## 9.6.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

www.hcparquitectos.com

# PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL SECTOR SUNC-R-LO.10 "PORTILLO" (MÁLAGA)

## INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

**PROMOTOR:**
INMUEBLES PORTILLO, S.L.


**P R O Y E C T I C T A S:**
HCP ARQUITECTOS URBANISTAS S.L.P.

**A R Q U I T E C T O S:**
MARIO ROMERO GONZÁLEZ


**Diciembre 2022**
**Exp** H-2627-17

# PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR, PERI-LO-10 "PORTILLO" DEL PGOU DE MÁLAGA

## ANEXO 8.7.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

## 1. INTRODUCCIÓN

El artículo 15.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, requiere que todo documento de planeamiento contenga un estudio sobre la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad económica del desarrollo urbano.

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

De conformidad con lo previsto en la legislación urbanística andaluza, apartado 1.a.3ª del **artículo 19,** de la Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, **LOUA**, los PPO deben contener:

a) Un estudio económico-financiero.
b) Un informe o memoria de sostenibilidad.

El **Estudio económico-financiero** se limita a efectuar una mera evaluación de los costes de implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización en el ámbito del PPO, la Memoria de sostenibilidad económica tiene por objeto evaluar la incidencia del coste de dichas obras y servicios en la Hacienda Local Municipal. Dicho estudio se desarrolla en el correspondiente apartado del PERI, al cual nos remitimos.

El **Informe de sostenibilidad económica**, objeto de la presente apartado de la Memoria Justificativa "Informe de Sostenibilidad económica, debe contener, según el citado artículo 19 LOUA:

> *….La justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto*

> *de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios.*

Y el alcance y contenido están desarrollados, de manera detallada, en el apartado 1 del artículo 3 “Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad económica y ambiental”, del Real Decreto Legislativo 1492/11, de 24 de octubre, Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, **RVLS:**

> *1. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*
>
> *Específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta.*

En consecuencia, y en cumplimiento de lo dispuesto en los textos citados, el presente informe **cuantifica y pondera el impacto económico** que el desarrollo del Sector PERI-LO-10 “Portillo” pudiera tener en la **Hacienda Pública de Málaga** como resultado de la implantación y mantenimiento de las infraestructuras necesarias y de la puesta en marcha y prestación de los servicios resultantes. La evaluación y cuantificación de los costes de implantación de servicios y ejecución de las obras de urbanización se contienen en el Estudio económico-financiero.

Dado que se trata de un planeamiento de desarrollo no se contempla ni justifica la suficiencia o adecuación del suelo destinado a usos productivos, dado que esa cuestión compete exclusivamente al planeamiento municipal general, donde se deciden las estrategias de localización general de los usos globales en el territorio del término municipal, pero que excede de las competencias y alcance propias del planeamiento de desarrollo.

## 2. METODOLOGÍA

A efectos orientativos se ha considerado conveniente seguir la metodología establecida en el documento denominado "**Guía metodológica para la redacción de informes de sostenibilidad económica"**, de Blanca Marín Ferreiro y Gerardo Roger Fernández (coordinadores), publicado por el Ministerio de Fomento, aunque con las matizaciones y peculiaridades derivadas de las concretas y específicas determinaciones del PERI en cuestión.

## 3. CONSIDERACIONES PREVIAS

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

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

La actuación **será sostenible si el impacto económico (Ie)**, entendido como la diferencia entre ingresos (I) y gastos (G), **es positivo o nulo**, es decir si:

$$\mathbf{Ie = (I-G) = \geq 0}$$

## 4. MOMENTO AL QUE HA DE REFERIRSE EL IMPACTO

El **impacto económico** que la actuación urbanizadora pudiera comportar deberá evaluarse, desde el **inicio de la actividad urbanizadora** hasta que

se encuentren **terminadas todas las edificaciones** del ámbito, según se establece en el último párrafo del apartado 1 del art.3 RVLS.

En la legislación española, y por ende en la andaluza, son los propietarios de los terrenos, en general, los que tienen la obligación legal de **costear la urbanización: por tanto en las actuaciones privadas (como es nuestro caso) no existirá ninguna carga en este sentido para la hacienda local, hasta la recepción de las obras de urbanización, que sería el inicio a partir del que calcular el impacto económico.**

Según la Guía Metodológica publicada por el Ministerio de Fomento, para determinar si la actuación es sostenible, se deberán seguir los siguientes pasos:

- Cuantificar la **inversión pública Municipal** (gatos de capital), durante el desarrollo de la actuación y posterior entrega de la urbanización, y evaluar el **aumento Patrimonial** derivado de la misma.
- Cuantificar el **impacto en la Hacienda Local.**

# 5. DATOS GENERALES DE LA ACTUACIÓN

## 5.1. ZONIFICACIÓN Y APROVECHAMIENTOS

A continuación, se reproduce el cuadro resumen de usos de la ordenación, de acuerdo con lo determinado en el PERI-LO-10 "PORTILLO":

Zonificación:

| CUADRO PARCELARIO | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| PARCELA | SUP. PARCELA | EDIFICABILIDAD | COEF. EDIF. | ALTURA MÁXIMA Nº DE PLANTAS | Nº VIVIENDAS | TIPOLOGÍA | CALIFICACION |
| USOS LUCRATIVOS | | | | | | | |
| RESIDENCIAL | | | | | | | |
| RE-1 | 814,00 | 4.186,43 | 5,143 | B+7 | 50 | OA-2 | RESIDENCIAL PROTEGIDO |
| RE-2 | 1.547,35 | 9.768,34 | 6,313 | B+7 | 108 | OA-2 | RESIDENCIAL LIBRE |
| **TOTAL RESIDENCIAL** | **2.361,35** | **13.954,78** | **5,910** | | **158** | | |
| SERVICIOS TERCIARIOS/EMPRESARIALES | | | | | | | |
| ST/E | 632,00 | 7.761,62 | 12,281 | B+13 | | OA-2 | SERVICIOS TERCIARIOS/EMPRESARIALES |
| **TOTAL USOS LUCRATIVOS** | **2.993,35** | **21.716,40** | | | **158** | | |
| ZONA VERDE | | | | | | | |
| PARCELA | SUPERFICIE | | | | | | CATEGORIA |
| ZV | 6.319,34 | | | | | | ZONA VERDE PÚBLICA |
| VIARIO | | | | | | | |
| VIARIO | 7.392,23 | | | | | | |
| **TOTAL SECTOR** | **16.704,92** | **21.716,40** | **1,300** | | **158** | | |

Aprovechamientos:

| DETERMINACIONES DE LA FICHA URBANÍSTICA DEL SECTOR SUNC-R-LO.10 "PORTILLO" | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| PARAMETROS | | FICHA PGOU | | | FICHA PERI | | |
| SUPERFICIE TOTAL (m²s) | | 16.667,00 | | | 16.704,92 | | |
| DOMINIO PÚBLICO LOCAL (m²s) | | | | | 70,00 | | |
| USO GLOBAL | | RESIDENCIAL | | | RESIDENCIAL | | |
| COEF. EDIFICABILIDAD (m²t/m²s) | | 1,300 | | | 1,300 | | |
| EDIFICABILIDAD MAXIMA (m²t) | | 21.667,10 | | | 21.716,40 | | |
| REPARTO DE USOS: | CP | % | TECHO | UUAA | % | TECHO | UUAA |
| RESIDENCIAL LIBRE | 1,00 | 44,98% | 9.746,17m²t | 9.746,17uuaa | 44,98% | 9.768,34m²t | 9.768,34uuaa |
| RESIDENCIAL PROTEGIDO | 0,17 | 19,28% | 4.176,93m²t | 710,08uuaa | 19,28% | 4.186,43m²t | 711,69uuaa |
| SERVICIOS TERCIARIOS/EMPRESARIALES | 1,10 | 35,74% | 7.744,00m²t | 8.518,40uuaa | 35,74% | 7.761,62m²t | 8.537,78uuaa |
| TOTALES | | 100,00% | 21.667,10m²t | 18.974,65uuaa | 100,00% | 21.716,40m²t | 19.017,82uuaa |
| APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL(UA) | | 18.974,65 | | | 19.017,82 | | |
| APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m²s) | | 1,1385 | | | 1,1385 | | |
| APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA) | | 17.077,18 | | | 17.044,31 | | |
| CESION DE APROVECHAMIENTO (UA) | | 1.897,46 | | | 1.901,78 | | |
| EXCESOS O DEFECTOS DE APROVECHAMIENTO (UA) | | 0,00 | | | 71,73 | | |

## 5.2. OBRAS DE URBANIZACIÓN

El desarrollo de este ámbito de actuación se plantea por el **sistema de actuación por Compensación**. La secuencia de los actos que tendrán que realizar los promotores del presente Plan Parcial hasta el momento en que la urbanización sea recibida definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Málaga, se ordenan sucintamente en la siguiente forma:

- Tramitación y aprobación del presente expediente.
- Formulación y tramitación de la iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación por compensación.
- Formulación, tramitación y aprobación del Proyecto de Urbanización.
- Formulación, tramitación y aprobación del Proyecto de Reparcelación.
- Recepción Provisional de las obras por el Ayuntamiento y, terminado el plazo de garantía de un año, recepción definitiva de las mismas, haciéndose cargo de su mantenimiento la Entidad de Conservación.

A la Junta de Compensación del Sector le corresponde la financiación de las infraestructuras necesarias para dar servicio al Sector.

Para el Sector se prevé una sola etapa para la ejecución de las obras de urbanización con una duración de tres (2) años, a contar desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

En consecuencia las obras de urbanización se ejecutarán mediante contratación, en cualquiera de los modos usuales, con empresas constructoras especializadas en la construcción de urbanizaciones.

Para la construcción de las necesarias conexiones con el exterior de la zona de actuación, se deberán seguir las regulaciones que el art. 139 LOUA, hace para determinar las formas de obtención del suelo y la ejecución de las. Para la obtención de los suelos necesarios, en caso de no cesión por los particulares, será de aplicación lo regulado en el art. 160.1.B LOUA.

De lo anterior se deduce que la inversión en obras de urbanización recaerá en los propietarios del sector, recibiendo el Ayuntamiento el aprovechamiento municipal preceptivo urbanizado, y, en todo caso, participando únicamente en aquella proporción de excedentes de aprovechamiento que correspondan a la Administración.

Dado que el Ayuntamiento recibe un 10% del aprovechamiento objetivo urbanizado, y puesto que el sistema de actuación previsto en el PERI es el de compensación, la ejecución de las obras de urbanización no tendrá afección alguna al presupuesto municipal.

## 6. VALOR DEL SUELO

A los efectos de valorar el impacto sobre el patrimonio municipal que el desarrollo de este Sector producirá, así como el impacto en la cuenta municipal de ingresos por tasas impositivas, se presenta en este apartado una valoración de suelo basada en la ponencia de valores catastrales vigente en el Municipio de Málaga.

Con el objetivo de hacer una valoración realista del suelo de la actuación, se han tomado como referencia de valor catastral los correspondientes al Polígono 010, “Poniente-Carretera de Cádiz”, Zona de Valor U28 donde el Módulo Básico de Construcción **MBC2 = 650 €/m²t** y el Módulo Básico de Repercusión **MBR2= 1.200 €/m²t**, siendo los valores de repercusión para los distintos usos, según la zona de valor R35, los siguientes:

| Uso | Valor Unitario €/m²t |
|---|---|
| Vivienda Libre | 600 |
| Vivienda VPO | 160,93 (*) |
| Terciario | 700 |
| Garajes | 100 |
| Garajes VPO | 96,56 (*) |

| | |
|---|---|
| Trasteros VPO | 96,56 (*) |
| Zonas Verdes | 45,50 (**) |
| Equipamientos | 341,25 |

**(*)** Obtenido a partir del módulo máximo en venta, en Régimen General de 1.394,72 €/m² útil y pasado a €/m² construido es 1.072,86 €/m²c, y aplicando el 15% imputable a la repercusión del suelo.
Para garajes y trasteros se ha obtenido de igual modo, aplicando el 60% al módulo en €/m² construido.

**(**)** La repercusión de las zonas verdes es en €/m² de suelo.

## 7. IMPACTO EN EL PATRIMONIO MUNICIPAL

### 7.1. POR PARCELAS DESTINADAS A EQUIPAMIENTO PÚBLICO

Atendiendo a lo dispuesto en el punto primero de los objetivos, criterios y directrices vinculantes, de la ficha urbanística del Sector PERI-LO-10 "Portillo", ***las dotaciones incluidas en esta ficha se consideran las únicas reservas necesarias en este ámbito.***

Estas dotaciones son:
Zona verde 6.349,34 m²s
Viario: 7.392,23 m²s
Local Social: 700,00 m²t

| Equipamiento | Sup. m²t | Ind. Edif. m²t/m²s | Edif. m²t | Unitario €/m²t | Coste € |
|---|---|---|---|---|---|
| SIPS | 700,00 | | 700,00 | 341,25 | 238.875 |
| **TOTAL** | **700,00** | | **700,00** | | **238.875** |

### 7.2. POR OBTENCIÓN DE ZONAS VERDES. VIARIO Y OBRAS DE URBANIZACIÓN.

La acción urbanizadora incrementará el patrimonio municipal en los siguientes elementos:

| Elemento | Superf. m²s | V. Unitario €/m²s | Valor € |
|---|---|---|---|
| Z.L.P | 6.319,34 | 45,50 | 287.529,97 |
| **TOTAL** | **6.319,34** | | **287.529,97** |

Asimismo, la valoración de las obras de urbanización, según el estudio económico financiero del PERI, asciende a un total de 1.803.210,91 € y que incluyendo la participación de 30€/UA en el P.E. de Infraestructuras que asciende al importe de 570.534,55 € y la carga de ejecución de los

700 m² de equipamiento que asciende a 358.400,00 €, hace un total del presupuesto de urbanización de 2.732.145,46 €

## 7.3. POR OBTENCIÓN DE PARCELAS LUCRATIVAS

El Ayuntamiento de Málaga recibirá, por cesión gratuita de los propietarios del Sector parcelas lucrativas urbanizadas equivalentes al 10% del aprovechamiento del Sector. A efectos de cómputo de incremento patrimonial producido, y a expensas de la existencia de un proyecto de equidistribución de los aprovechamientos resultantes en el Sector, se utilizará la hipótesis más probable de que el Ayuntamiento recibe su aprovechamiento en uso residencial para viviendas de protección oficial (VPO), más residencial libre si no cubriese la VP el total del 10% de cesión.
El ayuntamiento recibirá un total de 1.901,78 UA en concepto del 10% de cesión obligatoria.
Esto supone que recibirá la totalidad de su aprovechamiento en VP (711,69 UA = 4.186,43 m²t) más 1.190,09 UA en vivienda libre que equivale a 1.190,09 m²t.

| Ordenanza | Edif. m²t | V. Reperc. €/m²t | Valor € |
|---|---|---|---|
| OA-2 VPO | 4.186,43 | 160,93 | 673.722,18 |
| Garajes VPO | 2.625,00 | 96,56 | 253.470,00 |
| OA-2 Libre | 1.190,09 | 600,00 | 714.054,00 |
| Garajes Libre | 630,00 | 100,00 | 63.000 |
| **TOTALES** | | | **1.704.246,18** |

De acuerdo con el art. 6.7.4 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Málaga, se ha considerado que se necesitan 383 plazas de aparcamiento, para el total de las 255 viviendas, con una superficie construida por plaza de 30,00 m²t.

## 7.4. SINTESIS DE IMPACTO EN EL PATRIMONIO MUNICIPAL

El incremento total del patrimonio municipal, como consecuencia de la actuación en el Sector PERI LO-10 "Portillo" se resumen en el siguiente cuadro:

| Concepto | Valor € |
|---|---|
| Por cesión del 10% de aprovechamiento | 1.704.246,18 |
| Por obtención de Zonas Libres Públicas | 287.529,97 |
| Por cesión de urbanización | 2.732.145,46 |
| Por cesión de equipamiento 700 m²t | 358.400,00 |
| **Total por incremento patrimonial** | **5.082.321,61** |

## 8. ESTUDIO DEL ÚLTIMO PRESUPUESTO MUNICIPAL LIQUIDADO

A efectos de comprobar el impacto del desarrollo del Sector en el presupuesto del Ayuntamiento de Málaga, se presenta en este epígrafe un resumen del estado del mismo.

Esta comprobación se realizará tomando como base la liquidación del presupuesto del Ayuntamiento correspondiente al último ejercicio liquidado de 2017. Los datos de dicho presupuesto han sido obtenidos de la web del Ayuntamiento de Málaga.

En la siguiente tabla, se presentan los datos de liquidación del presupuesto del Ayuntamiento de Málaga para el período 2019, así como su repercusión por habitante.
Consultada la página del Instituto Nacional de Estadística, la población de derecho para Málaga Capital asciende a 574.654 habitantes.

| PRESUPUESTO MUNICIPAL CONSOLIDADO 2019 | | | Habitantes | |
|---|---|---|---|---|
| **GASTOS** | | | 574.654 | |
| **Operaciones Corrientes** | | | % | €/Habitante |
| CAP. 1 | Gastos Personal | 152.841.416,84 | 24,48 | 265,97 |
| CAP. 2 | Compras de bienes y servicios | 224.119.851,38 | 35,90 | 390,01 |
| CAP. 3 | Intereses | 7.502.685,67 | 1,20 | 13,06 |
| CAP. 4 | Transferencias corrientes | 132.287.110,30 | 21,19 | 230,20 |
| | | **516.751.064,19** | **82,78** | **899,24** |
| **Operaciones de capital** | | | | |
| CAP. 6 | Inversiones Reales | 12.461.947,19 | 2,00 | 21,69 |
| CAP.7 | Transferencias de Capital | 28.997.471,34 | 4,65 | 50,46 |
| | | **41.459.418,53** | **6,64** | **72,15** |
| **Operaciones Financieras** | | | | |
| CAP. 8 | Activos Financieros | 2.999.982,56 | 0,48 | 5,22 |
| CAP.9 | Pasivos Financieros | 63.054.983,09 | 10,10 | 109,73 |
| | | **66.054.965,65** | **10,58** | **114,95** |
| **TOTAL GENERAL** | | **624.265.448,37** | **100,00** | **1.086,33** |
| **INGRESOS** | | | | |
| **Operaciones Corrientes** | | | % | €/Habitante |
| CAP. 1 | Impuestos Directos | | | |
| | IVTM | 27.485.695,98 | | 47,83 |
| | IAE | 15.858.698,21 | | 27,60 |
| | IBI | 123.809.643,16 | | 215,45 |
| | IIVTNU | 49.875.119,20 | | 86,79 |
| | Otros Impuestos Directos | 28.987.575,41 | | 50,44 |
| | Total Imuestos Directos | 246.016.731,96 | 38,35 | 428,11 |
| CAP. 2 | Impuestos Indirectos | | | |
| | ICIO | 11.384.450,07 | | 19,81 |
| | Otros Impuestos Indirectos | 12.540.995,67 | | 21,82 |
| | Total Impuestos Indirectos | 23.925.445,74 | 3,73 | 41,63 |
| CAP. 3 | Tasas y otros Ingresos | | | |
| | Tasas por Licencia de Obras | 1.027.356,33 | | 1,79 |
| | Otras tasas y precios públicos | 56.801.635,52 | | 98,84 |
| | Total Tasas y Otros Ingresos | 57.828.991,85 | 9,02 | 100,63 |
| CAP. 4 | Transferencias Corrientes | 294.996.967,29 | 45,99 | 513,35 |
| CAP. 5 | Ingresos Patrimoniales | 4.597.927,93 | 0,72 | 8,00 |
| | | **627.366.064,77** | **97,81** | **1.091,73** |
| **Operaciones de Capital** | | | | |
| CAP. 6 | Enajenación de Inverisiones Reales | - | - | - |
| CAP. 7 | Transferencias de Capital | 198.518,87 | 0,03 | 0,35 |
| | | **198.518,87** | **0,03** | **0,35** |
| **Operaciones Financieras** | | | | |
| CAP. 8 | Activos Financieros | 2.359.755,65 | 0,37 | 4,11 |
| CAP. 9 | Pasivos Financieros | 11.500.000,00 | 1,79 | 20,01 |
| | | **13.859.755,65** | **2,16** | **24,12** |
| **TOTAL GENERAL** | | **641.424.339,29** | **100,00** | **1.116,19** |

Como puede observarse, el Ayuntamiento de Málaga mantiene un superávit presupuestario, siendo más importante este superávit en lo que refiere a operaciones corrientes.

Por tanto puede concluirse que la situación financiera del Ayuntamiento de Málaga, es adecuada, con carácter previo al desarrollo del Sector objeto del presente informe.

## 9. ESTIMACIÓN DE GASTOS E INGRESOS CORRIENTES MUNICIPALES DESDE LA RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN HASTA LA FINALIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

Se trata, en este apartado, de ponderar el **impacto de la actuación urbanizadora** en la Hacienda Pública Municipal **una vez recepcionadas las obras de urbanización.** Para ello se debe cuantificar:

- El **gasto público** que comporta el **mantenimiento** de las infraestructuras de nueva creación y la **prestación** de los servicios resultantes.
- Los **ingresos** que se obtendrán en este ámbito, desde la recepción de las obras de urbanización hasta la culminación del proceso edificatorio.

El período ahora analizado es, por tanto, el comprendido entre la recepción de las obras de urbanización y la finalización de la edificación.

Los ingresos y gastos que implican el nuevo desarrollo urbanístico se irán produciendo **en función del aumento de población**, que está en función del **grado de consolidación** por la edificación y, más concretamente, por el **ritmo de construcción** de las viviendas del ámbito.

Para determinar la población, hemos considerado como tamaño medio familiar la ratio de **2,4 habitantes por vivienda,** según Orden de 29 de septiembre de 2008 (BOJA de 21 de octubre de 2010), y dado que la nueva urbanización prevé la construcción de 158 viviendas, el crecimiento poblacional previsible es de:

Incremento de población = 158 viv. X 2,4 Hab./viv. = 379 habitantes

Ahora bien, dentro de los usos previstos está el Terciario-Empresarial, con una superficie construida de 7.761,62 m²t.
Este uso es compatible con el de apartamentos turísticos, que es el uso más probable al que se destinará.
Por tanto, estimando que la ratio por apartamento turístico es de 80 m²c por unidad, el número de apartamentos es de 7.761,62/80 = 97 unidades.
Con una población estimada de 97 x 2.4= 233

**En consecuencia, el incremento poblacional total previsto es de 612 habitantes.**

La metodología de análisis consistirá en la previsión de diversas hipótesis de escenarios de desarrollo de las promociones inmobiliarias previstas en el planeamiento, la estimación del volumen global de ingresos y gastos que la nueva actuación reportará al Ayuntamiento y, finalmente, la periodificación de este volumen global de ingresos y gastos en cada uno de los escenarios previstos.

## 9.1. HORIZONTE TEMPORAL DEL DESARROLLO. ESCENARIOS

Los ingresos y gastos que el nuevo desarrollo irá produciendo, se devengarán en función del grado de consolidación del mismo, tanto por la finalización del proceso de tramitación urbanística, la urbanización, y la construcción y venta de las viviendas proyectadas en el mismo.

A los efectos de hacer un análisis lo más ajustado a la realidad, se prevén tres escenarios en los que se analizará la sostenibilidad del desarrollo:

a. **Escenario normal**, que corresponderá con lo previsto en el plan de etapas del PERI.
b. **Escenario optimista**, que se realiza bajo la suposición de una situación macroeconómica favorable, que permita una mayor absorción de los productos inmobiliarios previstos en el planeamiento, por parte del mercado.
c. **Escenario pesimista**, cuya premisa será la de una situación en recesión económica y por tanto un mayor ciclo de venta de los productos inmobiliarios previstos.

**a. Escenario normal.**

De acuerdo con lo previsto en el PERI, se presenta una hipótesis del cronograma de desarrollo de la actuación.

| Horizonte temporal | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Aprob. Defin. PERI | | | | | | | | | |
| Aprob. Defin. P.U. | | | | | | | | | |
| Inscripción P.R. | | | | | | | | | |
| Ej. Obras Urbaniz. | | 100% | | | | | | | **100%** |
| Viviendas Libres | | | 10% | 20% | 35% | 25% | 10% | | **100%** |
| Viviendas VPO | | | 10% | 30% | 30% | 20% | 10% | | **100%** |
| Viv. Term, Libres | | | | 21 | 41 | 72 | 51 | 21 | **205** |
| Viv. Term, VPO | | | | 5 | 15 | 15 | 10 | 5 | **50** |
| Total viv. Term. | | | | 26 | 56 | 87 | 61 | 26 | **255** |
| Incremento Poblac. | | | | 62 | 134 | 208 | 146 | 62 | **612** |

**b. Escenario optimista.**

No se producen alteraciones en la tramitación administrativa de los expedientes urbanísticos, pero sí un mayor ritmo en la construcción en la ejecución de la urbanización y en las viviendas, como consecuencia de un mercado inmobiliario más activo.

| Horizonte temporal | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Aprob. Defin. PPO | | | | | | | | | |
| Aprob. Defin. P.U. | | | | | | | | | |
| Inscripción P.R. | | | | | | | | | |
| Ej. Obras Urbaniz. | 50% | 50% | | | | | | | **100%** |
| Viviendas Libres | | 25% | 30% | 30% | 15% | | | | **100%** |
| Viviendas VPO | | 30% | 30% | 30% | 10% | | | | **100%** |
| Viv. Term, Libres | | | 51 | 62 | 62 | 30 | | | **205** |
| Viv. Term, VPO | | | 15 | 15 | 15 | 5 | | | **50** |
| Total viv. Term. | | | 66 | 77 | 77 | 35 | | | **255** |
| Incremento Poblac. | | | 158 | 185 | 185 | 84 | | | **612** |

**b. Escenario pesimista.**

No se producen alteraciones en la tramitación administrativa de los expedientes urbanísticos, pero sí un menor ritmo en la construcción de viviendas, como consecuencia de un mercado inmobiliario menos activo.

| Horizonte temporal | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Aprob. Defin. PPO | | | | | | | | | | | |
| Aprob. Defin. P.U. | | | | | | | | | | | |
| Inscripción P.R. | | | | | | | | | | | |
| Ej. Obras Urbaniz. | | 50% | 50% | | | | | | | | **100%** |
| Viviendas Libres | | | 5% | 10% | 10% | 15% | 25% | 25% | 10% | | **100%** |
| Viviendas VPO | | | 5% | 10% | 10% | 15% | 25% | 25% | 10% | | **100%** |
| Viv. Term, Libres | | | | 10 | 20 | 20 | 31 | 52 | 52 | 20 | **205** |
| Viv. Term, VPO | | | | 3 | 5 | 5 | 8 | 12 | 12 | 5 | **50** |
| Total viv. Term. | | | | 13 | 25 | 25 | 39 | 64 | 64 | 25 | **255** |
| Incremento Poblac. | | | | 31 | 60 | 60 | 93 | 154 | 154 | 60 | **612** |

## 9.2. ESTIMACIÓN DE GASTOS CORRIENTES PARA LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL, ORIGINADOS POR LA NUEVA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

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

| ESTIMACIÓN NUEVA ORDENACIÓN | | | Habitantes Nuevos | |
|---|---|---|---|---|
| **GASTOS** | | | 612 | |
| **Operaciones Corrientes** | | | % | €/Habitante |
| CAP. 1 | Gastos Personal | 162.773,64 | 0,03 | 265,97 |
| CAP. 2 | Compras de bienes y servicios | 238.686,12 | 0,05 | 390,01 |
| CAP. 3 | Intereses | No se Considera | | |
| CAP. 4 | Transferencias corrientes | 140.882,40 | 0,03 | 230,20 |
| | | **542.342,16** | **0,10** | **886,18** |
| **Operaciones de capital** | | | | |
| CAP. 6 | Inversiones Reales | No se Considera | | |
| CAP.7 | Transferencias de Capital | No se Considera | | |
| | | - | - | - |
| **Operaciones Financieras** | | | | |
| CAP. 8 | Activos Financieros | No se Considera | | |
| CAP.9 | Pasivos Financieros | No se Considera | | |
| | | - | | - |
| **TOTAL GENERAL** | | **542.342,16** | **0,10** | **886,18** |

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

## 9.3. INGRESOS CORRIENTES

Los ingresos corrientes que para el Ayuntamiento de Málaga, va a producir el desarrollo del Sector, son los siguientes:

a) Tributos relacionados con los inmuebles y la actividad inmobiliaria:
   - Impuesto de Bienes Inmuebles. (IBI)
   - Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras. (ICIO)
   - Impuesto del Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. (IIVTNU)
   - Tasas de Licencia de Obra.

b) Ingresos no vinculados a la actividad inmobiliaria:
   - Impuesto de Actividades Económicas. (IAE)
   - Impuesto de Vehículos de tracción Mecánica. (IVTM)
   - Tasas y otros tributos y transferencias corrientes.

En los siguientes apartados, se detallará el proceso de estimación de cada uno de los conceptos de ingreso, distinguiendo dos casos:

- Ingresos recurrentes, por ejemplo IBI. En estos casos, se estimará el volumen de ingresos en el año estándar, es decir, una vez desarrollado completamente el Sector.
- Ingresos ocasionales, ICIO, licencias, etc.). En estos casos, se estimará el volumen global de ingresos que se producirá durante el desarrollo del planeamiento.

### 9.3.1. TRIBUTOS RELACIONADOS CON LOS INMUEBLES Y LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA

**a) Impuesto de Bienes Inmuebles. IBI**

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

El IBI del suelo se estima mediante el cálculo del valor catastral de las diferentes parcelas edificables. El mismo comenzará a devengarse una vez recepcionada las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento, momento, a partir del cual, los solares resultantes del proceso urbanizados pasan a tener la consideración de suelo urbano. De acuerdo al calendario, esto acontecerá a mediados de 2018.

El sistema de cálculo del tributo es el siguiente:

- La base imponible es el Valor Catastral.
- El Valor Catastral se calcula como el 50% del valor de repercusión por aplicación de los valores unitarios de la ponencia de valores catastrales de Málaga (año 2008) y reflejados en el apartado 6.
- La Base Liquidable se obtiene de aplicar a la Base Imponible las deducciones que legalmente procedan.
- El tipo impositivo es, de acuerdo con la ordenanza fiscal nº 01 "Impuesto sobre bienes inmuebles", del Ayuntamiento de Málaga, para el año 2017, con carácter general, un 0,4510%

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

| IBI DEL SUELO | Datos | Cantidad |
|---|---|---|
| Nº de viviendas libres construidas | | 108 |
| Nº de viviendas de VPO construidas | | 50 |
| Edificabilidad/vivienda (m²t/viv) | 88,12 | |
| Edificabilidad construida (vivienda libre) m²t | | 9,768,34 |
| Edificabilidad construida (vivienda VPO) m²t | | 4,186,43 |
| Índice edificabilidad medio (vivienda libre) m²t/m²s | 5,842 | |
| Índice edificabilidad medio (vivienda VPO) m²t/m²s | 5,143 | |
| Suelo viviendas libre m²s | | 1.672,00 |
| Suelo vivienda VPO m²s | | 814,00 |
| Suelo uso Terciario m²s | 656,36 | |
| Edificabilidad uso Terciario m²t | | 7.761,62 |
| Índice edificabilidad uso Terciario m²t/m²s | 11,825 | |
| Suelo Equipamiento Privado m²s | | |
| Edificabilidad Equipamiento Privado m²t | | |
| Índice edificabilidad Equipamiento Privado m²t/m²s | | |
| Valor unitario vivienda libre €/m²t | 600,00 | |
| Valor unitario vivienda VPO €/m²t | 160,93 | |
| Valor unitario equipamiento privado €/m²t | | |
| Valor unitario uso Terciario €/m²t | 700 | |
| Valor repercusión vivienda libre € | | 5.861.004 |
| Valor repercusión vivienda VPO € | | 673.722,18 |
| Valor repercusión Equipamiento Privado € | | |
| Valor repercusión uso Terciario€ | | 5.433.134,00 |
| Total valor de repercusión VR | | 11.967.860,18 |
| Base Imponible (Valor Catastral = VC) | VC=VR*50% | 5.983.930,09 |
| Base liquidable | | 5.983.930,09 |
| Tipo Impositivo % | 0,4510 | |
| **Cuota Íntegra (Cuota liquidable año estándar)** | | **26.987,52** |

En cuanto al IBI de las edificaciones, se adoptará el Módulo Básico de Construcción MBC2= 600 €/m²t de la ponencia de valores catastrales para Málaga, corregido por los coeficientes establecidos en la Norma 20 del RD 1020/1993, de 25 de junio, que se resumen en la siguiente tabla:

| **Módulo Básico** | **650 €/m²t** | **Coeficiente de Valor** | **Módulo de coste** |
|---|---|---|---|
| Residencial Manzana abierta Libre | Tipología 1.1.1.3 | 1,20 | 720,00 |
| Residencial Manzana abierta VPO | Tipología 1.1.1.4 | 1,05 | 630,00 |
| Viviendas Unifamiliares. Aisladas | | | |
| Viviendas Unifamiliares Adosadas | | | |
| Garajes | Tipología 1.1.3.3 | 0,62 | 62,00 |
| Terciario | Tipología 3.1.1.4 | 1,50 | 1.050,00 |
| Equipamiento Privado | | | |

A efectos de cómputo del IBI de las plazas de garaje que acompañen a las promociones inmobiliarias se ha estimado **1 plaza de 30,00 m²t** por cada 100 m²t edificado de los diferentes usos y tipologías.

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

En el año estándar será el siguiente:

| Devengo IBI (un ejercicio despues de completar todas las viviendas) | Edificabilidad m²t | Modulo €/m²t | Valor Catastral =Base Liquidable | Cuota Íntegra (tipo 0,4510% | Cuota Liquidble año estándart |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | Vc= Vconst x Edif. | | VPO 3 ejercicios de bonificación 50% |
| Rdal Plurifamiliar Libre | 9.768,34 | 720,00 | 7.033.204,80 | 31.719,75 | 31.719,75 |
| Rdal Plurifamiliar VPO | 4.186,43 | 630,00 | 2.637.450,90 | 11.894,90 | 5.947,45 |
| Rdal Unifamiliar Aislada | | | | | |
| Rdal Unifamiliar Adosada | | | | | |
| Garajes | 11.490,00 | 62,00 | 712.380,00 | 3.212,83 | 3.212,83 |
| Terciario | 7.761,62 | 1.050,00 | 8.149.701,00 | 36.755,15 | 36.755,15 |
| Equipamiento Privado | | | | | |
| **Total** | | | **18.532.736,70** | **83.582,64** | **77.635,19** |

**b) Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras. ICIO**

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

| MODULOS | | |
|---|---|---|
| **Uso** | | **M €/m²t** |
| Rdal. Plurifamiliar | VL | 720,00 |
| | VP | 576,00 |
| Rdal. Unifamiliar aislada | | |
| Rdal. Unifamiliar adosada | | |
| Garajes sótano | | 407,00 |
| Terciario | | 1.011,00 |
| Equipamiento privado | | |

El tipo de gravamen, de acuerdo con el art.4º de la ordenanza fiscal nº 04 "Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obra", del Ayuntamiento de Málaga, para el año 2018, es el **3,8 por 100**, sobre la Base Imponible para el ICIO.

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

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

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

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

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

| Tipología | Edificabilidad m²t | Modulo €/m²t x 1,15 | Base Imponible. PEM | Cuota Íntegra (tipo 3,8%) | Dedución VPO: 50% | Cuota Liquidable |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Rdal Plurifamiliar Libre | 9.768,34 | 828,00 | 8.088.185,52 | 307.351,05 | | 307.351,05 |
| Rdal Plurifamiliar VPO | 4.186,43 | 662,40 | 2.773.091,23 | 105.377,47 | 52.688,73 | 52.688,73 |
| Rdal Unifamiliar Aislada | | | | | | |
| Rdal Unifamiliar Adosada | | | | | | |
| Garajes | 2.650,50 | 468,05 | 1.240.566,53 | 47.141,53 | | 47.141,53 |
| Terciario | 7.761,62 | 1.162,65 | 9.024.047,49 | 342.913,80 | | 342.913,80 |
| Equipamiento Privado | | | | | | |
| **Total** | | | **21.125.890,77** | **802.783,85** | **52.688,73** | 750.095,12 |

**c) Tasas por Licencia de Obras.**

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

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

| Epígrafe | Uso | Tasa unitaria €/m²t | Tasa mínima € |
|---|---|---|---|
| A.3.1.1 | Edificio de Viviendas | 9,00 | 1.150,00 |
| A.3.1.1 | Garajes en edificios | 9,00 | 1.150,00 |
| A.3.1.8 | Terciario | 6,00 | 2.100,00 |

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

| Tipología | Edificabilidad m²t | Modulo €/m²t | Cuot Íntegra | Deducción 50% VP | Cuota Liquidable |
|---|---|---|---|---|---|
| Rdal Plurifamiliar Libre | 9.768,34 | 9,00 | 87.915,06 | | 87.915,06 |
| Rdal Plurifamiliar VPO | 4.186,43 | 9,00 | 37.677,87 | 18.838,94 | 18.838,94 |
| Rdal Unifamiliar Aislada | | | | | |
| Rdal Unifamiliar Adosada | | | | | |
| Garajes | 2.650,50 | 9,00 | 23.854,50 | | 23.854,50 |
| Terciario | 7.761,62 | 6,00 | 46.569,72 | | 46.569,72 |
| Equipamiento Privado | | | | | |
| **Total** | | | **196.017,15** | **18.838,94** | **177.178,22** |

**d) Impuesto del Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. IIVTNU.**

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

La base imponible de este impuesto está constituida por el incremento del valor de los terrenos, puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un período máximo de veinte años.

El valor de los terrenos en el momento del devengo será el que tengan determinado en dicho momento a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, sobre los que se aplicará un incremento anual, de acuerdo con lo establecido en la ordenanza fiscal, art. 8 apartado ", y que se resumen a continuación:

- Si el período de generación del incremento del valor es de 1 a 5 años, el porcentaje anual será del 3,7%
- Si el período de generación del incremento del valor es de hasta 10 años, el porcentaje anual será del 3,5%
- Si el período de generación del incremento del valor es de hasta 15 años, el porcentaje anual será del 3,2%
- Si el período de generación del incremento del valor es de hasta 20 años, el porcentaje anual será del 3%.

De acuerdo con el art. 14 de la Ordenanza Fiscal nº 5, la cuota tributaria de este impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible, calculada conforme al apartado anterior, el

tipo de gravamen del 29 por 100, que será único para los distintos períodos de generación del incremento.

Es necesario hacer una hipótesis sobre el futuro modelo de negocio de los promotores en cuanto a la venta de terrenos se refiere. Se supone que se producirán un 50% de transmisiones de terrenos, con un incremento del valor en un período de 5 años (2018-2022), siendo por tanto el tipo del 3,7%.

| Devengo IIVTNa | Base Imponible | Incremento 3,5% en 5 años | % de terrenos que se transmiten 50% | Cuota Íntegra 29% | Cuota Liquidable periódo |
|---|---|---|---|---|---|
| Rdal Plurifamiliar Libre | 7.033.204,80 | 1.230.810,84 | 615.405,42 | 178.467,57 | 178.467,57 |
| Rdal Plurifamiliar VPO | 2.637.450,90 | 461.553,91 | 230.776,95 | 66.925,32 | 66.925,32 |
| Rdal Unifamiliar Aislada | | | | | |
| Rdal Unifamiliar Adosada | | | | | |
| Garajes | 164.331,00 | 28.757,93 | 14.378,96 | 4.169,90 | 4.169,90 |
| Terciario | 8.149.701,00 | 1.426.197,68 | 713.098,84 | 206.798,66 | 206.798,66 |
| Equipamiento Privado | | | | | |
| **Total** | | | | | **456.361,45** |

### 9.3.2. INGRESOS NO VINCULADOS A LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA

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

Los ingresos a tener en cuenta son los siguientes:

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

El incremento poblacional estimado es de 612 habitantes, según se justifica en el apartado 9 del presente informe.
Y el 5 por habitante se justifica en el cuadro del apartado 8.

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

| **Ingresos no vinculados a la actividad inmobiliaria** | | |
|---|---|---|
| **Concepto** | **€/habitante** | **Importe año estándar. €** |
| IVTM | 48,40 | 29.620,80 |
| IAE | 33,05 | 20.226,60 |
| Cap.3 Tasas y otros ingresos (*) | 95,23 | 58.280,76 |
| Cap.4 Transferencias corrientes | 45,35 | 27.754,20 |

| | | |
|---|---|---|
| Cap.5 Ingresos patrimoniales | 0,53 | 324,36 |
| **Total** | **222,56** | **136.206,72** |

(*) No incluido tasas por Licencia de Obras

### 9.3.3. RESUMEN DE ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS EN EL AÑO ESTÁNDART

En el momento de recepción de las obras de urbanización, la actuación urbanizadora **no supone carga** alguna para la Hacienda Municipal, **ya que el sistema de actuación es por compensación**, por lo que la ejecución de las obras de urbanización es sufragada por los propietarios dentro del Sector.

Al contrario **el patrimonio municipal se verá incrementado** como consecuencia de la actuación urbanística, según el siguiente cuadro, resumen de los cálculos realizados en el apartado 7 de este informe:

| **Concepto** | **Valor €** |
|---|---|
| Por cesión del 10% de aprovechamiento | 1.704.246,18 |
| Por obtención de Zonas Libres Públicas | 287.529,97 |
| Por cesión de urbanización | 2.732.145,46 |
| Por cesión de equipamiento 700 m²t | 358.400,00 |
| **Total por incremento patrimonial** | **5.082.321,61** |

| ESTIMACIÓN NUEVA ORDENACIÓN | | | Habitantes Nuevos | |
|---|---|---|---|---|
| **GASTOS** | | | 612 | |
| **Operaciones Corrientes** | | | % | €/Habitante |
| CAP. 1 | Gastos Personal | 162.773,64 | 0,03 | 265,97 |
| CAP. 2 | Compras de bienes y servicios | 238.686,12 | 0,05 | 390,01 |
| CAP. 3 | Intereses | No se Considera | | |
| CAP. 4 | Transferencias corrientes | 140.882,40 | 0,03 | 230,20 |
| | | **542.342,16** | **0,10** | **886,18** |
| **Operaciones de capital** | | | | |
| CAP. 6 | Inversiones Reales | No se Considera | | |
| CAP.7 | Transferencias de Capital | No se Considera | | |
| | | - | - | - |
| **Operaciones Financieras** | | | | |
| CAP. 8 | Activos Financieros | No se Considera | | |
| CAP.9 | Pasivos Financieros | No se Considera | | |
| | | - | | - |
| **TOTAL GENERAL** | | **542.342,16** | **0,10** | **886,18** |
| **INGRESOS** | | | | |
| **Operaciones Corrientes** | | | % | €/Habitante |
| CAP. 1 | Impuestos Directos | | | |
| | IVTM | 29.620,80 | | 48,40 |
| | IAE | 20.226,60 | | 33,05 |
| | IBI | 75.163,49 | | 122,82 |
| | IIVTNU | 456.361,45 | | 745,69 |
| | Otros Impuestos Directos | 26.260,92 | | 42,91 |
| | Total Imuestos Directos | 607.633,26 | 31,90 | 992,86 |
| CAP. 2 | Impuestos Indirectos | | | |
| | ICIO | 750.095,12 | | 1.225,65 |
| | Otros Impuestos Indirectos | 12.699,00 | | 20,75 |
| | Total Impuestos Indirectos | 762.794,12 | 40,04 | 1.246,40 |
| CAP. 3 | Tasas y otros Ingresos | | | |
| | Tasas por Licencia de Obras | 177.178,22 | | 289,51 |
| | Otras tasas y precios públicos | 58.280,76 | | 95,23 |
| | Total Tasas y Otros Ingresos | 235.458,98 | 12,36 | 384,74 |
| CAP. 4 | Transferencias Corrientes | 297.462,60 | 15,61 | 486,05 |
| CAP. 5 | Ingresos Patrimoniales | 1.634,04 | 0,09 | 2,67 |
| | | **1.904.983,00** | **100,00** | **3.112,72** |
| **Operaciones de Capital** | | | | |
| CAP. 6 | Enajenación de Inverisiones Reales | - | - | - |
| CAP. 7 | Transferencias de Capital | - | - | - |
| | | - | - | - |
| **Operaciones Financieras** | | | | |
| CAP. 8 | Activos Financieros | - | - | - |
| CAP. 9 | Pasivos Financieros | - | - | - |
| | | - | - | - |
| **TOTAL GENERAL** | | **1.362.640,84** | **100,00** | **3.112,72** |

Como podemos apreciar el año estándar la evaluación de los todos los ingresos corrientes diferenciales de la actuación arrojan un saldo positivo.

## 10. SALDO FISCAL E IMPACTO EN EL PRESUPUESTO MUNICIPAL

Mediante la periodificación de los ingresos y gastos anteriores podemos obtener la relación de ingresos y gastos, así como el impacto en el presupuesto municipal, de la actuación en el Sector. A continuación se presentan los resultados para cada uno de los escenarios de estudio.

### a) Escenario normal.

Se corresponde con lo previsto en el plan de etapas del PERI. Y dada la coyuntura económica actual, se prevé que los valores catastrales no sufran variación en todo el período de estudio.
Los resultados serían:

| DIFERENCIAL INGR-GAST | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | TOTAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Viviendas libres acumula | | | | 21 | 62 | 134 | 185 | 205 | |
| Viviendas VP acumulada | | | | 5 | 20 | 35 | 45 | 50 | |
| Plazas aparcam acumula | | | | 39 | 123 | 254 | 345 | 383 | |
| Incremento poblacional | | | | 62 | 197 | 406 | 552 | 612 | |
| **INGRESOS** | | | **165.351,00** | **348.332,95** | **668.405,67** | **713.379,16** | **636.788,92** | **643.534,76** | **3.175.792,46** |
| IBI suelo | | | 26.987,52 | 26.987,52 | 26.987,52 | 26.987,52 | 26.987,52 | 26.987,52 | 161.925,12 |
| IBI edificaciones | | | | | 23.290,56 | 50.462,87 | 69.871,67 | 77.635,19 | 221.260,29 |
| ICIO | | | 75.009,51 | 150.019,02 | 262.533,29 | 187.523,78 | 75.009,51 | 75.009,51 | 825.104,63 |
| Tasas Licencias | | | 17.717,82 | 35.435,64 | 62.012,38 | 44.294,56 | 17.717,82 | 17.717,82 | 194.896,04 |
| IIVTNU | | | 45.636,15 | 91.272,29 | 159.726,51 | 114.090,36 | 45.636,15 | | 456.361,45 |
| Otros ingresos corrientes | | | | 44.618,47 | 133.855,42 | 290.020,07 | 401.566,25 | 446.184,72 | 1.316.244,92 |
| **GASTOS** | | | | **37.693,08** | **113.079,24** | **245.005,02** | **339.237,72** | **376.930,80** | **1.111.945,86** |
| Gastos corrientes | | | | 37.693,08 | 113.079,24 | 245.005,02 | 339.237,72 | 376.930,80 | 1.111.945,86 |
| **Ingresos-Gastos** | | | **165.351,00** | **310.639,87** | **555.326,43** | **468.374,14** | **297.551,20** | **266.603,96** | **2.063.846,60** |

Se aprecia que el escenario normal, da un saldo positivo, diferencia entre ingresos y gastos, de 2.063.846.60 €.

El impacto en el presupuesto municipal, sería el siguiente:

| IMPACTO PTO MPAL. | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | DIF. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **GASTOS CORRIENTES** | | | | | | | | | |
| Cap.1 Gastos Personal | 149.571.122,06 | 149.614.923,91 | 149.781.370,93 | 149.943.894,51 | 149.979.859,86 | 149.927.216,68 | 150.077.099,51 | 150.105.020,63 | |
| Cap. 2 Compras bienes y servic | 187.351.122,11 | 187.394.923,96 | 187.540.930,13 | 187.707.625,69 | 187.752.675,19 | 187.822.418,49 | 187.874.475,69 | 187.905.761,31 | |
| Cap.3 Intereses | 8.866.183,59 | 8.866.183,59 | 8.866.183,59 | 8.867.162,57 | 8.869.688,22 | 8.872.594,33 | 8.876.181,57 | 8.890.447,68 | |
| Cap. 4 Transf. Corrientes | 134,00 | 134,00 | 134,00 | 134,00 | 134,00 | 134,00 | 134,00 | 134,00 | |
| **TOTAL** | **345.788.561,76** | **345.876.165,46** | **346.188.618,65** | **346.518.816,77** | **346.602.357,27** | **346.622.363,50** | **346.827.890,77** | **346.901.363,62** | **1.111.945,86** |
| **INGRESOS CORRIENTES** | | | | | | | | | |
| Cap.1 Impuestos Directos | | | | | | | | | |
| IVTM | 27.170.672,62 | 27.170.672,62 | 27.170.672,62 | 27.173.673,42 | 27.180.207,42 | 27.190.323,02 | 27.197.873,42 | 27.200.293,42 | |
| IAE | 18.557.203,94 | 18.557.203,94 | 18.557.203,94 | 18.559.253,04 | 18.563.714,79 | 18.570.622,24 | 18.575.778,04 | 18.577.430,54 | |
| IBI | 123.299.635,66 | 123.299.635,66 | 123.299.635,66 | 123.313.252,10 | 123.342.900,80 | 123.388.801,38 | 123.423.062,10 | 123.434.043,10 | |
| IIVTNU | 55.091.222,46 | 55.091.222,46 | 55.091.222,46 | 55.097.306,52 | 55.110.554,07 | 55.131.063,24 | 55.146.371,52 | 55.151.278,02 | |
| OTROS | 24.090.479,40 | 24.090.479,40 | 24.358.032,10 | 24.628.245,22 | 24.634.038,07 | 24.643.006,26 | 24.649.700,22 | 24.913.812,25 | |
| Total | 248.209.214,08 | 248.209.214,08 | 248.476.766,78 | 248.771.730,30 | 248.831.415,15 | 248.923.816,14 | 248.992.785,30 | 249.276.857,33 | |
| Cap. 2 Impuestos Indirectos | | | | | | | | | |
| ICIO | 6.991.945,36 | 6.991.945,36 | 6.991.945,36 | 6.992.717,26 | 6.994.398,01 | 6.997.000,06 | 6.998.942,26 | 6.999.564,76 | |
| OTROS | 11.651.217,78 | 11.651.217,78 | 11.874.178,37 | 12.098.425,46 | 12.101.226,71 | 12.105.563,46 | 12.108.800,46 | 12.371.804,49 | |
| Total | 18.643.163,14 | 18.643.163,14 | 18.866.123,73 | 19.091.142,72 | 19.095.624,72 | 19.102.563,52 | 19.107.742,72 | 19.371.369,25 | |
| Cap. 3 Tasas y Otros Ingresos | | | | | | | | | |
| LICENCIAS | 1.246.198,81 | 1.246.198,81 | 1.246.198,81 | 1.246.336,45 | 1.246.636,15 | 1.247.100,13 | 1.247.446,45 | 1.247.557,45 | |
| OTROS | 53.464.032,86 | 53.464.032,86 | 53.612.673,25 | 53.767.217,90 | 53.779.788,26 | 53.799.977,02 | 53.814.832,90 | 54.081.560,94 | |
| Total | 54.710.231,67 | 54.710.231,67 | 54.858.872,06 | 55.013.554,35 | 55.026.424,41 | 55.047.077,15 | 55.062.279,35 | 55.329.118,39 | |
| Cap. 4 Transferencias corrientes | 272.882.907,71 | 272.882.907,71 | 272.981.971,31 | 273.111.200,01 | 273.176.816,76 | 273.278.401,21 | 273.354.225,01 | 273.640.494,05 | |
| Cap. 5 Ingresos Patrimoniales | 3.181.449,30 | 3.181.449,30 | 3.181.449,30 | 3.181.800,84 | 3.182.566,29 | 3.183.751,32 | 3.184.635,84 | 3.184.919,34 | |
| **TOTAL** | **597.626.965,90** | **597.626.965,90** | **598.365.183,18** | **599.169.428,22** | **599.312.847,33** | **599.535.609,34** | **599.701.668,22** | **600.802.758,36** | **3.175.792,46** |
| **INGRESOS-GASTOS** | | | | | | | | | **2.063.846,60** |

**b) Escenario optimista.**

En este supuesto, además de prever un ciclo de desarrollo del Sector en cuatro años, se prevé asimismo una actualización de los coeficientes de valoración de un 2% anual:

| DIFERENCIAL INGR-GAST | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | TOTAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Viviendas libres acumula | | | 51 | 113 | 175 | 205 | | | |
| Viviendas VP acumulada | | | 15 | 30 | 45 | 50 | | | |
| Plazas aparcam acumula | | | 99 | 215 | 330 | 383 | | | |
| Incremento poblacional | | | 158 | 343 | 528 | 612 | | | |
| **INGRESOS** | | | **386.753,49** | **683.155,07** | **1.128.851,02** | **1.218.402,92** | | | **3.761.031,98** |
| IBI suelo | | | 40.481,28 | 40.481,28 | 40.481,28 | 40.481,28 | | | 161.925,12 |
| IBI edificaciones | | | 55.315,07 | 177.008,23 | 243.386,32 | 464.646,61 | | | 940.356,23 |
| ICIO | | | 206.276,16 | 247.531,39 | 247.531,39 | 123.765,69 | | | 825.104,63 |
| Tasas Licencias | | | 48.723,76 | 58.468,51 | 58.468,51 | 29.234,26 | | | 194.895,04 |
| IIVTNU | | | 91.272,29 | 91.272,29 | 159.726,51 | 114.090,36 | | | 456.361,45 |
| Otros ingresos corrientes | | | 111.546,18 | 245.401,60 | 379.257,01 | 446.184,72 | | | 1.182.389,51 |
| **GASTOS** | | | 94.232,70 | **207.311,94** | **320.391,18** | **376.930,80** | | | **904.633,92** |
| Gastos corrientes | | | 94.232,70 | 207.311,94 | 320.391,18 | 376.930,80 | | | 904.633,92 |
| **Ingresos-Gastos** | | | **386.753,49** | **475.843,13** | **808.459,84** | **841.472,12** | | | **2.856.398,06** |

Se aprecia que el escenario optimista, da un saldo positivo, diferencia entre ingresos y gastos, de 2.856.398,06 €.

El impacto en el presupuesto municipal, sería el siguiente:

| IMPACTO PTO MPAL | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | DIF. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **GASTOS CORRIENTES** | | | | | | | | | |
| Cap.1 Gastos Personal | 140.462.716,08 | 140.462.716,08 | 175.578.395,10 | 217.717.209,92 | 259.856.024,75 | 280.925.432,16 | | | |
| Cap. 2 Compas bienes y servic | 187.351.978,11 | 187.351.978,11 | 234.189.972,64 | 290.395.566,07 | 346.601.159,50 | 374.703.956,22 | | | |
| Cap.3 Intereses | 8.866.183,59 | 8.866.183,59 | 11.082.729,49 | 13.742.584,56 | 16.402.439,64 | 17.732.367,18 | | | |
| Cap.4 Transf, Corrientes | 134,00 | 134,00 | 134,00 | 134,00 | 134,00 | 134,00 | | | |
| **TOTAL** | **336.681.011,78** | **336.681.011,78** | **420.851.231,23** | **521.855.494,56** | **622.859.757,89** | **673.361.889,56** | | | **673.016.099,80** |
| **INGRESOS CORRIENTES** | | | | | | | | | |
| Cap.1 Impuestos Directos | | | | | | | | | |
| IVTM | 27.170.672,62 | 27.170.672,62 | 33.963.340,78 | 42.114.542,56 | 51.765.744,35 | 57.341.345,24 | | | |
| IAE | 18.557.203,94 | 18.557.203,94 | 23.196.504,93 | 28.763.666,11 | 34.330.827,29 | 37.114.407,88 | | | |
| IBI | 123.299.635,66 | 123.299.635,66 | 160.289.526,36 | 197.279.417,06 | 234.269.307,75 | 252.723.688,09 | | | |
| IIVTNU | 55.091.222,46 | 55.091.222,46 | 71.618.589,20 | 88.145.955,94 | 104.673.322,67 | 112.937.006,04 | | | |
| OTROS | 24.090.479,40 | 24.090.479,40 | 30.113.099,25 | 37.340.243,07 | 44.567.386,89 | 64.875.969,55 | | | |
| Total | 248.209.214,08 | 248.209.214,08 | 319.181.060,51 | 393.643.824,73 | 469.606.588,95 | 524.992.416,81 | | | |
| Cap. 2 Impuestos Indirectos | | | | | | | | | |
| ICIO | 6.691.945,36 | 7.387.049,73 | 14.967.752,16 | 30.355.902,27 | 61.358.947,74 | 123.467.993,28 | | | |
| OTROS | 11.651.217,78 | 11.651.217,78 | 23.305.714,06 | 46.618.545,37 | 93.248.046,74 | 203.203.803,24 | | | |
| Total | 18.343.163,14 | 19.038.267,51 | 38.273.466,22 | 76.974.447,64 | 154.606.994,48 | 326.671.796,52 | | | |
| Cap. 3 Tasas y Otros Ingresos | | | | | | | | | |
| LICENCIAS | 1.246.198,81 | 1.246.198,81 | 2.538.140,20 | 5.175.582,33 | 10.504.025,94 | 21.185.232,00 | | | |
| OTROS | 53.464.032,86 | 53.464.032,86 | 106.943.112,06 | 106.975.775,95 | 107.026.057,39 | 123.779.348,90 | | | |
| Total | 54.710.231,67 | 54.710.231,67 | 109.481.252,26 | 112.151.358,28 | 117.530.083,33 | 144.964.580,90 | | | |
| Cap.4 Transferencias corrientes | 272.882.907,71 | 272.882.907,71 | 272.959.703,61 | 273.126.418,76 | 273.383.053,16 | 273.680.515,76 | | | |
| Cap.5 Ingresos Patrimoniales | 3.181.449,30 | 3.181.449,30 | 3.182.345,16 | 3.184.289,97 | 3.187.283,73 | 3.190.753,77 | | | |
| **TOTAL** | **597.326.965,90** | **598.022.070,27** | **743.077.827,76** | **859.080.339,38** | **1.018.314.003,65** | **1.273.500.063,76** | | | **675.873.097,86** |
| **INGRESOS-GASTOS** | | | | | | | | | **2.856.998,06** |

**c) Escenario pesimista.**

En este supuesto, se prevé un desarrollo en siete años debido a menos ritmo de la construcción, pero sin alteración en la tramitación administrativa de los expedientes urbanísticos:

| DIFERENCIAL INGR-GAST | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | TOTAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Viviendas libres acumula | | | | 20 | 31 | 51 | 82 | 133 | 185 | 205 | |
| Viviendas VP acumulada | | | | 1 | 7 | 12 | 20 | 33 | 45 | 50 | |
| Plazas aparcam acumula | | | | 32 | 57 | 95 | 153 | 249 | 345 | 383 | |
| Incremento poblacional | | | | 50 | 89 | 151 | 245 | 398 | 552 | | |
| **INGRESOS** | | | | **80.973,74** | **328.799,13** | **514.646,20** | **823.582,48** | **987.740,02** | **1.767.985,52** | **217.733,09** | **5.018.095,13** |
| IBI suelo | | | | 26.987,52 | 31.035,65 | 37.782,53 | 37.782,53 | 44.529,41 | 51.276,29 | 26.987,62 | 256.381,54 |
| IBI edificaciones | | | | | 23.290,56 | 19.408,80 | 31.054,08 | 50.462,87 | 69.871,67 | 7.763,52 | 201.851,49 |
| ICIO | | | | | 112.514,27 | 187.523,78 | 300.038,05 | 487.561,83 | 675.085,61 | 75.009,51 | 1.837.733,04 |
| Tasas Licencias | | | | 8.858,91 | 26.576,73 | 44.294,56 | 70.871,29 | 115.165,84 | 159.460,40 | 17.717,82 | 442.945,55 |
| IIVTNU | | | | 22.818,07 | 68.454,22 | 114.090,36 | 205.362,65 | 296.634,94 | 410.725,31 | 45.636,15 | 1.163.721,70 |
| Otros ingresos corrientes | | | | 22.309,24 | 66.927,71 | 111.546,18 | 178.473,89 | 290.020,07 | 401.566,25 | 44.618,47 | 1.115.461,80 |
| **GASTOS** | | | | **37.693,08** | **113.079,24** | **245.005,02** | **339.237,72** | **376.930,80** | **904.633,92** | **942.327,00** | **2.958.906,78** |
| Gastos corrientes | | | | 18.846,54 | 75.386,16 | 169.618,86 | 320.391,18 | 565.396,20 | 904.633,92 | 942.327,00 | 2.996.599,86 |
| **Ingresos-Gastos** | | | | **43.280,66** | **215.719,89** | **269.641,18** | **484.344,76** | **610.809,22** | **863.351,60** | **- 724.593,91** | **2.059.188,35** |

Se aprecia que el escenario optimista, da un saldo positivo, diferencia entre ingresos y gastos, de 2.059.188,35€.

El impacto en el presupuesto municipal, sería el siguiente:

| IMPACTO PTO MPAL. | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | DIF |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **GASTOS CORRIENTES** | | | | | | | | | | | |
| Cap.1 Gastos Personal | 149.571.122,06 | 149.571.122,06 | 149.571.122,06 | 149.584.442,56 | 149.594.832,55 | 149.611.349,97 | 149.636.392,51 | 149.677.153,24 | 149.728.836,78 | 149.734.164,98 | |
| Cap. 2 Compas bienes y servic | 187.351.978,11 | 187.351.978,11 | 187.351.978,11 | 187.368.663,11 | 187.381.677,41 | 187.402.366,81 | 187.433.734,61 | 187.484.790,71 | 187.549.528,51 | 187.556.202,51 | |
| Cap.3 Intereses | 8.866.183,59 | 8.866.183,59 | 8.866.183,59 | 17.771.842,18 | 17.733.772,49 | 17.734.751,47 | 17.736.235,73 | 17.738.651,60 | 17.741.714,86 | 17.742.030,66 | |
| Cap. 4 Transf, Corrientes | 134,00 | 134,00 | 134,00 | 134,00 | 134,00 | 134,00 | 134,00 | 134,00 | 134,00 | 134,00 | |
| **TOTAL** | **345.789.417,76** | **345.789.417,76** | **345.789.417,76** | **354.725.081,85** | **354.710.416,45** | **354.748.602,25** | **354.806.496,85** | **354.900.729,55** | **355.020.214,15** | **355.032.532,15** | **9.243.114,39** |
| **INGRESOS CORRIENTES** | | | | | | | | | | | |
| Cap.1 Impuestos Directos | | | | | | | | | | | |
| IVTM | 27.170.672,62 | 27.170.672,62 | 27.170.672,62 | 27.293.092,62 | 27.294.980,22 | 27.297.981,02 | 27.302.530,62 | 27.309.935,82 | 27.319.325,42 | 27.554.033,26 | |
| IAE | 18.557.203,94 | 18.557.203,94 | 18.557.203,94 | 18.678.856,44 | 18.680.145,39 | 18.682.194,49 | 18.685.301,19 | 18.690.357,84 | 18.696.769,54 | 18.931.170,38 | |
| IBI | 123.299.635,66 | 123.299.635,66 | 123.299.635,66 | 123.530.616,66 | 123.539.181,84 | 123.552.798,28 | 123.573.442,56 | 123.607.044,42 | 123.649.650,70 | 123.887.782,94 | |
| IIVTNU | 55.091.222,46 | 55.091.222,46 | 55.091.222,46 | 55.216.128,96 | 55.219.956,03 | 55.226.040,09 | 55.235.264,31 | 55.250.278,20 | 55.269.315,42 | 55.271.278,02 | |
| OTROS | 24.090.479,40 | 24.090.479,40 | 24.090.479,40 | 24.242.624,90 | 24.244.298,39 | 24.246.958,81 | 24.250.992,35 | 24.257.557,58 | 24.253.137,85 | 24.266.740,32 | |
| Total | 248.209.214,08 | 248.209.214,08 | 248.209.214,08 | 248.961.319,58 | 248.978.561,87 | 249.005.972,69 | 249.047.531,03 | 249.115.173,86 | 249.188.198,93 | 249.911.004,92 | |
| Cap. 2 Impuestos Indirectos | | | | | | | | | | | |
| ICIO | 6.991.945,36 | 6.991.945,36 | 6.991.945,36 | 7.117.567,86 | 7.118.053,41 | 7.118.825,31 | 7.119.995,61 | 7.121.900,46 | 7.124.315,76 | 7.124.564,76 | |
| OTROS | 11.651.517,78 | 11.651.517,78 | 11.651.517,78 | 11.877.555,28 | 11.878.364,53 | 11.879.651,03 | 11.881.601,53 | 11.884.776,28 | 11.877.089,03 | 11.889.216,78 | |
| Total | 18.643.463,14 | 18.643.463,14 | 18.643.463,14 | 18.995.123,14 | 18.996.417,94 | 18.998.476,34 | 19.001.597,14 | 19.006.676,74 | 19.001.404,79 | 19.013.781,54 | |
| Cap. 3 Tasas y Otros Ingresos | | | | | | | | | | | |
| LICENCIAS | 1.246.198,81 | 1.246.198,81 | 1.246.198,81 | 2.492.508,62 | 1.246.396,39 | 1.246.534,03 | 2.493.276,74 | 3.740.359,11 | 4.987.872,16 | 6.235.429,61 | |
| OTROS | 53.464.032,86 | 53.464.032,86 | 53.464.032,86 | 53.718.794,36 | 53.722.508,33 | 53.728.412,59 | 53.737.364,21 | 53.751.934,40 | 53.766.599,82 | 53.772.313,62 | |
| Total | 54.710.231,67 | 54.710.231,67 | 54.710.231,67 | 56.211.302,98 | 54.968.904,72 | 54.974.946,62 | 56.230.640,95 | 57.492.293,51 | 58.754.471,98 | 60.007.743,23 | |
| Cap. 4 Transferencias corrientes | 272.882.907,71 | 272.882.907,71 | 272.882.907,71 | 273.357.210,21 | 273.376.166,16 | 273.406.301,26 | 273.451.989,96 | 273.526.355,61 | 273.601.207,31 | 273.630.370,31 | |
| Cap. 5 Ingresos Patrimoniales | 3.181.449,30 | 3.181.449,30 | 3.181.449,30 | 3.181.732,80 | 6.363.403,23 | 6.363.754,77 | 6.364.287,75 | 8.379.564,60 | 6.366.255,24 | 6.366.368,64 | |
| **TOTAL** | **597.627.265,90** | **597.627.265,90** | **597.627.265,90** | **600.706.688,71** | **602.683.453,92** | **602.749.451,68** | **604.096.046,83** | **607.520.064,32** | **606.911.538,25** | **608.929.268,64** | **11.302.302,74** |
| **INGRESOS-GASTOS** | | | | | | | | | | | **2.059.188,35** |

## 11. CONCLUSIONES

Del análisis de todos los datos expuesto en este estudio puede concluirse lo siguiente:

- El desarrollo del Sector PERI LO-10 “Portillo”, del PGOU de Málaga, no supondrá ningún esfuerzo para las arcas del Ayuntamiento de Málaga, dado que el sistema de actuación previsto es el de Compensación, y, por tanto, las inversiones necesarias para la ejecución de las obras de urbanización del Sector serán sufragadas por los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito.
- El desarrollo del Sector reportará al Ayuntamiento un incremento patrimonial por importe de **5.082.321,61**€, según se especifica en el apartado 9.3.3, como consecuencia de la cesión por parte de los propietarios de las obras de urbanización, equipamiento y zonas verdes, así como del 10% del aprovechamiento objetivo del Sector.
- La evaluación de todos los ingresos corrientes diferenciales de la actuación, en la forma de tributos y tasas, menos el incremento de gastos corrientes que la misma produzca, arroja un saldo fiscal positivo año a año en todos los escenarios analizados (normal, optimista y pesimista).
- El desarrollo de este Sector no debe tener impacto alguno sobre la situación financiera del Ayuntamiento de Málaga, puesto que arroja un resultado positivo en su saldo fiscal diferencial, por un lado, y por otro, producirá un incremento significativo del patrimonio municipal, que ayudaría como garantía real en hipotéticas operaciones de financiación futuras.
- Las partidas de gastos e ingresos corrientes, en consonancia con lo anterior, no sufrirán ningún impacto negativo.

Por todo lo anterior, cabe deducir la Sostenibilidad Económica de la actuación objeto del presente informe.

Málaga, Diciembre de 2.022

Mario Romero González
Arquitecto

## 9.7.- INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

Ref.: O-PERI SUNC-R-LO.10 Portillo Avda.Velazquez PL 53-17 (rj)

**Expediente:** PERI - PL 53/17
**Interesado:** Inmuebles Portillo s.l.
**Representante:** Ricardo Villar Luque
**Referencia catastral**: 0020201UF7602S0001LG
**Situación**: Avenida de Velázquez nº 92
**Junta Municipal de Distrito:** Nº 7. Carretera de Cádiz
**Asunto**: Remisión de informe para su conocimiento.

En relación al expediente de referencia y número que se indican en la parte superior de este escrito, adjunto se le remite **informe ambiental estratégico, emitido por la Delegación Territorial de Málaga de la Consejería de Agricultura, Ganadería Pesca y Desarrollo Sostenible de la Junta de Andalucía, de fecha 4 de noviembre de 2020.**

Lo que le traslado a Vd. para su conocimiento y efectos oportunos.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica
**LA JEFA DEL SERVICIO JURÍDICO ADMINISTRATIVO DE PLANEAMIENTO**

**Fdo.: Mª del Pilar Heredia Melero.-**



**INMUEBLES PORTILLO S.L.**
administracion@hcparquitectos.com

# JUNTA DE ANDALUCIA

**CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, GANADERÍA, PESCA Y DESARROLLO SOSTENIBLE**
Delegación Territorial en Málaga

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE AGRICULTURA, GANADERIA, PESCA Y DESARROLLO SOSTENIBLE
SALIDA
- 4 NOV. 2020
Registro Delegación Territorial 1317 — 98 — 12673 — Málaga

**Excmo. Ayuntamiento de Málaga**
Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras
Paseo Marítimo Antonio Machado, 12
**29.002 MÁLAGA**

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA
10 NOV. 2020
ENTRADA
Nº 610472

**N. ref.-** SPA/DPA/JAP/076/2019
EA/MA/26/19
**Su ref.-** 2017PNL00478
**Asunto.-** Informe ambiental estratégico

En relación con el expediente del **Plan Especial de Reforma Interior del sector SUNC-R-LO.10 "Portillo", del PGOU de Málaga,** formulado por ese Ayuntamiento, se adjunta y notifica Informe Ambiental Estratégico emitido conforme a la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.*

EL JEFE DEL SERVICIO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

CD 03269644690
FIRMA

Avda. Aurora, 47, Edificio Servicios Múltiples, planta 14, 29071 Málaga
Teléf.: 670948894. Fax 951040108

**INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL SECTOR SUNC-R-LO.10 "PORTILLO", FORMULADO POR EL AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA.**

**(Expte. EA/MA/26/19)**

La *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental*, tiene por objeto establecer las bases que deben regir la evaluación ambiental de planes, programas y proyectos que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, garantizando en todo el territorio del Estado un elevado nivel de protección ambiental, con el fin de promover un desarrollo sostenible. Transpone al ordenamiento interno la *Directiva 2001/42/CE, de 27 de junio, sobre evaluación de las repercusiones de determinados planes y programas en el medio ambiente.*

En el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, es de aplicación la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*, siendo su objeto el establecimiento de un marco normativo adecuado para el desarrollo de la política ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, a través de los instrumentos que garanticen la incorporación de criterios de sostenibilidad en las actuaciones sometidas a la misma. En los artículos 39 y 40 se regula la Evaluación Ambiental Estratégica simplificada de los instrumentos de planeamiento urbanístico, que debe ser conforme a las determinaciones de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre*. Los artículos 39 y 40.6 de la *Ley 7/2007, de 9 de julio*, recogen el procedimiento de la Evaluación Ambiental Estratégica simplificada para la emisión del Informe Ambiental Estratégico. En el artículo 40.3 de la citada *Ley 7/2007* se establecen los instrumentos de planeamiento urbanístico que serán objeto de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada por el órgano ambiental.

El artículo 8 del *Decreto 2/2019, de 21 de enero, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías,* así como el Art.7.1 del *Decreto del Presidente 3/2020 del 3 de Septiembre sobre reestructuración de Consejerías,* establecen que corresponden a la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible las competencias en materia de Medio Ambiente. Por su parte, el *Decreto 32/2019, de 5 de febrero, por el que se modifica el Decreto 342/2012, de 31 de julio, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía*, establece en su apartado quinto que corresponde a la persona titular de la Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible el ejercicio en la provincia de Málaga de las competencias previstas en el artículo 19 de dicho Decreto 342/2012.

Por ello, y de acuerdo con en el artículo 2.3 del *Decreto 103/2019, de 12 de febrero, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible*, corresponde a esta Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible el ejercicio en la provincia de Málaga de las competencias en materia de Medio Ambiente, siendo el órgano ambiental competente para la emisión del Informe Ambiental Estratégico, acorde al procedimiento establecido en el art. 40.6 de la *Ley 7/2007, de 9 de julio*, donde se dispone que el órgano ambiental debe formular el citado Informe Ambiental Estratégico y remitirlo al órgano responsable de la tramitación administrativa del plan.

Avda. Aurora, 47. Edificio Servicios Múltiples, planta 14, 29071 Málaga
*Tlf. 670948894 Fax 951917297*

## 1. OBJETO Y PROCEDENCIA DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

El presente instrumento de planeamiento urbanístico consiste en un Plan Especial de Reforma Interior que tiene por objetivo la adecuada ordenación de los terrenos comprendidos en el ámbito delimitado. El Plan Especial de Reforma Interior SUNC-R-LO.10 "Portillo", 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.

Los terrenos objeto de este Plan Especial se encuentran delimitados y denominados por el PGOU de Málaga, como SUNC-R-LO.10 "Portillo" con una extensión superficial de 16.667,00 m² según el PGOU de Málaga. Comprende la nave industrial existente así como el viario circundante, su referencia catastral es Ref.-0020201UF7602S y se emplazan en el n°92 de la Avenida de Velázquez de la ciudad de Málaga, desde donde tiene su acceso principal.

La Parcela, ocupada por las antiguas cocheras de Automóviles Portillo, en la que se plantea la implantación del uso residencial, con la construcción de un total de 158 viviendas, generando un nuevo espacio público con la finalidad de aumentar la dotación de Espacios libres, mejorar las condiciones de movilidad trasversal, tanto viaria como peatonal, respecto a la Avenida de Velázquez, potenciando la diversificación de usos incluyendo, junto al uso residencial, usos comerciales, terciarios y dotacionales, que promuevan la creación de un lugar de nueva referencia urbana local junto a la gran avenida y cercano la nueva estación apeadero del metro.

El Plan Especial de Reforma Interior del sector SUNC-R-LO.10 "Portillo" es un plan de desarrollo de un planeamiento general que no ha sido sometido a evaluación ambiental estratégica, incardinándose, pues, en el supuesto de hecho que se describe en el artículo **40.3 c)** de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental,* sometido al trámite de **Evaluación Ambiental Estratégica simplificada**.

## 2. TRAMITACIÓN

Con fecha 01.04.2019 se recibe en esta Delegación Territorial escrito del Ayuntamiento de Málaga mediante el que solicita inicio de Evaluación Ambiental Estratégica para el plan especial de reforma Interior del sector **SUNC-R-LO-10**, de acuerdo con lo establecido en el artículo 40 de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.* A la solicitud se adjunta:

- Borrador de la Innovación fechado en Febrero de 2019, cuyo contenido se ajusta a lo establecido en el artículo 40.7 de la citada Ley 7/2007.
- Documento Ambiental Estratégico fechado en julio de 2018, que cubre los aspectos que se señalan en el artículo 39.1 de la Ley 7/2007.

Con fecha 06.05.2019, esta Delegación Territorial requirió subsanación de la documentación presentada por Ayuntamiento de Málaga, debiendo incorporarse al documento ambiental estratégico presentado el apartado j) del artículo 39.1 de la Ley 7/2007, en la nueva redacción introducida por el apartado cinco de la Disposición final primera de la *Ley 8/2019, de 8 de octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía.* Dicho requerimiento fue atendido por el Ayuntamiento mediante aportación documental de fecha 05.07.2019.

Con fecha 26.09.2019, la Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible en Málaga emitió resolución de admisión a trámite de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica formulada por el Ayuntamiento de Málaga, que se tramita mediante el procedimiento simplificado, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 40.3 c) de la *Ley 7/2007, de 9 de julio.*

Las consultas efectuadas a las administraciones públicas afectada y personas interesadas sobre el documento ambiental estratégico y el borrador del plan, acorde con los artículos 39.2 y 40.6.c de la *Ley 7/2007, de 9 de julio,* han sido las siguientes:

| **Organismo consultado** | **Fecha de la respuesta** |
|---|---|
| Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio: | |
| Departamento de Residuos y Calidad del Suelo | 10.04.2020 |
| Servicio de Calidad del Aire | 03.02.2020 |
| Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de las Aguas | 24.10.2019 |

En el **Anexo** del presente Informe Ambiental Estratégico se integran las contestaciones recibidas a las consultas formuladas.

## 3. DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA Y AMBIENTAL PRESENTADAS

### 3.1. Contenido del Documento Ambiental Estratégico

El documento ambiental estratégico presentado reúne los contenidos mínimos establecidos en el artículo 39.1 de la *Ley 7/2007, de 9 de julio.* Los apartados en que se ha estructurado son los siguientes:

1. Contenido del documento.
2. Alcance y contenido del plan propuesto y alternativas técnicas y ambientales viables.
3. Desarrollo del plan o programa.
4. Caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado
5. Efectos ambientales previsibles.
6. Efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes
7. Motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
8. Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
9. Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.
10. Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.
11. Equipo redactor.
12. Anexos.

Con fecha 05.07.2019, atendiendo al requerimiento de esta Delegación Territorial, se presenta *"Adenda de valoración de la incidencia del cambio climático"*, fechada en junio de 2019, que incorpora los contenidos exigidos por la *Ley 8/2019, de 8 de octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía.*

### 3.2. Alternativas

En el documento ambiental estratégico se han descrito las alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables, que se han considerado en relación al desarrollo urbanístico del suelo. Se han valorado las siguientes alternativas:

**Alternativa 0:** Implicaría el mantenimiento de la situación actual del planeamiento. Esta alternativa acarrea las condiciones actuales y los graves problemas que supone no ejecutar el Plan Especial de Reforma Interior, manteniéndose una estructura edificada de carácter industrial que prácticamente ocupa la totalidad de la parcela, en progresivo deterioro por el abandono de su actividad principal, cocheras de la empresa de autocares Portillo.

La parcela carece de valores de medioambientales. La no ejecución del planeamiento imposibilitaría el desarrollo de zonas verdes y públicas, para amortiguar y oxigenar una zona de la ciudad muy intensamente antrópizada, con déficit de zonas verdes. Mantendría las condiciones del viario actual, no ejecutándose el vial 1, el cual permite una mejora y descongestión del tráfico rodado y, por lo tanto, una reducción de emisiones de gases de efecto invernadero así como el incremento de plazas de aparcamiento. Esta alternativa supone la imposibilidad de dar coherencia urbanística y ordenada al desarrollo de la zona, conforme al planeamiento urbanístico aprobado, manteniendo un estructura de tipo industrial en un entorno completamente residencial.

**Alternativa 1:** Esta alternativa presenta una configuración centrando las parcelas residenciales en el frente Sur con la Avenida Velázquez, con una la zona verde dispuesta de forma interna y en la zona trasera de la parcela, la parcela destinada a suelo terciario, se ubica también en el tercio trasero, C/ Alejandro Dumas con acceso únicamente desde el vial 1 proyectado.

Presenta una distribución que sobresatura el frente de la Avenida Velázquez con las nuevas edificaciones residenciales, con una afección paisajística directa y posicionando las parcelas residenciales en el área con mayor afección acústica, con niveles sonoros muy elevados, por otro lado la parcela verde se ubica de tal forma que pasa prácticamente a ser una zona verde interna o semiprivada dispuesta entre las parcelas residenciales y con un accesibilidad desde las calles principales reducida y con poca visibilidad por su fragmentación. Por último indicar la posición de la parcela destinada a servicios terciarios con un emplazamiento en la zona trasera de la parcela sin conexión con los servicios y actividades adyacentes.

**Alternativa 2:** Esta alternativa se caracteriza por una disposición de los parcelas edificables a lo largo del lateral oeste, lindando con el vial 1 con pasillos interiores que conectan con una amplia, continua y accesible zona verde que se dispone a lo largo de toda la franja oriental de la parcela, desde C/ Alejandro Dumas hasta la Avenida Velázquez, por último la parcela destinada a servicios terciarios se ubica en la esquina suroeste con acceso desde el vial 1 y vial 4 (Avda. Velázquez).

Esta alternativa presenta una configuración que amortigua los afecciones medioambientales que presenta la zona de estudio, la ubicación de las parcelas residenciales a la largo de la franja occidental permite dar continuidad a la trama urbanística residencial adyacente a la parcela a desarrollar, esponjando el frente de la Avenida Velázquez ya muy cargado antrópicamente, la posición de las parcelas residenciales se ubican en las zonas con menores cargas acústicas y paisajísticas, la parcela destinada a servicios terciarios se posiciona en la esquina suroeste, un emplazamiento acorde con la actividad a desarrollar de prestaciones de servicios con accesibilidad directa desde la Avda. Velázquez, principal motor socioeconómico de la zona y donde se

ubican los locales terciarios, comerciales, etc. Por último destacar la posición de la zona verde que ocupa toda la franja oriental con acceso directo desde todas las calles por lo tanto se configura como un espacio abierto y público, creando un colchón verde que amortigua las afecciones acústicas, gases de efecto invernadero procedentes del elevado tráfico de la Avenida Velázquez, así como oxigenar y espaciar la paisajística del frente de la Avenida Velázquez, por estos motivos medioambientales se considera la Alternativa 2 como la alternativa seleccionada.

Las superficies y edificabilidades son iguales en ambas alternativas conforme los parámetros urbanísticos determinados por el PGOU de Málaga. El nº de viviendas proyectadas en total son 158, distribuidas en 108 viviendas libres y 50 viviendas protegidas, con un uso lucrativo total de 21.716,40 m2.

En ambas alternativas se respetan los parámetros urbanísticos conforme a legislación vigente y PGOU de Málaga, a excepción de la alternativa 0 que no desarrolla el planeamiento vigente.

La ordenación de los zonas residenciales libres y protegidas de la alternativa 2, así como la parcela terciaria presentan mayor facilidad de acceso sobre un área actual sin valores ecológicos, con mejor accesibilidad y dando continuidad a las infraestructuras, y urbanizaciones existentes, reduciéndose los desplazamientos y emisiones de gases de efectos invernadero, disminución de zonas de calor, etc.. permitiendo a su vez una intercomunicación peatonal más eficiente.

Ambas alternativas presentan zonas verdes posicionadas para dar mayor calidad de vida y confort a las zonas residenciales y el entorno urbano donde se ubican, destacando la alternativa 2 por posicionarlas ocupando toda la mitad oriental de la ordenación creando un amplio y continuo colchón verde que amortiguarán las afecciones provocadas por la Avenida de Velázquez, como son emisión de gases de efecto invernadero por el tráfico rodado así como las afecciones acústica. Respecto a la zona verde de la alternativa 1 se encuentra ocupada y segmentada por las parcelas residenciales pasando a ser una parcela verde casi privada por su disposición.

El documento ambiental estratégico presentado concluye que la alternativa 2 es la más viable, siendo sus ventajas comparativas su menor impacto ambiental, el desarrollo urbanístico y otras consideraciones analizadas y expuestas.

### 3.3 Efectos ambientales. Medidas de prevención, corrección y control

En el documento ambiental estratégico se han analizado los factores ambientales que pueden verse alterados por la implantación de la alternativa seleccionada.

Se han analizado sus efectos sobre el cambio climático, sobre el medio ambiente atmosférico (niveles acústicos y vibraciones, emisiones, contaminación lumínica), sobre el medio hídrico (consumos, impactos sobre la hidrología e hidrogeología), sobre la geomorfología y el suelo, sobre la flora y fauna, sobre el paisaje, sobre el patrimonio, sobre el consumo de recursos naturales.

Todos los impactos analizados para la alternativa seleccionada han obtenido, en el documento ambiental estratégico, la valoración de compatibles, a excepción del impacto sobre el paisaje, que se valora como moderado.

El documento ambiental estratégico recoge un conjunto de medidas para evitar, reducir o corregir los efectos negativos de la implantación del plan, teniendo en consideración el cambio climático. Se proponen medidas para reducir el consumo de energía, medidas sobre el arbolado, jardinería y mobiliario urbano, o medidas para reducir la contaminación lumínica.

Para el seguimiento y vigilancia ambiental del plan se propone el seguimiento de una serie de indicadores asociados a factores ambientales como el aire y el clima, el agua, la biodiversidad, el paisaje y el patrimonio.

## 4. VALORACIÓN AMBIENTAL DEL PLAN PROPUESTO.

### 4.1 Consideraciones en materia de aguas

Con fecha 24.10.2019 se emite informe por parte del Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de las Aguas de esta Delegación Territorial sobre los aspectos de su competencia, en respuesta al requerimiento en el ámbito del procedimiento previsto en el artículo 39.2 de la *Ley 7/2007, de 9 de julio.* Se adjunta dicho informe como parte del Anexo I del presente documento.

A continuación se resumen las determinaciones de dicho informe:

**Afecciones al Dominio Público Hidráulico.**

El documento de evaluación estratégica debe contemplar los distintos efectos ambientales que las alternativas propuestas pueden generar, a tal efecto se considera el cambio climático, impacto sobre el suelo, afección sobre patrimonio geológico, afección sobre las aguas, impactos sobre la atmósfera, el clima, la vegetación, la fauna, espacios protegidos, impactos sobre la población, el paisaje, etc.

Los impactos que se pueden producir en el dominio publico hidráulico con motivo de la alternativa elegida, inciden en el respeto y protección del dominio publico de los cauces, el uso del agua y la generación de efluentes.

**Cauces de Aguas superficiales**

No aplica, el sector no se ve afectado por la influencia de curso de agua superficial, ya que solo presenta cercanía con el Arroyo de las Cañas, pero a mas de 700 metros, por tanto no se encuentra la zona condicionada por zona de servidumbre o de policía de curso fluvial alguno.

**Riesgos de Inundación**

Consultados los datos oficiales que obran en esta Administración Hidráulica, y de conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto 21/2016 de 15 de Enero por el que se aprueban los Planes de Gestión de Riesgos de Inundación de las cuencas internas de Andalucía, demarcaciones hidrográficas del Tinto, Odiel y piedras, Guadalete y Barbate, y cuenca Mediterráneas Andaluzas se observa que los terrenos afectados, aparentemente no se encuentran en ninguna de estas zonas susceptibles de inundación para el retorno de 100 y 500 años, del rio Guadalhorce. Tampoco se ve afectado por inundabilidad que pudiera presentar el Arroyo de las cañas.

**Afección a Masa de Aguas Subterráneas.**

No aplica, ya que esta fuera del perímetro de la masa de aguas subterráneas mas cercana, eso no significa que no se deban adoptar medidas que impidan el vertido de contaminantes que pudieran alcanzar la masa de agua.

**Abastecimiento**

Respecto de esta cuestión, resulta de aplicación el Art. 13 de la *Ley 9/2010 del 30 de Julio, de Aguas de Andalucía,* en el que se establece:

*"Corresponde a los municipios en materia de aguas la ordenación y la prestación de los siguientes servicios, en el ciclo integral del agua de uso urbano: 1.- El abastecimiento de agua en alta o aducción, que incluye la captación y alumbramiento de los recursos hídricos y su gestión, incluida la generación de recursos no convencionales, el tratamiento de potablilización, el transporte por arterias principales y el almacenamiento en depósitos de cabecera de los núcleos de población."*

A esta cuestión hay que indicar que el abastecimiento de agua potable deberá estar garantizado por el instrumento de planeamiento, en este sentido se deberá incluir el titulo concesional o reserva de recursos que incluirán informe de salud, tal y como dispone el Art 18.5 del *Reglamento de Vigilancia sanitaria y de Calidad del Agua de consumo humano de Andalucía.*

A esta cuestión hay que indicar que el abastecimiento de agua potable deberá estar garantizado por el instrumento del planeamiento,en este sentido se deberá incluir el titulo concesional o reserva de recursos que incluirán informe de salud, tal y como dispone en Art. 18.5 del Reglamento de vigilancia sanitaria y calidad del agua de consumo humano de Andalucía.

Uno de los nuevos usos contemplados es el residencial, que junto con la equipación de zona verde supone un aumento de la demanda de agua de la zona, en este sentido dichas ampliaciones han debido ser informadas previamente en el PGOU de Málaga aprobado por lo que en principio no deben existir inconvenientes. En cualquier caso, y en aras de respecto a los condicionantes ambientales previsto en la normativa vigente, se requiere que se adopten medidas dirigidas al ahorro del recurso, a fin de obtener una reducción del consumo hídrico. Dichas medidas deberán adoptarse tanto en la fase de construcción como en la fase de funcionamiento.

**Saneamiento, depuración y tratamiento de aguas residuales.**

Es competencia del Municipio, el tratamiento de las aguas residuales urbanas, según Art. 13.1 de la *Ley 9/2010 de 30 de julio de Aguas para Andalucía,* señala que corresponde al Municipio en materia de aguas el saneamiento o recogida de las aguas residuales urbanas y pluviales de los núcleos de población a través de las redes de alcantarillados municipales hasta el punto de interpretación con los colectores generales o hasta el punto de recogida para su tratamiento.

Asimismo es competencia de Ayuntamiento, la depuración de las aguas residuales urbanas, que comprende la interpretación y el trasporte de las mismas mediante colectores generales, su tratamiento hasta el vertido del efluente a las masas de aguas continentales o marítimas. También le corresponde el control y seguimiento de vértidos a la red de saneamiento municipal, así como el establecimiento de medidas o programas de reducción de la presencia de sustancias peligrosas en dicha red.

En materia de saneamiento y depuración, es de aplicación el Art. 25.2 de la Ley de Bases de Régimen Local.

Tanto el abastecimiento a población como la capacidad de depuración con la que debe contar el municipio deberá tener en cuenta el numero de habitantes para lo cual se tendrá en cuenta los datos oficiales del Instituto de estadística de Andalucía.

De cualquier forma si los vertidos se realizan a la red de saneamiento Municipal, deberán cumplir las normas establecidas en las Ordenanzas Municipales en materia de vertido, cuanto a limites de emisión y parámetros, dependiendo de la naturaleza del vertido que se vaya a realizar.

Se deberá aportar certificado que justifique la suficiencia y posibilidad a la red tanto de abastecimiento como a la red de saneamiento. En cualquier caso, se exigirá que las conexiones se realicen a redes separativas de fecales y pluviales.

El Ayuntamiento solicitará, con posterioridad a la Aprobación Inicial, el preceptivo informe en materia de aguas de acuerdo con el artículo 42 de la *Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía*, y el artículo 32 de la *Ley 7/2007, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.*

## 4.2. Consideraciones en materia de residuos y suelos contaminados.

Con fecha 10.04.2020 se emite informe por parte del Departamento de Residuos y Calidad del Suelo, sobre los aspectos de su competencia, en respuesta al requerimiento en el ámbito del procedimiento previsto en el artículo 39.2 de la *Ley 7/2007, de 9 de julio.* Se adjunta dicho informe como parte del Anexo I del presente documento.

A continuación se detallan las determinaciones de dicho informe:

**Producción de residuos peligrosos**

Tal como establece el artículo 11 del Reglamento de Residuos de Andalucía, las personas o entidades titulares de industrias o actividades productoras de residuos peligrosos deberán comunicar, su instalación,ampliación, modificación sustancial o traslado a la Delegación Territorial de la Consejería competente en medio ambiente antes del comienzo de su actividad, de conformidad con el artículo 29 de la Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y Suelos Contaminados. La comunicación conllevará la inscripción de oficio en el registro de autorizaciones de actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental, de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y de las actividades que usan disolventes orgánicos previsto en el artículo 45 del Decreto 356/2010, de 3 de agosto.

Por tanto, en caso de que en el ámbito de la obras derivadas del presente Plan Especial se produzcan residuos peligrosos, la entidad encargada de la ejecución de las mismas deberá encontrarse inscrita en el Registro de Productores de Residuos Peligrosos, conforme a lo establecido en el Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía.

**Producción de residuos no peligrosos**

En caso de que durante la ejecución de las obras se generen residuos no peligrosos de competencia municipal, éstos serán puestos a disposición de la Entidad Local, en los términos que establezcan las ordenanzas municipales. En todo caso, sin perjuicio de las obligaciones impuestas en las respectivas ordenanzas, se deberá actuar de acuerdo con lo indicado en el artículo 25 del Reglamento de Residuos de Andalucía: separar las fracciones de residuos en origen, utilizar correctamente los contenedores de residuos domésticos, evitando la mezcla de diferentes tipos de residuos, no depositando los residuos en lugares distintos a los fijados e informar a la Entidad local sobre el origen, cantidad y características de aquellos residuos municipales que, por sus particularidades, pueden producir trastornos en el transporte y recogida, debiendo adecuarlos para su entrega, en los términos establecidos por la administración local.

En caso de que se produzcan residuos no peligrosos en cantidad superior a 1.000 toneladas/año, la actividad será objeto de comunicación previa al inicio de la misma, por parte de la empresa que ejecute las obras, y de inscripción en el registro, conforme a lo dispuesto en el artículo 17 del Decreto 73/2012, de 20 de marzo.

Respecto a los residuos vegetales, los residuos provenientes del desbroce podrán ser aprovechados, valorizados como leña o biomasa o retirados a planta de tratamiento autorizada, siempre cumpliendo las prescripciones del mencionado Decreto 73/2012, de 20 de marzo.

En el documento urbanístico se hace referencia a que el Proyecto de Urbanización deberá prever el acondicionamiento de zonas reservadas para la ubicación de los contenedores de residuos, en la proporción que resulte de la población servida. Su disposición dentro de la urbanización será tal que su utilización por los usuarios y

por los servicios de recogida no entorpezca la circulación.

Relativo al uso comercial previsto, en caso de implantación de una gran superficie comercial, deberá tenerse en cuenta la adopción de medidas necesarias para facilitar la recogida selectiva de todos los residuos generados en la actividad del establecimiento, incluyendo las salas de ventas y las dependencias auxiliares, como oficinas y zonas comunes, de acuerdo a lo establecido en el artículo 103.4 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental.

**Residuos de construcción y demolición**

Conforme a lo previsto en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, y el Decreto 73/20102, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía, el proyecto de ejecución de las obras que se deriven del presente instrumento de planeamiento incluirá un Estudio de gestión de residuos de construcción y demolición, con el contenido previsto en el artículo 4 de dicho Real Decreto.

De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 5 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, la empresa constructora que ejecute la obra está obligada a presentar al titular un plan que refleje cómo llevará a cabo las obligaciones que le incumban en relación con los residuos de construcción y demolición que se vayan a producir en la obra. Este plan formará parte de los documentos contractuales de la obra.

Según lo establecido en el artículo 80 del Decreto 73/2012, de 20 de marzo, para el otorgamiento de la licencia municipal de obras, las personas o entidades productoras tendrán que constituir a favor del Ayuntamiento una **fianza o garantía** financiera equivalente, a fin de asegurar la correcta gestión de los residuos generados. El importe de la garantía a depositar se calculará de acuerdo a lo establecido en el artículo 81 del citado Decreto 73/2012, de 20 de marzo.

Los residuos de construcción y demolición originados en la obra se destinarán, preferentemente, a operaciones de reutilización, reciclado u otras formas de valorización. **No podrán depositarse en vertedero los residuos de construcción y demolición generados en la obra que no hayan sido sometidos a alguna operación de tratamiento previo.** Esto no será aplicable a los residuos inertes cuyo tratamiento sea técnicamente inviable.

Deberá tenerse constancia documental de la entrega de los residuos de construcción y demolición a un gestor, en el que figure la identificación del poseedor y del productor de los mismos, la obra de procedencia, el número de licencia de la obra, la cantidad en toneladas o metros cúbicos y el tipo de residuos entregados, según el código de la Lista Europea de Residuos.

Si se pretendiera la valorización de los suelos no contaminados excavados y otros materiales excavados excedentes procedentes de la obra (LER 17 05 04) en operaciones de relleno u otras obras fuera del ámbito de las obras derivadas del presente instrumento de planeamiento, se estará a lo dispuesto en la Orden APM/1007/2017, de 10 de octubre, debiendo tener en cuenta que los materiales naturales excavados deberán cumplir las características establecidas en la citada Orden, en particular lo dispuesto en su artículo 3. Las personas físicas o jurídicas que lleven a cabo la valorización deberán presentar una comunicación previa al inicio de la actividad ante esta Delegación Territorial, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 5 de la mencionada Orden.

Si, por el contrario, se pretendiera, en algún momento, valorizar en la obra residuos del citado código LER 17 05 04, procedentes de otros emplazamientos, del mismo modo, la persona física o jurídica que tenga la intención de llevar a cabo la valorización deberá presentar la mencionada comunicación previa, según lo preceptuado en el artículo 5 de la Orden APM/1007/2017, de 10 de octubre.

Avda. Aurora, 47, Edificio Servicios Múltiples, planta 14, 29071 Málaga
*Tlf. 670948894 Fax 951917297*

Los residuos se mantendrán en todo momento en condiciones de higiene y seguridad, evitando la mezcla de fracciones ya seleccionadas que impidan o dificulten su posterior valorización o eliminación.

**Protección del suelo**

Como principio director de prevención y corrección de impactos ambientales deberá garantizarse la ocupación y afección mínima posible de terrenos en la zona de actuación. Para ello será preceptiva la señalización de las zonas de actuación de las obras y sus límites a fin de evitar daños innecesarios en los terrenos limítrofes. Se procederá a la delimitación de las zonas de ocupación temporal y permanente, de forma que el movimiento de maquinaria quede ceñido a la superficie señalizada.

**Se prohíbe que en el ámbito de las obras se realicen labores de abastecimiento o mantenimiento de maquinaria,** salvo que justificadamente no puedan realizarse en centro autorizado y se disponga al efecto un área pavimentada para la realización de las mismas.

Cerca de los posibles puntos de derrame de sustancias peligrosas se dispondrá de medios técnicos y materiales (sacos de material absorbente, barreras de protección, etc.) que aseguren una rápida intervención sobre cualquier vertido accidental, actuando sobre el foco de vertido así como su propagación y posterior recogida y gestión.

Cualquier incidente del que pueda derivarse contaminación del suelo, deberá notificarse de inmediato a esta Delegación Territorial, proceder a labores de limpieza o retirada del suelo afectado y entregar los residuos generados a gestor autorizado. Una vez efectuada las labores de limpieza, el titular queda obligado a aportar un informe sobre los trabajos realizados, que a partir de datos o análisis permita evaluar el posible grado de contaminación del suelo. En el caso de que se produzcan derrames accidentales de aceites y otros líquidos procedentes de la maquinaria hacia el suelo (generación de episodios contaminantes sobrevenidos) se estará a lo dispuesto en el Título VI - Actuaciones Especiales, Capítulo 1 - Actuaciones en Casos Sobrevenidos, artículos 62 y 63 del vigente Decreto 18/2015, de 27 de enero, por el que se aprueba el reglamento del régimen aplicable a los suelos contaminados, de forma tal que se priorice la limitación de la extensión de la contaminación.

**4.3 En relación a la protección del medio atmosférico**

De acuerdo con el informe del Departamento de Calidad del Aire de fecha 03.02.2020, una vez analizada la documentación presentada, en lo concerniente a la contaminación acústica y lumínica se tendrá en cuenta lo siguiente:

**Contaminación acústica**

En materia de aislamientos acústicos se deberá cumplir por parte del promotor antes de obtener la licencia de primera ocupación lo establecido en el Art. 32 y siguientes y la Instrucción Técnica 5 pertenecientes al Decreto 6/2012 de 17 de Enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, así como el real Decreto 1371/2007 de 19 de Octubre por el que se aprueba el Documento Básico <DB-HR Protección frente al ruido> del Código Técnico de la Edificación y se modifica el real Decreto 314/2006, de 17 de Marzo por el que se aprueba el Código técnico de la Edificación modificado todo ello posteriormente mediante el Real decreto 1675/2008 de 17 de Octubre y Real Decreto 732/2019 de 20 de Diciembre.

**Contaminación Lumínica**

Con el objeto de prevenir la dispersión de luz hacia el cielo nocturno, preservar las condiciones naturales de oscuridad en beneficio de los ecosistemas, promover el uso eficiente del alumbrado y reducir la intrusión lumínica en zonas distintas a las que se pretende iluminar, a las instrucciones de alumbrado exterior de la

actuaciones contenida en el Plan especial les serán de aplicación las disposiciones relativas a contaminación lumínica recogidas en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de Noviembre, por el que se aprueba el reglamento de Eficiencia Energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus instrucciones complementarias EA-01 a EA-07 por lo que para dicho alumbrado se deberá tener en cuenta la eficiencia energética y los niveles de iluminación que se recogen en sus Instrucciones Técnicas Complementarias EA-02 y EA-03 respectivamente del Real decreto 1890/2008, y que la actuación se localiza en función de sus características en una zona E3, por lo que se atenderán a las prescripciones técnicas que se indican en su Instrucción Técnica Complementaria EA-03.

Por otra parte le será de aplicación igualmente, las disposiciones relativas a contaminación lumínica recogidas en el articulo 60 y siguientes de la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, de 9 de julio de 2007.

### 4.4. Tramitación de autorización ambiental unificada para el proyecto de urbanización

El Plan Especial de Reforma Interior del sector SUNC-R.LO.10, PORTILLO, del PGOU de Málaga, plantea una edificación en altura de planta baja mas 15. En relación con esto, debe tenerse en cuenta lo dispuesto en *la Ley 7/2007, de 9 de julio,* en la categoría 7.14 de su Anexo I, por el que quedan sometidos a autorización ambiental unificada:

***"Proyectos de urbanizaciones**, así como los de establecimientos hoteleros, apartamentos turísticos y construcciones asociadas a éstos así definidos por la normativa sectorial en materia de turismo, incluida la construcción de establecimientos comerciales y aparcamientos (1), en alguno de los siguientes casos:*

*a) En suelo no urbanizable.*

*b) Que deriven de instrumentos de planeamiento urbanístico no sometidos a evaluación ambiental.*

*c) Cuando así lo determine el informe de valoración ambiental del instrumento de planeamiento urbanístico del que derive. Esta determinación se ajustará a los criterios establecidos en el Anexo III de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.*

*d) Que ocupen una superficie igual o superior a 10 hectáreas.*

***e) Que prevean la construcción de edificios de más de 15 plantas en superficie."***

Por ello, el titular o promotor del Proyecto de Urbanización, que se derive del presente Plan Especial de Reforma Interior, queda obligado a solicitar y obtener, de este órgano ambiental, autorización ambiental unificada para el mismo, con anterioridad a que el Ayuntamiento de Málaga, como órgano sustantivo, proceda a la Aprobación definitiva de dicho Proyecto de Urbanización.

* * * * * * *

De conformidad con el artículo 40.6 de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental,* esta Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, en el ámbito de sus competencias y a los solos efectos ambientales, formula el siguiente

## INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Se considera que **el Plan Especial de Reforma Interior del sector SUNC-R-LO.10 "PORTILLO", formulado por el Ayuntamiento de Málaga,** no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre que se dé cumplimiento a las medidas de prevención, corrección y control y a las medidas para el seguimiento y vigilancia ambiental del Plan propuestas en el documento ambiental estratégico, así como al siguiente condicionado, de acuerdo con lo expuesto en el apartado 4 "Valoración ambiental del plan propuesto" del presente Informe Ambiental Estratégico:

a) En materia de aguas se dará cumplimiento a lo requerido por el Servicio de Dominio Público Hidráulico en su informe, expuesto en el apartado 4.1 del presente Informe Ambiental Estratégico. El Ayuntamiento solicitará, con posterioridad a la Aprobación Inicial, el preceptivo informe en materia de aguas de acuerdo con el artículo 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía, y el artículo 32 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

b) En materia de residuos se dará cumplimiento a lo expuesto en el apartado 4.2 del presente Informe Ambiental Estratégico.

c) En materia de contaminación acústica y lumínica, de acuerdo con lo informado por el Departamento de Calidad del Aire, se dará cumplimiento a lo expuesto en el apartado 4.3 del presente Informe Ambiental Estratégico.

d) De acuerdo a lo expuesto en el apartado 4.4, con anterioridad a que el Ayuntamiento de Málaga, como órgano sustantivo, proceda a la Aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, el titular o promotor del mismo queda obligado a solicitar y obtener de este órgano ambiental, autorización ambiental unificada para el citado Proyecto de Urbanización.

Esta Delegación Territorial remitirá el presente Informe Ambiental Estratégico al Boletín Oficial de la Junta de Andalucía para su publicación en el plazo de 15 días, conforme al artículo 39.3 de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*, sin perjuicio de su publicación en la sede electrónica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

De acuerdo con lo dispuesto en el Art. 39.3 de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*, el presente Informe Ambiental Estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, no se hubiera procedido a la aprobación del instrumento de planeamiento en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tal caso, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.

Contra el Informe Ambiental Estratégico no procederá recurso administrativo alguno, sin perjuicio de los que procedan, en su caso, contra la resolución que apruebe el instrumento de planeamiento sometido al mismo.

El Delegado Territorial

Avda. Aurora, 47, Edificio Servicios Múltiples, planta 14, 29071 Málaga
*Tlf. 670948894 Fax 951917297*

## ANEXO: CONTESTACIONES RECIBIDAS A LAS CONSULTAS FORMULADAS

Avda. Aurora, 47, Edificio Servicios Múltiples, planta 14, 29071 Málaga
*Tlf. 670948894 Fax 951917297*

JUNTA DE ANDALUCÍA

**CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, GANADERÍA, PESCA Y DESARROLLO SOSTENIBLE**
*Delegación Territorial de Málaga*

| | | | |
|---|---|---|---|
| Nº: | MA-67281 (DPH/LLM/JRC/tpa) SPA/DPA/RMF/076/2019 | FECHA: | Pie de firma |
| ASUNTO: | EAE SIMPLIFICADA DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERNA SECTOR SUNC-R-LO.10 "PORTILLO", T.M. MÁLAGA | | |
| Remitente: | SERVICIO DE DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y CALIDAD DE LAS AGUAS | | |
| Destinatario: | SERVICIO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL | | |

De acuerdo con lo establecido en el artículo 38.2 de la Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, se remite informe en materia de la competencia de este organismo, sirva a los efectos oportunos.

EL JEFE DE SERVICIO DE D.P.H Y CALIDAD DE LAS AGUAS
Fdo.: Lope López Moreno

COMUNICACIÓN INTERIOR

| | | | |
|---|---|---|---|
| FIRMADO POR | LOPE LÓPEZ MORENO | 24/10/2019 15:43:20 | PÁGINA 1/1 |
| VERIFICACIÓN | 64oxu662LCGCK360TR45zVA1+dXpVK | https://ws050.juntadeandalucia.es/verifirma/ | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Código Seguro De Verificación** | TfpS/1/pAL97IXrvkm4Qgg== | **Estado** | **Fecha y hora** |
| **Firmado Por** | José Carlos Lanzat Díaz | Firmado | 20/02/2023 14:37:30 |
| **Observaciones** | | **Página** | 50/70 |
| **Url De Verificación** | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/TfpS/1/pAL97IXrvkm4Qgg== | | |

JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, GANADERÍA, PESCA Y DESARROLLO SOSTENIBLE
Delegación Territorial de Málaga

# INFORME TÉCNICO

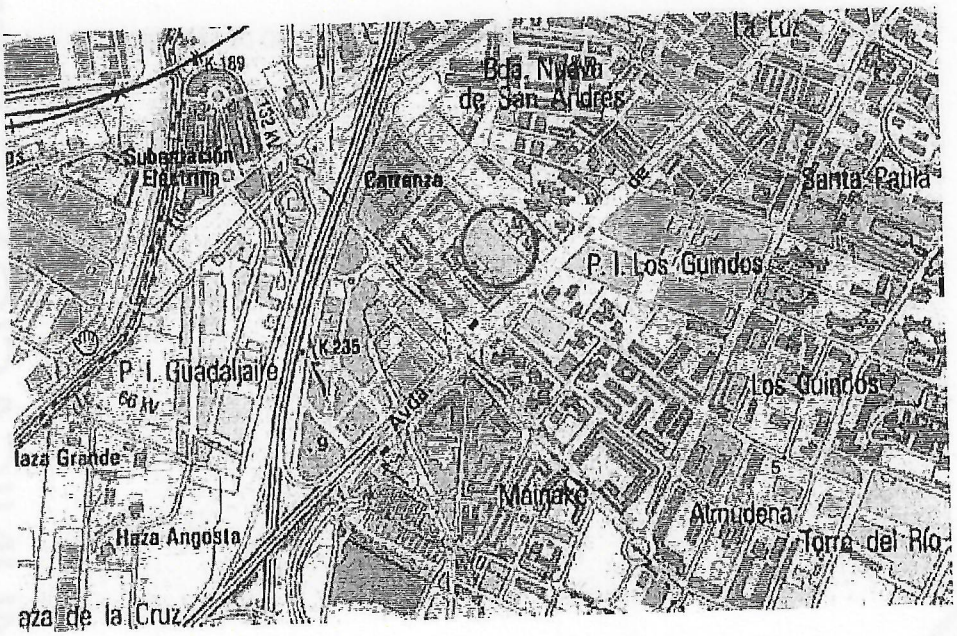
Expediente Nº: **MA-67281**

**REFERENCIA: SPA/DPA/RMF/076/2019**

**Fecha:** 7 de Octubre de 2019
**Asunto:** Informe sobre Revisión de Expediente (*)
**Destinatario:** Servicio del D.P.H. y Calidad de las Aguas de la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible en Málaga.

## DATOS DEL EXPEDIENTE

**Expediente:** EAE Simplificada del PERI SECTOR SUNC-R-.10 "PORTILLO".
**Peticionario :** Ayuntamiento de Málaga
**Promotor:**
**Fecha Reg. Entrada:** 29/05/2019 **Registro:**
**Municipio** Málaga **Provincia:**
**Lugar o Paraje:** Málaga
**Coords. UTM:** **Datum:** ETRS89 **Huso:** 30 **X:** 369935 **Y:** 4061706
**Cauce:** No aplica **Margen:** –



## 1. DOCUMENTACIÓN PRESENTADA, TRAMITACIÓN Y RESOLUCIÓN.

Con fecha 6 de Mayo de 2019, se emite nota de servicio por el Jefe de Servicio de Protección Ambiental, en el que solicita la emisión del informe en el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, al que se hace referencia en el art. 39.2 de la Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

A tal efecto se aporta la documentación correspondiente para su análisis.

## 2. ANÁLISIS DEL EXPEDIENTE

Se presentan tres posibilidades a fin de proceder al desarrollo urbanístico del suelo, objeto del PERI:

Alternativa 0: Supone el mantenimiento de la situación urbanística actual.

Alternativa 1: Esta alternativa presenta la creación de un nuevo viario, así como acondicionamiento de los anteriores, reservando una zona verde públicas, e incluye zona de servicios terciarios y parcelas edificables.

Alternativa 2: Parece haber un error ya que se refiere a una alternativa de ordenación para el Plan Parcial, del PGOU de Mijas. Sin embargo la imagen que se recoge en la alternativa 2, si es coherente al documento, y a partir de esta imagen se comprueba que dispone de otra forma la localización de los usos, de manera que hace mas accesible y visible la zona verde, lo cual redunda en beneficio de la estructura urbana. Esta alternativa es la elegida.

## 3. PROTECCIÓN RELATIVA AL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO

El documento de evaluación estratégica debe contemplar los distintos efectos ambientales que las alternativas propuestas pueden generar, a tal efecto se considera el cambio climático, impacto sobre el suelo, afección sobre patrimonio geológico, afección sobre las aguas, impactos sobre la atmósfera, el clima, la vegetación, la fauna, espacios protegidos, impactos sobre la población, el paisaje, etc.

Los impactos que se pueden producir en el dominio publico hidráulico con motivo de la alternativa elegida, inciden en el respeto y protección del dominio público de los cauces, el uso del agua y la generación de efluentes.

### 3.1 Aguas continental superficial

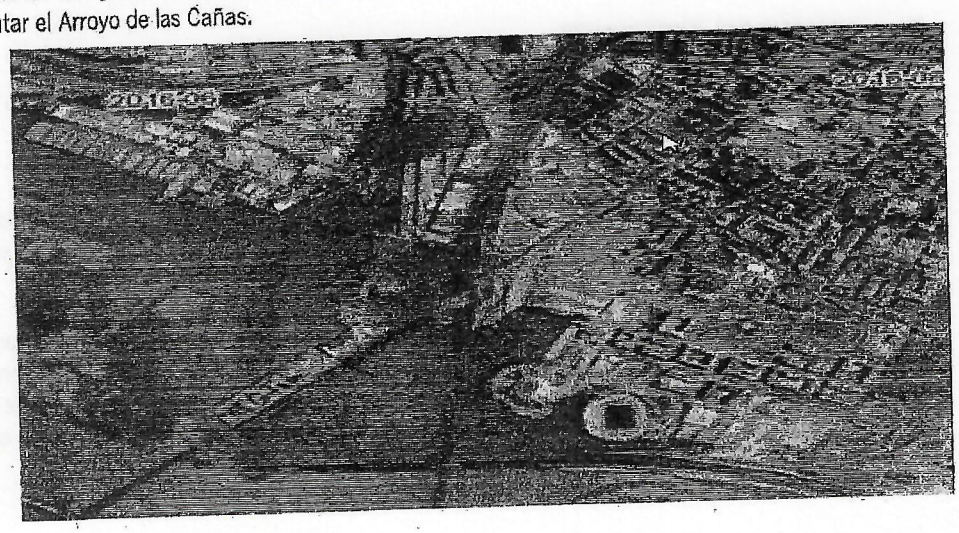
No aplica, el sector no se ve afectado por la influencia de curso de agua superficial, ya que solo presenta cercanía con el Arroyo de las Cañas, pero a mas de 700 metros, por tanto no se encuentra la zona condicionada por zona de servidumbre o de policía de curso fluvial alguno.

### 3.2 Aguas continental subterránea

No aplica, ya que esta fuera del perímetro de la masa de aguas subterránea mas cercana, eso no significa que no se deban adoptar medidas que impidan el vertido de contaminantes que pudieran alcanzar la masa de agua.

### 3.3 Riesgos de Inundación

Consultados los datos oficiales que obran en esta Administración Hidráulica, y de conformidad con lo dispuesto el Real Decreto 21/2016 de 15 de enero por el que se aprueban los Planes de Gestión del Riesgos de inundación de las cuencas internas de Andalucía, demarcaciones hidrográficas del Tinto, Odiel y Piedras, Guadalete y Barbate, y Cuenca Mediterráneas Andaluzas, se observa que los terrenos en los que se pretende llevar a cabo la actuación no se encuentra afectado por la cota de inundabilidad para el retorno de 100 y 500 años, del Rio Guadalhorce. Tampoco se ve afectado por inundabilidad que pudiera presentar el Arroyo de las Cañas.



### 3.4 Abastecimiento de agua

Respecto de esta cuestión resulta de aplicación el art. 13 de la Ley de Aguas de Andalucía, en el que se establece: *"Corresponde a los municipios en materia de aguas, la ordenación y la prestación de los siguientes servicios, en el ciclo integral del agua de uso urbano: 1.- El abastecimiento de agua en alta o aducción, que incluye la captación y alumbramiento de los recursos hídricos y su gestión, incluida la generación de los recursos no convencionales, el tratamiento de potabilización, el transporte por arterias principales y el almacenamiento en depósitos de cabecera de los núcleos de población."*

Los servicios de competencia de los municipios podrán ser desarrollados por sí mismo o a través de las diputaciones provinciales y los entes supramunicipales de la forma indicada por la legislación vigente.

A esta cuestión hay que indicar que el abastecimiento de agua potable deberá estar garantizado por el instrumento de planeamiento, en este sentido se deberá incluir el título concesional o reserva de recursos que incluirán informe de salud, tal y como dispone el art. 18.5 del Reglamento de vigilancia sanitaria y calidad del agua de consumo humano de Andalucía.

Uno de los nuevos usos contemplados es el residencial, que junto con la equipación de zona verde supone un aumento de la demanda de agua de la zona, en este sentido dichas ampliaciones han debido ser informadas previamente en el PGOU de Málaga aprobado por lo que en principio no deben existir inconvenientes. En cualquier caso, y en aras de respecto a los condicionantes ambientales previsto en la normativa vigente, se requiere que se adopten medidas dirigidas al ahorro del recurso, a din de obtener una reducción del consumo hídrico. Dichas medidas deberán adoptarse tanto en la fase de construcción como en la fase de funcionamiento.

**3.5.- Saneamiento, Tratamiento de aguas residuales y Depuración**

Es competencia del municipio, el tratamiento de las aguas residuales urbanas, el art. 13.1 c) de la Ley 9/2010, de 30 de julio de Aguas para Andalucía, señala que corresponde al municipio en materia de aguas el saneamiento o recogida de las aguas residuales urbanas y pluviales de los núcleos de población a través de las redes de alcantarillados municipales hasta el punto de interceptación con los colectores generales o hasta el punto de recogida para su tratamiento.

Asimismo es competencia del Ayuntamiento, la depuración de las aguas residuales urbanas, que comprende la interceptación y el transporte de las mismas mediante los colectores generales, su tratamiento hasta el vertido del efluente a las masas de aguas continentales o marítimas. También le corresponde el control y seguimiento de vertidos a la red de saneamiento municipal, así como el establecimiento de medidas o programas de reducción de la presencia de sustancias peligrosas en dicha red.

En materia de Saneamiento y depuración, es de aplicación el art. 25.2 c) de la Ley de Bases de Régimen Local.

Tanto el abastecimiento a población como la capacidad de depuración con la que debe contar el municipio deberá tener en cuenta el número de habitantes para lo cual se tendrá en cuenta los datos oficiales del Instituto de Estadística de Andalucía.

De cualquier forma si los vertidos se realizan a la red de saneamiento municipal, deberán cumplir las normas establecidas en las Ordenanzas Municipales en materia de vertido, en cuanto a límites de emisión y parámetros, dependiendo de la naturaleza del vertido que se vaya a realizar.

EL JEFE DE SERVICIO DE DPH Y CALIDAD DE LAS AGUAS

Fdo.: Lope López Moreno

| | | | |
|---|---|---|---|
| FIRMADO POR | LOPE LÓPEZ MORENO | 24/10/2019 15:43:20 | PÁGINA 4/4 |
| VERIFICACIÓN | 64oxu916HV5SGKtxz30LevifWX7asK | https://valida.malaga.eu | |

JUNTA DE ANDALUCIA

**CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, GANADERÍA, PESCA Y DESARROLLO SOSTENIBLE**

**Delegación Territorial en Málaga**

**S/ Ref:** SPA/DPA/RMF/076/2019 (EA/MA/26/19)

**N/ Ref:** 2019E058

**ASUNTO:** Plan especial de reforma interior del sector SUNC R-LO.10 "Portillo" de Málaga

**Remitente:** DEPARTAMENTO DE RESIDUOS Y CALIDAD DEL SUELO

**Destinatario:** DEPARTAMENTO DE PREVENCION Y CONTROL AMBIENTAL

Relativo al expediente de referencia, consistente en la evaluación ambiental estratégica simplificada del **"Plan Especial de Reforma Interior del sector SUNC-R-LO.10 "Portillo"** del término municipal de Málaga, respecto a las materias competencia de este Departamento de Residuos y Calidad del Suelo, le comunico que:

De acuerdo a lo establecido en la documentación presentada, se prevé que la zonificación contemple uso residencial, servicios terciarios/empresariales, además de zona verde y viario públicos.

**Producción de residuos peligrosos**

Tal como establece el artículo 11 del Reglamento de Residuos de Andalucía, las personas o entidades titulares de industrias o actividades productoras de residuos peligrosos deberán comunicar, su instalación, ampliación, modificación sustancial o traslado a la Delegación Territorial de la Consejería competente en medio ambiente antes del comienzo de su actividad, de conformidad con el artículo 29 de la *Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y Suelos Contaminados.* La comunicación conllevará la inscripción de oficio en el registro de autorizaciones de actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental, de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y de las actividades que usan disolventes orgánicos previsto en el artículo 45 del *Decreto 356/2010, de 3 de agosto.*

Por tanto, en caso, de que en el ámbito de la obras de urbanización derivadas del presente instrumento de planeamiento se produzcan residuos peligrosos, la empresa encargada de la ejecución de las obras deberá encontrarse inscrita en el Registro de Productores de Residuos Peligrosos, conforme a lo establecido en el *Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía*, debiendo cumplir las obligaciones establecidas en el artículo 13 del citado Decreto.

**Residuos de construcción y demolición**

Conforme a lo previsto en el *Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición*, y el *Decreto 73/20102, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía*, el proyecto de ejecución de las obras de urbanización que se deriven del presente instrumento de planeamiento incluirá un Estudio de gestión de residuos de construcción y demolición, con el contenido previsto en el artículo 4 de dicho Real Decreto.

Avda. Aurora, 47, Edificio Servicios Múltiples, Planta 14
29071 Málaga
Teléf.: 670948894 Fax: 951917297

De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 5 del *Real Decreto 105/2008*, de 1 de febrero, la empresa constructora que ejecute la obra está obligada a presentar al titular un plan que refleje cómo llevará a cabo las obligaciones que le incumban en relación con los residuos de construcción y demolición que se vayan a producir en la obra. Este plan formará parte de los documentos contractuales de la obra.

Según lo establecido en el artículo 80 del *Decreto 73/2012, de 20 de marzo,* para el otorgamiento de la licencia municipal de obras, las personas o entidades productoras tendrán que constituir a favor del Ayuntamiento una **fianza o garantía** financiera equivalente, a fin de asegurar la correcta gestión de los residuos generados. El importe de la garantía a depositar se calculará de acuerdo a lo establecido en el artículo 81 del citado *Decreto 73/2012, de 20 de marzo.*

Los residuos de construcción y demolición originados en la obra se destinarán, preferentemente, a operaciones de reutilización, reciclado u otras formas de valorización. **No** podrán depositarse en vertedero los residuos de construcción y demolición generados en la obra que no hayan sido sometidos a alguna operación de tratamiento previo. Esto no será aplicable a los residuos inertes cuyo tratamiento sea técnicamente inviable.

Deberá tenerse constancia documental de la entrega de los residuos de construcción y demolición a un gestor, en el que figure la identificación del poseedor y del productor de los mismos, la obra de procedencia, el número de licencia de la obra, la cantidad en toneladas o metros cúbicos y el tipo de residuos entregados, según el código de la Lista Europea de Residuos.

Si se pretendiera, o llegara el caso, que la valorización de los suelos no contaminados excavados, y otros materiales excavados excedentes procedentes de la obra (LER 17 05 04), se llevara a efecto en operaciones de relleno u otras obras fuera del ámbito de las obras de urbanización derivadas del presente instrumento de planeamiento, se estará a lo dispuesto en la *Orden APM/1007/2017, de 10 de octubre*, debiendo tener en cuenta que los materiales naturales excavados deberán cumplir las características establecidas en la citada Orden, en particular lo dispuesto en su artículo 3. Las personas físicas o jurídicas que lleven a cabo la valorización deberán presentar una comunicación previa al inicio de la actividad ante esta Delegación Territorial, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 5 de la mencionada Orden.

Si, por el contrario, se pretendiera, en algún momento, valorizar en la obra residuos del citado código LER 17 05 04, procedentes de otros emplazamientos, del mismo modo, la persona física o jurídica que tenga la intención de llevar a cabo la valorización deberá presentar la mencionada comunicación previa, según lo preceptuado en el artículo 5 de la *Orden APM/1007/2017, de 10 de octubre.*

Los residuos se mantendrán en todo momento en condiciones de higiene y seguridad, evitando la mezcla de fracciones ya seleccionadas que impidan o dificulten su posterior valorización o eliminación.

**Producción de residuos no peligrosos**

En caso de que durante la ejecución de las obras se generen residuos no peligrosos de competencia municipal, éstos serán puestos a disposición de la Entidad Local, en los términos que establezcan las ordenanzas municipales. En todo caso, sin perjuicio de las obligaciones impuestas en las respectivas ordenanzas, se deberá actuar de acuerdo con lo indicado en el artículo 25 del Reglamento de Residuos de Andalucía: separar las fracciones de residuos en origen, utilizar correctamente los contenedores de residuos domésticos, evitando la mezcla de diferentes tipos de residuos, no depositando los residuos en lugares distintos a los fijados e informar a la Entidad local sobre el origen, cantidad y características de aquellos residuos municipales que, por sus particularidades, pueden producir trastornos en el transporte y recogida, debiendo adecuarlos para su entrega, en los términos establecidos por la administración local.

Avda. Aurora, 47, Edificio Servicios Múltiples, Planta 14
29071 Málaga
Teléf.: 670948894 Fax: 951917297

En caso de que se produzcan residuos no peligrosos en cantidad superior a 1.000 toneladas/año, la actividad será objeto de comunicación previa al inicio de la misma, por parte de la empresa que ejecute las obras, y de inscripción en el registro, conforme a lo dispuesto en el artículo 17 del *Decreto 73/2012, de 20 de marzo.*

Respecto a los residuos vegetales, los residuos provenientes del desbroce podrán ser aprovechados, valorizados como leña o biomasa o retirados a planta de tratamiento autorizada, siempre cumpliendo las prescripciones del mencionado *Decreto 73/2012, de 20 de marzo.*

En el documento urbanístico se hace referencia a que el Proyecto de Urbanización deberá prever el acondicionamiento de zonas reservadas para la ubicación de los contenedores de residuos, en la proporción que resulte de la población servida. Su disposición dentro de la urbanización será tal que su utilización por los usuarios y por los servicios de recogida no entorpezca la circulación.

Relativo al uso comercial previsto, en caso de implantación de una gran superficie comercial, deberá tenerse en cuenta la adopción de medidas necesarias para facilitar la recogida selectiva de todos los residuos generados en la actividad del establecimiento, incluyendo las salas de ventas y las dependencias auxiliares, como oficinas y zonas comunes, de acuerdo a lo establecido en el artículo 103.4 de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental.*

**Protección del suelo**

Como principio director de prevención y corrección de impactos ambientales deberá garantizarse la ocupación y afección mínima posible de terrenos en la zona de actuación. Para ello será preceptiva la señalización de las zonas de actuación de las obras y sus límites a fin de evitar daños innecesarios en los terrenos limítrofes. Se procederá a la delimitación de las zonas de ocupación temporal y permanente, de forma que el movimiento de maquinaria quede ceñido a la superficie señalizada.

Se prohíbe que en el ámbito de las obras se realicen labores de abastecimiento o mantenimiento de maquinaria, salvo que justificadamente no puedan realizarse en centro autorizado y se disponga al efecto un área pavimentada para la realización de las mismas.

Cerca de los posibles puntos de derrame de sustancias peligrosas se dispondrá de medios técnicos y materiales (sacos de material absorbente, barreras de protección, etc.) que aseguren una rápida intervención sobre cualquier vertido accidental, actuando sobre el foco de vertido así como su propagación y posterior recogida y gestión.

Cualquier incidente del que pueda derivarse contaminación del suelo, deberá notificarse de inmediato a esta Delegación Territorial, proceder a labores de limpieza o retirada del suelo afectado y entregar los residuos generados a gestor autorizado. Una vez efectuadas las labores de limpieza, el titular queda obligado a aportar un informe sobre los trabajos realizados, que a partir de datos o análisis permita evaluar el posible grado de contaminación del suelo. En el caso de que se produzcan derrames accidentales de aceites y otros líquidos procedentes de la maquinaria hacia el suelo (generación de episodios contaminantes sobrevenidos) se estará a lo dispuesto en el Título VI - Actuaciones Especiales, Capítulo 1 - Actuaciones en Casos Sobrevenidos, artículos 62 y 63 del vigente *Decreto 18/2015, de 27 de enero, por el que se aprueba el reglamento del régimen aplicable a los suelos contaminados,* de forma tal que se priorice la limitación de la extensión de la contaminación.

LA JEFA DEL DEPARTAMENTO DE RESIDUOS Y CALIDAD DEL SUELO

Avda. Aurora, 47, Edificio Servicios Múltiples, Planta 14
29071 Málaga
Teléf.: 670948894 Fax: 951917297

**JUNTA DE ANDALUCIA**

**CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, GANADERÍA, PESCA Y DESARROLLO SOSTENIBLE**
Delegación Territorial en Málaga

| | |
|---|---|
| Su Ref.: | SPA/DPA/RMF/076/2019 (EA/MA/26/19) |
| Asunto: | Plan Especial de Reforma Interior Portillo PL 53/17 |
| Remitente: | DEPARTAMENTO DE CALIDAD DEL AIRE |
| Destinatario: | DEPARTAMENTO DE PREVENCIÓN Y CONTROL AMBIENTAL |

De acuerdo con la solicitud sobre la actuación arriba indicada y examinada la documentación aportada se adjunta el informe en lo concerniente a la contaminación acústica y lumínica.

EL JEFE DEL DEPARTAMENTO
DE CALIDAD DEL AIRE.

RECIBÍ:

FECHA:

COMUNICACIÓN INTERIOR

| | | | |
|---|---|---|---|
| FIRMADO POR | JAVIER BERDEGUE GIL | 03/02/2020 | PÁGINA 1/2 |
| VERIFICACIÓN | 64oXu752PFIRMA+9rWa12BT4NorEdn TfpS/17pAL97IXrvkm4Qgg== https://we | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Código Seguro De Verificación | TfpS/17pAL97IXrvkm4Qgg== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | José Carlos Lanzat Díaz | Firmado | 20/02/2023 14:37:30 |
| Observaciones | | Página | 58/70 |
| Url De Verificación | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/TfpS/17pAL97IXrvkm4Qgg== | | |

## CONTAMINACIÓN ACÚSTICA

**Condiciones Generales.**

En materia de aislamientos acústicos se deberá cumplir por parte del promotor antes de obtener la licencia de primera ocupación lo establecido en el artículo 32 y siguientes y la Instrucción Técnica 5 pertenecientes al Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, así como el Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento básico «DB-HR Protección frente al ruido» del Código Técnico de la Edificación y se modifica el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación modificado todo ello posteriormente mediante el Real Decreto 1675/2008, de 17 de octubre y el Real Decreto 732/2019, de 20 de diciembre.

## CONTAMINACIÓN LUMÍNICA

**Condiciones Generales.**

Con el objeto de prevenir la dispersión de luz hacia el cielo nocturno, preservar las condiciones naturales de oscuridad en beneficio de los ecosistemas, promover el uso eficiente del alumbrado y reducir la intrusión lumínica en zonas distintas a las que se pretende iluminar, a las instalaciones de alumbrado exterior de la actuaciones contenida en el Plan Especial les serán de aplicación las disposiciones relativas a contaminación lumínica recogidas en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones Técnicas Complementarias EA-01 a EA-07 por lo que para dicho alumbrado se deberá tener en cuenta la eficiencia energética y los niveles de iluminación que se recogen en sus Instrucciones Técnicas Complementarias EA-02 y EA-03 respectivamente del Real Decreto 1890/2008, y que la actuación se localiza en función de sus características en una zona E3, por lo que se atenderán a las prescripciones técnicas que se indican en su Instrucción Técnica Complementaria EA-03.

Por otra parte le serán de aplicación igualmente las disposiciones relativas a contaminación lumínica recogidas en el artículo 60 y siguientes de la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, de 9 de julio de 2007.

EL JEFE DEL DEPARTAMENTO
DE CALIDAD DEL AIRE.

## 9.8.- CONVENIO URBANÍSTICO DE FECHA 14 DE JULIO DE 2.010 PARA LA OCUPACIÓN ANTICIPADA DE LOS TERRENOS NECESARIOS PARA LA AMPLIACIÓN DE C/GORDITO.

# CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA OCUPACION ANTICIPADA DE LOS TERRENOS NECESARIOS PARA LA IMPLANTACIÓN DEL VIAL CONTINUACIÓN DE LA ACTUAL CALLE GORDITO EN EL AMBITO DE LA UNIDAD DE PLANEAMIENTO SUNC-R-LO-.10 "PORTILLO" DEL DOCUMENTO DE REVISION-ADAPTACIÓN DEL PGOU DE MALAGA

**En la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura del Excelentísimo Ayuntamiento de Málaga, a 14 de Julio de 2.010.**

## R E U N I D O S

**DE UNA PARTE: D. MANUEL JAVIER DÍAZ GUIRADO**, Concejal Delegado de Urbanismo y Desarrollo Sostenible del Excmo. Ayuntamiento de Málaga y Vicepresidente del Consejo de Administración de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras del Excmo. Ayuntamiento de Málaga.

**DE OTRA PARTE: D. RICARDO VILLAR LUQUE**, mayor de edad, casado, vecino de Málaga, calle Ricardo Gross nº 22, provisto de su documento nacional de identidad número 24.747.626-V

## I N T E R V I E N E N

- **D. MANUEL JAVIER DÍAZ GUIRADO**, en nombre y representación del **EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA,** estando facultado para este acto en virtud de lo previsto en el artº 8.11 de los vigentes Estatutos de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

- **D. RICARDO VILLAR LUQUE**, en nombre y representación de la entidad mercantil INMUEBLES PORTILLO, S.L., con domicilio social en Málaga, calle Casas de Campos nº 4. Fue constituida mediante escritura autorizada por el Notario de Málaga Don Joaquin Mateo Estevez con fecha 19 de julio de 2.001, con el número 2.789 de su protocolo. Está inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, al tomo 2837, libro 1750, folio 191, hoja MA-50288, inscripción 1ª, estando provista de C.I.F. B92265511. Sus facultades de representación para este acto resultan de su condición de CONSEJERO DELEGADO SOLIDARIO, cargo para el que fue designado en la propia escritura de constitución, por plazo indefinido y con todas las facultades del Consejo, salvo las indelegables por Ley o Estatutos. Asegura bajo su responsabilidad que la sociedad que representa existe y que no ha variado su personalidad jurídica, que sus facultades se hallan plenamente vigentes y que no han variado los datos de identificación, ni el objeto no el domicilio social de la misma..

Las partes intervinientes, se reconocen mutuamente capacidad legal suficiente para otorgar el presente Convenio Urbanístico que se tramitará de conformidad con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, (en adelante LOUA), y a tal efecto,

## E X P O N E N

## I.- TITULARIDAD DEL AMBITO DE ACTUACION.

INMUEBLES PORTILLO, S.L. es propietaria de la siguiente finca:

***"FINCA Nº: 26.680 del Registro de la Propiedad nº 1 de Málaga***

*Naturaleza de la finca: URBANA.*

*Vía Pública: Avenida De Velázquez nº 94*

*LINDEROS:*
*Norte, con resto de la finca de procedencia, hoy calle Alejandro Dumas; Sur, con Carretera General de Málaga a Cádiz, hoy Avenida de Velázquez; Este, con el Haza de Ahumada; y Oeste, con terrenos de Don Leopoldo de la Maza y Jaleo.*

*Superficie del terrero: Según título, 17.106,91 m2..*

*Observaciones: Sobre la finca en cuestión se encuentra una nave industrial conocida como "Cochera de Automóviles Portillo".*

*Titular: INMUEBLES PORTILLO, S.L..*

*Tomo 555. Folio 35, finca nº 26.680. 100% del pleno dominio por título de operación de escisión.*

Se acredita la titularidad mediante nota simple del Registro de la Propiedad que se acompañan como **Anexo nº I** al presente convenio.

## II. SITUACION URBANISTICA DE LA PARCELA Y AMBITO DE ACTUACIÓN

De conformidad con lo establecido en la documentación técnica de la revisión-adaptación del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Málaga, aprobada definitivamente mediante resolución de 10 de julio de 1997 de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, (*BOJA* de 26 de julio de 1997), los indicados terrenos se encuentran clasificados por el PGOU en parte con ordenanza IND.1 dentro del Área de Reparto AR.SU-LO.1 "Litoral Oeste". El resto están calificados como viario.

Se acompañan como ***Anexo n.º II-A*** la calificación prevista en el PGOU/97.

De conformidad con lo establecido en la documentación técnica de la revisión-adaptación del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Málaga, aprobada provisionalmente, el indicado terreno se encuentra clasificado en la práctica totalidad por el PGOU como SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, con la denominación SUNC-R-LO.10 "Portillo" en cuya ficha urbanística se especifica un Área de Reparto denominada AR.UE.SUNC-R-LO.10 con una superficie de 16.667 m² y un uso principal de residencial con una edificabilidad de 1,3 m²t/m²s, sin perjuicio de las dotaciones correspondientes .

Se acompaña como ***Anexo nº II B*** la clasificación y calificación propuesta en la Revisión del PGOU.

## III.- LEGITIMACION E INTERES PÚBLICO EN EL DESARROLLO URBANISTICO DEL AMBITO.

**I.-** El Excmo. Ayuntamiento de Málaga, dado que en ambos planes de ordenación se contempla como viario la prolongación de calle Gordito hasta la conexión con Alejandro Dumas, está interesado

en la obtención de la totalidad del terreno necesario para dicha ampliación viaria situada en su mayor parte dentro de los límites de la Unidad de Ejecución SUNC-R-LO.10 "Portillo" y en una pequeña porción en el exterior de la unidad, habiendo llegado a un acuerdo con los propietarios, a tenor de las previsiones del art. 63 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, consistente en la cesión anticipada del terreno que sea preciso para la implantación de la actuación consistente en la ampliación de la vía pública calle Gordito, con expresa reserva por parte de su propietario, la mercantil INMUEBLES PORTILLO, S.L., de los aprovechamientos urbanísticos que se materializarán mediante la figura de planeamiento que desarrolle urbanísticamente la Unidad.

Se acompañan como ***Anexo nº IIC*** Plano de Delimitación de la Unidad y de la superficie que es objeto de cesión anticipada a favor del Excmo. Ayuntamiento.

Presupuesto lo anterior, las partes intervinientes, han llegado a un acuerdo dentro del marco de la L.O.U.A. [art. 95], que se formaliza en el presente documento, sujeto a las siguientes:

## ESTIPULACIONES

### PRIMERA.- OBJETO.

De conformidad con el objeto del presente Convenio, en este acto se procede por INMUEBLES PORTILLO, S.L., a la cesión anticipada y autorización de la ocupación, a favor del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, de los terrenos que, propiedad de la cedente, resulten necesarios para llevar a efecto la ampliación del vial público Calle Gordito, según prevé la ficha incorporada al Documento de Revisión-Adaptación del P.G.O.U. de Málaga, actualmente en fase de aprobación; todo ello con expresa reserva por parte de la propiedad de los aprovechamientos urbanísticos que correspondan a los terrenos que se ocupen y que habrán de materializarse en el desarrollo de la Unidad de Ejecución SUNC-R-LO.10 "Portillo".

## SEGUNDA.- PARAMETROS DE ACTUACIÓN.

Por parte de los Servicios Técnicos Municipales se procederá a la redacción del correspondiente proyecto que contemple la actuación necesaria para la implantación de la ejecución del vial Calle Gordito, según las previsiones de la ficha técnica que regula la Unidad.

Valorada la obra, se dará vista del proyecto y su valoración a la propiedad por plazo de un mes a fin de que pueda optar por acometer la obra a su costa, bajo la dirección y supervisión de los Técnicos Municipales, o bien renunciar a ello, en cuyo caso, la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras la acometerá con cargo a su presupuesto, si bien con la expresa reserva de reintegrarse de lo desembolsado en el momento en que, en desarrollo de la Unidad, se acometa su Reparcelación.

La Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras podrá autorizar el uso y funcionamiento público de la obra realizada cuando tenga por conveniente, siendo de su exclusivo cargo su conservación y mantenimiento, de forma y modo que, llegado el momento de la Reparcelación de la Unidad, se encuentre en perfectas condiciones para su efectiva cesión.

## TERCERA.- VALIDEZ Y OBLIGATORIEDAD.

El presente documento se formula sin perjuicio de la competencia autonómica concerniente a la aprobación definitiva del Documento de Adaptación-Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga, no responsabilizándose el Excmo. Ayuntamiento de Málaga, ni la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras en caso de que no se incluyeran sus determinaciones y no se produjese la programación prevista, en cuyo supuesto el presente convenio no quedará perfeccionado, quedando sin efecto y resueltos de forma automática cuantos acuerdos y pactos se deduzcan de él.

## CUARTA.- VIGENCIA.

El presente Convenio estará vigente durante el tiempo que sea necesario para el cumplimiento de su objeto.

## QUINTA .- APROBACIÓN.

La vigencia del presente convenio queda condicionada a su aprobación por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en virtud del artículo 123, en relación con los arts. 22.2.c) y 19.3 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, adicionado por la Ley 57/2003 de 16 de diciembre, de Medidas para la Modernización del Gobierno Local y art. 3.10 de los Estatutos de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, y a su depósito en la Unidad Registral de «Convenios Urbanísticos» de esta Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras.

**SEXTA.- AFECCIÓN Y SUBROGACIÓN.**

Los derechos y obligaciones derivados del presente Convenio serán considerados inherentes a los terrenos y a los derechos edificables que como consecuencia de la aprobación de los correspondientes Instrumentos de Planeamiento se generasen en aquellos, por lo que de producirse la transmisión de los terrenos, el adquirente se subrogará en los mencionados derechos y obligaciones; por tanto, una eventual enajenación de los terrenos no modificará la situación de su titular en los compromisos contraídos por INMUEBLES PORTILLO, S.L., en este Convenio Urbanístico. Sin perjuicio de lo anterior cualquiera de las partes podrá hacer constar la referida afección en el Registro de la Propiedad, para lo cual se autorizan recíprocamente.

A estos efectos, la Propiedad se obliga a recoger en la escritura de venta una cláusula en la que declare de forma expresa que la transmisión se hace con los derechos y obligaciones dimanantes del presente Convenio.

**SEPTIMA.- NATURALEZA DEL CONVENIO.**

El presente convenio tiene naturaleza jurídico-administrativa y se establece al amparo de lo dispuesto en el art. 5.3. de la L.O.U.A. como convenio urbanístico de gestión, previsto en el art. 95 de dicho texto legal.

**ANEXOS AL CONVENIO.**

Figuran como Anexos integrantes del presente Convenio los siguientes:

**Anexo nº I:** Titularidad mediante nota simple del registro
**Anexos nº IIA y IIB:** Plano de la clasificación actual y futura de los terrenos.
**Anexo nº IIC:** Plano de Delimitación de la Unidad y, dentro de ella, de la superficie que es objeto de cesión anticipada a favor del Excmo. Ayuntamiento.

---

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

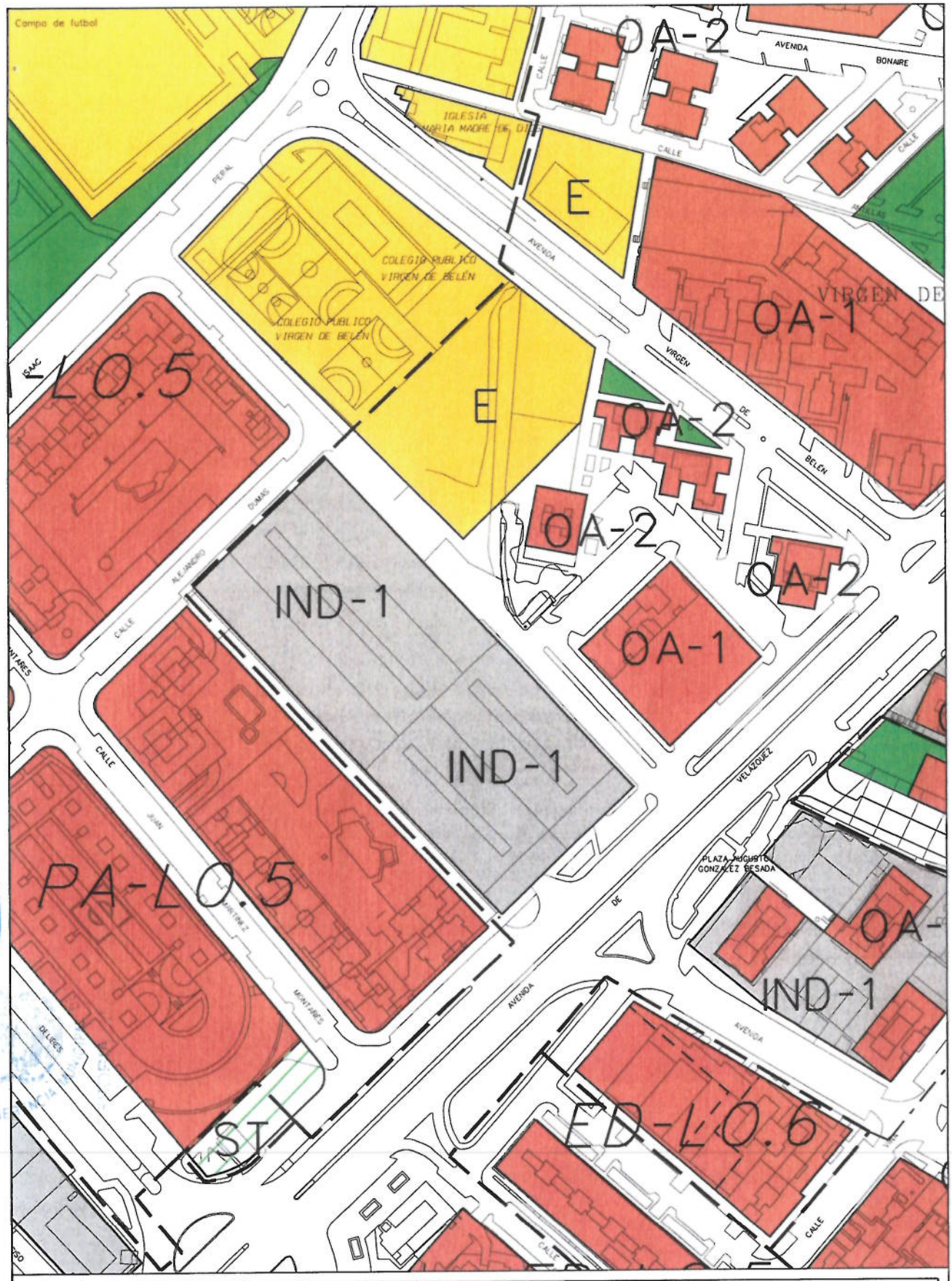
Por el Excmo. Ayto. de Málaga,

Fdo. D. Manuel Javier Díaz Guirado

Por la Propiedad del SUNC-R-LO.10 "Portillo"

Fdo. D. Ricardo Villar Luque

AYUNTAMIENTO DE MALAGA · GERENCIA MUNICIPAL DE ASESORIA J




gerencia municipal de urbanismo, obras e infraestructuras

DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO Y GESTION URBANISTICA

OFICINA PLAN GENERAL

DENOMINACION:

CONVENIO URBANISTICO

PLANO:

CALIFICACIÓN EN EL P.G.O.U. - 1.997

HOJA Nº:

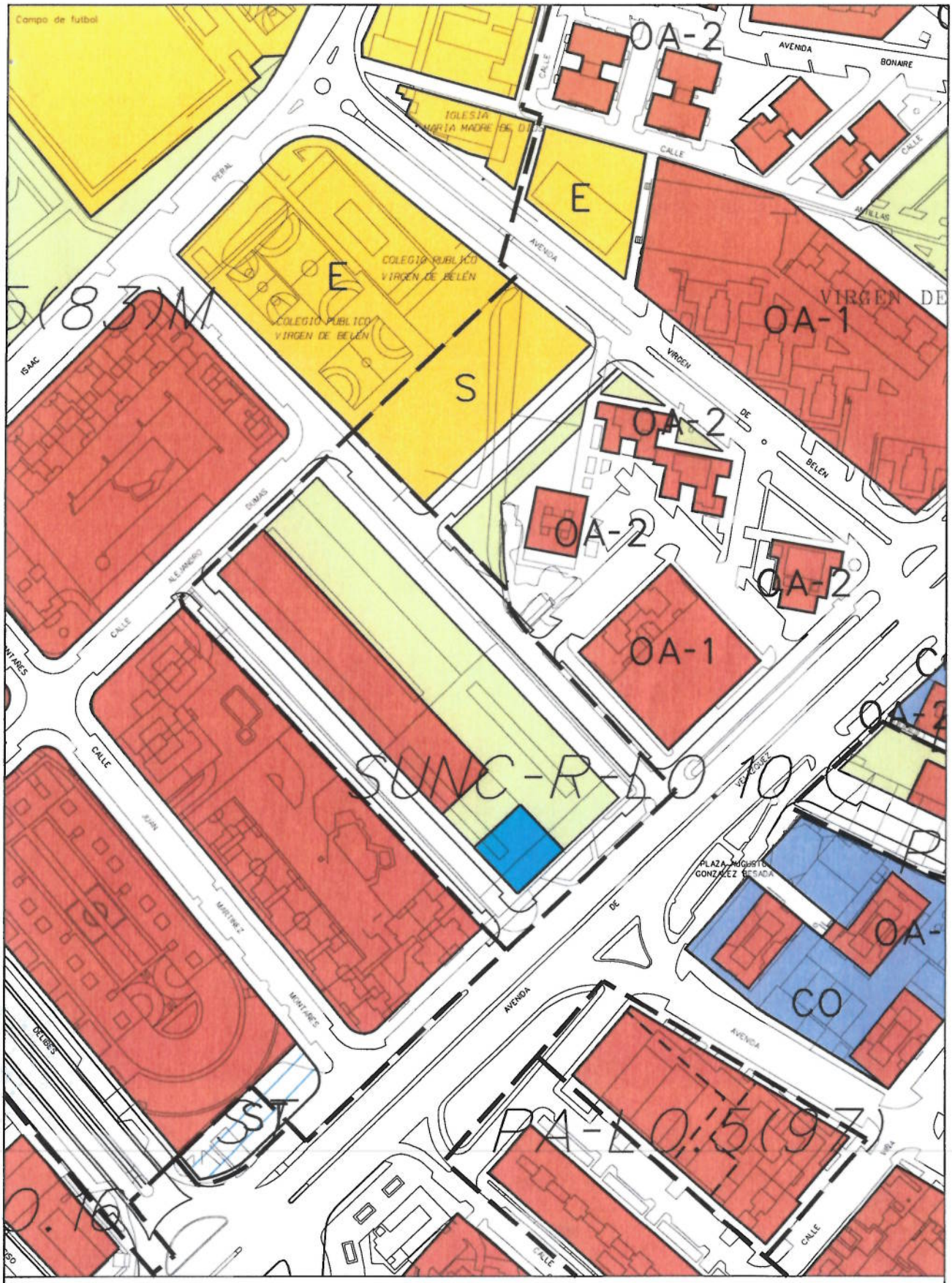
Anexo II-A

E: 1/2.000

0 20 50

REDACCION:

P. Nº FECHA: JUNIO 2010




gerencia municipal de urbanismo, obras e infraestructuras

DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO Y GESTION URBANISTICA

OFICINA PLAN GENERAL

DENOMINACION:

CONVENIO URBANISTICO

PLANO:

CALIFICACIÓN EN LA REVISIÓN-2010

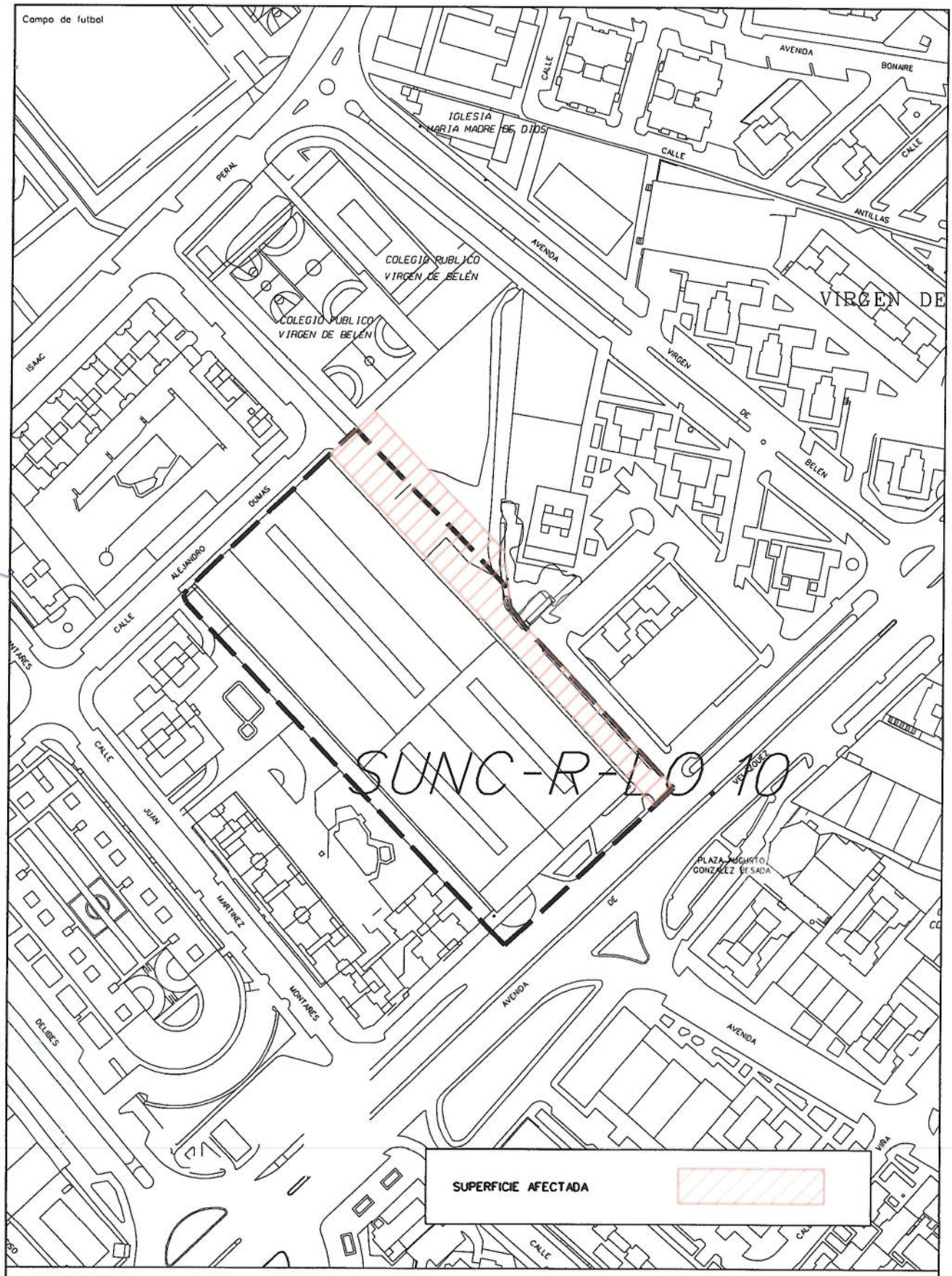
HOJA Nº:

Anexo II-B

E: 1/2.000

REDACCION:

Nº FECHA: JULIO 2010




gerencia municipal de urbanismo, obras e infraestructuras

DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO Y GESTION URBANISTICA

OFICINA PLAN GENERAL

DENOMINACION:

CONVENIO URBANISTICO

PLANO:

SUPERFICIE AFECTADA POR AMPLIACIÓN VIAL C./ GORDITO

HOJA Nº :

Anexo II-C

E: 1/2.000

REDACCION:

Nº FECHA: JUNIO 2010