

Julio 2024.

# Innovación Plan Parcial de Ordenación

## La Platera

---

Innovación del Plan Parcial de Ordenación del Sector de Actuación PAM-LE.7 "La Platera" del PGOU de Málaga. (SUP-LE.10 del PGOU 97).

**Texto Refundido 2024**

PROMOTOR  
SOCIEDAD FINANCIERA Y MINERA SUR, S.L.U.

PROYECTO  
ASENJO Y ASOCIADOS.  
ARQUITECTURA Y URBANISMO, SLP.

ARQUITECTO DIRECTOR  
ÁNGEL ASEÑO DÍAZ



Proyecto: La Platera

Fecha: Julio 2024

Ámbito: Sector de Actuación PAM-LE.7 "La Platera" del PGOU de Málaga.

Número de Expediente: 1316

Asenjo y Asociados

Arquitectura y Urbanismo, S.L.P.

Plaza de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España

asenjo.net

952 224 225

asenjo@asenjo.net

**ÍNDICE GENERAL.**

<b>A. MEMORIA .....</b>	<b>7</b>
<b>0. INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>10</b>
0.1. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS.....	10
0.2. OBJETO DE LA PRESENTE REFORMA JULIO 2023.....	17
0.3. JUSTIFICACIÓN DE SU PROCEDENCIA. ....	18
<b>1. MEMORIA INFORMATIVA.....</b>	<b>21</b>
1.1. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.....	21
1.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.....	22
1.3. CARACTERÍSTICAS DEL TERRITORIO. ....	22
1.4. USOS ACTUALES Y EDIFICACIONES EXISTENTES.....	24
1.5. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.....	24
1.6. AFECCIONES Y PROTECCIONES.....	24
1.7. MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA. ....	28
1.8. CONCLUSIONES.....	30
<b>2. MEMORIA JUSTIFICATIVA. ....</b>	<b>33</b>
2.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE ACTUACIÓN.....	33
2.2. CRITERIOS DE ACTUACIÓN. ....	33
2.3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.....	34
2.4. ZONIFICACIÓN. ....	35
2.5. DENSIDADES Y VOLÚMENES RESULTANTES. ....	37
2.6. JUSTIFICACIÓN DE RESERVAS.....	38
2.6.1. ÁREAS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS.....	38
2.6.2. APARCAMIENTOS.....	39
2.6.3. CUADRO COMPARATIVO DE RESERVA DE DOTACIONES RESPECTO AL PLAN PARCIAL APROBADO DEFINITIVAMENTE CON FECHA 26.06.2008. ....	41
2.7. JUSTIFICACIÓN DE INNECESARIEDAD DE RESERVA DE SUELO PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL. ....	41
2.8. COMPARACIÓN DE CARACTERÍSTICAS PGOU.....	41
2.9. CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS.....	42

2.10. DIVISIÓN EN UNIDADES DE EJECUCIÓN.....	42
2.10.1. REPERCUSIÓN MEDIA DE LA URBANIZACIÓN.....	44
2.10.2. DIVISIÓN EN UNIDADES DE EJECUCIÓN.....	44
2.11. INFRAESTRUCTURAS PROYECTADAS.....	47
2.12. IDENTIFICACIÓN DE PROPIETARIOS.....	60
2.13. MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.....	61
2.14. COMPROMISOS A CONTRAER ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO Y LOS PROPIETARIOS. ..	61
2.15. GARANTÍAS DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS.....	61
2.16. CUADROS RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS.....	61
2.17. CONCLUSIONES.....	64
<b>3. ORDENANZAS.....</b>	<b>67</b>
3.1. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.....	67
3.1.1. CONTENIDO.....	67
3.1.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.....	67
3.1.3. ZONIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL.....	67
3.1.4. MEDIDAS PARTICULARES DE PROTECCIÓN.....	67
3.1.5. DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.....	70
3.1.6. DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN.....	74
3.1.7. DE LAS LICENCIAS DE EDIFICACIÓN.....	74
3.1.8. DETERMINACIONES RELATIVAS AL INFORME TÉCNICO DE RESULTADOS DEL RECOCOCIMIENTO GEOLÓGICO PARA LA AMPLIACIÓN DE ESTUDIO DE RIESGOS GEOLÓGICOS DEL SECTOR PAM-LE.7 "LA PLATERA".....	74
3.2. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.....	75
3.3. NORMAS PARTICULARES DE LAS ZONAS.....	76
3.3.1. ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA (RU).....	76
3.3.2. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA (RA).....	78
3.3.3. ZONA EQUIPAMIENTO COMERCIAL (CO).....	81
3.3.4. ZONA LIBRE PRIVADA (VP).....	81
3.3.5. ZONA EQUIPAMIENTO (E).....	82
3.3.6. ZONA LIBRE PÚBLICA O VERDE (V).....	83
3.3.7. ZONA SISTEMA TÉCNICO (ST).....	83
3.3.8. ZONA VIARIA O VIALES.....	84
3.4. LIMITACIONES DE LA LEY DE COSTAS.....	84

3.5. DETERMINACIONES EN MATERIA DE CONTAMINACIÓN LUMÍNICA, ACÚSTICA Y ATMOSFÉRICA.....	85
3.5.1. CONTAMINACIÓN ACÚSTICA.....	85
3.5.2. CONTAMINACIÓN LUMÍNICA.....	85
3.6. DETERMINACIONES EN MATERIA DE RESIDUOS.....	86
3.7. DETERMINACIONES EN MATERIA DE FAUNA, FLORA Y MEDIO NATURAL.....	89
3.8. DETERMINACIONES EN MATERIA DE RIESGOS GEOLÓGICOS Y GEOTECNIA.....	89
3.9. DETERMINACIONES EN MATERIA DE CAMBIO CLIMÁTICO.....	90
3.9.1. MEDIDAS DE EFICIENCIA ENERGÉTICA Y MOVILIDAD.....	90
3.9.2. DEMANDA DE RECURSOS.....	92
3.9.3. VEGETACIÓN.....	92
3.10. DETERMINACIONES EN MATERIA DE AGUAS.....	94
3.10.1. PROTECCIÓN RELATIVA AL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO.....	94
3.10.2. ABASTECIMIENTO DE AGUA.....	94
<b>4. PLAN DE ETAPAS.....</b>	<b>98</b>
4.1. DEFINICIÓN DE ETAPAS.....	98
4.2. CONCLUSIONES.....	100
<b>5. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.....</b>	<b>103</b>
5.1. OBJETO.....	103
5.2. PRESUPUESTO GLOBAL DE EJECUCIÓN.....	103
5.3. COSTES UNITARIOS.....	103
5.4. REPERCUSIONES.....	105
<b>6. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....</b>	<b>108</b>
6.1. INTRODUCCIÓN.....	108
6.2. DATOS Y CARACTERÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN.....	110
6.3. ADMINISTRACIONES IMPLICADAS.....	111
6.4. IMPACTO SOBRE LA HACIENDA LOCAL. ESTIMACION DE LA INVERSIÓN PÚBLICA E INCREMENTO PATRIMONIAL DURANTE LA FASE DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.....	111
6.4.1. ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN PÚBLICA.....	111
6.4.2. INCREMENTO PATRIMONIAL OBTENIDO POR LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA.....	112

<b>B. PLANOS.....</b>	<b>130</b>
<b>C. ANEJOS.....</b>	<b>134</b>
<b>ANEJO 1. CERTIFICACIONES TÉCNICAS. ....</b>	<b>136</b>
<b>ANEJO 2. ESTUDIO ACÚSTICO. ....</b>	<b>137</b>
<b>ANEJO 3. REDES EXISTENTES DE EMASA. ....</b>	<b>138</b>
<b>ANEJO 4. CÁLCULOS LUMINOTÉCNICOS. ....</b>	<b>139</b>
<b>ANEJO 5. FICHA ACCESIBILIDAD. ....</b>	<b>140</b>
<b>ANEJO 6. INFORME FAVORABLE DE FECHA 19.10.2018 EMITIDO POR LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE MÁLAGA DE LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE.....</b>	<b>141</b>
<b>ANEJO 7. INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO.....</b>	<b>142</b>
<b>ANEJO 8. INFORME TÉCNICO DE RESULTADOS DEL RECONOCIMIENTO GEOLÓGICO PARA EL ESTUDIO DE RIESGOS GEOLÓGICOS. URBANIZACIÓN LA PLATERA (ESTE). MÁLAGA.....</b>	<b>143</b>
<b>ANEJO 9. MEMORIA ARQUEOLÓGICA. ....</b>	<b>144</b>
<b>ANEJO 10. ESTUDIO DE TRÁFICO. ....</b>	<b>145</b>

## A. Memoria

---

## **0. Introducción.**



**0. ÍNDICE DE LA INTRODUCCIÓN.**

0.1. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS.....	10
0.2. OBJETO DE LA PRESENTE REFORMA JULIO 2023.....	17
0.3. JUSTIFICACIÓN DE SU PROCEDENCIA. ....	18

## 0. INTRODUCCIÓN.

### 0.1. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS.

El PGOU 97 de Málaga, contemplaba el Sector de Suelo Urbanizable No Programado denominado SUNP-LE.10 "La Platera".

Con fecha **27 de Noviembre de 2001**, se **aprueba definitivamente** por la Comisión Provincial de Urbanismo, una **Modificación Puntual de Elementos del PGOU** de Málaga referida a este Sector, por la que sus terrenos pasan a clasificarse como Suelo Urbanizable Programado, denominándose a partir de entonces como SUP-LE.10 "La Platera", con las siguientes características urbanísticas:

Superficie total:	435.380 m <sup>2</sup> s
Edificabilidad bruta:	0,10 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Coefficiente de Ponderación del Sector:	6,176

Con fecha 21 de Noviembre de 2001, se formula por parte del Equipo de Gobierno Municipal, una Moción a la Comisión Informativa de Urbanismo, relativa a la realización de una **nueva Modificación de Elementos**, cuyo objeto consistía en calificar la zona afectada en C/ Montegolf como Sistema General adscrito al Suelo Urbano incrementando a la par el techo máximo edificable del sector colindante SUP-LE.10 "La Platera", en la cual el índice de edificabilidad del sector pasa de 0,10 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s a 0,1308 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, con la obligación de ceder al Ayuntamiento el aprovechamiento correspondiente a 129.430 m<sup>2</sup>s. Esta Modificación Puntual cuenta con **aprobación definitiva de fecha 12.03.2003** (BOJA 01.04.03).

El **Plan Parcial de Ordenación** del Sector de Actuación SUP-LE.10 "La Platera", del PGOU de Málaga, se **aprobó inicialmente** mediante Acuerdo de la Ilma. Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día **10 de Marzo de 2.006** (BOP 05.04.06). La **aprobación provisional**, tuvo lugar con fecha **29.09.2006**. La **aprobación definitiva**, se produjo en fecha **26.06.2008** y posterior publicación en el BOP de Málaga, de fecha 21.04.2009.

Posteriormente, con fecha 21.10.2009, se presentó a trámite la **Modificación de delimitación para la subdivisión de la Unidad de Ejecución Única en las Unidades de Ejecución I y II** del Sector de Actuación SUP-LE.10 "La Platera", que fue tramitado conjuntamente con el **Proyecto de Bases y Estatutos** de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución I del Sector SUP-LE.10. Ambos obtuvieron **aprobación inicial** de fecha **04.11.2009** (BOP 29.12.2009) y **aprobación definitiva** de fecha **04.03.2010** (BOP 23.04.2010).

Más adelante, con fecha 17.06.2010, se presentó a trámite el documento de **Corrección de Error del Plan Parcial de Ordenación** del Sector de Actuación SUP-LE.10 "La Platera", de fecha Mayo de 2010, **aprobado con fecha 31.03.2011** (BOP 16.08.2011), que fue redactado

con objeto ajustar la delimitación del Sector al haberse observado ciertas discordancias entre la delimitación del Sector, recogida en el Plan Parcial aprobado definitivamente coincidente con el límite establecido en el PGOU 97, y la delimitación de los Dominios Públicos colindantes y la parcela que fue segregada y cedida gratuitamente al Ayuntamiento.

Por otra parte, con fecha 20.10.2010, el Departamento de Proyectos y Obras de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Málaga, emite informe en el que se requiere subsanar diversos aspectos del Proyecto de Urbanización de fecha Marzo 2009 y que implican modificaciones en el Plan Parcial de Ordenación de este Sector de Actuación.

Más adelante, con fecha **21.01.2011** (BOJA 30.08.2011), fue **aprobado definitivamente** el **Documento de Revisión del PGOU de Málaga**, el cual recogía en la ficha de este Sector que el Plan Parcial deberá modificarse de forma que la nueva modificación tenga en cuenta, en la localización de los usos residenciales y de equipamientos, los condicionantes derivados de la Declaración de Impacto Ambiental (DIA) de fecha 4 de marzo de 2007 del proyecto de valorización de residuos y la Autorización Ambiental Integrada de fecha 23 de Julio de 2007 para la planta de fabricación de cementos de La Araña, así como del Estudio Acústico que obligatoriamente habrá de realizarse. Para ello, con carácter previo a la redacción de dicha modificación, deberá realizarse en los terrenos del sector la misma campaña de mediciones de la contaminación que dicha DIA prescribe para la propia fábrica.

Por tanto, con fecha 29.12.2011, se presenta a trámite el documento de **Innovación por Modificación del Plan Parcial de Ordenación** del Sector de Actuación SUP-LE.10 "La Platera" (PAM-LE.7), del PGOU de Málaga, de fecha **Noviembre 2011**, como consecuencia de las determinaciones recogidas en la ficha del Sector antes descritas, en el que se recogen los requerimientos del informe técnico emitido con fecha 20.10.2010 sobre el Proyecto de Urbanización, así como la incorporación de la división del Sector en dos unidades de ejecución y el ajuste del límite del mismo, todo ello según los documentos aprobados anteriormente relacionados.

Con fechas 27.04.2012 y 14.05.2012, se emiten informes del Servicio de Seguimiento del PGOU y Desarrollo Urbanístico y del Servicio de Ordenación Urbanística respectivamente, que requieren realizar determinados ajustes sobre la documentación de Innovación de Plan Parcial presentada a trámite con fecha 29.12.2011 a los que se dio respuesta mediante la presentación a trámite de la **Reforma Enero 2013 de la Innovación por Modificación del Plan Parcial de Ordenación** del Sector de Actuación PAM-LE.7 "La Platera".

Este último reformado es informado con fecha 10.09.2013 determinándose que, si bien se han incorporado en el documento los requerimientos recogidos en el informe anterior, cabe hacer nuevas consideraciones respecto al mismo y además debe darse respuesta al informe de fecha 12.08.2013 emitido por el Departamento de Proyectos y Obras.

Dado el alcance del indicado informe de fecha 12.08.2013, al considerarse que trasciende las determinaciones de un Plan Parcial, por parte de este equipo redactor se presenta escrito alegatorio con objeto de concretar por parte de los Servicios Técnicos Municipales que determinaciones de este informe son propias de un Plan Parcial y cuales deben resolverse en el posterior Proyecto de Urbanización.

Más adelante, con fecha 12.11.2013 se recibe informe emitido con fecha 04.07.2013 por el Servicio de Topografía, en el que no había sido tomado en consideración el documento de Corrección de Error que subsanaba la delimitación del Sector y que fue tramitado con anterioridad a la Innovación del Plan Parcial. Este informe fue contestado mediante documento de fecha Noviembre de 2013.

Con fecha 10.02.2014 se recibe acuerdo de **aprobación inicial** de la **Modificación del Plan Parcial de Ordenación** del Sector PAM-LE.7 "La Platera", adoptado en Junta de Gobierno Local de fecha 24.01.2014, acompañado de los siguientes informes técnicos:

- Informe técnico de fecha 04.12.2013 emitido por el Servicio de Seguimiento del PGOU y Desarrollo Urbanístico en respuesta a la alegación anteriormente referida, presentada con fecha 05.11.2013, reiterándose en la mayor parte del contenido del informe alegado de fecha 10.09.2013.
- Informe técnico favorable emitido por el Servicio de Ordenación Urbanística de fecha 04.12.2013 en el que, por una parte, se propone resolver las cuestiones relativas al informe indicado en el párrafo anterior y, por otra, solicitar informe a Costas, sobre el vertido de aguas pluviales, y a la Demarcación de Carreteras al haberse modificado el acceso a la zona oeste. Sin embargo, no se considera necesario solicitar informe sectorial al organismo de cuenca sobre el arroyo existente, ya que obtuvo en su día informe favorable y no está afectado por las modificaciones introducidas.

A este informe de aprobación inicial se acompaña informe emitido por la Subdirección General de Dominio Público Marítimo Terrestre del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, de fecha 19.11.2013, en relación a la evacuación de aguas pluviales propuesta, solicitado por la Gerencia Municipal de Urbanismo, en el que se requiere aportar la documentación debidamente diligenciada y completada con las líneas de ribera del mar, deslinde de dominio público marítimo terrestre y servidumbre de protección.

Con fecha 22.05.2014 se presentan a trámite el **Anejo Mayo 2014** de respuesta al informe de fecha 19.11.2003 emitido por la Subdirección General de Dominio Público Marítimo Terrestre del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente (Costas), así como el Anejo Mayo 2014 en el que se recogen las limitaciones de la propiedad para uso y defensa de Carreteras para ser informado por la Unidad de Carreteras, ambos requeridos en el acuerdo de aprobación inicial.

Con fecha 23.07.2014, se recibe informe técnico favorable emitido por el Servicio de Urbanismo de Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de Málaga de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, de fecha 01.07.2014, condicionado al cumplimiento de determinadas cuestiones técnicas.

Posteriormente, con fecha 01.03.2016, se recibe informe favorable de fecha 23.06.2014 emitido por la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medioambiente en Málaga de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio condicionado a resolver determinadas cuestiones medioambientales relacionadas con la emisión de ruido a incluir en la Normativa del documento, al que se da repuesta presentando a trámite el **Anejo Febrero 2016**.

Más adelante, se recibe informe de fecha 06.03.2016 emitido por la Subdirección General de Dominio Público Marítimo Terrestre del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente en el que se requieren subsanar determinadas cuestiones relativas al Anejo Mayo de 2014, lo que se realiza presentando a trámite el **Anejo Marzo 2016** de respuesta a este informe. Paralelamente se solicita a esta subdirección que aporte delimitación de afecciones de Costas.

A continuación, con fecha 01.03.2016 se recibe informe de fecha 24.02.2016 emitido por el Servicio Jurídico Administrativo de Planeamiento del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de la Gerencia Municipal de Urbanismo en el que, entre otras cuestiones, y de acuerdo con el informe de fecha 24.11.2015 emitido por el Servicio de Urbanización e Infraestructura del indicado Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística, se requiere aportar nueva documentación que actualice y complete los estudios Geológicos-Geotécnicos realizados para la tramitación del Plan Parcial de La Platera, tanto en octubre de 2004, como el complementario de febrero de 2006, con objeto de comprobar fehacientemente la idoneidad del sector para ser urbanizado. A este informe se da respuesta presentando escrito de fecha 29.03.2016.

Con fecha 13.04.2016 se recibe por parte de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar deslinde de dominio público marítimo-terrestre con sus zonas de servidumbre, lo que ha sido incorporado a la documentación gráfica del proyecto y enviado con fecha 13.05.2016 a esa Dirección General.

Con fecha 06.05.2016 se recibe informe del Servicio Jurídico Administrativo de Planeamiento en el que se requiere que se cumplimente el expediente dando respuesta al anteriormente emitido informe fecha 04.12.2013 del Servicio de Seguimiento del PGOU y Desarrollo Urbanístico, incluido en el acuerdo de aprobación inicial, de forma previa a la aprobación provisional del expediente.

Por último, con fecha 21.07.2016, la Subdirección General de Dominio Público Marítimo Terrestre del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, emite informe en el

que se realizan una serie de consideraciones previas a la aprobación definitiva del expediente.

Por tanto, y de acuerdo con los antecedentes escritos, se redacta la **Reforma Octubre 2016**, en el que además de dar respuesta al indicado informe de fecha 04.12.2013, se recoge el contenido de los Anejos presentados con posterioridad a la aprobación inicial así como las respuestas a los indicados informes de fecha 21.07.2016 emitido por la Subdirección General de Dominio Público Marítimo Terrestre y de fecha 01.03.2016 emitido por la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medioambiente en Málaga de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

Posteriormente, se redacta la **Reforma Noviembre 2018 de la Innovación Plan Parcial de Ordenación** del Sector de Actuación PAM-LE.7 "La Platera", presentada a trámite con fecha 14.12.2018, para dar respuesta a los informes emitidos por diferentes administraciones, y que son los siguientes:

1. Informe de fecha 13.01.2017 emitido por el Servicio de Urbanización e Infraestructuras del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística.
2. Informe de Gestión de fecha 19.01.2017 emitido por el Servicio Técnico de Ejecución de Planeamiento del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística.
3. Informe de Topografía de fecha 06.02.2017 emitido por el Servicio de Planificación Territorial y Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística.
4. Informe de fecha 21.04.2017 emitido por el Servicio de Urbanización e Infraestructuras del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística en relación al Informe Geotécnico requerido mediante informe de fecha 22.11.2015 emitido por el Servicio de Urbanización e Infraestructuras, solicitando completar la documentación presentada.
5. Informe de fecha 01.02.2018 emitido por el Servicio de Urbanización e Infraestructuras del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística, en relación al indicado informe geotécnico requiriendo la ampliación de los sondeos realizados.
6. Informe en materia de Aguas emitido por la Delegación Territorial de Málaga de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de fecha 13.09.2017.
7. Informe de fecha 16.05.2018 emitido por el Servicio de Urbanización e Infraestructuras del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística.
8. Informe de fecha 09.01.2019 emitido por el Servicio de Urbanización e Infraestructuras del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística en relación al Estudio Geológico Geotécnico 2ª fase (Zona Oeste), fechado en 2017, y al Estudio Geológico Geotécnico 2ª fase (Zona Oeste), fechado en 2018.

Conforme a la Ley 7/2007 de 9 de Julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, que determina en el artículo 40, apartado 3.c) que se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada los instrumentos de planeamiento de desarrollo y sus revisiones, fue solicitado el inicio de dicha evaluación mediante la presentación a trámite con fecha 04.03.2019 del **Documento Ambiental Estratégico** acompañado de **Borrador de**

**la Innovación del Plan Parcial de Ordenación** del Sector de Actuación PAM-LE.7 "La Platera" del PGOU de Málaga.

Posteriormente, con fecha con fecha 03.05.2019, ha sido emitido informe por parte del Servicio de Urbanización e Infraestructuras del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística requiriendo una serie de subsanaciones, cuya respuesta constituye el contenido de la **Reforma Noviembre 2020** presentada a trámite con fecha 01.12.2020.

A continuación, con fecha 06.05.2019 fue emitida Resolución de la Delegación Territorial de Málaga de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible por la que se acuerda la admisión a trámite de la solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica formulada por el Ayuntamiento de Málaga.

Posteriormente, con fecha 15.09.2020, la indicada Delegación Territorial emite requerimiento en el que se solicita que se aporte el informe geológico redactado en septiembre de 2018 citado en el Documento Ambiental Estratégico, lo que tuvo entrada en esa Delegación con fecha 29.09.2020.

Con fecha 13.10.2020 la Delegación Territorial de Málaga de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible emite informe en el que se requiere que se aporte para la totalidad del ámbito del Plan Parcial un análisis de riesgos de manera que se compruebe que las zonas residenciales y los equipamientos no se emplacen en las zonas para las que se haya estimado un riesgo geológico alto.

Una vez analizada la documentación presentada, esa Delegación emite informe de fecha 29.10.2020 en el que se requiere que, con objeto de verificar si existen riesgos e impactos ambientales significativos en la actuación planificada, se aporte un estudio o análisis redactado por técnico competente en la materia (geólogo), que profundice en el estudio de los riesgos geológicos, geotécnicos y geomorfológicos de la parte occidental del ámbito de este sector, para la adecuada valoración ambiental de este instrumento de planeamiento.

La documentación requerida fue presentada a trámite con fecha 16.06.2021, tras lo que la Delegación Territorial de Málaga de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible emitió informe de fecha 30.11.2021 concluyendo que siguen existiendo, en determinadas parcelas del sector, riesgos geológicos elevados. El estudio geológico y geotécnico no recoge, de manera concluyente, que mediante la adopción de determinadas medidas de cimentación estos riesgos queden reducidos hasta el punto de que la edificación sobre estas manzanas resulte completamente segura. Se requiere, por tanto, modificar la ordenación presentada en lo referente a las parcelas escolar y residencial R.2, con el objeto de emplazarlas en terrenos que no presenten riesgos geológicos elevados.

Como respuesta a este requerimiento se redacta la **Reforma Febrero 2022 del Borrador del Plan Parcial** del sector PAM-LE.17 "La Platera", del que se está tramitando el

correspondiente procedimiento de evaluación ambiental estratégica, como respuesta al informe de fecha 30.11.2021 emitido por la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Málaga de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible.

Posteriormente, con fecha mediante Resolución de fecha 29.03.2022, la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Málaga de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, emite Informe Ambiental Estratégico de la Innovación del Plan Parcial del Ordenación del sector de actuación PAM-LE.7 "La Platera" (EA/MA/27/19), lo que ha sido publicado en el BOJA de fecha 04.05.2022.

Con fecha 19.01.2023 se ha dado traslado al promotor de este expediente de los siguientes informes:

- Informe de fecha 18.08.2022 emitido por el Servicio Técnico de Ejecución de Planeamiento del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística.
- Informe de fecha 13.10.2022 emitido por el Servicio de Urbanización e infraestructuras del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística.
- Informe de fecha 10.01.2023 emitido por el Servicio de Planificación Territorial y Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística.

Como respuesta a estos informes se redacta la **Reforma Enero 2023 de la Innovación del Plan Parcial del Ordenación** del sector de actuación PAM-LE.7 "La Platera", lo que fue presentado a trámite con fecha 07.02.2023.

A continuación, el Servicio de Planificación Territorial y Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística emite informe de fecha 05.06.2023 en el que se requiere subsanar aspectos puntuales de la Memoria del documento de forma previa a la apertura del nuevo plazo de información pública, afectando únicamente al apartado 3.3.2. *RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA (RA). Punto 1. Parcela mínima.*, de las Ordenanzas, manteniéndose inalterado el resto del contenido del Plan Parcial, lo que constituye el objeto de la **Reforma Julio 2023** salvo ajustes menores requeridos por la promotora de este planeamiento.

Más adelante, la Secretaría General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual emite informe de fecha 21.09.2023 en que se requiere subsanar aspectos puntuales del apartado 2.11.5 de la Memoria del documento así como de los planos P.2.7.a y P.2.7.b.

Con fecha 03.10.2023, se presenta a trámite la **Reforma Octubre 2023** para dar respuesta a todos los puntos del informe técnico de fecha 21.09.2023 emitido por la Secretaría General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual.



Posteriormente, con fecha 20.10.2023, se tramita la **Reforma Octubre 2023-2** para dar respuesta al informe de fecha 05.10.2023 emitido por la Demarcación de Costas Andalucía-Mediterráneo de Málaga de la Dirección General de la Costa y el mar del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, reflejando de forma correcta la línea de la Zona de Influencia.

Con fecha 28.11.2023, la promotora recibe traslado por parte del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística del informe emitido por la Secretaría de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual con fecha 16.11.2023 en el que se expone que la Reforma Octubre 2023 ha sido enviada por el mencionado departamento a esta Secretaría General con fecha 07.11.2023, esto es fuera de plazo, y que, por tanto, no procede alegación al informe emitido con fecha 21.09.2023 sino la presentación de nueva solicitud.

En consecuencia con lo anterior, se redacta la **Separata Noviembre 2023** al documento que se encuentra en trámite de aprobación (Reforma Julio 2023 + Reforma Octubre 2023-2) que contiene la documentación necesaria para el preceptivo informe del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital en lo que se refiere a su adecuación a la normativa sectorial de telecomunicaciones, esto es, el apartado 2.11.5 de la Memoria del documento de Innovación del Plan Parcial de Ordenación del Sector de Actuación PAM-LE.7 "La Platera" del PGOU de Málaga (SUP-LE.10 del PGOU 97) y los planos P.2.7.a y P.2.7.b correspondientes a la infraestructura de telecomunicaciones. Además, esta separata tiene en cuenta lo recogido en el mencionado informe de fecha 21.09.23.

Por último, el Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística ha emitido informe con fecha 19.07.2023 en el que se requiere, antes de la aprobación definitiva, aportar un **Texto Refundido** que unifique bajo una única fecha toda la documentación de la Innovación del Plan Parcial de Ordenación del Sector de Actuación PAM-LE.7 "La Platera" del PGOU de Málaga, debido a que la documentación aprobada provisionalmente cuanta con diferente fecha de emisión, lo que constituye el objeto del presente **Texto Refundido Julio 2024**.

## **0.2. OBJETO DEL PRESENTE TEXTO REFUNDIDO JULIO 2024.**

Se redacta el presente Texto Refundido Julio 2024 del documento de Innovación del Plan Parcial de Ordenación del Sector de Actuación PAM-LE.7 "La Platera" del PGOU de Málaga (SUP-LE.10 del PGOU 97) con el objeto de unificar bajo una misma fecha toda la documentación aprobada provisionalmente con diferentes fechas de emisión antes de recibir aprobación definitiva, conforme al informe técnico de fecha 19.07.2024 emitido por el Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística.

### **0.3. JUSTIFICACIÓN DE SU PROCEDENCIA.**

Se justifica la redacción del presente documento, por considerar que estos terrenos constituyen una pieza clave para completar la trama urbana de la ciudad, en su crecimiento hacia el Este, una vez que se han consolidado la mayor parte de los sectores colindantes, y tras la generación de nuevas necesidades de suelo edificable de carácter residencial de nivel medio-alto.

Es decir, debe considerarse que este Sector constituye, por su propia ubicación, un elemento de singular importancia para la configuración de la imagen de la ciudad, como complemento de la trama urbana consolidada de esta zona del Litoral Este, dado que se trata de un suelo vacante junto a zonas consolidadas de edificación con claro carácter Residencial, que formará parte una vez desarrollado, del paisaje urbano de la zona, visible desde amplios sectores de la ciudad por lo elevado de su cota.

Por otra parte, además de plantear la ordenación urbanística interior de este suelo como pieza urbana, se trata también de establecer la adecuada continuidad del viario y de las infraestructuras de las zonas colindantes.

Todo ello viene apoyado en las propias características de los terrenos, cuya calidad ambiental puede calificarse de adecuada para un asentamiento de tipo residencial y que se desarrolla a ambos lados de la Autovía Ronda Este, con buena orientación y vistas hacia el mar, posibilitando asentamientos en baja-media densidad de calidad y situados a unos 8 ó 9 minutos del centro de Málaga.

Por todo lo dicho anteriormente, queda justificada la formulación y demostrada la oportunidad y conveniencia de desarrollo, del presente instrumento de planeamiento.

Málaga, Julio de 2024.

Fdo.: **ÁNGEL ASENJO DÍAZ.**  
Arquitecto Director.

## **1. Memoria Informativa.**

**1. ÍNDICE DE LA MEMORIA INFORMATIVA.**

1.1. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.....	21
1.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.....	22
1.3. CARACTERÍSTICAS DEL TERRITORIO.....	22
1.4. USOS ACTUALES Y EDIFICACIONES EXISTENTES.....	24
1.5. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.....	24
1.6. AFECCIONES Y PROTECCIONES.....	24
1.7. MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA.....	28
1.8. CONCLUSIONES.....	30

## 1. MEMORIA INFORMATIVA.

### 1.1. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.

Los terrenos ordenados, tienen una clara función de ampliación de la trama urbana de la zona donde se ubican, en el extremo Este del término municipal de Málaga, próximos al límite del mismo. Se configuran como un sector discontinuo, atravesado por la Autovía de la Ronda Este.

La superficie total del Sector de Actuación, que mediante el presente documento se ordena, como desarrollo de las previsiones del Documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga, es de 432.533,55 m<sup>2</sup>, si bien para calcular los aprovechamientos urbanísticos y las reservas exigibles, no se consideran los suelos de dominio público y su servidumbre correspondientes al cauce del Arroyo Judío. De esta manera, se deducen a efectos de cálculo del aprovechamiento urbanístico y reservas del Plan Parcial, 30.801,57 m<sup>2</sup> de suelo correspondiente a dichos terrenos de dominio público y servidumbre, quedando finalmente como superficie de cálculo 401.731,98 m<sup>2</sup>, tal como se deduce del siguiente cuadro:

ZONA	SUPERFICIE
ZONA OESTE	210.520,13 m <sup>2</sup>
ZONA ESTE	191.211,85 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL TERRENOS COMPUTABLES A EFECTOS DE RESERVAS Y CÁLCULO DE APROVECHAMIENTOS</b>	<b>401.731,98 m<sup>2</sup></b>
DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y ZONA DE SERVIDUMBRE ARROYO JUDÍO	30.801,57 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL ÁMBITO DE ACTUACIÓN</b>	<b>432.533,55 m<sup>2</sup></b>

En el ámbito del sector se distinguen, como ya se ha apuntado, dos zonas diferenciadas e independientes separadas por la Ronda Este de Málaga:

- La zona situada más al Oeste, que complementa la trama urbana de la urbanización El Candado, cerrando el crecimiento de la ciudad en el triángulo delimitado entre dicha urbanización, la antigua CN-340 y la Ronda Este.
- La zona situada al Este de la Ronda Este, resolviendo al Norte el contacto con la barriada Jarazmín.

## 1.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

La estructura de propiedad de los terrenos queda configurada según el siguiente cuadro:

PARCELA	PROPIETARIO	SUPERFICIE	%
1-A	SOCIEDAD FINANCIERA Y MINERA SUR, S.L.U.	210.520,28 m <sup>2</sup>	52,40%
1-B	SOCIEDAD FINANCIERA Y MINERA SUR, S.L.U.	61.781,70 m <sup>2</sup>	15,38%
2	AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA	129.430,00 m <sup>2</sup>	32,22%
<b>TOTAL SECTOR SUP-LE.10 "LA PLATERA"</b>		<b>401.731,98 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>
SNU*	DOMINIO PÚBLICO HIDRAÚLICO Y ZONA DE SERVIDUMBRE ARROYO JUDÍO	30.801,57 m <sup>2</sup>	

(\*) SNU: Suelo No Urbanizable Protegido no afectados por el parcelario de la ordenación

## 1.3. CARACTERÍSTICAS DEL TERRITORIO.

El objeto del presente apartado es la descripción de las características actuales del territorio en sus aspectos topográficos y climatológicos. Estas, en líneas generales, son las siguientes:

### a) Topográficas del terreno.

Se trata de terrenos con una topografía abrupta, con diferentes pendientes, siendo una topografía que con el tratamiento adecuado de urbanización resultará apta para un uso residencial de alto nivel, por su emplazamiento en la ciudad y por sus excepcionales vistas.

Se encuentra atravesado por la Autovía Ronda Este, que da lugar a un sector discontinuo, distinguiéndose de esta manera la zona Este y la zona Oeste. Asimismo, atraviesa la zona Este la vaguada del arroyo El Judío. Linda al Oeste con la Urbanización El Candado, al Norte con la barriada de Jarazmín (PERI-LE.2 / PAM-LE.3 (97)), al Noreste con el Sistema General de Estación Depuradora de Aguas Residuales del Peñón del Cuervo, al Sur con la antigua CN-340, y al Este con terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable. Por lo demás, no ofrece aspectos singulares que puedan dificultar la ejecución de las infraestructuras previstas.

**b) Climatológicas del entorno.**

En cuanto a la pluviometría, las precipitaciones medias son de 615 mm al año, de los cuales el periodo de lluvia se concentra en los meses de Noviembre, Diciembre, Enero, Febrero y Marzo. La época durante la cual prácticamente son inexistentes las lluvias es durante los meses de verano.

Las temperaturas son agradables a lo largo de todo el año con una media de 15,8°C, el valor más alto de la media de las temperaturas máximas es de 37,1°C, los inviernos son suaves y no se llega a temperaturas por debajo de los 0°C, siendo el valor más bajo de la media de las temperaturas mínimas de 1°C.

Desde el punto de vista de confort climático, un parámetro interesante es el índice de horas anuales de sol que en esta zona, es de 2.800 a 3.000 horas sol/año. Lo que supone de 116 a 125 días al año de sol.

La humedad relativa del aire plantea como meses fuera de la zona de confort, según el climograma de "SINGER" los meses de Julio a Septiembre.

Los vientos de la zona nunca son fuertes, y predominan los vientos suaves comprendidos entre 0 y 5 km/h, existiendo únicamente un 1% de vientos de velocidad superior a 60 km/h en los meses de Enero y Marzo, de tal forma, que siempre los de componente Norte son más suaves que los de componente Sur, lo que supone una ventaja desde el punto de vista climático.

**c) Vegetación Existente.**

La vegetación es escasa en el ámbito del Sector, por tratarse de una zona de naturaleza rocosa, con escaso estrato vegetal, sin mayor concentración de especies, salvo en el caso de la vaguada del arroyo Judío, en cuyo entorno existe algún arbolado de ribera.

**d) Paisaje.**

El soporte lo constituye la indicada topografía abrupta, con diferentes pendientes, ubicada a cotas de cierta altura gozando de orientación sur, vistas al mar y sobre toda Málaga y respaldadas por los potentes relieves de la Sierra.

Cabe destacar por su singularidad la antigua cantera situada al sur de la zona Oeste, cercana al trazado de la antigua CN-340, que constituye un enclave con un gran potencial para su ordenación como espacio público urbano.

No existen construcciones humanas, salvo los restos de la cimentación de una antigua casa de campo.

#### **1.4. USOS ACTUALES Y EDIFICACIONES EXISTENTES.**

En la actualidad los terrenos que comprenden el sector se encuentran sin uso específico, en estado de abandono, con presencia de abundantes parcelas colonizadas de erial. Una parte importante de la superficie de los terrenos se encuentra antropizada con abundantes extracciones de material, así como acumulaciones de material procedentes de continuados vertidos de tierras, como es el caso de la antigua cantera, que se encuentra actualmente parcialmente rellena.

#### **1.5. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.**

Los terrenos delimitados por el Sector PAM-LE.7, se encuentran atravesados por uno de los Sistemas Generales vertebradores de la red arterial de tráfico rodado, como es la Ronda Este de Málaga, que conecta a su vez con la Autovía Costa del Sol. Asimismo, existe en la zona Este un camino que discurre dentro de la finca, junto al arroyo Judío, que comunica con la barriada de Jarazmín.

Su situación es idónea por su cercanía con dicha Ronda Este, a la cual tiene acceso a través de la urbanización El Candado.

Desde el punto de vista del saneamiento de aguas residuales y el abastecimiento de agua, se llevará a cabo la correspondiente expansión de las redes generales de la ciudad completando las existentes en las urbanizaciones colindantes de El Candado y Jarazmín.

Por otra parte, se plantea verter las aguas pluviales a las conducciones de pluviales existentes, así como al cauce natural del arroyo existente en la zona Este.

En lo referente a las redes de electricidad y telefonía, dado que existen en las proximidades conducciones aéreas, no existen impedimentos para realizar las correspondientes conexiones previa consulta a las compañías suministradoras de estos servicios.

#### **1.6. AFECCIONES Y PROTECCIONES.**

##### **▪ AFECCIONES HIDRÁULICAS.**

El Plan Parcial del sector PM-LE.7 "La Platera" se encuentra atravesado en su zona Este por el arroyo El Judío.

La delimitación del Dominio Público Hidráulico y afecciones del arroyo El Judío se corresponde con el contenido del documento "Estudio hidráulico para la ordenación de las cuencas de la Costa del Sol Oriental (Málaga)" en el que se realizan Estudios Hidrológicos e Hidráulicos de varias cuencas de la parte oriental de la costa malagueña, entre las que se encuentra el arroyo El Judío.



Con fecha 29 de diciembre de 2011 se inició la tramitación de la Innovación de este Plan Parcial que, tras varias modificaciones, fue aprobado inicialmente con fecha 24 de enero de 2014, tras lo que se han emitido los correspondientes informes sectoriales, entre ellos, el informe en materia de aguas emitido por la Delegación Territorial de Málaga de la Consejería de Medio Ambiente en relación al documento técnico redactado en su día denominado "Determinación del Dominio Público Hidráulico y Zonas Inundables en el tramo del arroyo del Judío que atraviesa el sector PAM-LE.7 *La Platera* del PGOU de Málaga", cuyo sentido fue desfavorable.

Posteriormente, fue redactado el *ANEXO CONTESTACIÓN DEL INFORME DE AGUAS DEL ESTUDIO HIDROLÓGICO E HIDRÁULICO DEL ARROYO EL JUDÍO, CON N° DE REFERENCIA MA-63914, EN EL ÁMBITO DEL SECTOR DE ACTUACIÓN PAM-LE.7 "LA PLATERA" DEL PGOU DE MÁLAGA*, en el que se da respuesta justificada de manera argumentada a los requerimientos del Informe en materia de Aguas del expediente MA-63914, no exactamente realizando la subsanación del expediente, sino informando que no se solicitó en un principio a la Administración Hidráulica la Delimitación Técnica Cautelar del Dominio Público Hidráulico la delimitación de las zonas de servidumbre y policía, porque se desconocía que estuvieran realizadas, dado que se tiene identificado el arroyo de El Judío en el "Estudio hidráulico para la ordenación de las cuencas de la Costa del Sol Oriental (Málaga)" como arroyo de El Condado.

Los requerimientos realizados quedaron subsanados a partir de las aportaciones y justificaciones recogidas en el indicado documento que se resume como sigue:

1. Aceptación de las delimitaciones recogidas en el "*Estudio hidráulico para la ordenación de las cuencas de la Costa del Sol Oriental (Málaga)*" en cuanto al período de retorno de 100 y 500 años.
2. Aceptación de las delimitaciones facilitadas por la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico en cuanto al Dominio Público Hidráulico y sus correspondientes zonas de servidumbre y zona de policía.
3. El planeamiento propuesto se acomodará para respetar según la legislación de aplicación las delimitaciones recogidas en el presente documento.
4. La superficie del Sector afectada por el Dominio Público Hidráulico es de 24.129,20 m<sup>2</sup>.

El indicado Anexo obtuvo informe favorable de fecha 19.10.2018, que incluimos como Anejo 6 a este Plan Parcial en el que se determinaba que, respecto a la delimitación del dominio Público Hidráulico, se ha incorporado al Plan Parcial la delimitación cautelar facilitada por la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico. Respecto a las delimitaciones incluidas en el Plan Parcial para los periodos de retorno de 10, 100 y 500 años

se confirma que éstas son las que contiene del "Estudio hidráulico para la Ordenación de las cuencas del Sol Oriental (Málaga)".

#### ▪ **AFECCIONES DE COSTAS.**

El ámbito de este Plan Parcial se encuentra afectado por la Zona de Servidumbre de Protección del Dominio Público Marítimo Terrestre y por su Zona de Influencia, ambas grafiadas en la planimetría del presente Plan Parcial.

La Zona de Servidumbre de Protección recae en una franja de 100 metros medida tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar. En ella pueden realizarse, sin necesidad de autorización, cultivos y plantaciones. En los primeros 20 metros podrá, además, depositarse de manera temporal objetos o materiales arrojados por el mar, así como llevar a cabo operaciones de salvamento marítimo. No podrá acometerse cerramientos, salvo en las condiciones que reglamentariamente se determine. Se prohíben, pues, las edificaciones destinadas a residencia o habitación, la construcción o modificación de vías de transporte interurbanas y las de intensidad de tráfico superior a la que se determine reglamentariamente, las actividades que impliquen la destrucción de yacimientos de áridos naturales o no consolidados, entendiéndose por tales los lugares donde haya acumulaciones de materiales detríticos tipo arenas o gravas. También quedan expresamente prohibidos los tendidos aéreos de líneas eléctricas de alta tensión, el vertido de residuos sólidos, escombros y aguas residuales sin depuración, y la publicidad a través de carteles o vallas o por medios acústicos o audiovisuales.

Sólo se permiten, pues, en la zona de servidumbre de protección, las obras, instalaciones y actividades que por su naturaleza no puedan emplazarse en otro lugar, como los establecimientos de cultivo marino o las salinas marítimas o aquéllos que presten servicios convenientes para el uso del dominio público marítimo-terrestre, así como las instalaciones deportivas descubiertas. También en estos casos, la ejecución de terraplenes, desmontes o tala de árboles habrá de cumplir las condiciones establecidas reglamentariamente para garantizar la protección del dominio público.

La zona de influencia consiste en una franja de 500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar. Las construcciones deberán adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística. Deberá evitarse la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, sin que la densidad de edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable programado o apto para urbanizar en el término municipal.

Consultada la cartografía relativa a las Áreas con Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSIs) en la Web del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico se observa que el ámbito del Plan Parcial no se encuentra afectado por las mismas, como se refleja en la siguiente imagen:



■ **Áreas de riesgo potencial significativo de inundación (ARPSI)**

ARPSI



■ **Zonas inundables de Andalucía**

■ Zonas inundables. Período de retorno 500 años

Los terrenos objeto de ordenación se encuentran a una cota entre 50 – 60 m sobre el nivel del mar llegando a 120 m en el extremo norte, por lo que no se prevé que estos terrenos puedan verse afectados por posibles subidas del nivel del mar.

■ **AFECCIONES DE ARQUEOLÓGICAS.**

En el ámbito de actuación se hallan dos yacimientos arqueológicos que figuran en el Catálogo de PGOU de Málaga, ambos localizadas en la zona Este del sector y que figuran grafiados conforme a la delimitación contenida en las fichas correspondientes:

- Playas fósiles El Candado-La Araña (núm. 3)
- Puente sobre el Arroyo del Judío (núm. 91)

En la zona Oeste del sector también se emplazan una serie de baterías de costa instaladas durante la guerra civil española y la inmediata posguerra. Se trata de un conjunto de instalaciones miliares que llevan abandonadas cinco décadas y que presentan un conjunto de túneles, salas de mando, estancias de tropa y puestos de artillería.

Se aporta como Anejo nº 10 al presente Plan Parcial Memoria con la delimitación precisa de las zonas ocupadas por las playas fósiles en el ámbito de actuación, Memoria documental arquitectónica y patrimonial sobre las baterías de costa conservadas en el ámbito del sector y Memoria de medidas correctoras y de protección concretas que se aplicarán tanto en la conservación del yacimiento núm. 3 (playas fósiles), como del núm. 91 (Puente sobre el Arroyo del Judío) del PGOU de Málaga.

En cuanto a las baterías de costa existentes se incluye en el mismo anejo Memoria documental sobre estas instalaciones históricas.

### **1.7. MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA.**

A) LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA.

Las determinaciones que han constituido la base para el desarrollo del presente proyecto de Innovación de Plan Parcial de Ordenación son las contempladas en el Título I, Capítulo II de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, que de forma específica quedan definidas en el artº 13, en el que se hace referencia a las determinaciones que han de contener los Planes Parciales, que de forma resumida se exponen a continuación:

- a. Trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y enlaces con el sistema general de comunicaciones.
- b. Delimitación de zonas de ordenación, con asignación de usos pormenorizados y tipologías edificatorias, y su regulación mediante ordenanzas.
- c. Fijación de superficie y características de reservas para dotaciones, incluidas las relativas a aparcamientos.
- d. Trazado y características de las galerías y redes propias del sector, de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, telecomunicaciones, gas natural, etc.
- e. Plan de Etapas.
- f. Evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización, y en su caso de las dotaciones.

Todo ello se detalla a lo largo del desarrollo del presente trabajo, incluido en los distintos apartados del mismo y recogido de forma sistemática.

Los módulos de equipamiento se ajustan a lo previsto en el Artículo 17 de la LOUA de la forma siguiente:

Uso característico Residencial:

- Dotaciones: entre 30 y 55 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros de techo edificable con uso residencial, de los que entre 18 m<sup>2</sup> y 21 m<sup>2</sup> deberán destinarse a parques y jardines, y nunca menos del 10 % de la superficie del sector.

- Aparcamientos: entre 0,5 y 1 plazas / 100 m<sup>2</sup> edificados.

## B) REGLAMENTOS DE GESTIÓN URBANÍSTICA Y DE PLANEAMIENTO.

Asimismo, de conformidad con la Disposición Derogatoria de la Ley del Suelo Andaluza, se han tenido en cuenta de forma supletoria y en todo lo compatible con la LOUA, las disposiciones del RD 2159/1978, de 23 de Julio (Reglamento de Planeamiento) y del RD 3288/1978, de 25 de Agosto (Reglamento de Gestión Urbanística).

## C) PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MÁLAGA.

El Documento de Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga, aprobado definitivamente con fecha 21.01.2011 (BOJA 30.08.2011), incluye los terrenos en estudio, en el Sector de Actuación denominado PAM-LE.7 (97) (SUP-LE.10 "La Platera" en PGOU 97) con la clasificación de Suelo Urbanizable Ordenado.

En la ficha de Características del Sector se establecen las siguientes características generales:

### **CONDICIONES PGOU 97:**

1. ORDENANZA: Unifamiliar Aislada UAS-2, UAS-3 y UAS-4.
2. Cesión de Sistemas Locales:
  - Parque Público: 200.000 m<sup>2</sup>
  - Equipamiento: 25.000 m<sup>2</sup>, que se localizará al Este de la Ronda.
3. Techo máximo: 56.948,00 m<sup>2</sup>t.
4. Reforestación de las zonas verdes.
5. Ejecución de la conexión con la calle Gauberto Fabricio de Vagad.
6. El Plan Parcial fijará las condiciones de implantación de las distintas subzonas con el criterio de localizar las UAS-2 en las zonas bajas y las UAS-4 en las zonas más altas, siendo en cualquier caso la tipología de viviendas aisladas o pareadas.
7. El Plan especial de Infraestructuras determinará las cargas urbanísticas externas del Sector.
8. Impacto moderado (2) del PGOU 97.
9. Riesgo Geotécnico (3) del PGOU 97.
10. Afección Arqueológica del yacimiento nº3 Playas Fósiles de la Araña y del nº 91 Antiguo Camino de Vélez.

### **CONDICIONES DE LA REVISIÓN DEL PGOU:**

1. Deberá modificarse el plan parcial de forma que la nueva zonificación del plan tenga en cuenta, en la localización de los usos residenciales y de equipamientos, los condicionantes derivados de la Declaración de Impacto Ambiental (DIA) de fecha 4 de marzo de 2007 del Proyecto de Valorización de Residuos y la Autorización Ambiental Integrada de fecha 23

de julio de 2007 para la planta de fabricación de cementos de la Araña, así como del Estudio Acústico que obligatoriamente habrá de realizarse. Para ello, con carácter previo a la redacción de dicha modificación, deberá realizarse en los terrenos del Sector la misma campaña de mediciones de la contaminación que dicha DIA prescribe para la propia fábrica.

2. Se requerirá modificación del planeamiento de desarrollo.

#### DETERMINACIONES:

Superficie del ámbito:	435.380 m <sup>2</sup> .
Edificabilidad Total:	56.948,00 m <sup>2</sup> t
Aprovechamiento Medio:	0,45 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Aprovechamiento Subjetivo:	176.328,90 uuaa
Edificabilidad Propietarios:	40.628,78 m <sup>2</sup> t
le:	0.131 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .
Uso Global:	Residencial
C.P.H.:	4,340
Excesos:	70.825,42 m <sup>2</sup> t
Iniciativa:	Privada
Sistema de Actuación:	Compensación

Estas características constituyen la base de desarrollo de la presente Innovación del Plan Parcial de Ordenación.

#### **1.8. CONCLUSIONES.**

Estas características urbanísticas, así como los antecedentes expuestos anteriormente, constituyen la base de desarrollo de la presente Reforma Julio 2023 de la Innovación del Plan Parcial de Ordenación del sector de Actuación PAM-LE.7, del Documento de Revisión del PGOU de Málaga (SUP-LE.10 "La Platera" del PGOU 97), permitiendo establecer el adecuado marco reglado para el desarrollo de estos terrenos.

Málaga, Julio de 2024.

Fdo.: ÁNGEL ASENJO DÍAZ.  
Arquitecto Director.

## 2. Memoria Justificativa.

**2. ÍNDICE DE LA MEMORIA JUSTIFICATIVA.**

2.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE ACTUACIÓN.....	33
2.2. CRITERIOS DE ACTUACIÓN.....	33
2.3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.....	34
2.4. ZONIFICACIÓN.....	35
2.5. DENSIDADES Y VOLÚMENES RESULTANTES.....	37
2.6. JUSTIFICACIÓN DE RESERVAS.....	38
2.6.1. ÁREAS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS.....	38
2.6.2. APARCAMIENTOS.....	39
2.6.3. CUADRO COMPARATIVO DE RESERVA DE DOTACIONES RESPECTO AL PLAN PARCIAL APROBADO DEFINITIVAMENTE CON FECHA 26.06.2008.....	41
2.7. JUSTIFICACIÓN DE INNECESARIEDAD DE RESERVA DE SUELO PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL.....	41
2.8. COMPARACIÓN DE CARACTERÍSTICAS PGOU.....	41
2.9. CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS.....	42
2.10. DIVISIÓN EN UNIDADES DE EJECUCIÓN.....	42
2.10.1. REPERCUSIÓN MEDIA DE LA URBANIZACIÓN.....	44
2.10.2. DIVISIÓN EN UNIDADES DE EJECUCIÓN.....	44
2.11. INFRAESTRUCTURAS PROYECTADAS.....	47
2.12. IDENTIFICACIÓN DE PROPIETARIOS.....	60
2.13. MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.....	61
2.14. COMPROMISOS A CONTRAER ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO Y LOS PROPIETARIOS. ..	61
2.15. GARANTÍAS DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS.....	61
2.16. CUADROS RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS.....	61
2.17. CONCLUSIONES.....	64



## 2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

### 2.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE ACTUACIÓN.

El ámbito sobre el que se desarrolla el presente documento de Innovación del Plan Parcial de Ordenación comprende los terrenos del Sector de Actuación PAM-LE.7 (97) del Documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga (SUP-LE.10 "La Platera" del PGOU 97) y su delimitación se ajusta a la definida en dicho documento.

La superficie total del Sector de Actuación, que mediante el presente documento se ordena como desarrollo de las previsiones del Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga, es de 432.533,55 m<sup>2</sup> si bien para calcular los aprovechamientos urbanísticos y las reservas exigibles, no se consideran los suelos de dominio público correspondientes al cauce del Arroyo Judío. De esta manera, se deducen a efectos de cálculo del aprovechamiento urbanístico y reservas del Plan Parcial, los 30.801,57 m<sup>2</sup> de suelo correspondiente a dichos terrenos de dominio público, quedando finalmente como superficie de cálculo 401.731,98 m<sup>2</sup>.

El Sector de Actuación PAM-LE.7 se configura como un sector discontinuo, distinguiéndose en este sentido la zona Este y la zona Oeste, separadas por la Autovía Ronda Este de Málaga. La delimitación física se produce interiormente por la Ronda Este, como ya se ha indicado, al Este por terrenos de uso industrial, al Sur por la antigua y nueva CN-340, al Oeste por la urbanización El Candado, y al Norte por la barriada Jarazmín.

### 2.2. CRITERIOS DE ACTUACIÓN.

Se pretende tener como objetivo básico, la creación de un núcleo residencial de población servido por sus correspondientes equipamientos, readaptando las asignaciones de uso del suelo a los contenidos de la LOUA, así como al Documento de Revisión Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga.

El criterio de ordenación seguido se apoya en las determinaciones del Plan General para el Sector en cuanto al trazado y conexiones generales de la trama viaria, garantizando el crecimiento uniforme de la ciudad:

- La zona situada más al Oeste se ordena con tres accesos de nueva creación que conectan con la urbanización El Candado, uno ellos que constituye el acceso principal mediante una rotonda, otro acceso secundario situado más al sur, ambos desde calle Mina del Candado y un tercer acceso desde la antigua carretera N-340. En esta zona se plantean 5 parcelas residenciales, 2 de ellas destinadas al realojo de la urbanización Montegolf, compuesta por un conjunto de 29 parcelas unifamiliares y una en tipología adosada de 85 viviendas, que constituyen la unidad de ejecución I de esta ordenación. En el resto de la zona oeste se ordena mediante 148 viviendas unifamiliares adosadas y una parcela comercial, integradas en la unidad de ejecución II, a la que se accederá desde la CN-340 y se

completa con el sistema de equipamientos y áreas libres, ordenándose un gran parque en la zona alta, y un área libre pública en la zona correspondiente a la antigua cantera de extracción de áridos.

- En la zona situada más al Este, se plantea una ordenación mediante una parcela de 152 viviendas unifamiliares adosadas. Asimismo, se plantea una parcela de comercial que preste servicio a esta zona, a la vez que se completa la ordenación hasta el límite Norte con áreas libres públicas.

### **2.3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.**

Como ya se ha indicado, el presente documento, toma como base de partida la ordenación propuesta por el Plan Parcial de Ordenación del Sector SUP-LE.10 "La Platera", aprobado definitivamente con fecha 26.06.2008 (BOP 21.04.2009), recogida en el Documento de Revisión del PGOU de Málaga, aprobado definitivamente con fecha 21.01.2011 (BOJA 30.08.2011), en cuanto a los elementos básicos de la estructura urbana y en cuanto a la zonificación básica, con pequeñas modificaciones para facilitar la nueva división en unidades de ejecución que más adelante desarrollaremos.

Tomando en consideración las determinaciones que el Plan General atribuye a los terrenos en estudio, es necesario ejecutar, como servicios de interés general para la ciudad, las conexiones viarias con los sectores colindantes, la ordenación de las zonas verdes del Sector, así como la cesión de suelo correspondiente al realojo de la urbanización Montegolf.

Los terrenos ordenados constituyen una pieza clave en el desarrollo de la zona donde quedan enclavados, rodeados por suelos urbanos consolidados o en vías de consolidación, con lo que se completa y complementa la trama urbana de dicha zona del Litoral Este.

Así pues, la ordenación propuesta tiene relación directa con dos de los sistemas generales vertebradores de la red arterial de tráfico rodado, como es la Ronda Este de Málaga, que atraviesa el sector, y conecta con la Autovía de la Costa del Sol, y la Carretera de Almería (CN-340), situada al Sur, desde la cual se accede directamente, mediante un acceso de nueva creación.

Se plantea la ejecución de una red viaria centralizada que articula la futura expansión de las dos zonas en las que se subdivide el Sector, a la vez que se conecta con la red viaria general del entorno. Así, mientras que en la zona Este se accede a través del nudo de enlace existente en la zona sur, la zona Oeste tiene como acceso principal la rotonda situada en calle Mina del Candado, y un acceso de nueva creación en la zona Sur que conecta con la Carretera de Almería (CN-340) mediante una nueva glorieta de enlace a desarrollar en la segunda unidad de ejecución.

La ordenación es residencial de tipo unifamiliar, con tipologías de baja densidad con dos plantas de altura, alternándose las variantes unifamiliar aislada y unifamiliar adosada en la zona Oeste, quedando ordenada la zona Este con tipología unifamiliar adosada.

Los equipamientos públicos se sitúan en la zona oeste del sector, junto a las parcelas residenciales, en aquellos terrenos que no presentan riesgos geotécnicos, y en la Zona Este, se delimita una parcela comercial que presta servicio a las viviendas que se ordenan en esta zona.

Las Zonas Verdes se concentran fundamentalmente al Norte de ambas zonas, con clara vocación de parque público periurbano.

De esta forma, se propone crear un conjunto edificatorio de marcado carácter residencial, capaz de dar respuesta a un déficit existente en esta zona de la ciudad, donde aún no se ha desarrollado una urbanización de calidad, ejecutada con esmero y terminada de forma adecuada, en cuya ejecución se sostenga un nivel pretendido, posibilitando su posterior mantenimiento de la mejor forma posible para la futura vida de la urbanización.

La tipología residencial prevista difiere de lo especificado en la Ficha de Características del sector en el PGOU, que prevé para el sector una implantación unifamiliar aislada (UAS) en cualquiera de sus tipos. En este sentido, desde un conocimiento de las singulares características del sector, y una vez analizada la ubicación de zonas geológicamente inestables, se vio que dada la escasez de suelo neto apto para ser ocupado por las parcelas residenciales, cualquier ordenación de tipo unifamiliar aislada era físicamente imposible por falta de suelo, obligando a recurrir a la ordenanza tipo UAS-1 del PGOU de Málaga, cuyos parámetros característicos impiden llevar a cabo una ordenación residencial de calidad media-alta como la que se plantea para esta zona de la ciudad, por lo que se ha recurrido a ésta exclusivamente para ordenar las parcelas correspondientes a los realojos de Montegolf. En este sentido se ha visto claramente más adecuado la implantación de una tipología edificatoria de tipo unifamiliar adosada, con un índice de edificabilidad variable que oscila entre  $0,432 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$  y  $0,734 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$ , que por sus parámetros característicos, refuerza el carácter lineal aterrazado de la ordenación y configura claramente los espacios urbanos, diferenciando perfectamente las zonas edificadas de los espacios libres ajardinados privados, con lo cual entendemos se consigue un conjunto residencial más ordenado y de mayor calidad.

En la zona Este, se plantea una ordenación unifamiliar adosada a desarrollar mediante la ordenanza UAD-1 del PGOU de Málaga.

## **2.4. ZONIFICACIÓN.**

Las distintas zonas previstas dentro de la ordenación, de acuerdo con los usos a que se destinan las parcelas definidas por el presente documento, son las siguientes:

---

- Residencial Unifamiliar Aislada (RU)
- Residencial Unifamiliar Adosada (RA)
- Comercial (CO)
- Equipamiento Público (E)
- Equipamiento Deportivo privado (Ep)
- Áreas Libres (V)
- Sistema Técnico (ST)
- Viario

Y las características de cada una de ellas son las que se detallan a continuación:

- \* RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA (RU).  
Comprende esta zona las parcelas situadas en la zona Oeste, destinadas en parte al realojo de las viviendas de la Urbanización Montegolf, con una altura máxima de edificación de planta baja más una planta alta.
  
- \* RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA (RA).  
Comprende esta zona la tipología dominante para las parcelas residenciales del Sector, exceptuando las unifamiliares aisladas destinadas en parte al realojo de Montegolf, antes descritas. Se resuelve mediante agrupación de Viviendas Unifamiliares Adosadas, cuyo espacio libre de parcela ajardinado constituye un elemento determinante de su morfología y de la ordenación general, con una altura máxima de edificación de planta baja más una planta alta.  
  
Para el caso particular de las parcelas residenciales R.4 y R.5, situadas en la zona Este del Sector, el promotor del planeamiento del sector se reserva la oportunidad y conveniencia de iniciar el desarrollo residencial previsto en las mismas.
  
- \* COMERCIAL (CO).  
Comprende esta zona las parcelas CO.1 y CO.2 destinadas a uso Comercial, situada en las dos zonas del Sector, empleándose una tipología de baja densidad, mediante edificio exento, permitiendo la existencia de espacios privados ajardinados alrededor de la misma, con una altura de la edificación de PB para la parcela CO.1 y PB+1 para la parcela CO.2.
  
- \* EQUIPAMIENTO PÚBLICO (E).  
Comprende tres parcelas destinadas al uso indistinto de equipamiento comunitario escolar, social y deportivo, incluyendo guardería y escolar.
  
- \* VERDE (V).  
Comprende aquellas parcelas dedicadas al uso de Parque, Jardines, Juegos de niños y Recreo, que se sitúan relacionadas entre sí formando un sistema de áreas libres homogéneo, que a su vez completa la ordenación del sector. Tendrá esta zona el

tratamiento adecuado en el posterior Proyecto de Urbanización, ordenándose conforme a los criterios municipales al respecto.

\* SISTEMA TÉCNICO (ST).

Comprende las parcelas destinadas a albergar sistemas técnicos infraestructurales de la ordenación, necesarios para el correcto funcionamiento de las redes de abastecimiento de la urbanización, tales como Centros de Transformación y depósitos.

\* VIALES.

Comprende el suelo destinado al uso de circulaciones rodadas y peatonales al interior del Sector de Actuación.

## 2.5. DENSIDADES Y VOLÚMENES RESULTANTES.

Como resultado de la ordenación proyectada, dentro de la presente Innovación del Plan Parcial de Ordenación, se obtienen los siguientes valores característicos:

### CUADRO DE CARACTERÍSTICAS GENERALES

ZONA	USO	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	T.EDIFICABLE
RU	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA	9.478,13 m <sup>2</sup> s	0,394-0,345 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	3.480,00 m <sup>2</sup> s
RA	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA	81.039,68 m <sup>2</sup> s	0,491-0,447-0,734 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	44.578,57 m <sup>2</sup> s
CO	COMERCIAL	4.580,62 m <sup>2</sup> s	0,700-1,000 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	4.268,32 m <sup>2</sup> s
Vp	ZONA LIBRE PRIVADA	8.110,86 m <sup>2</sup> s	0,037 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	300,00 m <sup>2</sup> s
<b>Total Aprovechamiento Bruto del Sector</b>				<b>52.626,89 m<sup>2</sup>t</b>
E	EQUIPAMIENTO PÚBLICO	13.742,65 m <sup>2</sup> s	0,550-0,047-0,898 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	6.249,96 m <sup>2</sup> s
V	ÁREAS LIBRES PÚBLICAS	244.287,05 m <sup>2</sup> s	---	---
ST	SISTEMAS TÉCNICOS	1.152,48 m <sup>2</sup> s	---	---
VIALES		39.340,51 m <sup>2</sup> s	---	---
<b>TOTAL SECTOR SUP-LE.10 "LA PLATERA"</b>		<b>401.731,98 m<sup>2</sup>s</b>	<b>0,131 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s</b>	<b>58.876,85 m<sup>2</sup>s</b>
DPH Y ZONA SERVIDUMBRE ARROYO JUDÍO		30.801,57 m <sup>2</sup> s		

La edificabilidad bruta lucrativa, resulta ser de:

$$52.626,89 \text{ m}^2\text{t} / 401.731,98 \text{ m}^2\text{s} = 0,131 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$$

## 2.6. JUSTIFICACIÓN DE RESERVAS.

### 2.6.1. ÁREAS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS.

A continuación, realizamos la justificación de las dotaciones proyectadas, tomando como referencia en primer lugar lo exigido en el Reglamento de Planeamiento, y a continuación el Art. 17 de la LOUA, para un USO RESIDENCIAL, a efectos de reservas:

\* **LOUA:**

CUADRO COMPARATIVO DE DOTACIONES (406 viviendas)			
RESERVAS	LOUA		INNOVACIÓN PPO ENERO 2023
ÁREAS LIBRES	18-21 m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> t	9.473 m <sup>2</sup> s - 11.052 m <sup>2</sup> s	244.287,05 m <sup>2</sup> s
EQ. ESCOLAR	12-30 m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> t	6.315 m <sup>2</sup> s - 15.788 m <sup>2</sup> s	7.116,27 m <sup>2</sup> s / 3.913,96 m <sup>2</sup> t
EQ. DEPORTIVO			4.246,74 m <sup>2</sup> s / 200,00 m <sup>2</sup> t
EQ. SOCIAL			2.379,64 m <sup>2</sup> s / 2.136,00 m <sup>2</sup> t
EQ. COMERCIAL			4.580,62 m <sup>2</sup> s / 4.268,32 m <sup>2</sup> t
			18.323,27 m <sup>2</sup> s

\* **REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO:**

CUADRO COMPARATIVO DE DOTACIONES (406 viviendas)			
RESERVAS	REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO		INNOVACIÓN PPO ENERO 2023
ÁREAS LIBRES	18 m <sup>2</sup> s/vda	7.308,00 m <sup>2</sup> s	244.287,05 m <sup>2</sup> s
EQ. ESCOLAR	12 m <sup>2</sup> s/vda	4.872,00 m <sup>2</sup> s	7.116,27 m <sup>2</sup> s / 3.913,96 m <sup>2</sup> t
EQ. DEPORTIVO	6 m <sup>2</sup> s/vda	2.436,00 m <sup>2</sup> s	4.246,74 m <sup>2</sup> s / 200,00 m <sup>2</sup> t
EQ. SOCIAL	3 m <sup>2</sup> t/vda	1.218,00 m <sup>2</sup> s	2.379,64 m <sup>2</sup> s / 2.136,00 m <sup>2</sup> t
EQ. COMERCIAL	1 m <sup>2</sup> t/vda	406,00 m <sup>2</sup> s	4.580,62 m <sup>2</sup> s / 4.268,32 m <sup>2</sup> t
			18.323,27 m <sup>2</sup> s

Dado que el Sector de Actuación PAM-LE.7 se encuentra catalogado como de "Impacto Moderado" por el PGOU 97, se plantea la necesidad de cumplir lo exigido en el derogado artículo 11.3.3.1 de la Normativa del Suelo No Urbanizable y de Protección del Medio Ambiente, al proceder de un Plan Parcial aprobado definitivamente, en aquellos aspectos que le afecten.

Esto se lleva a cabo de la siguiente forma:

**Art. 11.3.3. "Condiciones de los planes y proyectos".**

1. *Los suelos residenciales deberán preverse con una **superficie plantada**, pública o privada, con especies de los propios terrenos, o, al menos, autóctonas, que deberá ser arbolada en el caso de edificación en ladera, **de al menos un 25% de la superficie total de los terrenos.***

En este sector, al tener una superficie de 401.731,98 m<sup>2</sup>, le corresponde un total de 100.433 m<sup>2</sup> (25%) de plantación mínima de zonas verdes, lo que, en nuestro caso, se cumple sobradamente al ser un total de zonas verdes públicas de 244.287,05 m<sup>2</sup>, que constituye un 60,81 %, superior al mínimo exigido en el PGOU.

### **2.6.2. APARCAMIENTOS.**

Justificamos, por una parte, la dotación mínima de aparcamientos en viario público establecida en la LOUA, que resulta ser de 0,5-1 plazas por cada 100 m<sup>2</sup>t y, por otra parte, la dotación de aparcamientos establecida en la Normativa del Documento de Revisión del PGOU de Málaga, que resulta ser de 1,5 plazas por cada 100 m<sup>2</sup>c al interior de parcelas y de 0,5-1 plazas anejas a la red viaria:

- a) **LOUA.** Dotación de aparcamientos en viario público (uso residencial):

- Zona Oeste:

Entre 0,5 y 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup>t = Entre **158 y 316 plazas**

El Plan Parcial prevé una dotación de aparcamientos en los viales de la ordenación de la Zona Oeste de **305 plazas**.

- Zona Este:

Entre 0,5 y 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup>t = Entre **106 y 210 plazas**

El Plan Parcial prevé una dotación de aparcamientos en los viales de la ordenación de la Zona Este de **119 plazas**.

- b) **PGOU.** Dotación de aparcamientos en suelo urbanizable en el interior de parcelas:

1,5 plazas / 100 m<sup>2</sup>c = 1,5 \* 52.626,89 m<sup>2</sup>t/100 m<sup>2</sup>t = **789 plazas**

Dotación total de aparcamientos, al interior de parcelas por usos, según PGOU:

Al interior parcelas uso Unifamiliar Aislada (1,5 plaza/100 m <sup>2</sup> c)	=	66 plazas
Al interior parcelas uso Unifamiliar Adosada (1,5 plaza/100 m <sup>2</sup> c)	=	656 plazas
Al interior parcelas uso Comercial (1 plaza/25 m <sup>2</sup> c)	=	171 plazas
Al interior parcela uso Equipamiento (1 plaza/100 m <sup>2</sup> c)	=	63 plazas
<b>Total aparcamientos interior de parcelas</b>	<b>=</b>	<b>956 plazas</b>

Con lo cual, la dotación total de plazas de aparcamiento del sector es de:

Total plazas en viario público	=	424 plazas
Total plazas al interior de parcelas	=	956 plazas
<b>Total plazas de aparcamiento del sector</b>	<b>=</b>	<b>1.380 plazas</b>

Lo que resulta superior al mínimo exigido en la LOUA así como en la Normativa del PGOU.

De acuerdo con el Artº. 35.1. de la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados, deberá reservarse como mínimo una plaza para personas con movilidad reducida por cada cuarenta plazas o fracción, lo que arroja la cantidad de 11 plazas (424 plazas/40). El presente Plan Parcial reserva 23 plazas para personas con movilidad reducida situadas en la red viaria, ubicadas próximas a los equipamientos públicos y a los puntos de cruce entre los itinerarios peatonales accesibles y los itinerarios vehiculares, tal y como determina la indicada Orden en su Artº. 35.2. Han sido grafiadas estas plazas de acuerdo con las dimensiones mínimas que esta normativa establece, de 5,00 m de longitud x 2,20 m de ancho que, además, disponen de una zona de aproximación y transferencia posterior de anchura igual a la de la plaza y una longitud mínima de 1,5 m.

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

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



### 2.6.3. CUADRO COMPARATIVO DE RESERVA DE DOTACIONES RESPECTO AL PLAN PARCIAL APROBADO DEFINITIVAMENTE CON FECHA 26.06.2008.

RESERVAS	PPO Aprob. Definitivamente 26.06.2008	m <sup>2</sup> /vda (551 vdas)	Innovación PPO Enero 2023	m <sup>2</sup> /vda (406 vdas)
VERDE PÚBLICO	232.626,00 m <sup>2</sup> s	422,19	244.287,05 m <sup>2</sup> s	601,69
EQUIPAMIENTO ESCOLAR	7.810,00 m <sup>2</sup> s	14,17	7.116,27 m <sup>2</sup> s	17,53
EQUIPAMIENTO SOCIAL	1.444,00 m <sup>2</sup> t	2,62	2.136,00 m <sup>2</sup> t	5,26
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	4.971,00 m <sup>2</sup> s	9,02	4.246,74 m <sup>2</sup> s	10,46
COMERCIAL	4.143,00 m <sup>2</sup> t	7,52	4.268,32 m <sup>2</sup> t	10,51

Como puede observarse, la reserva de dotaciones establecida en la presente Innovación es superior a la recogida en el Plan Parcial aprobado definitivamente con fecha 26.06.2008, que mediante este documento se modifica.

### 2.7. JUSTIFICACIÓN DE INNECESARIEDAD DE RESERVA DE SUELO PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL.

Según Informe Técnico del Servicio de Control Jurídico de Planeamiento, resulta la no aplicabilidad al Plan Parcial de Ordenación del Sector que nos ocupa, del contenido del Artículo 10.1b) de la LOUA, en su redacción dada por la Ley 13/2005, de 11 de Noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, que establece la necesidad de reserva obligatoria de suelo para su destino a viviendas de Protección Oficial u otros regímenes de protección pública.

### 2.8. COMPARACIÓN DE CARACTERÍSTICAS PGOU.

A continuación, se relacionan los saldos referentes a la comparación de los parámetros urbanísticos, así como los usos y reservas fijados por el PGOU de Málaga, y los contenidos en el presente Plan Parcial de Ordenación.

SECTOR DE ACTUACIÓN PAM-LE.7 "La Platera"	DOCUMENTO DE REVISIÓN DEL PGOU	PPO
SUPERFICIE SECTOR	435.380 m <sup>2</sup> s	401.731,98 m <sup>2</sup> s
EDIFICABILIDAD BRUTA	0,131 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	0,131 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
USO	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL
ORDENANZAS	UAS	UAS, UAD

Como puede apreciarse, los parámetros propuestos, se encuentran dentro de los parámetros establecidos en el Documento de Revisión del PGOU, matizado en lo que respecta a la ordenanza UAD, cuya justificación ya se ha detallado en el apartado 2.3 anterior, y en cuanto

a las reservas de equipamiento, se respeta en lo posible su ubicación en el Plano de Calificación, Usos y Sistemas del PGOU.

## 2.9. CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS.

Como consecuencia de la ordenación proyectada dentro del presente Plan Parcial, deberán efectuarse a favor del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, las cesiones relacionadas a continuación.

- \* CESIÓN DE APROVECHAMIENTO. A través del correspondiente Proyecto de Reparcelación, se reservará el suelo necesario para contener el aprovechamiento de cesión, correspondiente al 10% del Aprovechamiento Medio.
- \* ZONA VERDE PÚBLICA. Serán de cesión todas aquellas parcelas calificadas como de zona verde destinadas al uso de jardines y juegos y recreo de niños, que son las siguientes:

V-1	ÁREAS LIBRES	46.314,30 m <sup>2</sup> s
V-2	ÁREAS LIBRES	24.523,55 m <sup>2</sup> s
V-3	ÁREAS LIBRES	21.842,89 m <sup>2</sup> s
V-4	ÁREAS LIBRES	81.112,98 m <sup>2</sup> s
V-5	ÁREAS LIBRES	16.953,22 m <sup>2</sup> s
V-6	ÁREAS LIBRES	53.182,28 m <sup>2</sup> s
V-7	ÁREAS LIBRES	357,83 m <sup>2</sup> s
<b>TOTAL ÁREAS LIBRES</b>		<b>244.287,05 m<sup>2</sup>s</b>

- \* ZONA EQUIPAMIENTO.

Serán de cesión las parcelas calificadas como equipamiento público (E), con una superficie total de 13.742,65 m<sup>2</sup>, con los usos relativos escolar, deportivo y social.

- \* VIALES.

Se cederá la totalidad del suelo destinado a los viales dentro del Sector de Actuación, alcanzando un total de 39.340,51 m<sup>2</sup>.

## 2.10. DIVISIÓN EN UNIDADES DE EJECUCIÓN.

Para lograr el desarrollo óptimo de los terrenos, teniendo en cuenta las características específicas de este sector de planeamiento, las expectativas de promoción inmobiliaria que existen sobre el mismo y la estructura de propiedad, se ha procedido a delimitar DOS UNIDADES DE EJECUCIÓN independientes, con lo que se facilita la gestión del desarrollo del

Planeamiento dando cumplimiento al Convenio suscrito con fecha 25.04.2003 entre el Ayuntamiento de Málaga y la Comunidad de Propietarios de Montegolf.

En base a estas consideraciones, se ha optado por incluir en la Unidad de Ejecución I, delimitada en la zona Oeste del Sector, todas las parcelas necesarias para materializar los aprovechamientos correspondientes al Ayuntamiento de Málaga para su cesión a la Comunidad de Propietarios de Montegolf de acuerdo con el Convenio anteriormente indicado, es decir, 13.420,13 m<sup>2</sup>t, así como las parcelas de equipamiento escolar, deportivo y social, y parte de las parcelas de áreas libres V.1 y V.2, quedando el resto de terrenos englobados en la Unidad de Ejecución II, con lo que se da respuesta al equilibrio entre unidades de ejecución.

Por otra parte, las unidades de ejecución resultan ser equilibradas en reparto de cargas y beneficios e independientes en sentido de que la no ejecución de una de ellas no impide el desarrollo de la otra, según analizaremos más adelante. De esta forma, se adopta esta solución como la más adecuada en función de los usos asignados y en consideración de las cesiones de suelo de forma global, a tenor de lo que establece el artículo 106 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) y referencias concordantes del Reglamento de Gestión Urbanística.

Con objeto de garantizar que las dos unidades de ejecución sean técnicamente autónomas se ha establecido que la Unidad de Ejecución I, en el caso de que se comiencen las obras de urbanización antes que las correspondientes a la Unidad de Ejecución 2, además de la red de saneamiento de residuales propia de su ámbito, debe ejecutar su conexión con la EBAR 1 y el bombeo desde ésta hasta la EDAR a través de los terrenos de la Unidad de Ejecución 2. De la misma manera, la Unidad de Ejecución 1 debe ejecutar la red de pluviales a través de la Unidad de Ejecución 2 hasta su evacuación en la ODT existente en la carretera N-340. Estas obras se valoran de forma independiente y es una carga que se imputa a la Unidad de Ejecución 1.

En caso de que comiencen en primer lugar las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución 2, las indicadas infraestructuras estarán integradas en la ejecución de las obras al interior de su ámbito para la posterior conexión de la unidad de ejecución 1 que deberá abonar el valor correspondiente.

En cuanto al coste del refuerzo, adaptación y adecuación de la red eléctrica, se ha valorado conforme a las condiciones establecidas por ENDESA y se ha imputado proporcionalmente al techo edificable de cada unidad de ejecución debiendo éstas firmar de forma conjunta convenio con la compañía suministradora en el que se refleje la cantidad imputada a cada unidad.

A efectos de aplicación del artículo 106 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) y referencias concordantes del Reglamento de Gestión Urbanística, en especial en

cuanto se refiere a las diferencias de rendimiento entre las Unidades de Ejecución, el presente Proyecto analiza por una parte las diferencias de aprovechamiento entre unidades y por otra, calcula el rendimiento de cada una, teniendo en cuenta el aprovechamiento asignado y las cargas urbanísticas. Es decir, entendemos que la nueva delimitación será válida cuando la diferencia de saldos resultantes de la adjudicación de cada Unidad sea inferior en un 15 % en defecto o en exceso al saldo medio del Sector. De esta forma resulta un adecuado equilibrio de cargas y beneficios que supone una más eficaz justicia distributiva que la que resultaría de la simple interpretación del aprovechamiento lucrativo adjudicado a cada Unidad de Ejecución. Para seguir este procedimiento es preciso una evaluación detallada de las cargas por unidades, obteniendo el saldo medio respecto al cual juzgar la validez de la delimitación, tomando para las cargas el valor previsto en el Estudio Económico-Financiero incluido en el presente documento.

### 2.10.1. REPERCUSIÓN MEDIA DE LA URBANIZACIÓN.

Considerando el aprovechamiento del Sector resulta la siguiente repercusión de cargas de urbanización:

- Importe total cargas (Estudio Económico Financiero): 15.162.354,75 €
- Techo edificable sujeto a cargas: 52.626,89 m<sup>2</sup>t
- Repercusión media:  $15.162.354,75 \text{ €} / 52.626,89 \text{ m}^2\text{t} = \mathbf{288,11 \text{ €/m}^2\text{t}}$

### 2.10.2. DIVISIÓN EN UNIDADES DE EJECUCIÓN.

Como se ha indicado, se ha procedido a delimitar Dos Unidades de Ejecución independientes entre sí para facilitar la gestión de este planeamiento y con objeto de llevar a cabo las determinaciones del Convenio suscrito con fecha 25.04.2003 entre el Ayuntamiento de Málaga y la Comunidad de Propietarios de Montegolf, como se ha comentado con anterioridad, así como a los criterios planteados por los Servicios Técnicos Municipales.

Al objeto de analizar la validez de la delimitación propuesta, calculamos para cada unidad, los beneficios y cargas para obtener el rendimiento neto y realizar en su caso las compensaciones que procedan. Ello lo realizamos por una parte calculando el aprovechamiento asignado y su diferencia respecto del valor medio y por otra parte, calculando las cargas asignadas a cada unidad, para llegar al adecuado equilibrio entendiéndose éste dentro de las determinaciones del artículo 106 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) y referencias concordantes del Reglamento de Gestión Urbanística, de forma que la nueva delimitación será válida cuando la diferencia de saldos resultantes de la adjudicación de cada Unidad, sea inferior en un 15 % en defecto o en exceso al saldo medio del Sector. Con ello, las características de cada Unidad de Ejecución son las siguientes:

**a) UNIDAD DE EJECUCIÓN I.**

- Superficie suelo: 102.443,74 m<sup>2</sup>
- Techo edificable: 13.420,13 m<sup>2</sup>t
- Sistema de Actuación: Compensación
- Índice de Edificabilidad: 0,131 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

- Propiedades aportadas Unidad de Ejecución I:

PARCELA	PROPIETARIO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	%
1-A	SOCIEDAD FINANCIERA y MINERA SUR, SLU	102.443,74	100,00
<b>TOTAL UNIDAD DE EJECUCIÓN I</b>		<b>102.443,74</b>	<b>100,00</b>

- Techo edificable sujeto a cargas: 13.420,13 m<sup>2</sup>t.

- Importes cargas de urbanización:

11.686,22 m <sup>2</sup> viales	x	176,00 €/m <sup>2</sup>	=	2.056.774,72 €
7.285,37 m <sup>2</sup> ordenación de áreas libres	x	30,00 €/m <sup>2</sup>	=	218.561,10 €
37.146,76 m <sup>2</sup> reforestación de áreas libres	x	10,00 €/m <sup>2</sup>	=	371.467,60 €
Carga zonal			=	210.276,67 €
Residuales/pluviales vial 1			=	105.916,00 €
Impulsión residuales a depuradora			=	373.400,00 €
EBAR 1			=	68.830,00 €
Refuerzo, adaptación adecuación red eléctrica (ENDESA) (*)			=	308.249,93 €
Conexión subestación			=	153.003,11 €
<b>TOTAL GASTOS URBANIZACIÓN:</b>				<b>3.866.479,13 €</b>

Repercusión de la Unidad: 288,11 €/m<sup>2</sup>t.

**b) UNIDAD DE EJECUCIÓN II.**

- Superficie suelo: 299.288,24 m<sup>2</sup>
  - Techo edificable: 39.206,76 m<sup>2</sup>t
  - Sistema de Actuación: Compensación
  - Índice de Edificabilidad: 0,131 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- Propiedades aportadas Unidad de Ejecución II:

PARCELA	PROPIETARIO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	%
1-A	SOCIEDAD FINANCIERA y MINERA SUR, SLU	108.076,54 m <sup>2</sup>	36,11%
1-B	SOCIEDAD FINANCIERA y MINERA SUR, SLU	61.781,70 m <sup>2</sup>	20,64%
2	AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA	129.430,00 m <sup>2</sup>	43,25%
<b>TOTAL UNIDAD DE EJECUCIÓN II</b>		<b>299.288,24 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00%</b>

- Techo edificable sujeto a cargas: 39.206,76 m<sup>2</sup>t.
- Importes cargas de urbanización:

23.034,29 m <sup>2</sup> viales	x	176,00 €/m <sup>2</sup>	=	4.054.035,04 €
4.620,00 m <sup>2</sup> vial acceso sur zona oeste	x	338,17 €/m <sup>2</sup>	=	1.562.337,51 €
17.238,18 m <sup>2</sup> ordenación de áreas libres	x	30,00 €/m <sup>2</sup>	=	517.145,40 €
182.616,74 m <sup>2</sup> reforestación de áreas libres	x	10,00 €/m <sup>2</sup>	=	1.826.167,40 €
Carga zonal			=	894.888,02 €
5.857,14 m <sup>2</sup> Rotonda N-340	x	176,00 €/m <sup>2</sup> t	=	1.030.856,64 €
EBAR 2			=	62.900,00 €
Refuerzo, adaptación adecuación red eléctrica (ENDESA) (*)			=	900.548,72 €
Conexión subestación			=	446.996,89 €
<b>TOTAL GASTOS URBANIZACIÓN:</b>				<b>11.295.875,62 €</b>

Repercusión de la Unidad: 288,11 €/m<sup>2</sup>t.

**c) EQUILIBRIO ENTRE UNIDADES DE EJECUCIÓN.**

	CARGAS	TECHO EDIFICABLE	RENDIMIENTO UNITARIO
UE.I	3.866.479,13 €	13.420,13 m <sup>2</sup> t	288,11 €/m <sup>2</sup> t
UE.II	11.295.875,62 €	39.206,76 m <sup>2</sup> t	288,11 €/m <sup>2</sup> t
TOTAL SECTOR	15.162.354,75 €	52.626,89 m <sup>2</sup> t	288,11 €/m <sup>2</sup> t

UNIDAD DE EJECUCIÓN I:

- Repercusión de la Unidad de Ejecución: 288,11 €/m<sup>2</sup>t
- Repercusión Media de la Urbanización: 288,11 €/m<sup>2</sup>t
- Diferencia respecto a la repercusión media: 0 €/m<sup>2</sup>t
- Cargas respecto al valor medio de repercusión: 3.866.479,13 €
- Cargas asignadas: 3.866.479,13 €
- Diferencia respecto al valor medio de cargas: 0 €

UNIDAD DE EJECUCIÓN II:

- Repercusión de la Unidad de Ejecución: 288,11 €/m<sup>2</sup>t
- Repercusión Media de la Urbanización: 288,11 €/m<sup>2</sup>t
- Diferencia respecto a la repercusión media: 0 €/m<sup>2</sup>t
- Cargas respecto al valor medio de repercusión: 11.295.875,62 €
- Cargas asignadas: 11.295.875,62 €
- Diferencia respecto al valor medio de cargas: 0 €

Con lo expuesto se consigue el adecuado equilibrio entre unidades de ejecución.

Como se ha considerado anteriormente, con independencia de que la distribución final de las cargas que se deriven de este planeamiento deberá producirse una distribución equitativa en relación los beneficios derivados del mismo en el instrumento o instrumentos de compensación que articule su ejecución, lo que deberá expresarse y garantizarse de forma suficiente en el Proyecto o Proyectos de Reparcelación de las dos unidades de ejecución en que se descompone este Sector de actuación.

**2.11. INFRAESTRUCTURAS PROYECTADAS.**

La presente Innovación del Plan Parcial de Ordenación, contiene los esquemas de servicios urbanísticos proyectados y que deberán ser objeto de adecuado desarrollo y definición, en el Proyecto de Urbanización que habrá de redactarse como consecuencia de este documento. Los esquemas que se proponen contemplan las infraestructuras actuales y

respetan las previsiones futuras, con objeto de favorecer la mejor integración a las redes municipales con las previsiones planteadas para el futuro desarrollo urbano en proyecto.

En este proyecto, se completan las soluciones propuestas con el estudio que hemos realizado de perfiles, rasantes de viales, teniendo en cuenta la conexión con las calles colindantes exteriores al Sector, ejecutando la conexión con la Autovía Ronda Este y con la red viaria del entorno, así como con los esquemas de los servicios de aguas, de saneamiento, de electricidad, alumbrado, etc., con lo que se determina una definición del conjunto que entendemos suficiente.

No obstante, y sin perjuicio de que las determinaciones de las redes puedan ser alteradas en el Proyecto de Urbanización, definimos a continuación las características más relevantes de estos servicios.

### **1. Abastecimiento de agua.**

Según lo comentado con anterioridad y en referencia a los datos establecidos por la compañía EMASA, el sector se abastecerá desde un depósito de nueva construcción junto al existente en Villazo Bajo, ampliando la capacidad del mismo. Además, para alimentar dicho depósito será necesario modificar y reforzar el bombeo de agua existente junto a las instalaciones de la depuradora de "El Peñón del Cuervo" que bombea agua hacia el depósito de Villazo Bajo.

Desde este nuevo depósito ampliado y por gravedad se distribuirá agua potable al sector. Para ello se partirá de las canalizaciones proyectadas en el Plan Director de Infraestructuras de la Zona Este de Málaga, conectándose a las mismas los ramales de alimentación a cada zona del Sector.

Dichos ramales consistirán en dos tuberías de fundición, tal y como se refleja en los planos.

Para la urbanización, por lo tanto, se prevé la nueva red de abastecimiento proyectada y se compone de los siguientes elementos:

- Refuerzo del bombeo existente en "Villazo Bajo" junto a las instalaciones de la depuradora de "El Peñón del Cuervo" hasta el nuevo depósito a construir junto al existente de "Villazo Bajo".
- Conjunto de aljibe de captación, tuberías, válvulas y demás elementos necesarios para el refuerzo del bombeo existente.
- Red de enganche desde tuberías previstas en el plan director de infraestructuras de la zona Este de Málaga hasta el sector de proyecto.
- Suministro por gravedad a las parcelas mediante tuberías según la zona.
- Red general de distribución por gravedad a las parcelas en el sector, que discurrirá bajo aceras de viales, formando anillos cerrados dentro del sector de proyecto. Además, a lo



largo de la red se dispondrán hidrantes de incendios a una distancia no superior a 200 m. y bajo la hipótesis de puesta en servicio de dos de ellos en funcionamiento simultáneo, el caudal de cada uno de ellos será de 16,60 l/sg.

## Materiales

La red de distribución se instalará con conducciones de fundición dúctil con junta automática flexible en sus tramos y junta express agua en válvulas y piezas especiales.

La red se dotará de desagües situados en los puntos bajos de las conducciones, realizándose de acuerdo con las especificaciones establecidas en el Pliego de Condiciones Técnicas de EMASA, mediante derivaciones en "T", con llaves de paso acopladas a las mismas.

Las condiciones de cálculo de caudales son las siguientes:

### PLATERA ESTE.

Nº de viviendas	164
Composición familiar	2,4 hab/viv.
Población	394 personas.
Comercial	3.539,62 m <sup>2</sup> s.
Áreas libres	151.606,31 m <sup>2</sup> .

Dotaciones consideradas:

Viviendas	250 l/ hab. Día.
Uso comercial	5 l/ m <sup>2</sup> / día.
Hidrantes de incendios	500 l/min. (60 min de funcionamiento)

La estimación de caudales para el cálculo de la red de abastecimiento se realiza excluyendo de la misma las dotaciones consideradas para la red de riego, al preverse una red independiente abastecida desde pozo.

Los caudales para considerar se realizan suponiendo el consumo en 10 horas.

Uso doméstico	= 250 x 164 x 2,4 / 36.000 = 2,73 l/s.
Comercial	= 5 x 3.539,62 / 36.000 = 0,49 l/s.
<b>TOTAL</b>	<b>3,22 l/s. (278,21 m<sup>3</sup>/día)</b>

**PLATERA OESTE.**

Nº de viviendas	242
Composición familiar	2,4 hab/viv.
Población	581 personas.
Zona de uso comercial	1.041,00 m <sup>2</sup> s.
Zona Equipamiento público	13.742,65 m <sup>2</sup> s.
Áreas libres.	92.680,74 m <sup>2</sup> s.
Sistemas técnicos	1.152,48 m <sup>2</sup> s.

Dotaciones consideradas:

Viviendas	250 l/hab/día.
Uso comercial	5l/m <sup>2</sup> /día.
Equipamiento público	5l/m <sup>2</sup> /día.
Hidrantes de incendios	500 l/min. (60 min de funcionamiento)

Los caudales para considerar se realizan suponiendo el consumo en 10 horas.

Uso doméstico	= 250 x 242 x 2,4 / 36.000 = 4,03 l/s.
Uso comercial	= 5 x 1.041,00 / 36000 = 0,14 l/s.
Zona equipamiento público	= 5 x 13.742,65 / 36.000 = 1,91 l/s.
<b>TOTAL</b>	<b>6,08 l/s. (525,60 m<sup>3</sup>/día)</b>

Al caudal hallado se le aumentará 18,66 l/s, durante una hora en concepto de hidrantes de incendios, bajo la hipótesis de funcionamiento simultáneo de dos de ellos, quedando un caudal de 60 m<sup>3</sup>/día.

**TOTAL AMBAS ZONAS: 803,81 m<sup>3</sup>/día**, lo que supone un consumo de 315.290,65 m<sup>3</sup>/año.

**2. Saneamiento.**

La red proyectada será separativa, y se ha previsto teniendo en cuenta lo especificado en los siguientes documentos:

- Normas de la empresa suministradora de Abastecimiento de Agua y Saneamiento en Málaga (EMASA).
- Orden 1986 de 15 de Septiembre por la que se aprueba el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Saneamiento de Poblaciones.

La información proporcionada por la compañía EMASA, donde se grafía la red de saneamiento existente, se adjunta como documento Anejo 6.

**\* Red de aguas pluviales.**Generalidades.

La red separativa interna de la zona de estudio, tanto de pluviales como de residuales, con los caudales originados por la misma, se basará en lo contemplado por el Plan General Municipal de Ordenación de Málaga, donde se incluye:

*"...Se considerará una pluviometría uniforme de 200 litros por segundo y hectárea sobre las áreas a drenar.*

*Como coeficiente de escorrentía se adoptarán los siguientes:*

*Viales, superficies edificadas y espacios libres pavimentados en parcelas edificadas: 0,9  
Resto de espacios libres de parcelas, zonas verdes, deportivas, etc...: 0,5 ..."*

Partiendo de estos datos, fijados por el Ayuntamiento, se definirán los caudales en los distintos tramos de la red de drenaje proyectada en función de la distribución y zonificación de las parcelas.

Para la definición de cada uno de los elementos propuestos se tendrán en cuenta, además del contenido de la Instrucción 5.2-IC, los siguientes criterios:

- Todos los colectores tendrán registros cada 25 o 30 metros aproximadamente, llegando excepcionalmente a 40 m, para facilitar el mantenimiento de los mismos, así como en todos aquellos puntos en los que se produzca un cambio de dirección de los mismos.
- El funcionamiento de los colectores se producirá en régimen de lámina libre, con un factor de llenado de la sección que en, en general no superará el 85%, para asegurar un correcto funcionamiento hidráulico y tener en cuenta posibles acarrees o depósitos entre operaciones de limpieza y mantenimiento.
- El diámetro nominal mínimo a emplear en colectores será de 400 mm, empleándose tubos de 315 mm de diámetro para las conexiones de los sumideros con los colectores principales, y en las injerencias de parcelas.
- El material empleado es tubería de saneamiento de PVC de pared interior lisa de color teja, con diámetros desde 315, hasta 1.000 mm y unión por junta elástica, de cara a reducir el número de juntas y por tanto de posibles fugas.
- Los tubos se proyectan en zanja de sección tipo trapecial con taludes máximos 1H/10V, que variarán según características del terreno, y ancho en base variable según el diámetro del tubular que debe alojar, apoyados sobre cama de material granular de dimensión máxima del árido 2-5 mm, y conectados a pozos de registro con tapas de fundición dúctil, con diámetro 110 mm, y elemento metálico partididor de caídas en pozos profundos cada tres metros, en el caso que sea necesario. Las tapas de los pozos serán de clase D 400 modelo Rexel con acerojado automático por apéndice elástico en fundición dúctil.

- La evacuación de las aguas pluviales que caen en calzadas, se realiza mediante sumideros de 50 x 50 cm de dimensiones interiores, en el ámbito de actuación, conectados a la red general de drenaje con tubos de PVC de 315 mm de diámetro exterior nominal. Los imbornales o sumideros se han dispuesto de tal forma que, en función de las pendientes longitudinales de los viales en los que se sitúan, recojan una superficie de aporte entre 300 y 500 m<sup>2</sup> máximo, tal como se derivan de numerosos estudios realizados en este sentido.

Para reducir la carga contaminante en la entrega a los arroyos de las primeras aguas de lluvia, se han de instalar tanques de tormenta. El volumen del tanque de tormenta se dimensionará para que, como mínimo, absorba una lluvia de 20 minutos de duración con una intensidad de 10 litros por segundo y hectárea.

\* **Red de aguas residuales.**

Generalidades.

Para desarrollar la red de aguas residuales de la presente zona de actuación, nos basaremos en lo contemplado por el Plan General Municipal de Ordenación de Málaga, donde, se cita:

*"...El caudal de aguas residuales será el considerado en el abastecimiento de agua, según las previsiones normales que se indican en el apartado 1.1. del artículo 12.0.5., con un período de evacuación de 10 horas.*

*El caudal obtenido se incrementará multiplicando por un coeficiente de mayoración de 2,5, previendo la posible entrada a la red de aguas de lluvia por filtraciones, tapas de los pozos de registro, injerencias no controladas, etc..."*

Para la definición de cada uno de los elementos propuestos se tendrán en cuenta, los siguientes criterios:

- Se utilizará el caudal de cálculo equivalente al de la dotación de la red de abastecimiento de agua. No se utiliza el coeficiente de minoración del 20 % correspondiente a la red de riego, al proyectarse redes independientes para agua potable y riego.
- Todos los colectores tendrán registros cada 25 o 30 metros aproximadamente, llegando excepcionalmente a 40 m, para facilitar el mantenimiento de los mismos, así como en todos aquellos puntos en los que se produzca un cambio de dirección de los mismos.
- Se han dispuesto pozos de registro en todas las parcelas, que constituirán las acometidas con una pendiente del 2%, hasta desaguar al pozo situado en los viales.
- El funcionamiento de los colectores se producirá en régimen de lámina libre, con un factor de llenado de la sección que en, en general no superará el 85%, para asegurar un correcto funcionamiento hidráulico y tener en cuenta posibles acarrees o depósitos entre operaciones de limpieza y mantenimiento.

- El diámetro nominal mínimo a emplear en colectores será de 315 mm, empleándose tubos de 200 mm de diámetro para las conexiones de las acometidas con los colectores principales.
- El material empleado es tubería de saneamiento de PVC de pared interior lisa de color teja, con diámetros desde 200 hasta 600 mm y unión por junta elástica, de cara a reducir el número de juntas y por tanto de posibles fugas.

### 3. Energía eléctrica.

El abastecimiento de energía eléctrica se realizará a partir de la subestación de Miraflores, ampliando una celda de la subestación. Desde allí partirá una línea de media tensión de ida y vuelta (para previsión de cierre disponible en caso de necesidad), disponiéndose el suministro a los distintos centros de transformación a través de líneas subterráneas entubadas que serán reconducidas por los nuevos viales del Sector.

Además, también se considera otro posible cierre con línea existente de media tensión según las condiciones establecidas por la compañía.

A partir de los centros de transformación, se efectuará el suministro en Baja Tensión a las distintas parcelas, debiendo seguirse en ello las normas de las Normas de la Cia. Sevillana y el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

La previsión de potencia necesaria se llevará a cabo a partir de una potencia mínima de 9,2 kW por vivienda, siguiendo lo establecido en el REBT y en la Instrucción de 14 de octubre de 2004 de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, sobre previsión de cargas eléctricas y coeficiente de simultaneidad en áreas de uso residencial y áreas de uso industrial.

Se adjunta cálculo de necesidades de carga, así como necesidades de número de Centros de Transformación previstos, según se adjunta más adelante.

En relación al soterramiento de líneas aéreas, se plantea el soterramiento de las líneas de A.T. que atraviesan el sector, conforme a las determinaciones recogidas en el artículo 7.4.13 del Título VII del PGOU de Málaga, lo que queda recogido en los planos *P.2.5.2.A. Propuesta de alternativa subterránea de líneas aéreas a desmontar (Zona Oeste)* y *P.2.5.2.B. Propuesta de alternativa subterránea de líneas aéreas a desmontar (Zona Este)*

Se plantea igualmente reconducir en canalizaciones subterráneas las diversas líneas de media tensión que atraviesan el sector, según se grafía de forma esquemática en los indicados planos de propuesta de alternativa subterránea de las líneas a desmontar.

El predimensionamiento de los Centros de transformación necesarios queda recogido en el siguiente cuadro:

**Previsión de Cargas:****Zona Oeste:**

Previsión de Cargas						
Platera		SUPERFICIE	Nº VDAS	P.ACTIVA PREVISTA POR SUP.	P.APARENTE. PREVISTA POR SUP.	N_CGP 250A
PARCELA	ORDENANZA	(m <sup>2</sup> )		(kW)	(kVA)	(150kW)
<b>Viviendas (Elec.Elevada)</b>						<b>23(1)</b>
RU-1	UNIFAMILIAR AISLADA	4.267,18	14	103,96	122,31	1
RU-2	UNIFAMILIAR AISLADA	5.210,95	16	146,28	172,09	1
RA-1	UNIFAMILIAR ADOSADA	20.033,09	77	398,36	468,66	3
RA-2	UNIFAMILIAR ADOSADA	16.466,92	64	338,56	398,31	3
RA-3	UNIFAMILIAR ADOSADA	18.504,92	71	370,76	436,19	3
<b>TOTAL RESIDENCIAL</b>			<b>242</b>	<b>1.357,92</b>	<b>1.597,55</b>	<b>11</b>
<b>Zonas Comercial (0,1kW/m<sup>2</sup>)</b>						
CO.1	COMERCIAL	1.041		104,10	122,47	1
<b>TOTAL ZONA COMERCIAL</b>				<b>104</b>	<b>122</b>	<b>1</b>
<b>Zonas Verdes (0,0003kW/m<sup>2</sup>)</b>						
V.1	AREAS LIBRES	46.314,30		13,89	16,35	
V.2	AREAS LIBRES	24.523,55		7,36	8,66	
V.3	AREAS LIBRES	21.842,89		6,55	7,71	
<b>TOTAL VERDE PUBLICO</b>		<b>92.680,74</b>		<b>27,80</b>	<b>32,71</b>	<b>1</b>
<b>Zonas Equipamiento (0,1kW/m<sup>2</sup>)</b>						
E-Esc.	ESCOLAR	7.116,27		711,63	837,21	5
E-Soc.	SOCIAL	4.246,74		424,67	499,62	3
E-Dep	DEPORIVO	2.379,64		237,96	279,96	2
<b>TOTAL EQUIPAMIENTO</b>		<b>13.743</b>		<b>1.374,27</b>	<b>1.616,78</b>	<b>10,00</b>
<b>Alumbrado exterior (0,0004kW / m<sup>2</sup>)</b>						
		<b>28.951,51</b>		11,58	13,62	1
<b>TOTAL ALUMBRADO PÚBLICO</b>				<b>11,58</b>	<b>13,62</b>	<b>1</b>
NOTA (1):	Se calcula el número de CGP para una cantidad de viviendas, en función de un ratio de 23 viviendas. El ratio está calculado suponiendo un 100% de viviendas con electrificación elevada.					
				<b>2.875,67</b>	<b>3.383,14</b>	
				<b>Nº CGP:</b>	<b>24</b>	
				<b>Nº CT(2x630kVA):</b>	<b>3</b>	
				<b>Potencia por CT:</b>	<b>902,17</b>	

**Zona Este:**

Previsión de Cargas						
Platera		SUPERFICIE	Nº VDAS	P. ACTIVA PREVISTA POR SUP.	P. APARENTE. PREVISTA POR SUP.	N_CGP 250A
PARCELA	ORDENANZA	(m <sup>2</sup> )		(kW)	(kVA)	(150kW)
<b>Viviendas (Elec.Elevada)</b>						23(1)
R-4	UNIFAMILIAR ADOSADA	15.236,79	96	485,76	571,48	4
R-5	UNIFAMILIAR ADOSADA	10.797,96	68	356,96	419,95	3
<b>TOTAL RESIDENCIAL</b>		<b>26.034,75</b>	<b>68</b>	<b>842,72</b>	<b>991,44</b>	<b>7</b>
<b>Zonas Verdes (0,0003kW/m<sup>2</sup>)</b>						
V.4	AREAS LIBRES	81.112,98		24,33	28,63	
V.5	AREAS LIBRES	16.953,22		5,09	5,98	
V.6	AREAS LIBRES	53.182,28		15,95	18,77	
V.7	AREAS LIBRES	357,83		0,11	0,13	
<b>TOTAL VERDE PUBLICO</b>		<b>151.248,48</b>		<b>45</b>	<b>53</b>	<b>1</b>
<b>Zonas Comercial (0,1 kW/m<sup>2</sup>)</b>						
CO.2	COMERCIAL	3.539,62		353,96	416,43	3
<b>TOTAL COMERCIAL</b>		<b>3.539,62</b>		<b>353,96</b>	<b>416,43</b>	<b>3</b>
<b>Alumbrado exterior (0,0004kW/m<sup>2</sup>)</b>						
		<b>10.389,00</b>		4,16	4,89	
<b>TOTAL ALUMBRADO PÚBLICO</b>				<b>4,16</b>	<b>4,89</b>	
NOTA (1):	Se calcula el número de CGP para una cantidad de viviendas, en función de un ratio de 23 viviendas. El ratio está calculado suponiendo un 100% de viviendas con electrificación elevada.					
				<b>892,25</b>	<b>1.466,13</b>	
				<b>Nº CGP(250A):</b>	<b>8</b>	
				<b>Nº CT(2x630kVA):</b>	<b>2,00</b>	
				<b>Potencia por CT:</b>	<b>586,45</b>	

**4. Alumbrado Público.**

Se dispondrá alumbrado público en todos los viales proyectados, siguiendo para ello las directrices de los Servicios Técnicos Municipales.

La red de alumbrado público contará con sistemas de regulación de flujo o de doble encendido que permita adaptar la intensidad lumínica a la hora y la estación del año; se

focalizarán las luminarias a las áreas que pretenda iluminarse y se emplearán, siempre, bombillas LED particularmente en la iluminación de viales y paseos peatonales.

Se procurará evitar la iluminación ornamental y se estudiará la posición relativa de las luminarias y el arbolado al objeto de eliminar obstáculos

Se deberán utilizar farolas provistas de pequeñas placas fotovoltaicas que satisfagan el autoconsumo.

Los tipos de luminarias se adaptarán a los usuales por este Ayuntamiento, siguiendo el criterio establecido en los cálculos luminotécnicos, que se adjuntan como Anejo 7.

Los distintos circuitos parten de los Centros de Mando previstos, cuyos emplazamientos figuran en el correspondiente plano. Se dispondrán los equipos de ahorro de energía necesarios en dichos centros de mando.

Para las canalizaciones se emplearán sistemas y materiales análogos a los de las redes subterráneas de distribución reguladas en la ITC-BT-07 el REBT.

Según los cálculos luminotécnicos para el alumbrado de los viales, rotondas y zonas verdes se emplearán lámparas de vapor de sodio de alta presión. Las columnas se preverán según los cálculos luminotécnicos de las siguientes alturas:

- 10 m de altura para las luminarias de los viales, del tipo Ayuntamiento de Málaga.
- 4,5 m de altura para las luminarias de las zonas verdes.

Todas las luminarias equipadas con lámparas de vapor de sodio de alta presión dispondrán en su interior de espacios para alojar el equipo de encendido y de reducción de factor de potencia hasta  $\cos \varphi = 0,9$ .

Todo el alumbrado público estará dotado de protección contra sobre intensidades y contra sobre tensiones.

## **5. Telecomunicaciones.**

Será de aplicación a estas infraestructuras la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones. El articulado de esta Ley determina que los instrumentos de planificación territorial o urbanística deberán, en todo caso, contemplar la necesidad de instalar y explotar redes públicas de comunicaciones electrónicas y recursos asociados y reconocer el derecho de ocupación del dominio público o la propiedad privada para la instalación, despliegue o explotación de dichas redes y recursos asociados de conformidad, con arreglo a los principios de neutralidad, transparencia, no distorsión de la competencia y no discriminación, para lo cual, en su diseño, tendrán que preverse las necesidades de los diferentes operadores que puedan estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en el ámbito territorial de que se trate. Además, se deberá tener en cuenta la



posibilidad de prever canalizaciones suficientes para futuros operadores interesados en dar servicio.

A tal efecto, en el presente proyecto se dispone que las canalizaciones serán independientes para varios operadores de forma que pueda haber tantas canalizaciones de telecomunicaciones como operadores así lo soliciten, contemplando la posibilidad de que el proyecto técnico de urbanización pueda prever canalizaciones suficientes para futuros operadores interesados en dar servicio.

Es preciso señalar que en el proyecto técnico de urbanización que se desarrolle con arreglo a este Plan, se debería diseñar no solamente la conexión a las redes de telecomunicaciones, sino las infraestructuras necesarias para la instalación de redes de telecomunicaciones que permitan su conexión con las redes interiores de los edificios de nueva construcción incluidos en el ámbito de aplicación del Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.

Por lo que se refiere a las características de estas infraestructuras para redes de comunicaciones electrónicas, excepto a lo que se refiere a las infraestructuras en los edificios, no existe legislación específica. No obstante, pueden usarse como referencia las 5 normas UNE aprobadas por el Comité Técnico de Normalización 133 (Telecomunicaciones) de la Asociación Española de Normalización y Certificación (AENOR). Estas normas son:

- UNE 133100-1:2021 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.
  - Parte 1: Canalizaciones subterráneas.
- UNE 133100-2:2021 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.
  - Parte 2: Arquetas y cámaras de registro.
- UNE 133100-3:2021 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.
  - Parte 3: Tramos interurbanos.
- UNE 133100-4:2021 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.
  - Parte 4: Líneas aéreas.
- UNE 133100-5:2021 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.
  - Parte 5: Instalación de fachada.

Por otra parte, la Ley 11/2022 (artículo 46) y el artº 59 del reglamento aprobado por el Real Decreto 424/2005 de 15 de abril, establecen que las administraciones públicas fomentarán la celebración de acuerdos voluntarios entre operadores para la ubicación compartida y el uso compartido de infraestructuras situadas en bienes de titularidad pública o privada, recogiendo a su vez lo establecido en el artº 12 de la Directiva 2002/21/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 7 de marzo de 2002, relativa a un marco común de las redes y los servicios de comunicaciones electrónicas poniendo de manifiesto que "el uso compartido de recursos puede resultar beneficioso por motivos de ordenación territorial, de salud pública o medio ambientales, y las autoridades nacionales de reglamentación deben fomentarlo sobre la base de acuerdos voluntarios. Cuando las empresas no dispongan de alternativa viable, puede resultar adecuado imponer la obligación de compartir recurso o propiedades".

Esto se hará de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 46 de la Ley 11/2022, General de Telecomunicaciones.

La Ley 11/2022 General de Telecomunicaciones (artículos 44 y 45) también establece que los operadores que queden debidamente inscritos en el Registro de operadores tendrán derecho a la ocupación del dominio público y de la propiedad privada en la medida en que ello sea necesario para el establecimiento de la red pública de comunicaciones electrónicas de que se trate, para lo que deberá obtener la autorización de ocupación de dominio público de la Administración titular del mismo. Independientemente de esto, se podrán imponer condiciones al ejercicio de este derecho de ocupación de los operadores cuando estén justificadas por razones de protección del medio ambiente, la salud pública, la seguridad pública, la defensa nacional o la ordenación urbana y territorial, condiciones que deben resultar proporcionadas en relación con el concreto interés público.

En la ocupación del dominio público, además de lo previsto en la indicada Ley General de Telecomunicaciones, será de aplicación:

- La normativa específica relativa a la gestión del dominio público concreto que se pretenda ocupar.
- La regulación dictada por el titular del dominio público en aspectos relativos a su protección y gestión.
- La normativa específica dictada por las Administraciones públicas con competencias en medio ambiente, salud pública, seguridad pública, defensa nacional, ordenación urbana o territorial y tributación por ocupación del dominio público.

Dentro de este apartado definimos las Infraestructuras de Telecomunicación en los edificios, en la forma siguiente:

La normativa específica sobre acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios está constituida por el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, su Reglamento, aprobado mediante Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, y la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio; normativa a la que remite la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación que, a su Disposición Adicional Sexta, ha dado una nueva redacción el artículo 2 apartado a) del citado Real Decreto-Ley.

De acuerdo con lo establecido en esta normativa, no se puede conceder autorización para la construcción o rehabilitación integral de ningún edificio de los incluidos en su ámbito de aplicación, si al correspondiente proyecto arquitectónico no se acompaña el que prevé la instalación de una infraestructura común de telecomunicación propia. La ejecución de esta infraestructura se garantiza mediante la obligación de presentar el correspondiente certificado de fin de obra y/o boletín de la instalación, acompañados del preceptivo protocolo de pruebas de la instalación y todo ello sellado por la correspondiente Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicaciones, requisito sin el cual no se puede conceder

la correspondiente licencia de primera ocupación. Asimismo, en la citada normativa se incluyen las disposiciones relativas a la instalación de esta infraestructura en edificios ya construidos.

Esta Normativa también contiene las disposiciones relativas a los proyectos técnicos, que deben acompañar de manera separada al proyecto arquitectónico y que deben garantizar que las redes de telecomunicaciones en los edificios cumplan con las normas técnicas establecidas.

Tanto la canalización propuesta como la distribución interior de las redes se realizará de acuerdo con la demanda y los requerimientos técnicos exigidos por la normativa vigente, en especial las normas UNE 133100-2021 partes 1 a 5, dejando además previstas las canalizaciones necesarias para la instalación de fibra óptica en una fase posterior, ya que en la actualidad no existen empresas en la zona que faciliten este servicio. Se dispondrá de canalizaciones a fin de ofrecer las infraestructuras necesarias para facilitar el servicio a diferentes operadoras”

La zona cuenta con dos puntos de conexión. Uno situado en la zona Oeste y otro situado para la zona Este. La canalización de telecomunicaciones se conecta a canalización existente en arqueta definida en planos.

El punto de conexión para la zona Oeste será la Cámara de registro 516 “CR” 516.

Para el suministro del sector por la zona Este se plantea la conexión con un punto existente cerca de la Estación Depuradora de Aguas Residuales del Peñón del Cuervo.

## **6. Otros Servicios.**

El Proyecto de Urbanización deberá definir las redes de otros posibles servicios conforme a las normas y criterios de las compañías suministradoras, así como a la Normativa existente al respecto.

De esta forma, entendemos que, en el orden infraestructural, queda definido realmente el funcionamiento de la futura ordenación, de tal suerte que haga posible el perfecto funcionamiento de la misma.

## **7. Limitaciones de la Ley de Costas.**

- La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará según lo especificado en el Título III de la Ley de Costas. En cualquier caso, las actuaciones que pretendan llevarse a cabo en terrenos de dominio público marítimo terrestre deberán contar con el correspondiente título habilitante.

- Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.
- Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente y cumpliendo las condiciones señaladas en el artículo 30 para la zona de influencia.
- Las obras de instalaciones existentes en la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.
- Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.

## 2.12. IDENTIFICACIÓN DE PROPIETARIOS.

La relación de propietarios de este Sector de Actuación se refleja en la Memoria Informativa del Proyecto y, en cualquier caso, reseñamos a continuación, los nombres, domicilios y participación el Sector de los mismos:

- **Parcela 1-A.**

Superficie: 210.520,28 m<sup>2</sup>.

Identificación : SOCIEDAD FINANCIERA Y MINERA SUR, S.L.U.

Domicilio: C/ Vía de los Poblados, nº 1, Edificio C, 6ª planta,  
28.033, MADRID

Participación Sector: 52,40 %.

- **Parcela 1-B.**

Superficie: 61.781,70 m<sup>2</sup>.

Identificación : SOCIEDAD FINANCIERA Y MINERA SUR, S.L.U.

Domicilio: C/ Vía de los Poblados, nº 1, Edificio C, 6ª planta,  
28.033, MADRID

Participación Sector: 15,38 %.

- **Parcela 2.**

Superficie: 129.430,00 m<sup>2</sup>.

Identificación: AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA

Domicilio: Avda. de Cervantes, 4  
29016, MÁLAGA.

Participación Sector: 32,22 %.

### **2.13. MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

Las obras de Urbanización se realizarán por el Sistema de Compensación, con cargo a las Juntas de Compensación del Sector, pudiéndose llevar a cabo mediante concurso/subasta, adjudicación directa o cualquier otro procedimiento acordado por la Junta.

### **2.14. COMPROMISOS A CONTRAER ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO Y LOS PROPIETARIOS.**

Los compromisos que la aprobación de este Proyecto conlleva, quedan recogidos en cuanto a la cesión del suelo de reservas para equipamiento, en el apartado anterior 2.8. de la presente Memoria Justificativa.

Además de lo cual, los propietarios habrán de ejecutar la totalidad de las obras de urbanización previstas por el presente Plan y desarrolladas posteriormente por el correspondiente Proyecto de Urbanización, en los plazos que se fijan en el Plan de Etapas del presente documento.

Además, según el Acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno por el que aprobó definitivamente el Plan Parcial de Ordenación, los propietarios deberán asumir la reforestación de las zonas verdes previstas en el ámbito.

### **2.15. GARANTÍAS DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS.**

Las garantías del cumplimiento de estos compromisos vendrán representadas por aval del 7% de la totalidad de las obras de Urbanización previstas por el presente documento. Esto podrá cumplimentarse en metálico, o mediante títulos bancarios suficientes, según evaluación económica del presente Plan.

### **2.16. CUADROS RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS.**

A continuación, indicamos las características generales y de cada parcela, consecuencia de la ordenación proyectada:

**CUADRO Nº 1. CARACTERÍSTICAS GENERALES.**

Superficie del Sector: 401.731,98,00 m<sup>2</sup>

## APROVECHAMIENTO LUCRATIVO:

Edificabilidad bruta: 0,131 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>t

Techo máximo edificable: 52.626,89 m<sup>2</sup>t

## EQUIPAMIENTOS Y CESIONES:

Verde público: 244.287,05 m<sup>2</sup>

Equipamiento Público: 13.742,65 m<sup>2</sup>

Viales: 39.340,51 m<sup>2</sup>

Sistemas Técnicos: 1.152,48 m<sup>2</sup>

TOTAL CESIONES: 298.522,69 m<sup>2</sup>

**CUADRO Nº 2. CARACTERÍSTICAS GENERALES Y PARCELARIO.**

PAM-LE.7 "LA PLATERA" - ZONIFICACIÓN Y PARCELARIO					
PARCELA	USO	SUPERFICIE	Índice Edificabilidad	Techo Edificable	Nº VDAS
RU-1	UNIFAMILIAR AISLADA	4.267,18 m <sup>2</sup> s	0,394 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	1.680,00 m <sup>2</sup> t	14
RU-2	UNIFAMILIAR AISLADA	5.210,95 m <sup>2</sup> s	0,345 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	1.800,00 m <sup>2</sup> t	16
<b>Total UNIFAMILIAR AISLADA OESTE</b>		<b>9.478,13 m<sup>2</sup>s</b>		<b>3.480,00 m<sup>2</sup>t</b>	<b>30</b>
RA-1	UNIFAMILIAR ADOSADA	20.033,09 m <sup>2</sup> s	0,491 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	9.831,40 m <sup>2</sup> t	83
RA-2	UNIFAMILIAR ADOSADA	16.466,92 m <sup>2</sup> s	0,447 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	7.366,15 m <sup>2</sup> t	62
RA-3	UNIFAMILIAR ADOSADA	18.504,92 m <sup>2</sup> s	0,447 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	8.277,80 m <sup>2</sup> t	70
<b>Total UNIFAMILIAR ADOSADA OESTE</b>		<b>55.004,93 m<sup>2</sup>s</b>		<b>25.475,35 m<sup>2</sup>t</b>	<b>215</b>
<b>TOTAL RESIDENCIAL ZONA OESTE</b>		<b>64.483,06 m<sup>2</sup>s</b>		<b>28.955,35 m<sup>2</sup>t</b>	<b>245</b>
RA-4	UNIFAMILIAR ADOSADA	15.236,79 m <sup>2</sup> s	0,734 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	11.180,13 m <sup>2</sup> t	94
RA-5	UNIFAMILIAR ADOSADA	10.797,96 m <sup>2</sup> s	0,734 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	7.923,10 m <sup>2</sup> t	67
<b>Total UNIFAMILIAR ADOSADA ESTE</b>		<b>26.034,75 m<sup>2</sup>s</b>		<b>19.103,22 m<sup>2</sup>t</b>	<b>161</b>
<b>TOTAL RESIDENCIAL ZONA ESTE</b>		<b>26.034,75 m<sup>2</sup>s</b>		<b>19.103,22 m<sup>2</sup>t</b>	<b>161</b>
<b>TOTAL RESIDENCIAL</b>		<b>90.517,81 m<sup>2</sup>s</b>		<b>48.058,57 m<sup>2</sup>t</b>	<b>406</b>
VP-1	ZONA LIBRE PRIVADA	2.939,77 m <sup>2</sup> s	0,037 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	108,73 m <sup>2</sup> t	--
VP-2	ZONA LIBRE PRIVADA	5.171,09 m <sup>2</sup> s	0,037 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	191,27 m <sup>2</sup> t	
<b>Total ÁREAS LIBRES PRIVADAS OESTE</b>		<b>8.110,86 m<sup>2</sup>s</b>		<b>300,00 m<sup>2</sup>t</b>	<b>--</b>
CO-1	COMERCIAL	1.041,00 m <sup>2</sup> s	0,700 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	728,70 m <sup>2</sup> t	---
CO-2	COMERCIAL	3.539,62 m <sup>2</sup> s	1,000 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	3.539,62 m <sup>2</sup> t	---
<b>TOTAL COMERCIAL</b>		<b>4.580,62 m<sup>2</sup>s</b>		<b>4.268,32 m<sup>2</sup>t</b>	
<b>Total Techo Edificable Sector SUP-LE.10</b>		<b>103.209,29 m<sup>2</sup>s</b>		<b>52.626,89 m<sup>2</sup>t</b>	<b>406</b>
E-Esc.	EQUIP.ESCOLAR PÚBLICO	7.116,27 m <sup>2</sup> s	0,550 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	3.913,96 m <sup>2</sup> t	
E-Dep	EQUIP. DEPORTIVO PÚBLICO	4.246,74 m <sup>2</sup> s	0,047 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	200,00 m <sup>2</sup> t	
E-Soc.	EQUIP.SOCIAL PÚBLICO	2.379,64 m <sup>2</sup> s	0,898 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	2.136,00 m <sup>2</sup> t	
<b>TOTAL EQUIPAMIENTO PÚBLICO</b>		<b>13.742,65 m<sup>2</sup>s</b>		<b>6.249,96 m<sup>2</sup>t</b>	
V-1	ÁREAS LIBRES PÚBLICAS	46.314,30 m <sup>2</sup> s			
V-2	ÁREAS LIBRES PÚBLICAS	24.523,55 m <sup>2</sup> s			
V-3	ÁREAS LIBRES PÚBLICAS	21.842,89 m <sup>2</sup> s			
V-4	ÁREAS LIBRES PÚBLICAS	81.112,98 m <sup>2</sup> s			
V-5	ÁREAS LIBRES PÚBLICAS	16.953,22 m <sup>2</sup> s			
V-6	ÁREAS LIBRES PÚBLICAS	53.182,28 m <sup>2</sup> s			
V-7	ÁREAS LIBRES PÚBLICAS	357,83 m <sup>2</sup> s			(*)
<b>TOTAL ÁREAS LIBRES</b>		<b>244.287,05 m<sup>2</sup>s</b>			
ST-1	SISTEMAS TÉCNICOS	47,88 m <sup>2</sup> s			
ST-2	SISTEMAS TÉCNICOS	36,01 m <sup>2</sup> s			
ST-3	SISTEMAS TÉCNICOS	47,86 m <sup>2</sup> s			
ST-4	SISTEMAS TÉCNICOS	49,23 m <sup>2</sup> s			
ST-5	SISTEMAS TÉCNICOS	560,69 m <sup>2</sup> s			
ST-6	SISTEMAS TÉCNICOS	39,72 m <sup>2</sup> s			
ST-7	SISTEMAS TÉCNICOS	371,09 m <sup>2</sup> s			
<b>TOTAL SISTEMAS TÉCNICOS</b>		<b>1.152,48 m<sup>2</sup>s</b>			
<b>VIALES</b>		<b>39.340,51 m<sup>2</sup>s</b>			
<b>Total Sector SUP-LE.10 "La Platera"</b>		<b>401.731,98 m<sup>2</sup>s</b>	<b>0,131 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s</b>	<b>52.626,89 m<sup>2</sup>t</b>	<b>406</b>
<b>DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO y ZONA DE SERVIDUMBRE ARROYO JUDÍO</b>		<b>30.801,57 m<sup>2</sup>s</b>			

(\*) Parcelas no computables a efectos de reservas

**2.17. CONCLUSIONES.**

A través de los sucesivos apartados de esta Memoria Justificativa, queda claramente justificado el cumplimiento del Documento de Revisión Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga para el Sector PAM-LE.7(97) "La Platera" (SUP-LE.10 del PGOU 97), incluyendo las determinaciones del Documento de Corrección de Error del Plan Parcial de Ordenación del Sector de Actuación SUP-LE.10 "La Platera", aprobado con fecha 31.03.2011 (BOP 16.08.2011), así como el contenido de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, por lo que entendemos haber dado respuesta a los requerimientos planteados.

Málaga, Julio de 2024.

Fdo.: ÁNGEL ASENJO DÍAZ.  
Arquitecto.



### **3. Ordenanzas.**

**3. ÍNDICE DE LAS ORDENANZAS.**

3.1. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO. ....	67
3.1.1. CONTENIDO. ....	67
3.1.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. ....	67
3.1.3. ZONIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL. ....	67
3.1.4. MEDIDAS PARTICULARES DE PROTECCIÓN. ....	67
3.1.5. DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN. ....	70
3.1.6. DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN. ....	74
3.1.7. DE LAS LICENCIAS DE EDIFICACIÓN. ....	74
3.1.8. DETERMINACIONES RELATIVAS AL INFORME TÉCNICO DE RESULTADOS DEL RECOOCIMIENTO GEOLÓGICO PARA LA AMPLIACIÓN DE ESTUDIO DE RIESGOS GEOLÓGICOS DEL SECTOR PAM-LE.7 "LA PLATERA". ....	74
3.2. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN. ....	75
3.3. NORMAS PARTICULARES DE LAS ZONAS. ....	76
3.3.1. ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA (RU). ....	76
3.3.2. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA (RA). ....	78
3.3.3. ZONA EQUIPAMIENTO COMERCIAL (CO). ....	81
3.3.4. ZONA LIBRE PRIVADA (VP). ....	81
3.3.5. ZONA EQUIPAMIENTO (E). ....	82
3.3.6. ZONA LIBRE PÚBLICA O VERDE (V). ....	83
3.3.7. ZONA SISTEMA TÉCNICO (ST). ....	83
3.3.8. ZONA VIARIA O VIALES. ....	84
3.4. LIMITACIONES DE LA LEY DE COSTAS. ....	84
3.5. DETERMINACIONES EN MATERIA DE CONTAMINACIÓN LUMÍNICA, ACÚSTICA Y ATMOSFÉRICA. ....	85
3.5.1. CONTAMINACIÓN ACÚSTICA. ....	85
3.5.2. CONTAMINACIÓN LUMÍNICA. ....	85
3.6. DETERMINACIONES EN MATERIA DE RESIDUOS. ....	86
3.7. DETERMINACIONES EN MATERIA DE FAUNA, FLORA Y MEDIO NATURAL. ....	89
3.8. DETERMINACIONES EN MATERIA DE RIESGOS GEOLÓGICOS Y GEOTECNIA. ....	89
3.9. DETERMINACIONES EN MATERIA DE CAMBIO CLIMÁTICO. ....	90
3.9.1. MEDIDAS DE EFICIENCIA ENERGÉTICA Y MOVILIDAD. ....	90
3.9.2. DEMANDA DE RECURSOS. ....	92
3.9.3. VEGETACIÓN. ....	92
3.10. DETERMINACIONES EN MATERIA DE AGUAS. ....	94
3.10.1. PROTECCIÓN RELATIVA AL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO. ....	94
3.10.2. ABASTECIMIENTO DE AGUA. ....	94

### **3. ORDENANZAS.**

#### **3.1. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.**

##### **3.1.1. CONTENIDO.**

Las presentes Ordenanzas, regulan las actuaciones urbanísticas y edificatorias del denominado Sector de Actuación PAM-LE.7 (97) (SUP-LE.10 "**La Platera**" en PGOU 97), del Documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga, siendo de aplicación a este suelo a partir de la aprobación definitiva de la presente Innovación de Plan Parcial de Ordenación.

Cualquier duda, contradicción o interpretación a que diese lugar la aplicación de estas Normas, deberá resolverse por la aplicación de las estipulaciones de la actual Ley del Suelo y las disposiciones del Documento de Revisión del Plan General de Ordenación de Málaga.

##### **3.1.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.**

Los terrenos incluidos en la delimitación de la presente Innovación del Plan tendrán consideración de urbanizables hasta tanto no tenga acuerdo aprobatorio firme y, por lo tanto, quedará sometido al régimen establecido para esta categoría de suelo por la actual Ley del Suelo y sus Reglamentos, especialmente en lo contenido en el Art. 19 y ss. de esta Ley.

##### **3.1.3. ZONIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL.**

El Plan Parcial prevé las siguientes zonas, a cada una de las cuales le corresponde una ordenanza específica unívocamente definida en el Capítulo de Ordenanzas Particulares de las zonas:

- Zona Residencial Unifamiliar Aislada (RU).
- Zona Residencial Unifamiliar Adosada (RA).
- Zona Equipamiento Comercial (CO).
- Zona Equipamiento Público (E).
- Zona Verde.
- Sistema Técnico (ST).
- Viales.

##### **3.1.4. MEDIDAS PARTICULARES DE PROTECCIÓN.**

Los terrenos incluidos en la delimitación del presente Documento tienen Impacto Moderado (2) y Riesgo Geotécnico (3) según el Estudio de Impacto Ambiental del Plan General, por lo que deberán cumplir la Normativa Ambiental que les afecte y en particular las Ordenanzas

Municipales de Protección del Medio Ambiente, en especial a lo referente a las de promoción y conservación de zonas verdes.

Asimismo, le son de aplicación las determinaciones de la Normativa Arqueológica que se adjunta en el Anejo 8 del presente documento.

La vegetación se localiza dispersa en el ámbito del Sector siendo en general, la mayor concentración de especies en la zona Este, en el entorno de ribera del arroyo Judío.

Las especies existentes son fundamentalmente de tipo arbustivo.

Las medidas previstas en la ordenación del Plan Parcial para evitar al máximo el posible Impacto Ambiental son las siguientes:

- Aprovechar al máximo los recursos vegetales existentes.
- Tener en cuenta en la implantación, mediante análisis previos, los suelos y subsuelos, y sus riesgos intrínsecos.
- Corregir fundamentalmente, en las localizaciones en ladera, los efectos paisajísticos de las acciones, y conseguir su adecuación a las características geofísicas de los terrenos en pendiente.
- Restituir, la impronta arbustiva, paisajística y medioambiental, del conjunto de los suelos ordenados y de su entorno, para lo cual se repoblará como mínimo el 25% del Sector.

A continuación, se expone la medida ambiental protectora, sobre aquellas acciones que provocan efectos notables, a fin de impedir, mitigar o equilibrar los posibles impactos. Su implantación según tipo y fase está ligada a cada etapa concreta.

ACCIÓN	MEDIDA	FASE
MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN	DOTACIÓN, SEÑALIZACIÓN Y CUMPLIMIENTO DE LAS ORDENANZAS MUNICIPALES	EXPLOTACIÓN

Asimismo, como establece el Art.11.5.3. Vigilancia ambiental en el resto de las actuaciones. Dicha actuación con Impacto Moderado deberá justificar el cumplimiento de la normativa medioambiental:

1. *En el desarrollo:* En los planes y proyectos de actuación.

En este punto y según el Estudio de Impacto Ambiental del PGOU, no se especifican Normas Particulares de Protección para los terrenos incluidos en el Sector de actuación PAM-LE.7.

No obstante, son de aplicación las Ordenanzas Municipales de Medio Ambiente, en lo que respecta a contaminaciones atmosféricas y de las aguas, así como a las de promoción y conservación de zonas verdes.

Concretamente, independientemente de la documentación aportada referente a criterios de actuación sobre las especies vegetales existentes en el sector, se cuidará especialmente el cumplimiento en la redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización de lo especificado en cuanto a Creación de Zonas Verdes, en los artículos 3 y 4 de la *Ordenanza de Promoción y Conservación de Zonas Verdes*:

**Art. 3.** *Las zonas verdes se crearán por iniciativa pública o privada.*

*Los proyectos de Urbanización que ejecuten el planeamiento deberán incluir uno Parcial de Jardinería redactado por Técnico cualificado, en el que se describan, grafíen y valoren detalladamente todas las obras, instalaciones y plantaciones que integren las zonas verdes o ajardinadas y los árboles de la Urbanización, que deberá contar con informe técnico de Parques y Jardines.*

**Art. 4.** *Como plano auxiliar del Proyecto, deberá presentarse uno que refleje con exactitud el estado de los terrenos a urbanizar y situando en el mismo todos los árboles y plantas existentes con expresión de su especie.*

*En la proyección que se efectúe de los terrenos, a efectos de su ordenación urbanística, se procurará el máximo respeto a los árboles y plantas existentes, y los que hayan de suprimirse forzosamente serán repuestos en otro lugar de la propia urbanización o en su caso se entregarán especies similares al Vivero Municipal a fin de que el patrimonio verde ciudadano no sufra menoscabo.*

Dadas las especiales condiciones de los terrenos incluidos en el Sector se fijan las siguientes ordenanzas particulares de protección:

- Durante la ejecución de las obras de urbanización se deberá disponer de personal cualificado que vigile y evite que se produzcan vertidos incontrolados en los cauces de los Arroyos, tanto de los trabajadores de la obra como de personal ajeno a la misma.
  - Asimismo, durante la ejecución de las obras de urbanización se deberán acondicionar los accesos necesarios para la realización de las mismas evitando ocasionar molestias innecesarias a la urbanización consolidada El Candado, que se sitúan al Oeste.
2. *En la ejecución:* Mediante dos informes medioambientales, uno en su transcurso y otro a la finalización de las obras de urbanización y edificación.
  3. *En el funcionamiento:* Mediante informe medioambiental bianual, redactado por la entidad de conservación de la actuación, hasta dos años después de la primera ocupación de la última obra a realizar en su ámbito.

De igual modo, se estará a lo dispuesto en los apartados b, c y d del Art. 9.2.7 del PGOU. de Protección del Paisaje que dice lo siguiente:

*Con carácter general y para todo tipo de suelo clasificado por el PGOU, las construcciones, instalaciones y usos serán respetuosos con las características naturales o urbanas del entorno, a cuyo efecto se estará, además en lo dispuesto en la Ley del Suelo y en concreto se respetarán:*

- a. *Las construcciones en laderas evitarán la aparición de las estructuras del edificio, pilares y cadenas de arriostamiento, debiendo quedar éstos ocultos por muros de mampostería, fábrica u otro tipo de acabado, tratados como fachada, y por tanto previstos desde los alzados de proyecto.*
- b. *Se considerarán como áreas de protección paisajística todas aquellas que por su destacada posición en el marco urbano o rural constituyen perspectivas visuales de carácter singular, por lo que requieren de un estudio más detallado de la afección que toda nueva obra pueda suponer.*  
*El Ayuntamiento a través de sus órganos competentes considerará la conveniencia de regular dicha protección a través de un Estudio de Detalle o Plan Especial que ordene las posibles intervenciones.*
- c. *En suelo urbano y urbanizable, dichos Planes Especiales establecerán las condiciones de ocupación y edificabilidad computando para ello dichos espacios, si esto es posible, o indemnizando, en caso contrario, la vinculación singular.*

### **3.1.5. DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.**

Como desarrollo de las previsiones de la presente Innovación del Plan Parcial, habrá que tramitar un Proyecto de Urbanización para cada una de las dos unidades de ejecución en que se divide el Sector delimitado por el presente documento, que definirá las características técnicas de las obras a ejecutar con una evaluación detallada de las mismas.

En este sentido, se estará a lo dispuesto por la legislación urbanística vigente. Debido al Riesgo Geotécnico de los suelos del Sector de Actuación, será obligado el cumplimiento de la Normativa Ambiental al respecto, aplicándose en lo que se refiere a los Proyectos de Urbanización el punto 7) del derogado Art. 11.3.3. de la Normativa del Suelo No Urbanizable y de Protección del Medio Ambiente del PGOU 97, al proceder de un Plan Parcial aprobado definitivamente, en el que se recoge lo siguiente:

*"En dichas mismas construcciones en ladera, los Proyectos de Urbanización deberán diseñar las rasantes de edificación, incluyendo un informe geotécnico sobre las condiciones de los terrenos, previendo todo tipo de muros y taludes que la urbanización y la construcción dé lugar. En dichos proyectos de urbanización se presentarán alzados de la implantación de la edificación en la ladera y deberá determinarse situación, portes y especies de arbolados públicos y privados que garanticen una mejor adecuación del paisaje*

*emitido por la construcción en el monte, así como la separación entre edificaciones que garantice la disposición de tal arbolado”.*

Por otra parte, será obligatorio incluir en dicho Proyecto de Urbanización las medidas necesarias para el acondicionamiento de las parcelas destinadas a zonas verdes, de manera que se garantice la accesibilidad y su normal uso y disfrute, así como la adecuación de las mismas para los fines de jardines o áreas de juego y recreo de niños, a que se destinan, de acuerdo con los condicionantes establecidos en el Reglamento de Planeamiento, como son:

- Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales.
- Tener garantizado su adecuado soleamiento en relación con la posible edificación circundante.

Los Proyectos de Urbanización, contendrán las determinaciones necesarias para garantizar la retirada de las capas de relleno que, por sus características geológicas y geotécnicas determinadas en el Informe Geológico elaborado al efecto, no presenten condiciones adecuadas para garantizar la estabilidad de los diferentes elementos que conforman la urbanización del sector. En este sentido, contendrán las determinaciones que procedan para garantizar la retirada de dichas capas de relleno y su sustitución por material adecuado.

Deberá aportarse un estudio geotécnico que aclare, incorpore y justifique las medidas preventivas y correctoras que elimine los riesgos geológicos constatados, que a su vez deberá ser informado favorablemente por la Delegación Territorial y de forma previa a la aprobación del Proyecto de Urbanización.

En cualquier caso, se adoptarán las determinaciones recogidas en el Informe Técnico de Resultados del reconocimiento geológico para el estudio de riesgos geológicos, elaborado para este Sector de Planeamiento por la ingeniería CEMOSA, en especial en cuanto a la elección del tipo de cimentación en función del entorno geológico-geotécnico estudiado y los estudios específicos complementarios necesarios en su caso. El indicado Informe Técnico de Resultados, que adjuntamos como Anejo 7 a este Plan Parcial, será incorporado al Proyecto de Urbanización.

En la zona Este, no se ubicará ningún tipo de estructura sobre los rellenos, por muy ligera que sea. Por otro lado, será necesario retaluzarlos, para evitar que se encuentren en equilibrio estricto, al menos a un talud 3H:1V. En el caso de las dolomías, habrá que estudiar posibles taludes abiertos hacia el Este, habida cuenta de la ordenación de la estratificación. Ello se hará previo a la Aprobación Provisional del Plan Parcial.

Respecto a la zona Oeste, la mayoría de las parcelas se sitúan sobre rellenos antrópicos de reducida capacidad portante, heterogéneos en sus propiedades geotécnicas y espesores, por lo que no se consideran aptos en ningún caso para cimentación. Para edificar sobre los

mismos, siempre y cuando el sustrato sea rocoso, habrán de ser eliminados total o parcialmente de forma que sea posible la cimentación semiprofunda mediante pozos.

Durante la ejecución de la urbanización del Sector, habrán de eliminarse los rellenos en las parcelas de Equipamiento Público de manera que la rasante quede al nivel del futuro viario. Asimismo, en las parcelas Residenciales RA-2 y RA.3 ubicadas junto a estos Equipamientos, habrán de eliminarse los rellenos existentes hasta el punto de que, en caso de que dichos Equipamientos se edifiquen con anterioridad a esta parcela residencial, no se requiera la ejecución provisional de elementos de contención de los mismos.

Con carácter general se procederá a la ejecución de obras de drenaje que permitan la evacuación natural de las aguas, impidiéndole así avalanchas, desprendimientos, colapsos, encharcamientos, etc. Dichas obras habrán de ser recogidas en los Proyectos de Urbanización.

Las obras de urbanización contemplarán las determinaciones recogidas en el artículo 12.2.5 del PGOU (Criterios de urbanización en ladera para Planes de desarrollo del PGOU). Asimismo, dada la magnitud de los taludes, se habrá de garantizar la estabilidad de dicha red viaria durante el proceso edificatorio.

Respecto al viario previsto en el Sector, en los Proyectos de Urbanización habrán de estudiarse su capacidad en base al tráfico que ha de soportar, tomándose, en caso de que no las tenga, las medidas para garantizar su estabilidad.

Dado el carácter diferido a 50 años de la Unidad de Ejecución II.2, el acceso rodado a dicha zona desde la vía de servicio de la Autovía MA-24 (pk. 3,400), se plantea con carácter indicativo en el presente documento.

### **Tratamiento de taludes a contemplar en el Proyecto de Urbanización.**

Para el tratamiento de taludes el Proyecto de Urbanización deberá redactarse conforme a los siguientes criterios:

a. Taludes en desmontes.

Los Taludes en desmonte vendrán determinados por la naturaleza de los materiales desmontados. De forma general se ejecutarán taludes 3H:2V en los desmontes excavados en rellenos antrópicos, a excepción de los taludes del Vial 1-2 que se ejecutarán con un talud 2H:1V y, donde no sea posible se recurrirá a muros de altura máxima de 3.00 m y compactación de terreno mediante hidrosiembra. Los excavados en roca se ejecutarán con taludes 1H:1V, exceptuando los taludes en roca del Sector Este que se ejecutarán al 3H:2V. Se utilizarán especies arbóreas que contribuyan a la estabilidad de los taludes.



**b. Taludes en terraplenes.**

Los taludes en terraplén se ejecutarán con un talud 3H:2V a excepción del terraplén del Vial 1-2 del Sector Oeste para el que se ha definido una topografía modificada en la que se ha suavizado la pendiente del terraplén con el fin de aportar mayor estabilidad y de intentar crear una geometría más natural. La pendiente máxima en el diseño de este relleno ha sido del 2H:1V.

**Desmante y terraplenado del Vial 1-2.**

Los taludes de desmante en el EJE-1 (Vial 1-2) se ejecutarán con un talud 2H:1V. Existe un tramo en este talud de desmante entre los PP.KK. 0+400 y 0+440 en el que el talud de desmante deberá ser restituido por un talud de terraplén con la misma inclinación (2H:1V) debido a la necesidad de realizar un escalonamiento que garantice la estabilidad del terraplén necesario para la ejecución del EJE-1, las dimensiones de los escalones serán de un mínimo de 3 m de ancho y una altura máxima de 1,50 m con un talud 1H:3V, como se puede observar en el detalle de la sección transversal contenida en el plano *P.1.8. PERFILES TRANSVERSALES EJE 1. ZONA OESTE*.

**Estudio Acústico.**

Respecto al Estudio Acústico exigido por la ficha urbanística del Sector PAM-LE.7 del Documento de Revisión del PGOU, con fecha 08.09.2008 fue redactado "Estudio Acústico del Plan Parcial de Ordenación del Sector de Actuación PAM-LE.7 "La Platera" según Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica de la Junta de Andalucía". Como puede observarse, las mediciones se han realizado en un total de 6 puntos en las zonas más extremas del Sector y a 4 m de altura, cuando las cotas del ámbito de La Platera se sitúan entre los 15-94 m en la Zona Oeste y entre los 15-120 m en la Zona Este, encontrándose las zonas más afectadas por la emisión acústica en las cotas de proyecto 36-40 m al Oeste y a 30 m en la Zona Este.

En cualquier caso, el Estudio concluye que sería viable la edificación de las construcciones de uso residencial, condicionado a la ubicación de pantallas acústicas y/o una ubicación de las zonas de niveles por debajo de los 55 dBA para Lday y 45 dBA para Lnight.

Por tanto, será obligatorio disponer los medios de protección acústicos imprescindibles en caso de superarse los umbrales recomendados, de acuerdo con lo establecido en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre de Ruido (BOE 18/11/13) y en su caso, en la normativa autonómica. Por tanto, una vez ejecutado el Proyecto de Urbanización, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

- Se deberá llevar a cabo medición de los niveles de ruido, teniendo en cuenta los parámetros reales de las edificaciones proyectadas.

- Deberán establecerse medidas correctoras que reduzcan el nivel de ruido, de forma que todos los suelos del sector, con la única excepción posible de las zonas verdes y sistemas técnicos, se ubiquen íntegramente bajo los niveles máximos establecidos en la normativa vigente en materia de ruido para sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.
- Tanto el informe de mediciones "in situ" llevado a cabo una vez ejecutado el Proyecto de Urbanización como la propuesta de medidas correctoras derivadas de los resultados obtenidos deberá ser remitida a esta la Delegación Territorial de Agricultura y Medio Ambiente en Málaga para su conformidad.

### **3.1.6. DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN.**

Como consecuencia del Sistema de Actuación establecido de Compensación y para la aplicación del mismo, habrá de constituirse las Juntas de Compensación integradas por los propietarios de Suelo de las dos Unidades de Ejecución delimitadas, procediendo a la formulación de un Proyecto de Reparcelación para cada una de ellas, que determinará el justo reparto de las cargas y de los beneficios derivados de esta ordenación, adjudicando las parcelas y volúmenes edificables entre los distintos propietarios y procediendo a la cesión en favor del Ayuntamiento de Málaga, de los suelos de viales y equipamientos definidos en este Plan, así como el suelo necesario para la ubicación del Aprovechamiento de Cesión.

### **3.1.7. DE LAS LICENCIAS DE EDIFICACIÓN.**

Para las nuevas construcciones próximas a las carreteras del Estado existentes o previstas, será necesario que, con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación, se comprueben los niveles sonoros esperables, así como la obligatoriedad de disponer los medios de protección acústicos imprescindibles en caso de superarse los umbrales recomendados, de acuerdo con lo establecido en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre de Ruido (BOE 18/11/13) y en su caso, en la normativa autonómica.

En el caso de que de esta comprobación se derive la colocación de medidas correctoras, éstas se llevarán a cabo de forma previa a la Licencia de Primera Ocupación.

### **3.1.8. DETERMINACIONES RELATIVAS AL INFORME TÉCNICO DE RESULTADOS DEL RECONOCIMIENTO GEOLÓGICO PARA LA AMPLIACIÓN DE ESTUDIO DE RIESGOS GEOLÓGICOS DEL SECTOR PAM-LE.7 "LA PLATERA".**

Se tendrán en consideración los resultados de campo obtenidos en las prospecciones de índole geofísica, observaciones de campo y prospecciones para la evaluación de los riesgos geológicos de los terrenos de este sector de actuación contenidos en el *Informe Técnico de Resultados del reconocimiento geológico para la ampliación de Estudio de Riesgos Geológicos del Sector SUP-LE.10 "La Platera"*, que adjuntamos como Anejo 7 de este Plan Parcial.

Conforme al contenido de este informe, deberán ser las futuras campañas geotécnicas de reconocimiento, asociadas a los proyectos constructivos definitivos, las que determinen las condiciones de cimentación necesarias en base a la normativa aplicable, que en este caso correspondería a lo indicado en el Código Técnico de la Edificación.

Se tendrán en cuenta las tipologías de cimentación recomendadas en este informe debiendo comprobarse las cargas de trabajo de los diferentes materiales mediante ensayos de campo y laboratorio específicos, parcialmente aportados en el mismo, así como la comprobación de la carga admisible final como aquella que cumple el criterio de seguridad frente al hundimiento y que no genera asientos inadmisibles en función de la tipología de las estructuras contempladas en el proyecto definitivo.

Las conclusiones alcanzadas en el estudio geotécnico se basan en reconocimientos puntuales en campo y del análisis de laboratorio realizado sobre muestras, también puntuales, extraídas del terreno. De este modo cabe la posibilidad de que existan diferencias, en cuanto a las características geológicas y geotécnicas del terreno, entre la interpretación que se expone en el estudio y los condicionantes realmente presentes en el subsuelo.

Por tanto, antes de proceder a la realización de la estructura de cimentación un técnico competente deberá comprobar visualmente, o mediante las pruebas que juzgue oportunas, que el terreno de apoyo de aquella se corresponde con lo estimado en el estudio geotécnico. En particular se deberá comprobar lo siguiente:

- La estratigrafía coincide con la estimada en el estudio geotécnico.
- El nivel freático y las condiciones hidrogeológicas se ajustan a las previstas en dicho estudio.
- La resistencia y humedad del terreno encontrado al nivel de cimentación coinciden con las supuestas en el estudio geotécnico.
- No se detectan defectos evidentes tales como cavernas, fallas, galerías, pozos, etc, o los existentes se ajustan a lo previsto en el estudio geotécnico.

### **3.2. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.**

Serán de aplicación para el desarrollo de las edificaciones de este sector, las Normas Reguladoras de la Edificación del Documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga.

### **3.3. NORMAS PARTICULARES DE LAS ZONAS.**

#### **3.3.1. ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA (RU).**

Serán de aplicación a las parcelas residenciales definidas en el presente documento de Innovación del Plan Parcial y denominadas RU, las Ordenanzas de Edificación UAS-1 del Documento de Revisión del PGOU de Málaga, con las siguientes matizaciones:

##### **1. Parcela mínima.**

- a) Superficie mínima admisible de parcela: 200 m<sup>2</sup>s.
- b) Fachada mínima admisible de parcela: 8 mts.

La parcelación grafiada en la presente Innovación del PPO posee carácter vinculante.

##### **2. Ocupación de parcela.**

El porcentaje de ocupación máxima en planta baja será del 50 %.

##### **3. Edificabilidad neta.**

La edificabilidad planteada para las parcelas calificadas con la ordenanza Residencial Unifamiliar Aislada es la recogida en el cuadro de Zonificación y Parcelario del presente Plan Parcial.

##### **4. Disposición de la superficie edificable.**

La superficie total de techo edificable a que da lugar la aplicación de la edificabilidad neta se dispondrá en todo caso en una única edificación principal por parcela.

##### **5. Altura máxima y número de plantas.**

La altura máxima permitida será de PB+1, con un total de 7 metros de altura medidos de acuerdo con los criterios establecidos en los artículos 12.2.24 y 12.2.25.2 de las Normas Urbanísticas del PGOU

Las rasantes de la edificación estarán determinadas por las de los viales de acceso a las parcelas y sobre este vial, las viviendas se podrán elevar una altura máxima de 0,60 m.

##### **6. Altura libre de Plantas.**

La altura libre de Plantas Altas y Plantas Bajas no será inferior a 2,70 metros.

## **7. Separación a linderos públicos.**

La separación mínima de la Edificación a linderos públicos de la parcela será de 2 m.

## **8. Separación a linderos privados.**

La separación mínima a linderos privados será de 3,5 m para que se pueda aparcar un vehículo entre la valla medianera y la edificación. En la zona de aparcamiento se permite formar pérgolas entre la edificación y la medianería.

Se permite adosar en el lindero dos viviendas contiguas, siempre que exista acuerdo notarial entre colindantes y se garantice por proyecto conjunto la no existencia de ningún tipo de medianerías.

## **9. Ordenanza de valla.**

a) Solar sin edificar: Será obligatorio realizar un muro de cerramiento de 2,00 mts. de altura máximo. Salvo lo dispuesto en el artículo 12.2.7.

b) Parcelas edificadas:

b-1) Vallas alineadas a vial: Se realizará hasta 1,00 m. de altura con elementos sólidos y opacos, y hasta una altura máxima de 2,10 m. con cerramiento ligero y transparente. En los casos de muros de contención alineados a vial, sólo se permite una valla de 1,10 metros sobre dicho muro de cerramiento ligero y transparente. Dicha altura de valla afectará igualmente a setos vegetales que se dispongan en la alineación a vial. Se presentará el Proyecto de la valla conjuntamente con el Proyecto de Edificación.

b-2) Vallas medianeras entre viviendas: En las lindes medianeras, las diferencias de cotas de rasantes entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberán ser superior a 1,50 m. y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2,10 m. medidos desde la rasante de la cota superior de ambos terrenos colindantes. Dicha altura de valla afectará igualmente a los setos vegetales que se dispongan en los linderos medianeros. En ningún punto del terreno se podrá sobrepasar dichas diferencias de rasantes y alturas de vallas, debiendo escalonarse y adaptarse la valla a la topografía del terreno.

## **10. Sótano.**

Se admite una Planta Sótano para uso de garaje y trasteros exclusivamente debiendo cumplir las especificaciones contenidas en el artículo 12.2.28 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

### **11. Tratamiento de cubiertas.**

En las cubiertas no se pueden implantar instalaciones de ninguna naturaleza, ni situar volumen edificatorio alguno de salida a las cubiertas, pues no son visitables. Sólo se podrá elevar, incluido el espesor de forjado de cubierta, hasta 1.50 m el volumen del Salón-Estar de las viviendas, sólo cuando estos estén situados en las zonas delanteras de las mismas.

El acabado de la cubierta será el de cubierta plana con su correspondiente formación de pendientes con un peto de altura máxima de 0,45 m. Este acabado también se podrá resolver mediante la solución de cubierta ajardinada.

### **12. Tratamiento de fachadas.**

Los acabados de las fachadas de las viviendas deberán ser unitarios para conformar un conjunto arquitectónico homogéneo, lo que se deberá determinar en el Proyecto Básico para Solicitud de Licencia de Obras del conjunto o de la primera de las viviendas que la solicite.

### **13. Condiciones de uso.**

- Uso pormenorizado: Residencial en su variante Unifamiliar Aislada.
- Usos complementarios y compatibles: aparcamiento, zonas verdes, y despachos profesionales.

### **14. Aparcamientos.**

Será obligatorio reservar como mínimo 1,5 plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup>t., situada al interior de la parcela.

Estas plazas podrán ubicarse al aire libre o en sótano o semisótano de la edificación. Las dimensiones mínimas por plaza serán de 2,50 x 5,00 m.

### **3.3.2. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA (RA).**

Serán de aplicación a las parcelas calificadas de uso Residencial, con tipología de Viviendas Unifamiliares Adosadas (RA), las Ordenanzas de edificación UAD-1 del PGOU de Málaga, con las matizaciones que se exponen a continuación:

Todas las referencias al vial se entenderán válidas tanto para viario público como privado de distribución interior.

La ordenación de volúmenes grafiada en la presente Innovación del PPO posee carácter indicativo.

### 1. Parcela mínima.

- a) Superficie mínima admisible de parcela:  
La parcela mínima edificable será de 3.000 m<sup>2</sup>s
- b) Fachada mínima admisible de parcela: 5,50 m.

### 2. Ocupación de parcela.

El porcentaje de ocupación máxima en planta baja será del 60 %.

### 3. Edificabilidad neta.

La edificabilidad planteada para las parcelas calificadas con la ordenanza Residencial Unifamiliar Adosada es la recogida en el cuadro de Zonificación y Parcelario del presente Plan Parcial.

### 4. Ordenanza de valla.

- a) Solar sin edificar: Será obligatorio realizar un muro de cerramiento de 2,00 mts. de altura. Salvo lo dispuesto en el artículo 12.2.7 de las Normas Generales del PGOU.
- b) Parcelas edificadas:
  - b-1) Vallas alineadas a vial: Se realizará hasta 1,00 m. de altura con elementos sólidos y opacos, y hasta una altura máxima de 2,10 m. con cerramiento ligero y transparente. En los casos de muros de contención alineados a vial, sólo se permite una valla de 1,10 metros sobre dicho muro de cerramiento ligero y transparente. Dicha altura de valla afectará igualmente a setos vegetales que se dispongan en la alineación a vial. Se presentará el Proyecto de la valla conjuntamente con el Proyecto de Edificación.
  - b-2) Vallas medianeras entre viviendas: En las lindes medianeras, las diferencias de cotas de rasantes entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberán ser superior a 1,50 m. y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2,10 m. medidos desde la rasante de la cota superior de ambos terrenos colindantes. Dicha altura de valla afectará igualmente a los setos vegetales que se dispongan en los linderos medianeros. En ningún punto del terreno se podrá sobrepasar dichas diferencias de rasantes y alturas de vallas, debiendo escalonarse y adaptarse la valla a la topografía del terreno.

La alineación de la valla en el frente de la parcela coincidirá en todo caso con la del vial y diferenciará las zonas de dominio público y privado.

**5. Retranqueo de fachada.**

La alineación de la fachada principal estará separada de la alineación de la calle 4 m, siendo obligatorio mantener esta distancia a lo largo de los diferentes tramos de calle.

**6. Profundidad máxima edificable.**

La profundidad máxima edificable, medida desde la alineación de la valla al vial, será de 15 m.

**7. Separación al lindero de fondo de parcela.**

La línea de fachada posterior de la edificación deberá estar separada del lindero medianero del fondo de parcela como mínimo 3 m.

**8. Altura máxima y número de plantas.**

La altura máxima permitida será de PB + I, con un total de 7 metros de altura medidos de acuerdo con los criterios establecidos en la normativa general.

**9. Altura libre de Plantas.**

La altura libre de Plantas Altas y Plantas Bajas no será inferior a 2,70 metros.

**10. Sótano.**

Se admite una Planta Sótano para uso de garaje y trasteros exclusivamente debiendo cumplir las especificaciones contenidas en el artículo 12.2.28 de la normativa general.

**11. Condiciones de uso.**

- Usos dominantes: Residencial. En el caso concreto de las parcelas denominadas RA, situadas en la zona Este, quedará a criterio del promotor la decisión de la puesta en desarrollo de los aprovechamientos residenciales asignados a dichas parcelas.
- Usos complementarios y compatibles: aparcamiento, zonas verdes, y despachos profesionales.

**12. Aparcamientos.**

Se plantea una reserva mínima de 1,5 plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup>t, al interior de la parcela. Estas plazas podrán ubicarse al aire libre o en sótano o semisótano de la edificación. Las dimensiones mínimas por plaza serán de 2,50 x 5,00 m.



### 3.3.3. ZONA EQUIPAMIENTO COMERCIAL (CO).

#### 1. Definición y Objetivos.

Comprende esta calificación las parcelas CO, con uso pormenorizado de equipamiento comercial de carácter privado.

#### 2. Condiciones de Ordenación y Edificación.

- a. El índice de edificabilidad para la parcela de uso Comercial es el recogido en el cuadro de Zonificación y Parcelario del presente Plan Parcial.
- b. Parcela mínima: Superficie mínima admisible de parcela: 500 m<sup>2</sup>s.
- c. El resto de los parámetros no definidos expresamente en la presente ordenanza, serán coincidentes con los de las parcelas del entorno calificadas como residencial unifamiliar adosada (RA).
- d. Por razones de interés público, se podrán variar algunos de estos parámetros justificadamente mediante redacción de Estudio de Detalle.

#### 3. Condiciones de uso.

- Uso pormenorizado: Comercial.
- Usos compatibles: Hostelería, oficinas, aparcamientos, parques y jardines.

#### 4. Aparcamientos.

Deberá reservarse al interior de la parcela 1 plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> de edificación.

### 3.3.4. ZONA LIBRE PRIVADA (VP).

#### 1. Definición y Objetivos.

Comprende esta calificación las parcelas VP, con uso pormenorizado de Zona Libre Privada.

El objetivo básico de las normas de estas zonas es lograr el tratamiento adecuado de la parcela para poder desempeñar sus funciones de zona verde que preste servicio a las parcelas residenciales de la zona oeste.

#### 2. Edificabilidad.

Se le asigna la edificabilidad recogida en el cuadro de Zonificación y Parcelario de este Plan Parcial para albergar construcciones auxiliares tales como aseos, vestuarios, cuartos de instalaciones, etc.

### 3. Condiciones de uso.

Uso pormenorizado: Se admiten los usos deportivos en todas sus variantes al aire libre y jardines.

#### 3.3.5. ZONA EQUIPAMIENTO (E).

##### 1. Definición y Objetivos.

Comprende esta calificación las parcelas con uso pormenorizado, equipamiento comunitario público, proveniente de cesiones de planes parciales.

El objetivo básico de las normas de estas zonas es lograr el desarrollo edificatorio de las parcelas imprescindible a sus funciones de equipamiento, obteniendo un resultado morfológico acorde a las tipologías de su entorno.

##### 2. Condiciones de Ordenación y Edificación.

- a. Edificabilidad: la recogida en el cuadro de zonificación y parcelario del presente Plan Parcial.
- b. El resto de los parámetros serán coincidentes con los de las parcelas residenciales colindantes calificadas como residencial unifamiliar adosada (RU).
- c. Por razones de interés público, se podrán variar algunos de estos parámetros justificadamente mediante la redacción de un Estudio de Detalle.
- d. La parcela destinada a equipamiento deportivo debe entregarse ejecutando los muros y demás elementos estructurales que pueden requerir para su adecuada utilización comprobándose la posibilidad de implantación de instalaciones deportivas reglamentarias.

##### 3. Condiciones de uso.

- Uso pormenorizado.  
Se admiten los usos educativos, culturales, docentes, deportivos y parque y jardines públicos.
- Usos compatibles.  
Todo el equipamiento comunitario (excepto cementerios), aparcamientos.

##### 4. Aparcamientos.

Se reservarán plazas de aparcamiento a razón de 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup>t.

### **3.3.6. ZONA LIBRE PÚBLICA O VERDE (V).**

El uso de estas zonas será el de esparcimiento, juegos y recreos y zonas ajardinadas y peatonales.

Deberán preverse una superficie plantada, con especies de los propios terrenos o, al menos, autóctonas, que deberá ser arbolada en el caso de edificación en ladera, de al menos un 25% de la superficie total de los terrenos.

No se autoriza la construcción de edificaciones con carácter permanente. Se autoriza la instalación de quioscos eventuales, con autorización expresa del Excmo. Ayuntamiento de Málaga.

### **3.3.7. ZONA SISTEMA TÉCNICO (ST).**

#### **1. Definición y Objetivos.**

Comprende esta calificación las parcelas con uso de sistema técnico, destinadas a albergar instalaciones comunitarias del sector, tales como centros de transformación, necesarios para el correcto funcionamiento de las redes de infraestructura.

El objetivo básico de las normas de esta zona es lograr el desarrollo edificatorio de la parcela imprescindible a sus funciones infraestructurales, obteniendo un resultado acorde con el entorno en que se implanta.

#### **2. Condiciones de implantación de las Instalaciones.**

Las condiciones de implantación de las instalaciones planteadas en las parcelas ST responderán a las necesidades específicas que en cada caso se planteen, y estarán de acuerdo con las normativas y criterios de los Servicios Técnicos Municipales del Ayuntamiento de Málaga, así como con las de la compañía suministradora.

Se delimitarán las zonas de implantación de instalaciones mediante los correspondientes vallados perimetrales, que limiten el acceso a la misma. Dichos vallados quedarán ocultos exteriormente mediante setos o elementos vegetales que actúen de pantalla visual, evitando la proyección de vistas indeseables sobre el entorno.

Corresponderá al Proyecto de Urbanización el diseño y dimensionado de las instalaciones.

#### **3. Condiciones de uso.**

- Uso pormenorizado. Infraestructura.
- Usos compatibles. Todo el equipamiento comunitario (excepto cementerios), aparcamientos, parques y jardines públicos.

### 3.3.8. ZONA VIARIA O VIALES.

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

Los viales peatonales proyectados denominados Senda 1 y Senda 2 en la Zona Este, se construirán encintados con bordillos perimetrales e interiormente con sistema Aripaq.

### 3.4. LIMITACIONES DE LA LEY DE COSTAS.

- La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará según lo especificado en el Título III de la Ley de Costas. En cualquier caso, las actuaciones que pretendan llevarse a cabo en terrenos de dominio público marítimo terrestre deberán contar con el correspondiente título habilitante.
- Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.

En ella pueden realizarse, sin necesidad de autorización, cultivos y plantaciones. En los primeros 20 metros podrá, además, depositarse de manera temporal objetos o materiales arrojados por el mar, así como llevar a cabo operaciones de salvamento marítimo. No podrá, empero, acometerse cerramientos, salvo en las condiciones que reglamentariamente se determine. Se prohíben, pues, las edificaciones destinadas a residencia o habitación, la construcción o modificación de vías de transporte interurbanas y las de intensidad de tráfico superior a la que se determine reglamentariamente, las actividades que impliquen la destrucción de yacimientos de áridos naturales o no consolidados, entendiéndose por tales los lugares donde haya acumulaciones de materiales detríticos tipo arenas o gravas. También quedan expresamente prohibidos los tendidos aéreos de líneas eléctricas de alta tensión, el vertido de residuos sólidos, escombros y aguas residuales sin depuración, y la publicidad a través de carteles o vallas o por medios acústicos o audiovisuales.

Sólo se permiten, pues, en la zona de servidumbre de protección, las obras, instalaciones y actividades que por su naturaleza no puedan emplazarse en otro lugar, como los establecimientos de cultivo marino o las salinas marítimas o aquéllos que presten servicios convenientes para el uso del dominio público marítimo-terrestre, así como las instalaciones deportivas descubiertas. También en estos casos, la ejecución de terraplenes, desmontes o tala de árboles habrá de cumplir las condiciones establecidas reglamentariamente para garantizar la protección del dominio público.

- Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente y cumpliendo las condiciones señaladas en el artículo 30 para la zona de influencia.
- Las obras de instalaciones existentes en la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.
- Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.

### **3.5. DETERMINACIONES EN MATERIA DE CONTAMINACIÓN LUMÍNICA, ACÚSTICA Y ATMOSFÉRICA.**

#### **3.5.1. CONTAMINACIÓN ACÚSTICA.**

Deberá atenderse a las limitaciones y condicionantes de la servidumbre acústica de la infraestructura viaria que pueda establecer la Administración General del Estado conforme a lo dispuesto en el artículo 8 y siguientes del Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.

El promotor, antes de obtener la licencia de primera ocupación, deberá cumplir lo dispuesto, relativo a los aislamientos acústicos, en el artículo 32 y siguientes y en la Instrucción Técnica 5 del Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, aprobado mediante el Decreto 6/2012, de 17 de enero, así como en el Real Decreto 1371/007, 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.

Asimismo, habrán de acometerse mediciones "in situ" de los niveles de presión sonora una vez ejecutada la actuación para comprobar que no se excedan los índices de ruido de los objetivos de calidad que le son de aplicación al sector, conforme a la zonificación acústica que se haya determinado en función del uso predominante previsto.

#### **3.5.2. CONTAMINACIÓN LUMÍNICA.**

En aras a prevenir la dispersión de la 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 le son de aplicación las disposiciones relativas a contaminación lumínica recogidas en el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones

de alumbrado exterior y sus Instrucciones Técnicas Complementarias EA-01 a EA-07, aprobado mediante el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre. Se deberá tener en cuenta, por consiguiente, la eficiencia energética y los niveles de iluminación que se recogen en las Instrucciones Técnicas Complementarias EA-02 y EA-03. Dado que la actuación se emplaza, atendiendo a sus características, en una zona E3, se observarán las prescripciones técnicas que se indican en su Instrucción Técnica Complementaria EA-03.

Son además de aplicación las disposiciones relativas a contaminación lumínica establecidas en el artículo 60 y siguientes de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental.

### **3.6. DETERMINACIONES EN MATERIA DE RESIDUOS.**

Cualquier actuación con incidencia en materia de residuos habrá de tramitarse con observancia a lo dispuesto en la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados, en el Reglamento de Suelos de Andalucía, aprobado mediante el Decreto 73/2012, de 20 de marzo, y demás legislación sectorial, muy particularmente en el caso de los residuos de carácter peligroso. Además, se tendrán en consideración estos aspectos:

- Residuos peligrosos. Tal como establece el artículo 11 del Reglamento de Residuos de Andalucía, los titulares de actividades productoras de residuos peligrosos deberán comunicar su instalación, ampliación, modificación sustancial o traslado a esta Delegación Territorial 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 las obras derivadas del presente plan parcial 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 artículo 13 del Reglamento de Residuos de Andalucía, aprobado mediante el Decreto 73/2012, de 20 de marzo.
- Residuos de construcción y demolición. Se promoverá un tratamiento acorde con el Capítulo I del Título V del Decreto 73/2012 y con el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción de residuos de construcción y demolición. Deberá, tal como disponen ambas normas, incluirse en el proyecto de ejecución de las obras de urbanización que se derive del presente plan parcial un estudio de gestión de residuos de construcción y demolición, cuyo contenido incluirá lo señalado en el artículo 4 del antes citado Real Decreto 105/2008. De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 5 de éste, además, la empresa 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. 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 obtener la licencia municipal de obras, la entidad productora de este tipo de residuos habrá de 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.

En caso de que las tierras sobrantes de excavación no sean utilizadas en la obra, se buscará un destino que genere una plusvalía ambiental (nivelaciones de parcelas agrícolas, restauración de canteras, etc.). En tal caso, y si se pretende la valorización de los suelos no contaminados excavados procedentes de la obra en operaciones de relleno 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.

- 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; separándose las fracciones de residuos en origen, utilizándose correctamente los contenedores de residuos domésticos, evitándose la mezcla de diferentes tipos de residuos, y no depositándose 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, puedan 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.

Los residuos provenientes del desbroce podrán aprovecharse bien valorizados como leña o biomasa, o bien retirados a planta de tratamiento autorizada, siempre cumpliendo las prescripciones del citado Decreto 73/2012, de 20 de marzo.

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 los potenciales establecimientos instalados. Su disposición dentro de la urbanización será tal que su utilización por los usuarios y por los servicios de recogida no entorpezca la circulación.

En caso de implantarse una gran superficie comercial, habrá de tenerse en cuenta la adopción de medidas precisas 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, conforme a lo dispuesto en el artículo 103.4 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental.

- Protección de suelos. Se ocupará y afectará el terreno mínimo posible en la zona de actuación. Será obligatorio señalar las zonas de actuación de las obras y sus límites a fin de evitar daños innecesarios en los terrenos limítrofes. Se delimitarán 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 acometan 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...) 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 Reglamento del régimen aplicable a los suelos contaminados, aprobado mediante el Decreto 18/2015, de 27 de enero, de forma tal que se priorice la limitación de la extensión de la contaminación.

### **3.7. DETERMINACIONES EN MATERIA DE FAUNA, FLORA Y MEDIO NATURAL.**

Deberá conservarse la totalidad de los pies de *Maytenus senegalensis*, también la totalidad de los pinos existentes, así como todos los rodales del hábitat de interés comunitario 6310.1 Dehesas perennifolias de *Quercus* sp., debiéndose integrar en las zonas verdes del ámbito de actuación. Se fomentará, además, la presencia de las otras especies que fitosociológicamente acompañan al espino cambrón.

Se eliminarán todas las especies exóticas invasoras incluidas en el Catálogo Español de especies exóticas invasoras, desarrollado mediante el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, quedando prohibida su empleo tanto en las áreas verdes públicas como en los jardines privados.

Se adoptarán las medidas preventivas oportunas para evitar cualquier afección a los cursos de agua y a su vegetación de ribera. Se reforestarán los márgenes del cauce del Arroyo Judío con juncos y sauces en la parte más inmediata al curso de agua, con tarajes, adelfas y zarzas a continuación y superiormente con chopos y álamos.

Para evitar daños a especies de vertebrados de escasa movilidad, como micromamíferos, reptiles y anfibios, así como a nidos con huevos o polladas en curso, deberá acometerse, con presencia de un agente de medio ambiente, una prospección previa a cualquier actuación, desbroce o movimiento de tierras. En caso de localizarse algún ejemplar de fauna silvestre que atienda a las características señaladas, o de algún nido con huevos o con polladas en curso, deberá comunicarse dicha circunstancia de manera inmediata a la Delegación Territorial con competencias en medio ambiente, y suspenderse cualquier actividad en el ámbito en tanto la misma señale cómo proceder en relación al particular.

Los cercados que se establezcan permitirán la libre circulación de la fauna silvestre, tal como dispone el artículo 22.2 de la Ley 8/2003, de la flora y la fauna silvestres. Las cunetas deberán presentar rampas rugosas cada 15 metros, y sus paredes laterales presentarán pendientes inferiores al 57%. Deberán dotarse, asimismo, las alcantarillas con un sistema homologado para facilitar la salida de los animales a base de rampas perimetrales con sustrato granulado.

### **3.8. DETERMINACIONES EN MATERIA DE RIESGOS GEOLÓGICOS Y GEOTECNIA.**

Debido a las singulares características geológicas y geotécnicas de estos terrenos, que han sido analizadas en profundidad en el INFORME TÉCNICO DE RESULTADOS DEL RECOCOCIMIENTO GEOLÓGICO PARA EL ESTUDIO DE RIESGOS GEOLÓGICOS DEL SECTOR PAM-LE.7 "LA PLATERA", MÁLAGA, se tendrán en consideración las determinaciones

recogidas en el indicado informe que aportamos como Anejo 9 al presente Plan Parcial así como el contenido del informe emitido por el Servicio de Protección Ambiental de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Málaga de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible cuyo contenido se reproduce en el Informe Ambiental Estratégico emitido mediante Resolución de fecha 29.03.2022, que está incluido como Anejo 8 de este Plan Parcial.

### **3.9. DETERMINACIONES EN MATERIA DE CAMBIO CLIMÁTICO.**

#### **3.9.1. MEDIDAS DE EFICIENCIA ENERGÉTICA Y MOVILIDAD.**

##### **Eficiencia energética.**

Para la mejora en la eficiencia energética de los edificios a construir se han considerado tres elementos: los elementos de protección contra el viento, los elementos para obtener sombras y los elementos del terreno para obtener ventilación natural.

- Para la protección contra el viento, podrán ejecutarse vallas y taludes de tierra como elementos sólidos que, si bien anulan totalmente el paso del viento, pueden provocar remolinos a sotavento de dicha protección. Por otro lado, se podrá utilizar la vegetación que, para ser eficaz en zonas muy expuestas, es necesario disponer varias hileras al tresbolillo, no detiene totalmente el viento, pero su influencia en otros parámetros la hacen más eficiente, mostrándose como la solución más aconsejable. En la zona de estudio, con predominio de vientos de Levante y Poniente, pero donde los vientos más molestos son los de procedencia norte y noroeste, dando lugar a vientos fríos en invierno y muy calurosos en verano (el conocido terral), sería adecuado disponer de pequeños bosquetes de arbolado en las zonas más expuestas junto con matorral en la zona baja para frenar más eficazmente el paso del viento.
- En cuanto a la obtención de sombras, la vegetación vuelve a ser un elemento clave, pero a diferencia de la protección del viento donde son necesarias las especies tupidas y de hoja perenne, la sombra sólo es útil en verano por lo que se necesita la plantación de especies de hoja caduca. Las zonas a proteger serían las fachadas orientadas al sur principalmente, y sobre elementos como ventanas y techos para lo que es conveniente podar las zonas bajas en el estío para dejar pasar las brisas que ascienden desde el sur y de procedencia marítima. Igualmente, las orientaciones de levante y poniente necesitan también protección pues la radiación solar en verano es casi mayor que en la solana, para lo que se puede disponer emparrados o pérgolas que refrescarán las temperaturas por evaporación. En invierno, y como se trata de especies de hoja caduca, el sol entrará con más facilidad en las viviendas, y con la utilización de colores claros (sobre todo el blanco) permitirá que la luz solar se refleje y aumente la luminosidad y aporte más energía calorífica.

- Por último, para propiciar la ventilación natural, la vegetación también es útil, dado que su disposición puede canalizar e incluso acelerar las brisas, aunque la disposición de los edificios es bastante importante, que deberían disponerse de forma que puedan penetrar los vientos de componente sur y este, los más favorables en la zona de estudio.

En los edificios residenciales, comerciales y de equipamientos con cubierta plana se propiciará la implantación de sistemas de cubiertas vegetadas en aquellas zonas no afectadas por instalaciones de captación solar o de cualquier otro tipo.

Asimismo, en los proyectos de edificación se valorará la orientación de las edificaciones atendiendo a una relación equilibrada entre las preexistencias edificadas, los condicionantes físicos y el soleamiento; el emplazamiento de los espacios libres y de los equipamientos al aire libre. En el caso de soluciones constructivas acristaladas, o tipo muro-cortina, se aplicarán medidas correctoras para minimizar el balance energético.

La ordenación prevista permite que la localización de buena parte de las viviendas tenga orientación Sur y ventilación cruzada, lo que mejorará su eficiencia energética. Además, los proyectos de urbanización y ejecución deberán cumplir los criterios establecidos siguiendo las siguientes directrices:

- El diseño de las fachadas y la distribución interior de los edificios deberá perseguir la eficiencia térmica y el aprovechamiento de la luz solar. Como norma general, se recomienda que los huecos de las ventanas sean mayores en la fachada Sur y menores en la Norte. Asimismo, los salones deberán estar orientados al Sur.
- Se procurará la reserva de espacios para el secado natural de la ropa en las viviendas.
- Se recomienda que los proyectos de edificación contemplen la construcción de terrazas y espacios de transición entre el interior y el exterior de las viviendas.
- Se propiciará la utilización en la construcción de materiales reciclables y/o reciclados locales, prefabricados o de baja emisión de CO<sub>2</sub> en su producción, y que requieran un mantenimiento bajo durante su vida útil.
- Los edificios comerciales deberán contar con una certificación energética tipo B, que reduce considerablemente el consumo de energía con respecto a los requisitos mínimos del Código Técnico de la Edificación.

### **Movilidad sostenible.**

El proyecto de urbanización deberá prever la colocación de aparcamientos de bicicletas en las proximidades de los equipamientos y zona comercial, junto a la zona de estacionamiento, fomentando de este modo la intermodalidad.

### 3.9.2. DEMANDA DE RECURSOS.

#### **Eficacia hídrica.**

Sería muy aconsejable la previsión e instalación de algún depósito que recogiera parte de las aguas pluviales procedentes de las cubiertas de los edificios, a fin de reutilizarlas como agua de riego de las zonas verdes privadas y el baldeo de calles.

- Cuando sea precisa la instalación de riego, se acudirá a soluciones de riego por goteo, salvo que por las características físicas o botánicas esto sea desaconsejable.
- Se emplearán preferentemente especies autóctonas o adaptadas al clima local, lo que también reducirá las necesidades de riego.
- Se instalarán mecanismos de reducción del consumo de agua en los puntos de suministro de los edificios de viviendas.
- Se instalarán sistemas ahorradores de agua como temporizadores o sensores automáticos en edificios de uso público (terciarios y equipamientos).

#### **Eficacia energética y uso racional de los recursos naturales.**

- Una parte de las necesidades energéticas térmicas derivadas de la demanda de agua caliente sanitaria se cubrirá mediante la incorporación en los edificios de sistemas de captación, almacenamiento y utilización de energía solar de baja temperatura. Así los edificios en los que exista una demanda de agua caliente sanitaria y/o climatización de piscina cubierta, dispondrán de instalaciones de aprovechamiento de la energía solar para el calentamiento de agua sanitaria.
- Salvo casos justificados, estas instalaciones solares térmicas aportarán un mínimo del 30% de la energía necesaria para satisfacer la demanda de agua caliente sanitaria o para el calentamiento de las piscinas cubiertas climatizadas.
- El subsistema de captación de la energía solar, para lograr la máxima eficiencia, se orientará al Sur con el desvío mínimo posible y la inclinación respecto a la horizontal será la misma que la latitud geográfica de Málaga. En los casos en los que la orientación y/o la inclinación de los captadores solares se aparten del óptimo se podrá compensar la eventual pérdida con el aumento de la superficie necesaria para alcanzar el aporte solar mínimo exigido.

### 3.9.3. VEGETACIÓN.

Se propiciará la revegetación de la zona, localizándolas en las áreas libres previstas. Así mismo, y dado que además se prevén áreas libres forestales en el extremo oriental de la parcela, las medidas correctoras a implantar se han dividido entre las especies a utilizar en jardinería propiamente dicha y aquellas destinadas a la restauración de la margen del arroyo.

### **Jardinería.**

Se deberá evitar siempre las repoblaciones monoespecíficas, introduciendo plantones adecuados y adaptados de algunas especies forestales basadas en la encina y el acebuche, dado que supondrán con su enraizamiento al avance en la dinámica hacia la vegetación climática propia de los Montes de Málaga.

En cualquier caso, debe evitarse dar a las plantaciones formas demasiado geométricas, huyendo de las líneas rectas o curvas repetitivas o concéntricas, favoreciendo la discontinuidad de las líneas. En cualquier caso, la forma de integrar la nueva vegetación a implantar deberá basarse en la estructura y forma del paisaje, teniendo en cuenta la configuración del terreno.

Además de las especies arbóreas, se deberán incluir algunas plantas de estrato arbustivo-matorral tales como el jazmín de monte o abrazadera (*Clematis vitalba*), la zarzaparrilla o grosella (*Smilax aspera*), el rosal silvestre (*Rosa canina*) y la madreselva (*Lonicera periclymenum*).

Sería adecuado repoblar con tomillares, lentiscares (que darán olor y color), coscojares y lastonares presentes en la zona y sobre todo fomentar la expansión del espinillo cambrón (*Maytenus senega/ensis* subsp. europea) como especie climática de estas zonas costeras de la Araña y la Cala.

### **Restauración de la ribera.**

En el caso de la vegetación a implantar en las áreas próximas al arroyo del Judío presente en la zona oriental de la parcela, y al objeto de recuperar la ribera, se proponen la introducción de las siguientes especies:

- Las especies a introducir en las márgenes de los cauces se hará mediante el establecimiento zonal a modo de bandas, atendiendo a la proximidad del cauce. Estas especies serán:
  - En la primera zonificación, la más próxima al cauce: Junco (*Juncus articulatus*) y Sauce moruno (*Salix pedicellata*)
  - En la segunda zonificación, más alejada: Adelfa (*Nerium oleander*), Zarzamora (*Rubus olmifolius*), Taray (*Tamarix* sp.), etc
  - En la tercera zonificación: Álamo blanco (*Populus alba*), sauce blanco (*Salix alba*), la zarzamora (*Rubus olmifolius*), azucena blanca (*Arum italicum*), etc.
- En cualquier caso, la restauración de las riberas debe ser supervisada por personal de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible.
- La implantación de esta vegetación adecuada a las condiciones naturales de la zona posibilitará a medio plazo que el cauce sea más estable y más profundo, con lo que se

reducirán las zonas inundables. Así mismo, posibilitará un espacio muy agradable apto para el paseo y el esparcimiento en aquellas zonas de relieve más llano.

Los promotores de las actuaciones quedarán obligados a la reposición de los pies arbóreos y arbustivos que se sequen o se pierdan por cualquier causa, así como a los riegos necesarios para garantizar que adquieran porte adulto.

### **3.10. DETERMINACIONES EN MATERIA DE AGUAS.**

#### **3.10.1. PROTECCIÓN RELATIVA AL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO.**

En la zona de Dominio Público Hidráulico se prohibirá cualquier tipo de ocupación temporal o permanente, con las excepciones relativas a los usos comunes especiales legalmente previstas.

En la zona de policía, constituida por una banda de 100 metros de anchura contados horizontalmente a partir del límite del dominio público hidráulico, se debe indicar y resaltar expresamente las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno, las extracciones de áridos, construcciones de todo tipo, obstáculo para la corriente o degradación o deterioro del dominio público hidráulico.

Cualquier actuación que se realice en la zona de policía necesitará autorización previa de la administración hidráulica competente en materia de aguas. A la petición de autorización se acompañará plano de planta que incluya la actuación y márgenes del cauce, con perfiles transversales, al menos, uno por el punto de emplazamiento de la actuación más próximo al cauce, en el que quedarán reflejadas las posibles zonas exentas de edificios.

#### **3.10.2. ABASTECIMIENTO DE AGUA.**

Es de aplicación a este ámbito el art. 13.2 de la Ley 9/2010 de 30 de julio de Aguas de Andalucía:

*“La potestad de ordenación de los servicios del agua implicará la competencia municipal para aprobar reglamentos para la prestación del servicio y la planificación, elaboración de proyectos, dirección y ejecución de las obras hidráulicas correspondientes al ámbito territorial del municipio, y su explotación, mantenimiento, conservación e inspección, que deberán respetar lo establecido en la planificación hidrológica y los planes y proyectos específicos aprobados en el ámbito de la demarcación.”*

Asimismo, el art. 52 del Texto Refundido de la Ley de Aguas establece que:

*“El derecho al uso privativo, sea o no consuntivo, del dominio público hidráulico se adquiere por disposición legal o por concesión administrativa”.*

El art. 42.2 de la Ley de Aguas para Andalucía establece:

*“La Administración competente para la tramitación de los instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico solicitará a la Consejería competente en materia de agua informe sobre cualquier aspecto que sea de su competencia y en todo caso, sobre las infraestructuras de aducción y depuración. El informe se solicitará con anterioridad a la aprobación del plan de ordenación territorial. Este informe tendrá carácter vinculante y deberá ser emitido en el plazo de seis meses”*

Las dotaciones deberán ajustarse a lo estipulado en el anexo VI del plan hidrológico de las cuencas mediterráneas andaluzas, no debiendo superar el conjunto del municipio en ningún caso la dotación asignada en dicho plan hidrológico. Considerando esto, ha de subrayarse que, dado que no varía la edificabilidad respecto al planeamiento vigente, no se estima que pueda producirse ningún aumento en la demanda prevista de recursos hídricos en el municipio.

Los vertidos de aguas pluviales no requieren de autorización de vertidos tal como dispone el artículo 2 del Reglamento de Vertidos al Dominio Público Hidráulico y al Dominio Público Marítimo Terrestre de Andalucía, aprobado mediante el Decreto 109/2015, de 17 de marzo. Los vertidos de aguas residuales que no vayan a la red municipal, por el contrario, sí requieren autorización de vertidos. El saneamiento de los nuevos ámbitos de crecimiento se ejecutará, pues, a través de redes separativas para la recogida de aguas pluviales y residuales. El dimensionado de las conducciones del nuevo ámbito, su acometida y la capacidad de la red existente deben posibilitar el transporte de los caudales extremos, de manera que se impida el alivio de caudales de agua al dominio público hidráulico o marítimo terrestre sin previa depuración. Deberán, pues, aportarse las características básicas de los elementos de la red desde el punto de conexión hasta el emisario a la EDAR. Para reducir la carga contaminante en la entrega de las primeras aguas de lluvia, se han de instalar tanques de tormenta, y así ha de recogerse en el instrumento de planeamiento. El volumen del tanque de tormenta se dimensionará para que, como mínimo, absorba una lluvia de 20 minutos de duración con una intensidad de 10 litros por segundo y hectárea.

El Ayuntamiento deberá solicitar, 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.

Málaga, Julio de 2024.

Fdo.: ÁNGEL ASENJO DÍAZ.  
Arquitecto.

## **4. Plan de Etapas.**



**4. ÍNDICE DEL PLAN DE ETAPAS.**

4.1. DEFINICIÓN DE ETAPAS. .... 98  
4.2. CONCLUSIONES. .... 100

#### **4. PLAN DE ETAPAS.**

##### **4.1. DEFINICIÓN DE ETAPAS.**

Para lograr el desarrollo óptimo de los terrenos, teniendo en cuenta las características específicas de este sector de planeamiento, las expectativas de promoción inmobiliaria que existen sobre el mismo y la estructura de propiedad, el presente documento de Innovación del Plan Parcial delimita DOS UNIDADES DE EJECUCIÓN independientes, con lo que se facilita la gestión del desarrollo del Planeamiento.

Se define el siguiente Plan de Etapas para cada una de la Unidades de Ejecución delimitadas:

##### **A. PLAN DE ETAPAS. UNIDAD DE EJECUCIÓN I.**

###### **A.1. DEFINICIÓN DE LAS ETAPAS.**

El presente proyecto contiene una subdivisión en ETAPA ÚNICA para el desarrollo de la Unidad de Ejecución I del Sector PAM-LE.7 "La Platera", de las obras de urbanización incluidas en su delimitación, estimándose una duración para su desarrollo cuatro años, que se tramitará en proyecto específico independiente al objeto de que, dada la extensión y configuración de esta ordenación, las obras de urbanización puedan acomodarse a la cadencia del desarrollo edificatorio a lo largo del tiempo.

###### **A.2. CONTENIDO DE LA ETAPA ÚNICA.**

Duración máxima: 48 meses, prorrogables 48 meses más.

Comprende la ejecución de las obras de urbanización de los terrenos incluidos al interior de la delimitación de la Unidad de Ejecución I definida en el presente documento, e incluirá también la ejecución de las obras externas necesarias para el correcto funcionamiento de los servicios urbanísticos de las parcelas incluidas, si bien en caso de solicitarse licencia de obras de edificación, será necesario garantizar el correcto funcionamiento de las infraestructuras necesarias.

Con ello se plantea la puesta en servicio de las siguientes parcelas:

Residenciales:	RU.1, RU.2 RA-1
Zona Libre privada:	VP-1
Áreas Libres Públicas:	V-1 (parte) y V-2 (parte).
Equipamiento:	E-Esc, E-Dep.1 y E-Soc.
Sistemas Técnicos:	ST-1 y ST-3.

## **B. PLAN DE ETAPAS. UNIDAD DE EJECUCIÓN II.**

### **B.1. DEFINICIÓN DE LAS ETAPAS.**

El presente Plan contiene una subdivisión en DOS ETAPAS para el desarrollo de la Unidad de Ejecución II del Sector PAM-LE.7 "La Platera".

Comprende la ejecución de las obras de urbanización incluidas en la delimitación planteada, que se desarrollará en dos etapas, la primera que comprende terrenos de la Zona Oeste a desarrollar en 48 meses prorrogables 48 meses más y, la segunda, que comprende los terrenos de la Zona Este que, de acuerdo con escrito de solicitud presentado por parte de la entidad promotora de este planeamiento de fecha 05.07.2002 y escrito de conformidad por parte del Excmo. Ayuntamiento de Málaga de fecha 10.09.2002, se desarrollará en el plazo máximo de 50 años.

### **B.2. CONTENIDO DE LAS ETAPAS.**

#### **1ª ETAPA.**

Duración máxima: 48 meses, prorrogables 48 meses más.

Comprende la ejecución de las obras de urbanización de los terrenos incluidos al interior de la delimitación de la Unidad de Ejecución II.1 definida en el presente documento, e incluirá también la ejecución de las obras externas necesarias para el correcto funcionamiento de los servicios urbanísticos de las parcelas incluidas, si bien en caso de solicitarse licencia de obras de edificación, será necesario garantizar el correcto funcionamiento de las infraestructuras necesarias.

Con ello se plantea la puesta en servicio de las siguientes Parcelas:

Residenciales:	RA-2 y RA-3.
Comercial:	CO.1
Zona Verde:	V.1 (parte), V.2 (parte) y V.3.
Sistemas Técnicos:	ST.2 y ST.4.

#### **2ª ETAPA.**

Duración máxima: 50 años.

Comprende la ejecución de las obras de urbanización de los terrenos incluidos al interior de la delimitación de la Unidad de Ejecución II.2 definida en el presente documento, correspondiente a la zona Este del sector, que completa la urbanización de la totalidad del mismo. Incluirá también la ejecución de las obras externas necesarias para el correcto funcionamiento de los servicios urbanísticos de las parcelas incluidas y en caso de solicitarse licencia de obras de edificación, será necesario garantizar el correcto funcionamiento de las infraestructuras necesarias.

Abarca la zona Este del Sector que, dado el carácter diferido a 50 años a partir de la fecha de aprobación definitiva del Plan Parcial de Ordenación de este ámbito, para la ejecución de las obras de urbanización de esta ordenación, planteamos en el presente documento y con carácter indicativo, el acceso rodado a dicha zona desde la vía de servicio de la Autovía MA-24 (pk. 3,400).

Con ello se plantea la puesta en servicio de las siguientes Parcelas:

Residenciales: RA-4 y RA-5  
Zona Verde: V.4, V.5 y V.6.  
Comercial: CO.2  
Sistemas Técnicos: ST.5, ST.6 y ST.7

Se incluye también en esta fase, el soterramiento del tendido de Alta Tensión en coordinación con la compañía suministradora, en las condiciones y mediante los procedimientos y directrices marcadas por la legislación sectorial vigente en la materia.

En caso de que la obras de urbanización de la 1ª Etapa de la Unidad de Ejecución II comiencen antes de las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución I, la UE.II.1 tendrá que ejecutar las obras correspondientes a los tramos de viario de la UE.I que fueran necesarios para las conexiones con las redes de infraestructuras generales de la ciudad.

Igualmente, en caso de la obras de urbanización de la Unidad de Ejecución I comiencen antes de las obras de urbanización de la 1ª Etapa de la Unidad de Ejecución II, la UE.I tendrá que ejecutar las obras correspondientes a las infraestructuras que discurran por terrenos de la UE.II que fueran necesarios para las conexiones con las redes de infraestructuras generales de la ciudad.

#### **4.2. CONCLUSIONES.**

Con independencia de lo indicado en los apartados anteriores, puede contemplarse la posibilidad de que, en su momento y teniendo en cuenta el desarrollo de los sectores colindantes, deba reconsiderarse la adecuación de esta ordenación a la general de la zona, para lo cual deberá establecerse el ajuste del presente Plan de Etapas.

Para las obras de edificación, el Plan de Etapas lógicamente deberá acompasarse con las obras de urbanización, planteándose para la Primera Fase de Ejecución una duración total máxima de ocho años para el inicio de las obras de edificación, prorrogables en el caso de que el mercado inmobiliario no contará con las demandas que, en principio, se prevén.

Málaga, Julio de 2024.

Fdo.: ÁNGEL ASENJO DÍAZ.  
Arquitecto.

## **5. Estudio Económico Financiero.**

**5. ÍNDICE DEL ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.**

5.1. OBJETO. ....	103
5.2. PRESUPUESTO GLOBAL DE EJECUCIÓN. ....	103
5.3. COSTES UNITARIOS. ....	103
5.4. REPERCUSIONES. ....	105

## 5. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.

### 5.1. OBJETO.

El objeto del presente Estudio Económico-Financiero es evaluar los costos de Urbanización del Sector de Actuación, así como analizar la cadencia de inversiones necesarias en relación con los beneficios de las actuaciones inmobiliarias para, en consecuencia, determinar la posible viabilidad económica de la inversión.

Para ello, evaluamos en primer lugar el coste de ejecución de los viales, así como de la implantación de cada servicio y de ajardinamiento de las zonas verdes, sin perjuicio de que posteriormente y finalmente analizamos las repercusiones económicas sobre el metro cuadrado edificable de aprovechamiento para obtener la relación entre ambos.

### 5.2. PRESUPUESTO GLOBAL DE EJECUCIÓN.

Los costes totales previstos de urbanización, desglosados por capítulos de obra, son los siguientes:

MOVIMIENTO DE TIERRAS Y PAVIMENTACIÓN	4.409.519,89 €
RED DE SANEAMIENTO	2.204.576,88 €
RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA	384.628,29 €
ELECTRICIDAD A.T. Y B.T.	333.232,13 €
CENTROS DE TRANSFORMACIÓN	396.991,25 €
RED DE ALUMBRADO PÚBLICO	348.151,38 €
TELECOMUNICACIONES	544.599,44 €
RED DE RIEGO	235.805,49 €
RED DE GAS	185.923,02 €
SEÑALIZACIÓN VIARIA	35.816,64 €
MOBILIARIO URBANO	235.805,49 €
AJARDINAMIENTO	2.933.341,50 €
AMPLIACIÓN Y CONEXIÓN CON SUBESTACIÓN	1.808.798,65 €
CARGAS ZONAL	1.105.164,69 €
<b>TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL</b>	<b>15.162.354,74 €</b>

### 5.3. COSTES UNITARIOS.

Los parámetros de coste unitarios resultantes, son los siguientes:

m<sup>2</sup>. urbanizaciones viales: 176,00 €/m<sup>2</sup>. (\*)

m<sup>2</sup>. ordenación áreas libres: 30,00 €/m<sup>2</sup>.

m<sup>2</sup>. reforestación áreas libres: 10,00 €/m<sup>2</sup>.

Carga zonal (P.E.I.L.E.): 21,00 €/m<sup>2</sup>t.

(\*) Dato obtenido de valores estimativos de la construcción 2018 del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga.

Por otra parte, dada la complejidad de los terrenos, se ha valorado de forma independiente el vial de acceso sur de la zona Oeste, lo que arroja el siguiente valor:

	<b>Cantidad</b>	<b>€</b>	<b>Total PEM</b>
Vol. Desmante	470.242,05 m <sup>3</sup>	2,29	1.076.854,29 €
Vol. Terraplén	8.319,94 m <sup>3</sup>	3,88	32.281,37 €
Mezcla Bituminosa S12	151,20 m <sup>3</sup>	16,85	2.547,72 €
Mezcla Bituminosa G20	226,80 m <sup>3</sup>	16,72	3.792,10 €
Mezcla Bituminosa G25	327,60 m <sup>3</sup>	15,01	4.917,28 €
Zahorra	1.144,92 m <sup>3</sup>	20,59	23.573,90 €
Suelo Seleccionado	3.493,74 m <sup>3</sup>	13,57	47.410,05 €
Hormigon Acera	210,00 m <sup>3</sup>	64,38	13.519,80 €
Pavimento losa acera	2.100,00 m <sup>2</sup>	17,75	37.275,00 €
Instalaciones	4.620,00 m <sup>2</sup>	69,3	320.166,00 €
<b>TOTAL VIAL ACCESO SUR ZONA OESTE</b>			<b>1.562.337,51 €</b>

Lo que supone un valor unitario de 338,17 €/m<sup>2</sup>.

De acuerdo con lo anterior, el valor total de los costes de urbanización deberá ser de:

34.720,51 m <sup>2</sup> viales ordenación	x	176,00 €/m <sup>2</sup>	=	6.110.809,76 €
4.620,00 m <sup>2</sup> vial acceso sur zona oeste	x	338,17 €/m <sup>2</sup>	=	1.562.337,50 €
5.857,14 m <sup>2</sup> rotonda sobre N-340	x	176,00 €/m <sup>2</sup>	=	1.030.856,64 €
24.523,55 m <sup>2</sup> ordenación de áreas libres	x	30,00 €/m <sup>2</sup>	=	735.706,50 €
219.763,50 m <sup>2</sup> reforestación de áreas libres	x	10,00 €/m <sup>2</sup>	=	2.197.635,00 €
52.626,89 m <sup>2</sup> t carga zonal (1)	x	21,00 €/m <sup>2</sup> t	=	1.105.164,69 €
Refuerzo, adaptación y adecuación a red eléctrica (ENDESA) (2)	=		=	1.208.798,65 €
Conexión con subestación (estimado)	=		=	600.000,00 €
Residuales / pluviales Vial 1	=		=	105.916,00 €
Impulsión depuradora	=		=	373.400,00 €
EBAR 1	=		=	68.830,00 €
EBAR 2	=		=	62.900,00 €
				<b>15.162.354,74 €</b>

(1) Se estima inicialmente un valor de 21,00 €/m<sup>2</sup>t, como valor considerado en la aprobación provisional del Plan Especial de Infraestructuras.

(2) Según respuesta a solicitud de punto de suministro de ENDESA.



El PEIB del Litoral Este establece como cargas urbanísticas externas que le corresponden al presente Sector la cantidad de 20,99 €/m<sup>2</sup>t, sin incluir IVA, debiendo actualizarse dicha cifra con el IPC, desde el momento de Aprobación Inicial del PEIB (22 de abril de 2002), en el momento de la concesión de la licencia de edificación.

La ejecución de las conexiones con los viales externos que hacen posible la conexión con las urbanizaciones colindantes se llevará a cabo como cargas zonales del propio Plan Parcial, de forma independiente a la imputación de cargas urbanísticas establecidas por el PEIB del Litoral Este.

#### 5.4. REPERCUSIONES.

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

Repercusión sobre m<sup>2</sup> de suelo del Sector:

$$15.162.354,74 \text{ €} / 401.731,98 \text{ m}^2 = 37,74 \text{ €/m}^2$$

Repercusión sobre m<sup>2</sup>. edificable:

$$15.162.354,74 \text{ €} / 52.626,89 \text{ m}^2 = 288,11 \text{ €/m}^2$$

Estimando que el precio de venta medio por m<sup>2</sup> útil en el Sector, alcanza cifras aproximadas alrededor de las 2.000,00 €/m<sup>2</sup> la repercusión sobre valor de venta podemos calcularla de la siguiente forma:

Precio venta m <sup>2</sup> útil:	4000 €/m <sup>2</sup>
Relación construida /útil:	1,25
Precio venta m <sup>2</sup> construido:	3.200 €/m <sup>2</sup>
Repercusión urbanización:	288,11 €/m <sup>2</sup>

lo que supone un **9,00 %** aproximadamente sobre el valor de venta del metro cuadrado de techo edificable de la ordenación.

Es decir, que los costos de urbanización suponen aproximadamente, un 9.00 % de los ingresos por venta de viviendas, quedando por tanto justificada la viabilidad de la ejecución del presente Plan dadas las especiales condiciones de urbanización de este Sector de actuación.

Málaga, Julio de 2024.

Fdo.: ÁNGEL ASENJO DÍAZ.  
Arquitecto.

## **6. Informe de Sostenibilidad Económica.**

**6. ÍNDICE DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.**

6.1. INTRODUCCIÓN.....	108
6.2. DATOS Y CARACTERÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN.....	110
6.3. ADMINISTRACIONES IMPLICADAS.....	111
6.4. IMPACTO SOBRE LA HACIENDA LOCAL. ESTIMACION DE LA INVERSIÓN PÚBLICA E INCREMENTO PATRIMONIAL DURANTE LA FASE DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN. ....	111
6.4.1. ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN PÚBLICA. ....	111
6.4.2. INCREMENTO PATRIMONIAL OBTENIDO POR LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA.....	112

## 6. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

### 6.1. INTRODUCCIÓN.

La Ley 8/2007 Estatal del Suelo introdujo en su artículo 15.4º la obligación de que los instrumentos de planeamiento incluyeran, en determinados casos, un informe de sostenibilidad económica, esta obligación se recoge actualmente en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, TRLS2015, en su Artículo 22. "Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano", apartado 4, que establece:

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

Dicha exigencia fue recogida por el artículo 19.1.a.3ª de la LOUA que establece:

*"En función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión, contendrá un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución, así como un informe de sostenibilidad económica, que debe contener la justificación de la existencia de 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 recientemente ha sido recogida en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, que en su artículo Artículo 62 "Contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística" apartado 1.a).4º establece:

*"1. Los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, en función de su alcance y determinaciones, los siguientes documentos:*

*a) Memoria, que deberá contemplar los siguientes apartados: (...)*

*4.º Memoria económica, que contendrá un estudio económico financiero y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica."*

De acuerdo con la Instrucción 02/2019, de la Dirección General de Urbanismo del Ayuntamiento de Marbella, sobre el contenido de los Informes de Sostenibilidad Económica en el Planeamiento, según la legislación estatal están sometidas a ISE las actuaciones de

transformación urbanística, lo que incluye por tanto a los instrumentos de planeamiento general y a los de planeamiento de desarrollo con incidencia en la Hacienda de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios.

La justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos sólo será exigible en Planes Generales, pero no en los instrumentos de planeamiento de desarrollo, limitándose en dichos casos el Informe de Sostenibilidad Económica al análisis del impacto de la actuación en las Haciendas Locales.

Respecto del contenido concreto de dichos informes, el Real Decreto 1492/2011, del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, simplifica, acorta y acota el contenido y alcance temporal y económico de estos informes de sostenibilidad respecto del propuesto por la "Guía metodológica para la redacción de informes de sostenibilidad económica" del Ministerio de Fomento, indicando en su artículo 3.1 "Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad económica y ambiental" lo siguiente:

*"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."*

Teniendo en cuenta todo lo anterior, el presente documento consiste en un Informe de Sostenibilidad Económica sobre la actuación urbanizadora propuesta, en el que se analiza el impacto que la ejecución de la Innovación Plan Parcial de Ordenación del Sector de Actuación PAM-LE.7 "La Platera" del PGOU de Málaga. (SUP-LE.10 del PGOU 97), tendrá sobre 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, desde el inicio de la actuación hasta la finalización de las edificaciones y se concreta en un balance de ingresos y gastos de la actuación y unas conclusiones sobre el impacto positivo de la misma y en consecuencia su viabilidad económica.

## 6.2. DATOS Y CARACTERÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN.

Se realiza esta memoria con objeto de documentar Informe de Sostenibilidad Económica que se realiza dentro de Innovación Plan Parcial de Ordenación del Sector de Actuación PAM-LE.7 "La Platera" del PGOU de Málaga.

PAM-LE.7 "LA PLATERA" - ZONIFICACIÓN Y PARCELARIO					
PARCELA	USO	SUPERFICIE	Índice Edificabilidad	Techo Edificable	Nº VDAS
RU-1	UNIFAMILIAR AISLADA	4.267,18 m <sup>2</sup> s	0,394 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	1.680,00 m <sup>2</sup> t	14
RU-2	UNIFAMILIAR AISLADA	5.210,95 m <sup>2</sup> s	0,345 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	1.800,00 m <sup>2</sup> t	16
<b>Total UNIFAMILIAR AISLADA OESTE</b>		<b>9.478,13 m<sup>2</sup>s</b>		<b>3.480,00 m<sup>2</sup>t</b>	<b>30</b>
RA-1	UNIFAMILIAR ADOSADA	20.033,09 m <sup>2</sup> s	0,491 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	9.831,40 m <sup>2</sup> t	83
RA-2	UNIFAMILIAR ADOSADA	16.466,92 m <sup>2</sup> s	0,447 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	7.366,15 m <sup>2</sup> t	62
RA-3	UNIFAMILIAR ADOSADA	18.504,92 m <sup>2</sup> s	0,447 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	8.277,80 m <sup>2</sup> t	70
<b>Total UNIFAMILIAR ADOSADA OESTE</b>		<b>55.004,93 m<sup>2</sup>s</b>		<b>25.475,35 m<sup>2</sup>t</b>	<b>215</b>
<b>TOTAL RESIDENCIAL ZONA OESTE</b>		<b>64.483,06 m<sup>2</sup>s</b>		<b>28.955,35 m<sup>2</sup>t</b>	<b>245</b>
RA-4	UNIFAMILIAR ADOSADA	15.236,79 m <sup>2</sup> s	0,734 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	11.180,13 m <sup>2</sup> t	94
RA-5	UNIFAMILIAR ADOSADA	10.797,96 m <sup>2</sup> s	0,734 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	7.923,10 m <sup>2</sup> t	67
<b>Total UNIFAMILIAR ADOSADA ESTE</b>		<b>26.034,75 m<sup>2</sup>s</b>		<b>19.103,22 m<sup>2</sup>t</b>	<b>161</b>
<b>TOTAL RESIDENCIAL ZONA ESTE</b>		<b>26.034,75 m<sup>2</sup>s</b>		<b>19.103,22 m<sup>2</sup>t</b>	<b>161</b>
<b>TOTAL RESIDENCIAL</b>		<b>90.517,81 m<sup>2</sup>s</b>		<b>48.058,57 m<sup>2</sup>t</b>	<b>406</b>
VP-1	ZONA LIBRE PRIVADA	2.939,77 m <sup>2</sup> s	0,037 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	108,73 m <sup>2</sup> t	--
VP-2	ZONA LIBRE PRIVADA	5.171,09 m <sup>2</sup> s	0,037 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	191,27 m <sup>2</sup> t	
<b>Total ÁREAS LIBRES PRIVADAS OESTE</b>		<b>8.110,86 m<sup>2</sup>s</b>		<b>300,00 m<sup>2</sup>t</b>	<b>--</b>
CO-1	COMERCIAL	1.041,00 m <sup>2</sup> s	0,700 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	728,70 m <sup>2</sup> t	---
CO-2	COMERCIAL	3.539,62 m <sup>2</sup> s	1,000 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	3.539,62 m <sup>2</sup> t	---
<b>TOTAL COMERCIAL</b>		<b>4.580,62 m<sup>2</sup>s</b>		<b>4.268,32 m<sup>2</sup>t</b>	
<b>Total Techo Edificable Sector SUP-LE.10</b>		<b>103.209,29 m<sup>2</sup>s</b>		<b>52.626,89 m<sup>2</sup>t</b>	<b>406</b>
E-Esc.	EQUIP.ESCOLAR PÚBLICO	7.116,27 m <sup>2</sup> s	0,550 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	3.913,96 m <sup>2</sup> t	
E-Dep	EQUIP. DEPORTIVO PÚBLICO	4.246,74 m <sup>2</sup> s	0,047 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	200,00 m <sup>2</sup> t	
E-Soc.	EQUIP.SOCIAL PÚBLICO	2.379,64 m <sup>2</sup> s	0,898 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	2.136,00 m <sup>2</sup> t	
<b>TOTAL EQUIPAMIENTO PÚBLICO</b>		<b>13.742,65 m<sup>2</sup>s</b>		<b>6.249,96 m<sup>2</sup>t</b>	
V-1	ÁREAS LIBRES PÚBLICAS	46.314,30 m <sup>2</sup> s			
V-2	ÁREAS LIBRES PÚBLICAS	24.523,55 m <sup>2</sup> s			
V-3	ÁREAS LIBRES PÚBLICAS	21.842,89 m <sup>2</sup> s			
V-4	ÁREAS LIBRES PÚBLICAS	81.112,98 m <sup>2</sup> s			
V-5	ÁREAS LIBRES PÚBLICAS	16.953,22 m <sup>2</sup> s			
V-6	ÁREAS LIBRES PÚBLICAS	53.182,28 m <sup>2</sup> s			
V-7	ÁREAS LIBRES PÚBLICAS	357,83 m <sup>2</sup> s			
<b>TOTAL ÁREAS LIBRES</b>		<b>244.287,05 m<sup>2</sup>s</b>			
ST-1	SISTEMAS TÉCNICOS	47,88 m <sup>2</sup> s			
ST-2	SISTEMAS TÉCNICOS	36,01 m <sup>2</sup> s			
ST-3	SISTEMAS TÉCNICOS	47,86 m <sup>2</sup> s			
ST-4	SISTEMAS TÉCNICOS	49,23 m <sup>2</sup> s			
ST-5	SISTEMAS TÉCNICOS	560,69 m <sup>2</sup> s			
ST-6	SISTEMAS TÉCNICOS	39,72 m <sup>2</sup> s			
ST-7	SISTEMAS TÉCNICOS	371,09 m <sup>2</sup> s			
<b>TOTAL SISTEMAS TÉCNICOS</b>		<b>1.152,48 m<sup>2</sup>s</b>			
<b>VIALES</b>		<b>39.340,51 m<sup>2</sup>s</b>			
<b>Total Sector SUP-LE.10 "La Platera"</b>		<b>401.731,98 m<sup>2</sup>s</b>	<b>0,131 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s</b>	<b>52.626,89 m<sup>2</sup>t</b>	<b>406</b>
<b>DOMINIO PÚBLICO HIDRAÚLICO y ZONA DE SERVIDUMBRE ARROYO JUDÍO</b>		30.801,57 m <sup>2</sup> s			

(\*) Parcelas no computables a efectos de reservas

Esta actuación es promovida por la sociedad SOCIEDAD FINANCIERA Y MINERA SUR, S.L.U. con con C.I.F. nº B67968941, con domicilio social en Málaga, Carretera de Almería Km.8, como propietaria mayoritaria de los terrenos correspondientes al ámbito de planeamiento PAM-LE.7 "La Platera" del PGOU de Málaga.

### **6.3. ADMINISTRACIONES IMPLICADAS.**

La Administración Pública directamente implicada por el desarrollo de esta actuación urbanística es el Excmo. Ayuntamiento de Málaga, que es el término municipal donde se encuentra el ámbito de los terrenos afectados por la misma, por lo que es la única Administración Pública que será objeto de afectación en sus bienes y servicios de titularidad municipal.

### **6.4. IMPACTO SOBRE LA HACIENDA LOCAL. ESTIMACION DE LA INVERSIÓN PÚBLICA E INCREMENTO PATRIMONIAL DURANTE LA FASE DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.**

En el presente informe de sostenibilidad económica se analizan las inversiones municipales y los gastos corrientes, de implantación y mantenimiento de las infraestructuras y prestaciones de servicios que es necesario realizar como consecuencia de esta actuación urbanística y los ingresos patrimoniales y los ingresos corrientes que se generen por la actuación, haciendo un balance del impacto de todos sobre la Hacienda local.

#### **6.4.1. ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN PÚBLICA.**

##### **a) Coste de la ejecución de las obras de urbanización.**

Esta actuación urbanística es de titularidad privada, por lo que se ha previsto un sistema de gestión privada, en la que el propietario mayoritario, o bien podría constituir una Junta de Compensación o actuar en solitario, para asumir la totalidad de las cargas de urbanización para la implantación de los servicios necesarios, así como la cesión de los terrenos destinados a dominio público, por tanto no corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Málaga gasto alguno en cuanto a la urbanización de los terrenos.

##### **b) Coste de la ejecución de los espacios libres e infraestructuras correspondientes a los sistemas generales.**

En cuanto a la previsión de inversión por las dotaciones locales, por un lado, las correspondientes a la cesión de zonas verdes no implican tampoco gastos para dicha Administración local, y dado que posteriormente se deberá constituir una Entidad Urbanística Colaboradora, que asuma su mantenimiento, tampoco se considera que generen gastos de mantenimiento.

Así mismo, la implantación de las redes de servicios será asumida por los propietarios privados por lo que tampoco supone un coste para la Administración.

**c) Ejecución de los equipamientos previstas en el ámbito de las obras de urbanización.**

Se ha previsto la existencia de unas parcelas de Equipamientos de Servicios de Interés Público Social, así como Escolar, en esta actuación, que la Administración recibe gratuitamente, y cuyo desarrollo se deberá concretar en un futuro, planteándose como hipótesis de partida que los mismos se desarrollarán mediante la figura de concesiones públicas a cambio de unos cánones de explotación, por lo que tampoco se considera que genere necesidades de inversiones por parte de la Administración, lo que le supondría mayores ingresos municipales.

**6.4.2. INCREMENTO PATRIMONIAL OBTENIDO POR LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA.**

El incremento patrimonial para la Administración local se debe fundamentalmente a la recepción de los siguientes bienes:

- Parcelas lucrativas donde se materializará el aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración por el 10% AM.
- Obras de urbanización e infraestructuras ejecutadas con cargo a la actuación urbanizadora y que recibe el Ayuntamiento.
- Parcelas destinadas a equipamientos.

Para la estimación del valor de las parcelas lucrativas donde se materializará el aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración por el 10% AM, se han utilizado los datos del cuadro resumen de características de esta ordenación, donde se indica que el techo lucrativo total asciende a 52.626,89 m<sup>2</sup>t, y por otro lado los valores de la Gerencia Territorial de Catastro sobre la Ponencia de Valores para el municipio de Málaga, con lo que obtiene una estimación, que se deberá concretar posteriormente, en el Proyecto de Reparcelación a redactar.

Parcelas	Superficie (m <sup>2</sup> s)	Techo Edificable	10% A.M.	MBR Valor unitario (€/m <sup>2</sup> t)	Estimación Valor €
Total Residencial	<b>90.517,81</b>	<b>48.058,57</b>	4.805,86	420,00 €	2.018.459,94 €
Total Áreas Libres Privadas	<b>8.110,86</b>	<b>300,00</b>	30,00	420,00 €	12.600,00 €
Total Comercial	<b>4.580,62</b>	<b>4.268,32</b>	426,83	420,00 €	179.269,44 €
<b>Total Techo Edificable Sector SUP-LE.10</b>	<b>103.209,29</b>	<b>52.626,89</b>	5.262,69		2.210.329,38 €
<b>Valoración estimada 10% Aprovechamiento Medio</b>					<b>2.210.329,38 €</b>



- Respecto de las Obras de urbanización e infraestructuras ejecutadas con cargo a la actuación urbanizadora, que recibe el Ayuntamiento gratuitamente y se incorporarán al patrimonio municipal, salvo que su mantenimiento sea encomendado a la Entidad Urbanística Colaboradora a crear, los viales públicos desde que sean recepcionados por la Administración necesitarán de una previsión de gastos para su conservación y mantenimiento, lo que se determina sobre la base de su valor patrimonial.
- Respecto de Parcelas destinadas a equipamientos, igualmente las recibe el Ayuntamiento gratuitamente y se incorporarán al patrimonio municipal, y su desarrollo futuro puede realizarse mediante procedimientos de concesiones municipales, que generarían la construcción de las instalaciones previstas a cambio de un derecho de uso y explotación de dichos suelos, lo que reportaría unos mayores ingresos al patrimonio municipal.

Como se ha indicado anteriormente, la iniciativa privada asumirá los costes de urbanización y la implantación y ejecución de las infraestructuras necesarias para el desarrollo de esta actuación urbanística, y posteriormente se deberá constituir una Entidad Urbanística Colaboradora que asuma los costes de mantenimiento de las zonas verdes, áreas peatonales, viario, etc.

Por otro lado, determinados servicios como el saneamiento de aguas fecales y pluviales, recogida de residuos sólidos urbanos o abastecimiento de agua potable se gestionarán a través de compañías suministradoras, que repercutirán sus costes en las facturas que emitan a los usuarios, por lo que tampoco generan un gasto que se deba incluir en este informe.

No obstante, existirán gastos corrientes derivados del mantenimiento de las infraestructuras que no serán repercutidos directamente a los usuarios asumidos y que serán asumidos por la Administración.

#### **A. INCREMENTO DE GASTOS CORRIENTES DE MANTENIMIENTO DE LA HACIENDA LOCAL.**

1. Gastos de mantenimiento de las infraestructuras (saneamiento, limpieza viaria, etc.)

De acuerdo con los datos del Libro Verde de la Conservación de la Infraestructuras en España de la Asociación de Empresas de Conservación y Explotación de Infraestructuras (ACEX) se estima necesario invertir para la conservación de las infraestructuras públicas en un 2% del valor patrimonial de las mismas.

Los costes totales previstos de urbanización son los siguientes:

MOVIMIENTO DE TIERRAS Y PAVIMENTACIÓN	4.409.519,89 €
RED DE SANEAMIENTO	2.204.576,88 €
RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA	384.628,29 €
ELECTRICIDAD A.T. Y B.T.	333.232,13 €
CENTROS DE TRANSFORMACIÓN	396.991,25 €
RED DE ALUMBRADO PÚBLICO	348.151,38 €
TELECOMUNICACIONES	544.599,44 €
RED DE RIEGO	235.805,49 €
RED DE GAS	185.923,02 €
SEÑALIZACIÓN VIARIA	35.816,64 €
MOBILIARIO URBANO	235.805,49 €
AJARDINAMIENTO	2.933.341,50 €
AMPLIACIÓN Y CONEXIÓN CON SUBESTACIÓN	1.808.798,65 €
CARGAS ZONAL	1.105.164,69 €
<b>TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL</b>	<b>15.162.354,74 €</b>

34.720,51 m <sup>2</sup>	viales ordenación	x	176,00 €/m <sup>2</sup>	=	6.110.809,76 €	
4.620,00 m <sup>2</sup>	vial acceso sur zona oeste	x	338,17 €/m <sup>2</sup>	=	1.562.337,50 €	
5.857,14 m <sup>2</sup>	rotonda sobre N-340	x	176,00 €/m <sup>2</sup>	=	1.030.856,64 €	
24.523,55 m <sup>2</sup>	ordenación de áreas libres	x	30,00 €/m <sup>2</sup>	=	735.706,50 €	
219.763,50 m <sup>2</sup>	reforestación de áreas libres	x	10,00 €/m <sup>2</sup>	=	2.197.635,00 €	
52.626,89 m <sup>2</sup> t	carga zonal (1)	x	21,00 €/m <sup>2</sup> t	=	1.105.164,69 €	
Refuerzo, adaptación y adecuación a red eléctrica (ENDESA) (2)					=	1.208.798,65 €
Conexión con subestación (estimado)					=	600.000,00 €
Residuales / pluviales Vial 1					=	105.916,00 €
Impulsión depuradora					=	373.400,00 €
EBAR 1					=	68.830,00 €
EBAR 2					=	62.900,00 €
<b>Total presupuesto de gastos de urbanización:</b>						<b>15.162.354,74 €</b>
<b>Estimación de gastos de mantenimiento:</b>					2%	6.110.809,76 € = <b>122.216,20 €</b>

En consecuencia, se estiman unos costes de mantenimiento del 2% sobre el importe de 6.110.809,76 €, lo que supone **122.216,20 €**.

## 2. Alumbrado público.

Se estima el coste del alumbrado público en función del número de luminarias a instalar. Se considera la instalación de farolas con tecnología led aproximadamente cada 50 mts de vía pública. Al objeto de estimar el coste del consumo y mantenimiento de dichas instalaciones consideramos una repercusión del 4,00% del valor patrimonial de la Red de Alumbrado, que sea estimado en 348.151,38 €, lo que supone un gasto anual de **13.926,06 €**.

## 3. Otros gastos (obtenidos en función del último presupuesto municipal liquidado).

Como consecuencia de la actividad que genera la actuación se incrementarán una serie de gastos municipales, que dependen del incremento de la población que se produce. Dichos gastos no se pueden considerar que crezcan de forma lineal en función del incremento de la población, ya que una parte serán gastos fijos o estructurales y otra será variable, en función del número de habitantes, lo que estimamos en un 40% de los gastos operativos del Presupuesto municipal publicado.

La determinación de estos gastos los realizamos en base al último Presupuesto Municipal liquidado por el Ayuntamiento de Málaga, correspondiente al Ejercicio 2021, y al censo de población del municipio, que de acuerdo con los datos del Instituto Nacional de Estadística (INE) asciende a 577.405 personas (Anexo nº 1).

De acuerdo con los datos del Presupuesto Municipal del Ilmo. Ayto. de Málaga, el importe de los Gastos de Gestión Ordinarios liquidados en el año 2.021 asciende a 593.277.102,52 €, (Anexo nº 2), lo que supone un gasto por habitante de 1.027,49 €, a lo que consideramos en un 60% fijo y un 40% como gastos variables, lo que supondría un gasto de 411,00 €/habitante.

Para estimar el incremento de estos gastos para la Administración, partimos de la hipótesis de una media de 2,5 habitantes por vivienda principal existente, y una previsión de desarrollo en esta actuación de 406 viviendas, lo que implica un incremento poblacional de aproximadamente de 1.015 personas, lo que se periodificará, en función del desarrollo promocional, en un intervalo temporal de aproximadamente 10 años, lo que supondrá una previsión de incremento de gasto total de **417.160 €** una vez concluido todo el desarrollo previsto:

	Importe Presupuesto 2021	Población 2021	Ratio gastos/habitante €
Gastos de Gestión Ordinaria:	593.277.102,52 €	577.405	1.027,49 €
Gasto Variable en función de la Población 40%	237.310.841,01 €	577.405	411,00 €

	Nº de Viviendas Previstas	Ratio habitantes/ vivienda	Total Habitantes
Gastos de Gestión Ordinaria:	406,00 €	2,5	1.015,00 €
	Total Habitantes	Ratio gastos/habitante €	Total Gasto
<b>Incremento de Gastos de Gestión Ordinaria:</b>	1.015,00	411,00 €	<b>417.160,40 €</b>

## B. INCREMENTO DE INGRESOS CORRIENTES DE MANTENIMIENTO DE LA HACIENDA LOCAL.

Entre los Ingresos que se pueden generar por la actuación prevista, una vez se desarrollen los usos previstos, existirán por un lado ingresos de carácter puntual, como el ICIO, Tasas de Licencias, cesión del 10%, etc., y otros que tendrán una frecuencia anual Transferencias Corrientes, IBI, IAE, etc., lo que se estima seguidamente.

- **Transferencias corrientes** de impuestos derivadas de la participación en Tributos Estatales y Autonómicos como consecuencia del incremento previsto de población que se pueda censar en el Ayuntamiento.

De acuerdo con los datos publicados en la liquidación del Presupuesto Municipal del ejercicio 2021, sobre los importes percibidos por Transferencias de la Administración Central y Autonómica, (Anexo nº 3) estimamos los ingresos previsibles por el incremento de población previsto en la cantidad de **594.422 €**:

Estimación Ingresos por participación en tributos		Habitantes	Ratio €/Habitante	Incremento Población	Ingresos
Impuesto sobre la Renta de la Personas Físicas (Capítulo 1):	9.610.890,00 €	547.405	17,56 €	1.015	17.821 €
Transferencia Corrientes (Capítulo 4):	310.969.787,65 €	547.405	568,08 €	1.015	576.601 €
			<b>585,64 €</b>		<b>594.422 €</b>

- **Impuesto sobre Bienes Inmuebles.**

Para estimar estos ingresos, partimos de los parámetros de la ordenanza fiscal de Málaga del año 2021, sobre el IBI, que establece en su artículo 2º:

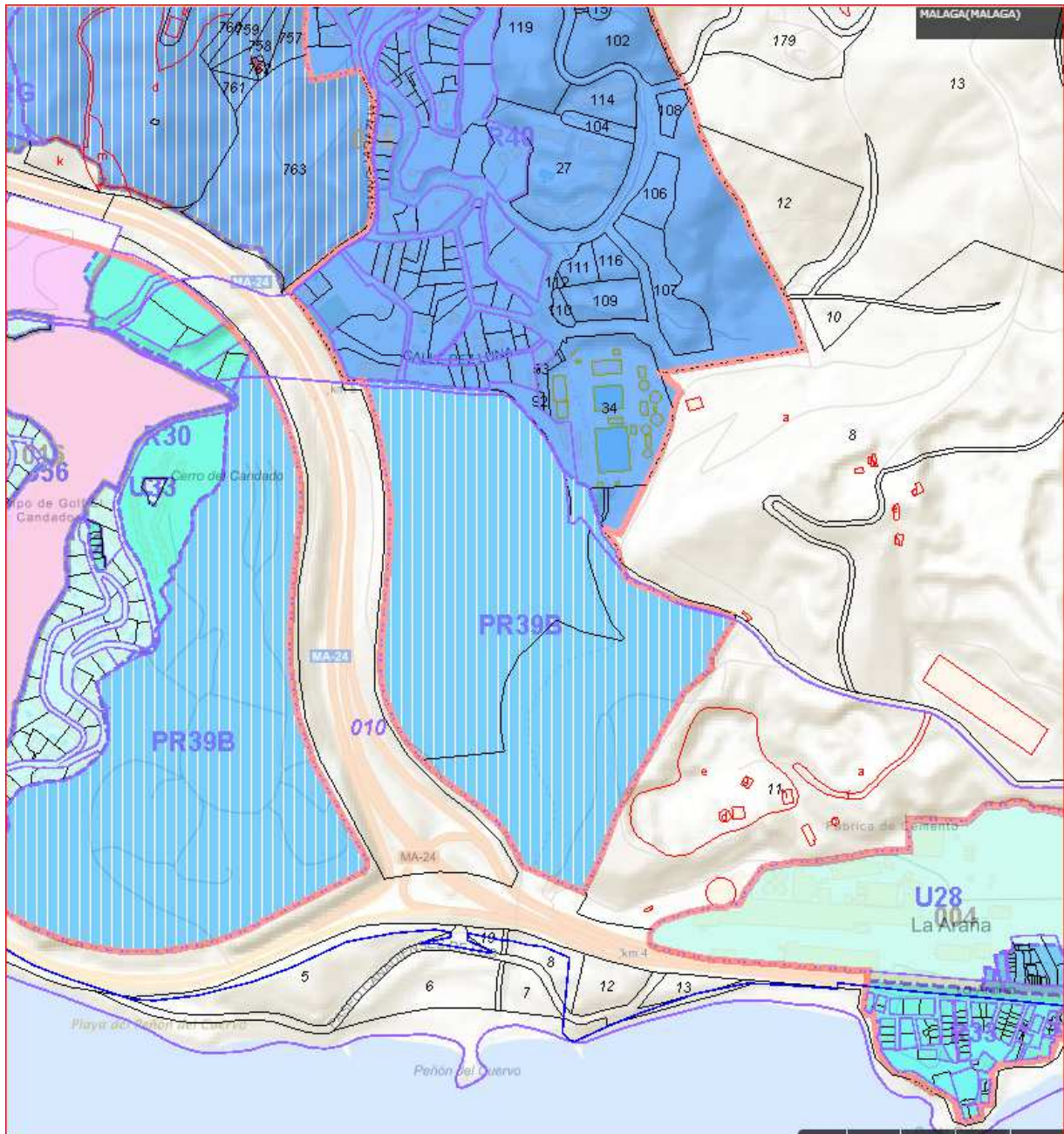
*"Artículo 1º. El tipo de gravamen del Impuesto sobre Bienes Inmuebles aplicable a los bienes de naturaleza urbana queda fijado en el 0,4510 %.*

*2. El tipo de gravamen del Impuesto sobre Bienes Inmuebles aplicable a los bienes rústicos, queda fijado en el 0,6543%"*

Para simplificar los cálculos consideramos los datos de la Ponencia de Valores de la Gerencia Territorial del Catastro de Málaga, de 2013 para el Polígono PR38B del término municipal de Málaga, que establece los siguientes valores:

*Módulo vivienda: = 420 €/m².*

*Módulo comercial = 420 €/m².*



Denominación de valores: Parcial

Año de aprobación de la ponencia: 2013

VALORES DE REPERCUSIÓN

Z.Val.	Vivienda	Comercial	Oficinas	Industri.	Turístico	Garajes	Otros2	Otros3	Z.Verde
PR29A	925.00	925.00	925.00	925.00	925.00	191.00	450.00		92.50
PR29B	925.00	925.00	925.00	925.00	925.00	191.00	450.00		92.50
PR29C	925.00	925.00	925.00	925.00	925.00	191.00	450.00		92.50
PR29D	925.00	925.00	925.00	925.00	925.00	191.00	450.00		92.50
PR31A	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	100.00	450.00		80.00
PR32	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	100.00	450.00		75.00
PR32A	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	100.00	450.00		75.00
PR33A	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	100.00	333.00		70.00
PR33B	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	100.00	333.00		70.00
PR34A	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00	100.00	333.00		65.00
PR34B	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00	100.00	333.00		65.00
PR34C	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00	100.00	333.00		65.00
PR34D	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00	100.00	333.00		65.00
PR34E	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00	100.00	333.00		65.00
PR35	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	100.00	333.00		60.00
PR36A	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00	85.00	281.00		55.00
PR39B	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	85.00	281.00		42.00
PR39C	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	85.00	281.00		42.00
PR39D	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	85.00	281.00		42.00

Para simplificar la estimación de ingresos a obtener por estos tributos se han periodificado el total de los m<sup>2</sup>t correspondientes al promotor en función de una hipótesis de desarrollo promocional en un intervalo temporal de 10 años, generándose ingresos inicialmente sobre los solares urbanos y posteriormente sobre las edificaciones que se vayan construyendo a lo largo del desarrollo promocional previsto para esta actuación, lo que supondrá un incremento de ingresos del siguiente orden:

	Parámetros
m <sup>2</sup> t solar	52.627
m <sup>2</sup> t edificado	52.627
Valor €/m <sup>2</sup> solar	420
Valor €/m <sup>2</sup> edificado	650
Valor sin edificar	22.103.294 €
Valor edificado	56.310.772 €
Tipo gravamen IBI	0,662%
<b>Cuota IBI Solar</b>	<b>146.324 €</b>
<b>Cuota IBI Edificado</b>	<b>372.777 €</b>

### - Impuesto sobre Actividades Económicas.

Para estimar estos ingresos, se ha tenido en cuenta que en esta propuesta de actuación se generan fundamentalmente dos tipos de usos, uno comercial y otro residencial, el primero generará unos ingresos derivados de su propia actividad económica, y el segundo generará unos ingresos derivados del incremento poblacional que conlleva.

En el primer caso, dada la escasa entidad de los m<sup>2</sup>t previstos en esta ordenación los estimamos a un importe de 3 €/m<sup>2</sup>t con lo que obtendríamos una estimación de **12.805 €**.

En el segundo caso, estimamos los ingresos aplicando a la estimación de ingresos por IAE del Estado de Liquidación Presupuesto Municipal de 2021, por habitante, al incremento previsto de población, a partir de los parámetros de la ordenanza fiscal de Málaga del año 2021, sobre el IAE:

Importe Recaudación IAE 2021	Población 2021	Ratio €/habitante	Incremento poblacional previsto	Estimación Recaudación IAE
18.932.750,00 €	547.405	34,59 €	1015	<b>35.105,16 €</b>

### - Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica.

Estimamos los ingresos por este concepto a partir de los parámetros de la ordenanza fiscal de Málaga del año 2021, sobre el IVTM, (ANEXO N° 5), consideramos una media de 1,31 vehículos por vivienda en el municipio de Málaga, de acuerdo con los datos obtenidos de la página del Instituto de Estadísticas y Cartografía de Málaga de la Junta de Andalucía ( [SIMA - Málaga \(Málaga\) | Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía \(juntadeandalucia.es\)](#) ) y utilizamos el promedio de las cuotas de aplicación a los turismos según las tarifas de la ordenanza fiscal, que estimamos en 67,37€, con lo que obtenemos la siguiente estimación de ingresos:

Nº viviendas previsto	Ratio vehículos/vivienda	Incremento vehículos previsto	Promedio Cuotas IVTM	Estimación Recaudación IVTM
406	1,31 €	531	67,37 €	<b>35.798,21 €</b>

### - Impuesto sobre Construcciones Instalaciones y Obras.

Estimamos los ingresos por este concepto a partir de los parámetros de la ordenanza fiscal de Málaga del año 2021, sobre el ICIO, (ANEXO N° 6), considerando el 90% de los m<sup>2</sup>t por cada uso previsto, a los que se aplica el Módulo previsto en la ordenanza fiscal y el tipo de gravamen establecido del 3,80%, con lo que obtenemos la siguiente estimación de ingresos:

USOS	Techo Edificable Total m <sup>2</sup> t	Techo Edificable Privado m <sup>2</sup> t (90%)	Módulo €/m <sup>2</sup> c	Base Liquidable	Tipo Impositivo	Cuota ICIO
Total Unifamiliar	48.059	43.253	1.200	51.903.256	3,80%	1.972.324 €
Total Áreas Libres Privadas	300	270	750	202.500	3,80%	7.695 €
Total Comercial	4.268	3.841	750	2.881.116	3,80%	109.482 €
	52.627	47.364				<b>2.089.501 €</b>

#### - Tasas por Licencias Urbanísticas.

Estimamos los ingresos por este concepto a partir de los parámetros de la ordenanza fiscal de Málaga del año 2021, sobre el Licencias Urbanísticas, para los conceptos de Licencias de Obra y Licencias de Primera Ocupación, (ver ANEXO ORDENANZAS FISCALES Málaga), considerando el 90% de los m<sup>2</sup>t por cada uso previsto, a los que se aplica el Módulo previsto en la ordenanza fiscal y el tipo de gravamen establecido del 1,10%, para ambos casos, con lo que obtenemos la siguiente estimación de ingresos:

Tasas Licencias de obra:				
USOS	Techo Edificable Total m <sup>2</sup> t	Techo Edificable Privado m <sup>2</sup> t (90%)	Tasa €/m <sup>2</sup> c	Cuota Licencia de Obras
Total Unifamiliar	48.059	43.253	13	562.285 €
Total Áreas Libres Privadas	300	270	13	3.510 €
Total Comercial	4.268	3.841	8	30.732 €
	52.627	47.364		<b>596.527 €</b>
Tasas Licencias de 1ª Ocupación:				
USOS	Techo Edificable Total m <sup>2</sup> t	Techo Edificable Privado m <sup>2</sup> t (90%)	10% Tasa L.O. €/m <sup>2</sup> c	Cuota Licencia 1ª Ocupación
Total UNIFAMILIAR	48.059	43.253	1,3	56.229 €
Total Áreas Libres Privadas	300	270	1,3	351 €
TOTAL RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	4.268	3.841	0,8	3.073 €
				<b>59.653 €</b>

### C. CUADRO RESUMEN DE INGRESOS Y GASTOS INCREMENTO DE GASTOS CORRIENTES DE MANTENIMIENTO DE LA HACIENDA LOCAL.

Seguidamente se muestra un cuadro resumen del Balance de Ingresos y Gastos para la Hacienda Local, de acuerdo con las estimaciones e hipótesis de desarrollo, en el que se observa un saldo positivo del mismo a nivel global y durante todos los años de duración de esta actuación urbanística.



PLANNING ESTIMADO DE LA ACTUACIÓN												
BALANCE ECONOMICO	Importes	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10	Importe Acumulado
<b>Ingresos para la Hacienda Local</b>												
<b>Incrementos Patrimoniales</b>												
Cesión 10% Aprovechamiento Medio	2.210.329 €	2.210.329 €										2.210.329 €
Obras de urbanización recibidas												
Parcelas de Equipamientos municipales												
Parcelas Sistemas Generales												
<b>Total:</b>	<b>2.210.329 €</b>	2.210.329 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	<b>2.210.329 €</b>
<b>Ingresos periódicos anuales</b>												
Transferencias corrientes	594.422 €	- €	- €	89.163 €	178.326 €	267.490 €	356.653 €	445.816 €	505.258 €	564.701 €	594.422 €	3.001.829 €
Impuesto sobre Bienes Inmuebles	372.777 €	146.324 €	146.324 €	180.292 €	214.260 €	248.228 €	282.196 €	316.164 €	338.809 €	361.455 €	372.777 €	2.606.828 €
Impuesto sobre Vehículos T.M.	35.798 €	- €	- €	5.368 €	10.736 €	16.104 €	21.473 €	26.841 €	30.420 €	33.998 €	35.788 €	180.728 €
Impuesto Actividades Económicas	47.910 €	- €	- €	5.269 €	16.937 €	22.203 €	27.469 €	39.137 €	42.647 €	46.158 €	47.913 €	247.732 €
<b>Total:</b>	<b>1.050.907 €</b>	146.324 €	146.324 €	280.092 €	420.260 €	554.025 €	687.790 €	827.958 €	917.135 €	1.006.311 €	1.050.900 €	<b>6.037.118 €</b>
<b>Ingresos a periodificar</b>												
ICIO	2.089.501 €	- €	354.353 €	295.765 €	295.765 €	295.765 €	354.353 €	197.176 €	197.176 €	98.588 €	- €	2.088.942 €
Licencias de Obras	- €	- €	101.440 €	84.319 €	84.319 €	84.319 €	101.440 €	56.213 €	56.213 €	28.106 €	- €	596.368 €
Licencias Primera Ocupación	- €	- €	10.144 €	8.432 €	8.432 €	8.432 €	10.144 €	5.621 €	5.621 €	2.811 €	- €	59.637 €
<b>Total:</b>	<b>2.089.501 €</b>	- €	465.937 €	388.516 €	388.516 €	388.516 €	465.937 €	259.010 €	259.010 €	129.505 €	- €	<b>2.744.947 €</b>
<b>TOTAL INGRESOS:</b>	<b>5.350.738 €</b>	2.356.653 €	612.261 €	668.608 €	808.775 €	942.540 €	1.153.727 €	1.086.968 €	1.176.145 €	1.135.817 €	1.050.900 €	<b>10.993.394 €</b>
<b>Gasto para la Hacienda Local</b>												
<b>Inversiones</b>												
Ejecución de obras de urbanización												- €
Ejecución de sistemas generales												- €
Ejecución de Equipamientos municipales												- €
<b>Total:</b>	<b>- €</b>	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	<b>- €</b>
<b>Gastos de mantenimiento</b>												
Mantenimiento viario publico	122.216 €	122.216 €	122.216 €	122.216 €	122.216 €	122.216 €	122.216 €	122.216 €	122.216 €	122.216 €	122.216 €	977.730 €
Mantenimiento Alumbrado publico	13.926 €	13.926 €	13.926 €	13.926 €	13.926 €	13.926 €	13.926 €	13.926 €	13.926 €	13.926 €	13.926 €	111.408 €
<b>Total:</b>	<b>136.142 €</b>	- €	- €	136.142 €	136.142 €	136.142 €	136.142 €	136.142 €	136.142 €	136.142 €	136.142 €	<b>1.089.138 €</b>
<b>Gastos de funcionamiento municipal</b>												
Gastos dependientes de la población	411 €	- €	- €	62.574 €	125.148 €	187.722 €	250.296 €	312.870 €	354.586 €	396.302 €	417.160 €	2.106.660 €
<b>Total:</b>	<b>411 €</b>	- €	- €	62.574 €	125.148 €	187.722 €	250.296 €	312.870 €	354.586 €	396.302 €	417.160 €	<b>2.106.660 €</b>
<b>TOTAL GASTOS:</b>	<b>136.553 €</b>	- €	- €	198.716 €	261.290 €	323.864 €	386.438 €	449.013 €	490.729 €	532.445 €	553.303 €	<b>3.193.798 €</b>
<b>SALDO INGRESOS - GASTOS:</b>	<b>5.214.185 €</b>	2.356.653 €	612.261 €	469.891 €	547.485 €	618.676 €	767.289 €	637.956 €	685.416 €	603.372 €	497.597 €	<b>7.796.596 €</b>

**D. CONCLUSIONES**

De acuerdo con las estimaciones realizadas de ingresos y gastos sobre la Hacienda Local, la actuación urbanística propuesta es económicamente sostenible para el Ayuntamiento de esta localidad, y en este sentido se considera que las parcelas productivas existentes son adecuadas para el desarrollo de esta actuación.

Málaga, Julio de 2024.

Fdo.: Ángel Asenjo Díaz.  
Arquitecto.

**ANEXOS DE INFORMACION ECONOMICA Y FISCAL DE REFERENCIA.****ANEXO Nº 1: DATOS CENSO POBLACION. MALAGA 2021**

**INE**  
Instituto Nacional de Estadística

Escriba el texto para buscar

Censo Electoral Sede electrónica Compartir

INEbase / Demo... / Padró... / Cifras... / Cifras oficiales de población resultantes de la revisión del Padrón municipal a 1 de enero

**Cifras oficiales de población resultantes de la revisión del Padrón municipal a 1 de enero**  
Detalle municipal

**Málaga: Población por municipios y sexo.**  
Unidades: Personas

Tabla Mapa


	Total
29067 Málaga	577.405 <sup>1</sup>

**ANEXO Nº 2: DETALLE GASTOS ORDINARIOS PRESUPUESTO AYTO. MALAGA 2021**

**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MALAGA** **PRESUPUESTO 2021**

ESTADO DE INGRESOS			ESTADO DE GASTOS		
CAP.	DENOMINACIÓN	IMPORTE	CAP.	DENOMINACIÓN	IMPORTE
	<b>OPERACIONES CORRIENTES</b>			<b>OPERACIONES CORRIENTES</b>	
1	IMPUESTOS DIRECTOS	243.703.740,00	1	REMUNERACIONES DE PERSONAL	171.897.158,03
2	IMPUESTOS INDIRECTOS	28.702.540,00	2	COMPRA DE BIENES CTES. Y SERVICIOS	151.036.948,23
3	TASAS Y OTROS INGRESOS	45.353.671,15	3	INTERESES	8.380.350,81
4	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	310.969.786,65	4	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	258.412.645,45
5	INGRESOS PATRIMONIALES	10.102.037,52	5	FONDO DE CONTINGENCIA	3.550.000,00
	<b>TOTAL OPERACIONES CORRIENTES</b>	<b>638.831.775,32</b>		<b>TOTAL OPERACIONES CORRIENTES</b>	<b>593.277.102,52</b>
	<b>OPERACIONES DE CAPITAL</b>			<b>OPERACIONES DE CAPITAL</b>	
6	ENAJENACION DE INVERSIONES REALES		6	INVERSIONES REALES	21.199.233,20
7	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	5.278.729,22	7	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	66.337.514,80
	<b>TOTAL OPERACIONES DE CAPITAL</b>	<b>5.278.729,22</b>		<b>TOTAL OPERACIONES DE CAPITAL</b>	<b>87.536.748,00</b>
	<b>TOTAL OPERACIONES NO FINANCIERAS</b>	<b>644.110.504,54</b>		<b>TOTAL OPERACIONES NO FINANCIERAS</b>	<b>680.813.850,52</b>
	<b>OPERACIONES FINANCIERAS</b>			<b>OPERACIONES FINANCIERAS</b>	
8	VARIACION DE ACTIVOS FINANCIEROS	4.901.519,16	8	VARIACION DE ACTIVOS FINANCIEROS	6.305.865,64
9	VARIACION DE PASIVOS FINANCIEROS	61.175.055,91	9	VARIACION DE PASIVOS FINANCIEROS	23.067.363,45
	<b>TOTAL OPERACIONES FINANCIERAS</b>	<b>66.076.575,07</b>		<b>TOTAL OPERACIONES FINANCIERAS</b>	<b>29.373.229,09</b>
	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>710.187.079,61</b>		<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>710.187.079,61</b>

## ANEXO Nº 3: DETALLE INGRESOS PRESUPUESTO AYTO. MALAGA 2021

		EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MALAGA	PRESUPUESTO 2021 INGRESOS
SUBCONCEPTO	DESCRIPCIÓN	IMPORTE	
<b>Capítulo 1</b>	<b>IMPUESTOS DIRECTOS</b>		
10000	IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FISICAS		9.610.890,00
11200	IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RUSTICA.		2.469.690,00
11301	IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA.		124.386.970,00
11400	IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES DE CARACTERISTICAS ESPECIALES		13.904.870,00
11500	IMPUESTO SOBRE VEHICULOS DE TRACCION MECANICA.		27.525.660,00
11600	IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA		46.872.910,00
13000	IMPUESTO SOBRE ACTIVIDADES ECONOMICAS.		18.932.750,00
	<b>TOTAL CAPÍTULO 1</b>		<b>243.703.740,00</b>
<b>Capítulo 2</b>	<b>IMPUESTOS INDIRECTOS</b>		
21000	IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO		9.289.190,00
22000	IMPUESTO ESPECIAL SOBRE EL ALCOHOL Y BEBIDAS DERIVADAS		99.690,00
22001	IMPUESTO ESPECIAL SOBRE LA CERVEZA		48.810,00
22003	IMPUESTO ESPECIAL SOBRE LABORES DEL TABACO		788.050,00
22004	IMPUESTO ESPECIAL SOBRE HIDROCARBUROS		1.474.330,00
22006	IMPUESTO ESPECIAL SOBRE PRODUCTOS INTERMEDIOS		2.620,00
29000	IMPUESTO SOBRE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS.		16.999.850,00
	<b>TOTAL CAPÍTULO 2</b>		<b>28.702.540,00</b>
<b>Capítulo 3</b>	<b>TASAS, PRECIOS PÚBLICOS Y OTROS INGRESOS</b>		
30900	TASA POR SERVICIOS DE EXTINCION DE INCENDIOS Y SALVAMENTO		1.849.180,00
30902	TASAS POR PRESTACION SERVICIO DE CONTROL SANITARIO EN MATADEROS, SALAS DE DESPIECE, ETC.		39.300,00
30903	VISITAS AL JARDIN BOTANICO HISTORICO DE LA CONCEPCION		116.400,00
30904	SERVICIOS ESPECIALES DE LA POLICIA		53.500,00
31400	VISITAS A LA ALCAZABA Y CASTILLO DE GIBRALFARO		1.200.000,00
32901	DERECHOS DE EXAMEN.		46.000,00
32902	LICENCIAS MUNICIPALES DE AUTOTAXIS, AUTOTURISMOS Y DE SERVICIOS ESPECIALES Y DE ABONOS.		217.995,20
32903	TASAS POR LICENCIAS Y AUTORIZACIONES DE ACTIVIDADES		927.390,00
32905	MERCADOS MUNICIPALES		910.000,00
33000	ESTACIONAMIENTO REGULADO DE VEHICULOS DE TRACCION MECANICA EN LA VIA		3.557.120,28
33100	ENTRADA DE VEHICULOS Y RESERVA DE APARCAMIENTO EXCLUSIVO DE CARGA Y		4.465.760,00
33200	TASA POR UTILIZACION PRIVATIVA O APROVECHAMIENTO ESPECIAL POR EMPRESAS EXPLOTADORAS DE SERVICIOS DE		4.500.000,00
33500	OCUPACION DE LA VIA PUBLICA CON MESAS, SILLAS, VELADORES, TABLADOS, TRIBUNAS, ETC.		2.220.000,00
33700	TOLDOS E INSTALACIONES SEMEJANTES		322.000,00
33800	COMPENSACION DE TELEFONICA ESPAÑA S.A.		1.498.670,00
33900	EVENTOS Y CELEBRACION DE BODAS EN LAS FINCAS DE LA CONCEPCION Y LA CONSULA		44.000,00
33901	QUIOSCOS		168.000,00
33902	PUESTOS, BARRACAS, CASETAS DE VENTA, INDUSTRIAS CALLEJERAS Y AMBULANTES, RODAJES CINEMATOGRAFICOS, T		840.000,00
33904	APROVECHAMIENTOS ESPECIALES DE RECINTOS E INSTALACIONES DE LOS PARQUES MUNICIPALES		8.760,00
33906	TUNEL SUBTERRANEO C/ HILERA		10.740,00
33907	TASA POR OCUPACIÓN DE LA VIA PUBLICA CON CAJEROS AUTOMATICOS		116.610,00
33908	FILMACIONES Y TOMAS FOTOGRAFICAS EN EL JARDÍN BOTÁNICO HISTÓRICO DE LA CONCEPCION		9.000,00
33909	FILMACIONES Y TOMAS FOTOGRÁFICAS EN LA ALCAZABA Y CASTILLO DE GIBRALFARO		5.000,00



Ayuntamiento  
de Málaga

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA

PRESUPUESTO 2021  
INGRESOS

SUBCONCEPTO	DESCRIPCIÓN	IMPORTE
33910	CONCESION DERECHOS FUNERARIOS	400.000,00
33999	OTRAS TASAS POR UTILIZACION PRIVATIVA O APROVECHAMIENTO ESPECIAL DEL DOMINIO PUBLICOS	2.938.210,00
34100	SERVICIO DE AYUDA A DOMICILIO DEPENDENCIA	850.000,00
34201	PROGRAMAS DE ACTIVIDADES, VACACIONES JOVENES Y OTRAS ACTIVIDADES FORMATIVAS Y DE DESARROLLO CULTURAL	47.550,00
34203	OTROS CURSOS DE FORMACIÓN Y PERFECCIONAMIENTO	36.300,00
34300	INSTALACIONES DEPORTIVAS	110.688,00
34900	CELEBRACION DE BODAS CIVILES EN EL AYUNTAMIENTO DE MALAGA.	24.000,00
34901	SERVICIOS DEL PARQUE SANITARIO.	10.231,58
34906	PRESTACION DE SERVICIOS EN LA CAJA BLANCA	4.204,03
36000	VENTA DE PUBLICACIONES.	1.500,00
36200	VENTA DE MATERIAL DE DESECHO.	1,00
36400	BIENES Y SERVICIOS AL EXTERIOR.	120.000,00
38901	OTROS REINTEGROS	174.032,46
39110	MULTAS POR INFRACCIONES TRIBUTARIAS DERIVADAS DEL INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES FORMALES	4.680,00
39111	MULTAS POR INFRACCIONES TRIBUTARIAS DERIVADAS DE LA APLICACION DEL IAE	124.130,00
39113	MULTAS POR INFRACCIONES TRIBUTARIAS DERIVADAS DE LA APLICACION DEL IMP. INCREMENTO DEL VALOR DE LOS	314.130,00
39115	MULTAS POR INFRACCIONES TRIBUTARIAS DERIVADAS DE LA APLICACIÓN DE LA TASA DE ENTRADA DE VEHICULOS Y	24.200,00
39116	MULTAS POR INFRACCIONES TRIBUTARIAS DERIVADAS DE APLICACION DE LA TASA DE LICENCIAS Y AUTORIZACION D	3.760,00
39120	MULTAS POR INFRACCIONES DE LA ORDENANZA DE CIRCULACION	10.894.900,00
39190	OTRAS MULTAS Y SANCIONES	825.223,36
39210	RECARGO EJECUTIVO	63.500,00
39211	RECARGO DE APREMIO	3.277.780,00
39300	INTERESES DE DEMORA.	1.959.223,23
39902	ING. INDETERMINADOS POR EJECUCIONES SUBSIDIARIAS	1,01
39903	INGRESOS SEGUN ORDENANZA DE PROTECCION DE ZONAS VERDES	1,00
39930	COSTAS	20.000,00
	<b>TOTAL CAPÍTULO 3</b>	<b>45.353.671,15</b>
<b>Capítulo 4</b>	<b>TRANSFERENCIAS CORRIENTES</b>	
42010	PARTICIPACION DE LOS MUNICIPIOS EN EL FONDO COMPLEMENTARIO DE FINANCIACION	241.492.300,00
42020	COMPENSACION POR BENEFICIOS FISCALES	1.263.230,00
42030	SUBVENCIONES PARA EL DEFICIT DE TRANSPORTE.	3.062.950,83
42090	OTRAS SUBVENCIONES CORRIENTES DE LA ADMINISTRACION GENERAL DEL ESTADO	218.713,44
45001	OTRAS TRANSFERENCIAS INCONDICIONADAS DE LA JUNTA DE ANDALUCIA	22.706.010,00
45002	SUBV. CTES EN CUMPLIMIENTO DE CONVENIOS SUSCRITOS CON LA J. DE ANDALUCIA EN MATERIA DE S. SOCIALES Y	39.201.944,65
46100	SUBVENCIONES CORRIENTES DE LA DIPUTACION PROVINCIAL DE MALAGA	76.000,00
46101	TRANSFERENCIAS CORRIENTES DE LA DIPUTACION PROVINCIAL DE MALAGA	816.000,00
47000	SUBVENCIONES CORRIENTES DE EMPRESAS PRIVADAS.	80.000,00
49100	SUBVENCIONES CORRIENTES DEL FONDO DE DESARROLLO REGIONAL	2.052.637,73
	<b>TOTAL CAPÍTULO 4</b>	<b>310.969.786,65</b>
<b>Capítulo 5</b>	<b>INGRESOS PATRIMONIALES</b>	
52000	INTERESES DE DEPOSITOS EN CUENTAS DE BANCOS Y CAJAS DE AHORRO.	9.616,08
53400	DIVIDENDOS Y PARTICIPACION EN BENEFICIOS DE SOCIEDADES Y ENTIDADES DEPENDIENTES DEL AYUNTAMIENTO DE	1.417.264,07
55001	CANON PALACIO DE FERIAS	283.410,00

**ANEXO Nº4. ORDENANZA FISCAL I.B.I. MALAGA**

**Ayuntamiento de Málaga**  
Área de Gobierno de Economía, Hacienda y Turismo

- c) El valor catastral del inmueble resultará de la suma de dos componentes, de las cuales la primera se calculará mediante la suma de los valores resultantes de las reglas anteriores afectada por el coeficiente de referencia al mercado vigente para los inmuebles urbanos y la segunda estará constituida, en su caso, por el valor catastral vigente del suelo del inmueble no ocupado por construcciones.

En defecto de norma específica, al procedimiento de determinación del valor catastral y de la base liquidable del Impuesto sobre Bienes Inmuebles de los inmuebles rústicos a que se refiere este apartado le será de aplicación la regulación propia del procedimiento de valoración colectiva de carácter general, especialmente en lo relativo a la competencia para la determinación del valor catastral y de la base liquidable, a la realización del trámite de audiencia, a la notificación y efectividad de los valores catastrales y bases liquidables y a la impugnación de los actos que se dicten.

En los municipios en los que se realice el procedimiento de valoración colectiva general a que se refiere este apartado y hasta que entre en vigor el citado desarrollo reglamentario, se aplicarán estas mismas reglas a la valoración tanto de las variaciones que experimenten las construcciones en suelo rústico, como de las nuevas construcciones que sobre el mismo se levanten.

4. Cuando se produzcan alteraciones de términos municipales y mientras no se apruebe una nueva Ponencia de valores, los bienes inmuebles que pasen a formar parte de otro municipio mantendrán el mismo régimen de asignación de bases imponibles y liquidables que tuvieron en el de origen.

5. En los procedimientos de valoración colectiva la determinación de la base liquidable será competencia de la Dirección General del Catastro y recurrible ante los Tribunales Económico-Administrativos del Estado.

**CAPÍTULO V.- DEUDA TRIBUTARIA.****Sección primera. Cuota tributaria****Artículo 10º**

1. La cuota íntegra de este impuesto será el resultado de aplicar a la base liquidable el tipo de gravamen.

2. La cuota líquida se obtendrá minorando la cuota íntegra en el importe de las bonificaciones previstas legalmente.

**Artículo 11º**

1. El tipo de gravamen del Impuesto sobre Bienes Inmuebles aplicable a los bienes urbanos, queda fijado en el 0,4510 %.

2. El tipo de gravamen del Impuesto sobre Bienes Inmuebles aplicable a los bienes rústicos, queda fijado en el 0,6543%.

3. El tipo de gravamen del Impuesto sobre Bienes Inmuebles aplicable a los bienes de características especiales queda fijado en el 1,3 %\*.

4. No obstante lo dispuesto en el apartado primero, se establecen tipos diferenciados para los

**ANEXO Nº5. ORDENANZA FISCAL I.V.T.M. MALAGA****TÍTULO IV. DEUDA TRIBUTARIA****Sección 1ª. Cuota Tributaria****Artículo 4º.**

1. El impuesto se exigirá con arreglo al siguiente cuadro de tarifas, resultante de aplicar al previsto en el artículo 95.1 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales aprobado mediante Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, los coeficientes que se detallan de acuerdo a las previsiones contenidas en el apartado 4 del mismo artículo.

<u>Potencia y clase de vehículo</u>	<u>Cuota / euros.</u>	<u>Coeficiente</u>
<b>A) Turismos:</b>		
De menos de 8 caballos fiscales	24,35	1,931
De 8 hasta 11,99 caballos fiscales	65,80	1,931
De 12 hasta 15,99 caballos fiscales	138,90	1,931
De 16 hasta 19,99 caballos fiscales	173,05	1,931
De 20 caballos fiscales en adelante	216,25	1,931
<b>B) Autobuses:</b>		
De menos de 21 plazas	160,85	1,931
De 21 a 50 plazas	229,10	1,931
De más de 50 plazas	286,35	1,931
<b>C) Camiones:</b>		
De menos de 1.000 Kilogramos de carga útil	81,65	1,931
De 1.000 a 2.999 Kilogramos de carga útil	160,85	1,931
De más de 2.999 a 9.999 Kilogramos de carga útil	229,10	1,931
De más de 9.999 Kilogramos de carga útil	286,35	1,931
<b>D) Tractores:</b>		
De menos de 16 caballos fiscales	34,10	1,931
De 16 a 25 caballos fiscales	53,60	1,931
De más de 25 caballos fiscales	160,85	1,931
<b>E) Remolques y semirremolques arrastrados por vehículos de tracción mecánica:</b>		
De menos de 1.000 y más de 750 Kilogramos de carga útil	34,10	1,931
De 1.000 a 2.999 Kilogramos de carga útil	53,60	1,931
De más de 2.999 Kilogramos de carga útil	160,85	1,931
<b>F) Otros vehículos:</b>		
Ciclomotores	8,55	1,931
Motocicletas hasta 125 cc.	8,55	1,931
Motocicletas de más de 125 hasta 250 cc	14,60	1,931
Motocicletas de más de 250 hasta 500 cc	29,25	1,931

**ANEXO Nº 5. ORDENANZA FISCAL I.C.I.O. MALAGA**

**Ayuntamiento de Málaga**  
Organismo Autónomo de Gestión Tributaria



poblaciones y de sus aguas residuales, aunque su gestión se lleve a cabo por Organismos Autónomos, tanto si se trata de obras de inversión nueva como de conservación.

Asimismo, en base a lo estipulado en el Acuerdo entre el Estado Español y la Santa Sede sobre asuntos económicos, de 3 de enero de 1979 y la Orden Ministerial de 5 de junio de 2001, por la que se aclaraba la inclusión del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras en la letra B) del apartado 1 del artículo IV del anterior Acuerdo, disfrutaban de exención total y permanente en este Impuesto, la Santa Sede, la Conferencia Episcopal, las Diócesis, las Parroquias y otras circunscripciones territoriales, las Órdenes y Congregaciones Religiosas y los Institutos de Vida Consagrada y sus provincias y sus casas.

**CAPÍTULO III. SUJETOS PASIVOS****Artículo 3º.**

1. Son sujetos pasivos de este impuesto, a título de contribuyentes, las personas físicas, personas jurídicas o entidades del artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que sean dueños de la construcción, instalación u obra, sean o no propietarios del inmueble sobre el que se realice aquélla.

A los efectos previstos en el párrafo anterior tendrá la consideración de dueño de la construcción, instalación u obra quien soporte los gastos o el coste que comporte su realización.

2. En el supuesto de que la construcción, instalación u obra no sea realizada por el sujeto pasivo contribuyente tendrán la condición de sujetos pasivos sustitutos del contribuyente quienes soliciten las correspondientes licencias o presenten las correspondientes declaraciones responsables o comunicaciones previas o quienes realicen las construcciones, instalaciones u obras.

El sustituto podrá exigir del contribuyente el importe de la cuota tributaria satisfecha.

**CAPÍTULO IV. BASE IMPONIBLE, CUOTA Y DEVENGO****Artículo 4º.**

1. La base imponible del impuesto está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, entendiéndose por tal, a estos efectos, el coste de ejecución material de aquélla. No forman parte de la base imponible el Impuesto sobre el Valor Añadido y demás impuestos análogos propios de regímenes especiales, las tasas, precios públicos y demás prestaciones patrimoniales de carácter público local relacionadas, en su caso, con la construcción, instalación u obra, ni tampoco los honorarios de profesionales, el beneficio empresarial del contratista ni cualquier otro concepto que no integre, estrictamente, el coste de ejecución material.

2. La cuota del impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen.

3. El tipo de gravamen será el 3,8 por 100.

4. El impuesto se devenga en el momento de iniciarse la construcción, instalación u obra, aún cuando no se haya obtenido la correspondiente licencia o no se haya presentado la correspondiente declaración responsable o la comunicación previa.


**CAPÍTULO V. GESTIÓN****Artículo 5º.**

1. Cuando se conceda la licencia preceptiva o se presente la declaración responsable o la comunicación previa o cuando, no habiéndose solicitado, concedido o denegado

Av. Sor Teresa Prat, 17 ■ 29003 ■ Málaga ■ Tlf: 951 92 92 92 ■ e-mail: [gestrisam@malaga.eu](mailto:gestrisam@malaga.eu) ■ web: [gestrisam.malaga.eu](http://gestrisam.malaga.eu)  
REALICE SUS TRÁMITES POR SEDE ELECTRÓNICA: <http://sede.malaga.eu>



## ANEXO Nº 6. ORDENANZA FISCAL ACTUACIONES URBANISTICAS MALAGA

 Ayuntamiento de Málaga		
CLASES DE ACTUACIÓN:	TASA	TASA MÍNIMA
<b>A.4.1</b> -Licencias de Ocupación y/o Utilización (No necesitan esta licencia las edificaciones que cuenten con el certificado sobre la acreditación de adecuación al ordenamiento urbanístico vigente o situación legal de fuera de ordenación)	10% s/tasas de licencia	120,00 €
<b>A.4.2</b> Cambio de uso.		120,00 €
<b>EPIGRAFE 5.- LEGALIZACIÓN OBRAS</b>		
<b>A.5.1</b> -Legalización.	110% s/tasas de licencia	110% s/mínimo que corresponda
<b>EPIGRAFE 6.- ACTIVIDAD DE COMPROBACIÓN URBANÍSTICA</b>		
<b>A.6.1</b> -Por cada acto de comprobación in situ que se precise realizar para verificar la subsanación de deficiencias o disconformidades indicadas en un informe anterior.		120,00 €
<b>A.6.2</b> -Por cada acto de comprobación in situ, a instancia del interesado, una vez realizada la primera visita por los mismos conceptos.		120,00 €
CLASES DE ACTUACIÓN:	TASA	TASA MÍNIMA
<b>EPIGRAFE 7.- VALLAS PUBLICITARIAS (conforme a la Ordenanza de Instalaciones y Actividades Publicitarias)</b>		
<b>A.7.1</b> -Nueva instalación (incluye etiqueta con nº licencia).	50,00 €/módulo básico(4x3)	120,00 €
<b>A.7.2</b> -Revalidación anual.		50,00 €
<b>A.7.3</b> -Instalación luminosa en coronación de edificios.		280,00 €/unidad
<b>A.7.4</b> Instalación banderas sobre mástil.	10,00 €/unidad	60,00 €
<b>A.7.5</b> -Monopostes.	50,00 €/modulo básico(4x3)	50,00 €
<b>A.7.6</b> -Lonas.		50,00 €
<b>EPIGRAFE 8.- INSTALACIONES DE TELECOMUNICACIÓN</b>		
<b>A.8.1</b> -Nueva instalación.		300,00 €/unidad
<b>A.8.2</b> -Revalidación.		120,00 €
<b>EPIGRAFE 9.- LICENCIAS DE OBRAS Y USOS PROVISIONALES</b>		

## **B. Planos.**

---

**ÍNDICE DE PLANOS.**

<b>I.- PLANOS DE INFORMACIÓN.</b>	<b>ESCALA</b>
I.1. SITUACIÓN GENERAL DEL SECTOR. SITUACIÓN EN EL PGOU DE MÁLAGA.	1/10.000 1/5.000
I.2. SITUACIÓN EN EL POT DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE MÁLAGA.	1/40.000
I.3. ZONIFICACIÓN Y PARCELARIO DEL PPO APROBADO DEFINITIVAMENTE (26.06.2008 - BOP 21.04.2009)	1/1.500
I.4. TOPOGRAFÍA ACTUAL Y DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.	1/1.500
I.5. AFECCIONES Y PROTECCIONES	1/1.500
I.6. PROPIEDADES APORTADAS.	1/1.500
I.7. TOPOGRÁFICO PREVIO A RELLENOS. ZONA ESTE.	1/1.000
I.8. TOPOGRÁFICO PREVIO A RELLENOS. ZONA OESTE.	1/1.000
<b>P.- PLANOS DE PROYECTO.</b>	
<b>P.1. PLANOS DE ORDENACIÓN Y RED VIARIA</b>	
P.1.1. ZONIFICACIÓN Y PARCELARIO.	1/1.500
P.1.1.A ZONIFICACIÓN Y PARCELARIO. ZONA OESTE.	1/1.000
P.1.1.B ZONIFICACIÓN Y PARCELARIO.	1/1.000
P.1.2. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES. ZONA OESTE.	1/1.000
P.1.3. RED VIARIA. ALINEACIONES Y RASANTES.	
P.1.3.A RED VIARIA. ALINEACIONES Y RASANTES. ZONA OESTE.	1/1.000
P.1.3.B RED VIARIA. ALINEACIONES Y RASANTES. ZONA ESTE.	1/1.000
P.1.4. RED VIARIA. PLANO DE REPLANTEO.	
P.1.4.A RED VIARIA. PLANO DE REPLANTEO. ZONA OESTE.	1/1.000
P.1.4.B RED VIARIA. PLANO DE REPLANTEO. ZONA ESTE	1/1.000
P.1.5. RED VIARIA. PERFILES LONGITUDINALES.	
P.1.5.1 PERFILES LONGITUDINALES. GLORIETA ACCESO Y CARRETERA ALMERÍA - LA ARAÑA	H = 1: 1.000 V = 1: 200
P.1.5.2 PERFILES LONGITUDINALES. EJE 1	H = 1: 1.000 V = 1: 200
P.1.5.3 PERFILES LONGITUDINALES. EJE 2, EJE 4 Y EJE 5	H = 1: 1.000 V = 1: 200
P.1.5.4 PERFILES LONGITUDINALES. EJE 3.	H = 1: 1.000 V = 1: 200
P.1.5.5 PERFILES LONGITUDINALES. EJE 6 Y EJE 7.	H = 1: 1.000 V = 1: 200
P.1.5.6 PERFILES LONGITUDINALES. GLORIETA A, GLORIETA B, MINAS DEL CANDADO SUR, NORTE Y OESTE.	H = 1: 1.000 V = 1: 200
P.1.5.7 PERFILES LONGITUDINALES. EJE 9 Y EJE 10.	H = 1: 1.000 V = 1: 200

## La Platera | Innovación Plan Parcial de Ordenación

P.1.5.8	PERFILES LONGITUDINALES. SENDA 1, EJE 11 Y CAMINO A LA PLAYA PEÑÓN DEL CUERVO	H = 1: 1.000 V = 1: 200
P.1.5.9	PERFILES LONGITUDINALES. SENDA 2 Y GLORIETA A.	H = 1: 1.000 V = 1: 200
P.1.6.	TOPOGRÁFICO MODIFICADO.	
P.1.6.A	TOPOGRÁFICO MODIFICADO. ZONA OESTE.	1/1.000
P.1.6.B	TOPOGRÁFICO MODIFICADO. ZONA ESTE.	1/1.000
P.1.7.	SECCIONES GENERALES.	
P.1.7.1	SECCIONES GENERALES. ZONA OESTE.	1/1.000
P.1.7.2	SECCIONES GENERALES. ZONA ESTE.	1/1.000
P.1.8.	PERFILES TRANSVERSALES EJE 1. ZONA OESTE.	1/1200
P.1.9.	IDENTIFICACIÓN DE BIENES CULTURALES SOBRE ZONIFICACIÓN Y PARCELARIO.	1/1.500

**P.2. PLANOS DE INFRAESTRUCTURAS.**

P.2.1.	RED DE SANEAMIENTO. RESIDUALES.	
P.2.1.A	RED DE SANEAMIENTO. RESIDUALES. ZONA OESTE.	1/1.000
P.2.1.B	RED DE SANEAMIENTO. RESIDUALES. ZONA ESTE.	1/1.000
P.2.2.	RED DE SANEAMIENTO. PLUVIALES.	
P.2.2.A	RED DE SANEAMIENTO. PLUVIALES. ZONA OESTE.	1/1.000
P.2.2.B	RED DE SANEAMIENTO. PLUVIALES. ZONA ESTE.	1/1.000
P.2.3.	RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.	
P.2.3.1.A	RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA. PLANTA GENERAL. ZONA OESTE.	1/1.000
P.2.3.1.B	RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA. PLANTA GENERAL. ZONA ESTE.	1/1.000
P.2.3.2	RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA. TUBERÍAS PREVISTAS EN EL P.E.I.B.	1/1.500
P.2.4.	RED DE RIEGO	
P.2.4.A	RED DE RIEGO PÚBLICO. ZONA OESTE.	1/1.000
P.2.4.B	RED DE RIEGO PÚBLICO. ZONA ESTE.	1/1.000
P.2.5.	RED DE ELECTRICIDAD MT Y BT	
P.2.5.1.A	RED DE ELECTRICIDAD. MT y BT. ZONA OESTE.	1/1.000
P.2.5.1.B	RED DE ELECTRICIDAD. MT y BT. ZONA ESTE.	1/1.000
P.2.5.2.A	PROPUESTA DE ALTERNATIVA SUBTERRÁNEA DE LÍNEAS AERÉAS A DESMONTAR. ZONA OESTE.	1/1.000
P.2.5.2.B	PROPUESTA DE ALTERNATIVA SUBTERRÁNEA DE LÍNEAS AERÉAS A DESMONTAR. ZONA ESTE.	1/1.000
P.2.6.	RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.	
P.2.6.A	RED DE ALUMBRADO PÚBLICO. ZONA OESTE.	1/1.000
P.2.6.B	RED DE ALUMBRADO PÚBLICO. ZONA ESTE.	1/1.000
P.2.7.	RED DE TELECOMUNICACIONES.	
P.2.7.A	RED DE TELECOMUNICACIONES. ZONA OESTE.	1/1.000
P.2.7.B	RED DE TELECOMUNICACIONES. ZONA ESTE.	1/1.000

## La Platera | Innovación Plan Parcial de Ordenación

P.2.8. RED DE GAS.	
P.2.8.A RED DE GAS. ZONA OESTE.	1/1.000
P.2.8.B RED DE GAS. ZONA ESTE.	1/1.000

**P.3. PLANOS DE GESTIÓN.**

P.3.1. PLAN DE ETAPAS Y UNIDADES DE EJECUCIÓN.	1/1.500
P.3.2. INDEPENDENCIA TÉCNICA DE UNIDADES DE EJECUCIÓN	
P.3.2.1 INDEPENDENCIA TÉCNICA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN I.	1/2.000
P.3.2.2 INDEPENDENCIA TÉCNICA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN II.	1/2.000

**P.4 ANÁLISIS INFORME GEOTÉCNICO.**

P.4.1. MAPA DE RIESGOS GEOLÓGICOS.	
P.4.1.A MAPA DE RIESGOS GEOLÓGICOS. ZONA OESTE.	1/1.000
P.4.1.B MAPA DE RIESGOS GEOLÓGICOS. ZONA ESTE.	1/1.000
P.4.2. MAPA DE RIESGOS GEOLÓGICOS SOBRE ORDENACIÓN.	
P.4.2.A MAPA DE RIESGOS GEOLÓGICOS SOBRE ORDENACIÓN. ZONA OESTE.	1/1.000
P.4.2.B MAPA DE RIESGOS GEOLÓGICOS SOBRE ORDENACIÓN. ZONA ESTE.	1/1.000
P.4.3. MAPA DE CIMENTACIONES.	
P.4.3.A MAPA DE CIMENTACIONES. ZONA OESTE.	1/1.000
P.4.3.B MAPA DE CIMENTACIONES. ZONA ESTE.	1/1.000

Málaga, Julio de 2024.

Fdo.: ÁNGEL ASENJO DÍAZ.  
Arquitecto.