, Tomo 1.962 del Archivo, de fecha 30 de junio de 2022.

Así resulta de dicha inscripción de dominio, vigente en la actualidad y a la que me remito

TERCERO.- Que dicha finca, se encuentra gravada, con las siguientes cargas:

AFECTA por plazo de CINCO años al pago del IMPUESTO DE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURIDICOS DOCUMENTADOS, por el acto a que se refiere la Inscripción 4ª desde el día de la fecha. En autoliquidación se declaró sujeto y se pagaron 61.200 EUROS. Málaga a 30 de Junio de 2022.

CONDICIÓN RESOLUTORIA a favor de la entidad Munaly Servicios Inmobiliarios Sl, por un precio aplazado de DOS MILLONES CIENTO SEIS MIL TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO CON OCHENTA Y CUATRO euros. Dicha cantidad es la asignada a esta finca del total importe aplazado de 3.500.000 euros por la transmisión de la misma y dos más formalizada en escritura otorgada el 17 de diciembre de 2022 por el Notario de Granada don Francisco Gil del Moral, que será satisfecho en cuanto a 1.500.000 euros en el plazo de 12 meses desde el 17 de mayo de 2022, y en cuanto a 2.000.000 euros en 24 meses desde el 17 de mayo de 2022, según la inscripción 4ª.

CUARTO.- Documentos con asiento de presentación vigente: NO hay documentos pendientes de despacho

Y para que conste, extiendo esta certificación que firmo en Málaga en la fecha que consta al pie de la presente.



C.S.V.: 2290272783EF45D9

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 2 de 4

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55
Observaciones		Página	136/146
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==		



A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado: -De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento. -Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.- - El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.- - La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.- - De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.- En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por PEDRO JOSÉ MORILLA PÉREZ registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE MALAGA 9 a día veinticuatro de febrero del dos mil veintitrés.



C.S.V.: 2290272783EF45D9

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 3 de 4

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55
Observaciones		Página	137/146
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==		





(*) C.S.V. : 2290272783EF45D9

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

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



C.S.V. : 2290272783EF45D9

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 4 de 4

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55
Observaciones		Página	138/146
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==		



Certificación Registral expedida por:

PEDRO JOSÉ MORILLA PÉREZ

Registrador de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 9 MALAGA

CALLE CERROJO 17, 3ª PLANTA
29007 - MÁLAGA (MALAGA)
Teléfono: 952282104
Fax: 952613192
Correo electrónico: malaga9@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

ALVORES DEVELOPMENTS,S.L

con DNI/CIF: B88525787

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **Z67MH13**

(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta certificación)
Su referencia:



C.S.V.: 22902727344C29BE

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 1 de 4

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55
Observaciones		Página	139/146
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==		



PEDRO J. MORILLA PEREZ, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD TITULAR DEL NUMERO NUEVE DE MALAGA

CERTIFICO: Que en vista de la solicitud realizada por ALVORES DEVELOPMENTS,S.L al objeto de obtener certificación de los extremos a que se contrae, sobre la **finca registral 3850**, CRU (CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO): 29027000019639, , he examinado en lo necesario los libros del Archivo a mi cargo, de los cuales resulta:

PRIMERO: Que la descripción de la finca a que dicha solicitud se refiere es la siguiente:

URBANA.- Casa procedente de la Hacienda de campo llamada Barrancas de Polanco, sito en el Partido de Guadalmedina, de esta ciudad, calle Santander de las Cuevas, número dos.- Consta de dos habitaciones bajas y cocina y una habitación alta. La cual tiene ochenta y un metros cuadrados de superficie.- Linda: derecha entrando, calle del Marqués de la Paniega; izquierda, casa número cuatro, que fue de Don Joaquín Nogales, hoy sus sucesores; fondo, con otra casa de los mismos señores, anteriormente citados; y frente, con la calla de Santander de las Cuevas. .

Referencia catastral: 3280208UF7638S0001HF

Estado de coordinación con el catastro: No coordinado con catastro.

SEGUNDO.- Que la citada finca figura inscrita a favor de **MALAGA RIO RESIDENCIAL, S.L.**, con C.I.F. número B05286166, titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca, en virtud de escritura de Compraventa otorgada en Málaga, ante Don VICENTE JOSÉ CASTILLO TAMARIT, el 22 de noviembre de 2022, según la inscripción 6ª, obrante al folio 116 del Libro 1.349, Tomo 2.289 del Archivo, de fecha 19 de enero de 2023.

Así resulta de dicha inscripción de dominio, vigente en la actualidad y a la que me remito

TERCERO.- Que dicha finca, se encuentra gravada, con las siguientes cargas:

AFECTA por plazo de CINCO años al pago del IMPUESTO DE SUCESIONES Y DONACIONES por el acto a que se refiere la Inscripción 5ª desde el día de la fecha. En autoliquidación se declaro prescrito . Málaga a 14 de octubre de 2022.

AFECTA por plazo de CINCO años al pago del IMPUESTO DE SUCESIONES Y DONACIONES por el acto a que se refiere la Inscripción 5ª desde el día de la fecha. En autoliquidación se declaro prescrito . Málaga a 14 de octubre de 2022.

AFECTA por plazo de CINCO años al pago del IMPUESTO DE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURIDICOS DOCUMENTADOS, por el acto a que se refiere la Inscripción/Anotación 6ª desde el día de la fecha. En autoliquidación se declaro sujeto y se pagaron 9.450 EUROS. Málaga a 19 de enero de 2023.

CUARTO.- Documentos con asiento de presentación vigente: NO hay documentos pendientes de despacho

Y para que conste, extiendo esta certificación que firmo en Málaga en la fecha que consta al pie de la presente.



C.S.V.: 22902727344C29BE

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 2 de 4

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55	
Observaciones		Página	140/146	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==			

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado: -De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento. -Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.- - El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.- - La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.- - De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.- En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por PEDRO JOSÉ MORILLA PÉREZ registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE MALAGA 9 a día veinticuatro de febrero del dos mil veintitrés.



C.S.V.: 22902727344C29BE

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 3 de 4

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55
Observaciones		Página	141/146
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==		



(*) C.S.V. : 22902727344C29BE

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

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



C.S.V. : 22902727344C29BE

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 4 de 4

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55
Observaciones		Página	142/146
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==		



Certificación Registral expedida por:

PEDRO JOSÉ MORILLA PÉREZ

Registrador de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 9 MALAGA

CALLE CERROJO 17, 3ª PLANTA
29007 - MÁLAGA (MALAGA)
Teléfono: 952282104
Fax: 952613192
Correo electrónico: malaga9@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

ALVORES DEVELOPMENTS,S.L

con DNI/CIF: B88525787

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **Z67MF85**

(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta certificación)
Su referencia:



C.S.V.: 22902727B2912F11

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 1 de 4

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55
Observaciones		Página	143/146
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==		



PEDRO J. MORILLA PEREZ, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD TITULAR DEL NUMERO NUEVE DE MALAGA

CERTIFICO: Que en vista de la solicitud realizada por ALVORES DEVELOPMENTS,S.L al objeto de obtener certificación de los extremos a que se contrae, sobre la **finca registral 34071**, CRU (CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO): 29027000225511, , he examinado en lo necesario los libros del Archivo a mi cargo, de los cuales resulta:

PRIMERO: Que la descripción de la finca a que dicha solicitud se refiere es la siguiente:

URBANA.- Vivienda sobre solar, de ochenta y cuatro metros cuadrados, en el sitio llamado de las Barrancas, Partido de Guadalmedina, en término Municipal de Málaga, hoy calle Santander de la Cueva, número tres. Se compone de planta baja y alta, distribuidas en diferentes dependencias y servicios. Con una superficie en planta baja de setenta y nueve metros cuadrados, y en planta alta de noventa y nueve metros cuadrados. Tiene una superficie construida total entre ambas plantas de ciento setenta y ocho metros cuadrados. Ocupa la edificación la totalidad del solar. Sus linderos son los mismos que los del solar donde se ubica, es decir: por Levante, o Este, con el camino que sube a la era, hoy calle Santander de la Cueva; por el Sur, casa de Joaquín Martín Martínez y tierras de don Francisco Alvarez Gutiérrez, hoy de Doña Concepción Martín Alvarez; por Poniente, u Oeste, con la carretera que parte de Málaga a Casabermeja, por propiedad de Doña Concepción Martín Alvarez; y por el Norte, con tierras de don Antonio López López y casa de don Joaquín Martín Martínez, hoy de Doña Concepción Martín Alvarez.

Referencia catastral: 3280105UF7638S0001ÑL

Estado de coordinación con el catastro: No consta.

SEGUNDO.- Figura inscrita a favor de los esposos don **BENJAMIN GALVEZ BEJAR** y doña **MARIA PINEDA PASTOR GARCIA**, mayores de edad, de esta vecindad, con carácter ganancial, quienes la adquirieron por compra que hicieron a don José López Santos, mediante escritura otorgada el veintitres de junio de dos il cuatro, ante el notario de esta ciudad don José Andrés Navas Hidalgo, hallándose practicada la correspondiente inscripción en el tomo mil cuatrocientos noventa y cinco, folio doscientos trece vuelto, finca número treinta y cuatro mil setenta y uno, inscripción sexta.

Así resulta de dicha inscripción sexta de dominio, vigente en la actualidad y a la que me remito.

TERCERO.- Que dicha finca sólo aparece gravada con la **HIPOTECA** a favor de la entidad **BANCO ESPAÑOL DE CREDITO, S.A.**, en garantía de **CIENTO CINCUENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS EUROS** de principal, de **CATORCE MIL SETENTA Y SEIS EUROS** de nueve meses de intereses ordinarios al doce enteros por ciento anual, de **TREINTA Y SIETE MIL QUINIENTOS TREINTA Y SEIS EUROS** de dos años de intereses moratorios al doce enteros por ciento, de **VEINTITRES MIL CUATROCIENTOS SESENTA EUROS** de costas y gastos y de **TRES MIL CIENTO VEINTIOCHO EUROS** de gastos extrajudiciales, por plazo de hasta el uno de Julio de dos mil treinta y cuatro. cuya hipoteca que fue constituida mediante escritura otorgada el veintitres de Junio de dos mil cuatro, ante el notario de esta ciudad don José Andrés Navas Hidalgo, figura inscrita en el tomo mil cuatrocientos noventa y cinco, folio doscientos trece vuelto, finca número treinta y cuatro mil setenta y uno, inscripción séptima.



C.S.V.: 22902727B2912F11

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 2 de 4

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55
Observaciones		Página	144/146
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==		



CUARTO.- Documentos con asiento de presentación vigente: NO hay documentos pendientes de despacho

Y para que conste, extiendo esta certificación que firmo en Málaga en la fecha que consta al pie de la presente.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado: -De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento. -Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.- - El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.- - La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.- - De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.- En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es



C.S.V.: 22902727B2912F11

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 3 de 4

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	25/05/2023 09:53:55
Observaciones		Página	145/146
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==		



Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por PEDRO JOSÉ MORILLA PÉREZ registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE MALAGA 9 a día veinticuatro de febrero del dos mil veintitrés.



(*) C.S.V. : 22902727B2912F11

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

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



C.S.V. : 22902727B2912F11

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 4 de 4

Código Seguro De Verificación	0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==	Estado	Firmado	Fecha y hora	25/05/2023 09:53:55
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Página	146/146		
Observaciones					
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0/FWL/1ghVwUvMeOxuQLmQ==				

