PLAN DE REFORMA INTERIOR DE SUNC-O-G.18 “VERACRUZ OESTE 3”

AV JOSÉ ORTEGA Y GASSET, C/ DOCTOR SÁENZ DE TEJADA, C/ MONTERREY Y C/ VERACRUZ, 29006 MÁLAGA (MÁLAGA)

Según:

Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía

Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía

DICIEMBRE 2024

PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

ÍNDICE GENERAL /

A. MEMORIA

A.1. Memoria de información y de diagnóstico

A.1.1. Agentes

A.1.2. Análisis de la situación actual

A.1.3. Problemas detectados

A.1.4. Análisis de las afecciones derivadas de la legislación sectorial

A.1.5. Análisis de las afecciones derivadas de las determinaciones que le afecten de la planificación territorial

A.2. Memoria de participación e información pública

A.2.1. Medidas y actuaciones realizadas para el fomento de la participación ciudadana

A.2.2. Resultado de las medidas y actuaciones realizadas para el fomento de la participación ciudadana

A.2.3. Resultado de la información pública

A.2. Memoria de participación e información pública

A.2.1. Medidas y actuaciones realizadas para el fomento de la participación ciudadana

A.2.2. Resultado de las medidas y actuaciones realizadas para el fomento de la participación ciudadana

A.2.3. Resultado de la información pública

A.3. Memoria de ordenación

A.3.1. Conveniencia y oportunidad

A.3.2. Descripción de las distintas alternativas de ordenación cuando deban realizarse

A.3.3. Propuesta adoptada

A.3.4. Justificación de la propuesta adoptada

A.3.5. Adecuación a los principios generales de ordenación contemplados en el planeamiento vigente

A.3.6. Adecuación a los principios generales de ordenación contemplados en el artículo 4 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de andalucía

A.3.7. Valoración de la incidencia de sus determinaciones en la ordenación territorial

A.4. Memoria económica

A.4.1. Estudio económico financiero

A.4.2. Informe de sostenibilidad económica conforme a lo establecido en la legislación básica estatal

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

A.4.3. Memoria de viabilidad económica conforme a lo establecido en la legislación básica estatal

B. NORMATIVA URBANÍSTICA

B.1. Previsiones de ordenación

B.2. Previsiones de ejecución y programación

C. PLANIMETRÍA

C.1. Planimetría de información

C.2. Planimetría de ordenación

D. ANEXOS

D.1. Fichas catastrales de las fincas afectadas por la actuación propuesta

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

PEREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

Contenido documental de los instrumentos de planeamiento /

Según la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía:

Artículo 19 Contenido documental de los instrumentos de planeamiento

1. Los instrumentos de planeamiento deberán formalizarse como mínimo en los siguientes documentos:

a) Memoria, que incluirá los contenidos de carácter informativo y de diagnóstico descriptivo y justificativo adecuados al objeto de la ordenación y a los requisitos exigidos en cada caso por esta Ley. Deberá respetar, en todo caso, las siguientes reglas:

1.ª En los Planes Generales de Ordenación Urbanística se modularán sus contenidos en función de la caracterización del municipio por la ordenación del territorio y del nivel de desarrollo de sus determinaciones, conforme a las previsiones de esta Ley, e incluirá, por tanto, en su caso y entre otros, los estudios complementarios de suelo y vivienda, y de tráfico, aparcamiento y transportes.

2.ª Deberá justificar las soluciones del Plan General de Ordenación Urbanística con relación a los criterios señalados en el artículo 9.A) de esta Ley.

3.ª 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.

4.ª Deberá especificar las medidas y actuaciones previstas para el fomento de la participación ciudadana, el resultado de éstas y de la información pública.

5.ª Los Planes de iniciativa particular habrán de contener su identificación completa y precisa y la fundamentación de su viabilidad técnica y económica.

6.ª Cuando proceda la notificación individualizada en el trámite de información pública, ésta deberá incluir los datos relativos a la identidad de los propietarios de los diferentes terrenos afectados y a sus domicilios.

b) Normas Urbanísticas, que deberán contener las determinaciones de ordenación y de previsión de programación y gestión, con el grado de desarrollo propio de los objetivos y finalidades del instrumento de planeamiento. Podrán tener el carácter de ordenanzas urbanísticas, así como efectuar la regulación por remisión a las correspondientes Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística. Las Normas Urbanísticas serán vinculantes y de aplicación directa, pudiendo incorporar también directrices o recomendaciones de carácter indicativo.

c) Planos y demás documentación gráfica, que deberán definir, sobre base cartográfica idónea, con la precisión y escala adecuadas para su correcta comprensión, la información urbanística y territorial y las determinaciones de ordenación que contengan.

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

PEREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

2. Los instrumentos de planeamiento deberán incluir, además, cualesquiera otros documentos que vengan expresamente exigidos por la legislación sectorial aplicable, justificando el cumplimiento de ésta.

3. Los instrumentos de planeamiento deberán incluir un resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.1, y que deberá expresar, en todo caso:

a) La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

b) En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión, conforme a lo dispuesto en el artículo 27.

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

A. MEMORIA /

A.1. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DE DIAGNÓSTICO /

A.1.1. AGENTES /

Promotor /

HR SUITES CONGRESOS SL, con domicilio social sito en calle Espacio 48, 29006 MÁLAGA (MÁLAGA), con CIF número B56935810.

Redactor/es /

PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS SLP

Sociedad colegiada con nº716 en Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga NIE B92923606 Dirección C/ Madre de Dios 39 Bajo F 29012 MÁLAGA Teléfono 952 60 15 43

Esta sociedad está formada por:

Fernando Pérez del Pulgar Mancebo

Colegiado nº797 Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga NIF 25693180H Dirección Avenida de las Postas 28 Local 4 29014 MÁLAGA Teléfono 669 40 82 62

Leopoldo González Jiménez

Colegiado nº921 Colegio de Arquitectos de Málaga NIF 53691108T Dirección C/ Agua nº6 3ºB 29012 MÁLAGA Teléfono 616 51 55 57

Juan Francisco Parrilla Sánchez

Colegiado nº5.022 Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla NIF 77802166C Dirección C/ Estrasburgo nº6 centro 1ºA 41012 SEVILLA Teléfono 610 42 37 66

PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

A. MEMORIA /

A.1. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DE DIAGNÓSTICO /

A.1.2. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL /

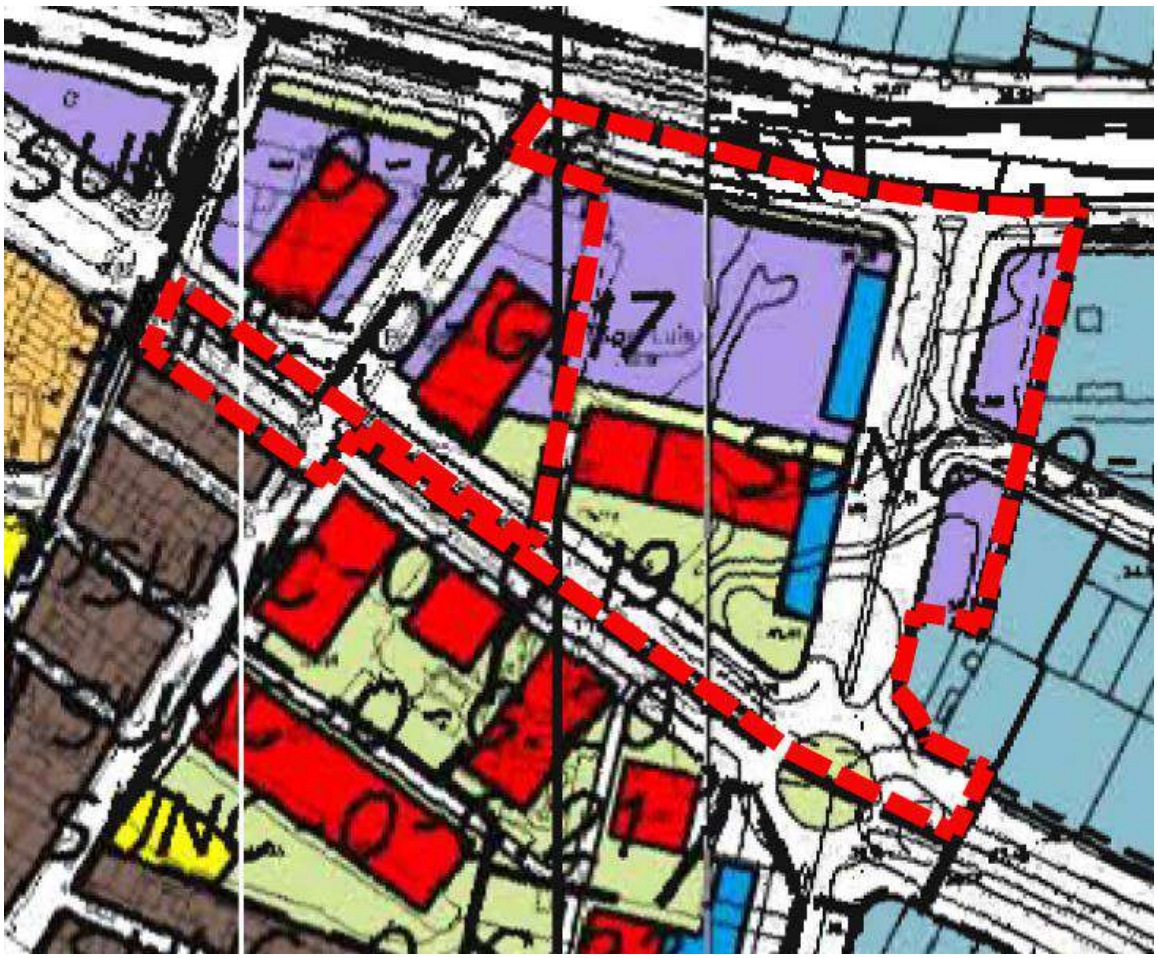
Situación /

El Área de Reparto según el planeamiento vigente afecta a parcelas situadas en la avenida José Ortega y Gasset y en las calles Monterrey, Doctor Sáenz de Tajada y Veracruz, todas incluidas en el Código postal 29006 de la ciudad de Málaga.

Estructura de la propiedad del Área de Reparto según el planeamiento vigente /

El Área de Reparto según el planeamiento vigente está integrada por superficies pertenecientes a doce parcelas, además de viario público. Entre ellas, hay nueve parcelas que poseen construcciones y el resto son suelos sin edificar. Una de estas construcciones es un edificio plurifamiliar dividido horizontalmente en tres viviendas, por lo que el número total de propietarios privados implicados es de catorce.

Área de Reparto según el plano de Calificación de Suelo del planeamiento vigente:



PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Área de Reparto según el planeamiento vigente situada sobre planimetría catastral:

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD								
Instrumento						ÁREA REPARTO según PGOU vigente		
Superficie del ámbito en m2s						19076,00		
Referencia Catastral de la finca afectada		Tipo de finca	Año de construcción	Superficie total de la finca en m2s	Superficie construida en m2t	Superficie afectada en m2s	Porcentaje de la superficie del ámbito	Superficie construida afectada en m2t
7935201UF6673N0001YJ		Suelo sin edificación	Suelo	12058,00	0,00	12058,00	63,21	0,00
7935202UF6673N0001GJ		Suelo sin edificación	Suelo	749,00	0,00	749,00	3,93	0,00
7935207UF6673N0001FJ		Edificio con uso almacén de PB	1995	584,00	214,00	117,63	0,62	214,00
7935301UF6673N0001PJ		Edificio con uso vivienda de PB+I	1969	298,00	186,00	0,45	0,00	186,00
7935203UF6673N0001QJ		Suelo sin edificación	Suelo	2623,00	0,00	33,51	0,18	0,00
7836201UF6673N0001LJ		Edificio con vivienda y almacén de PB+I	1964	172,00	234,00	169,85	0,89	234,00
7836202UF6673N	7836202UF6673N0001TJ 7836202UF6673N0002YK 7836202UF6673N0003UL	Edificio con 3 viviendas de PB+I	1969	148,00	221,00	148,00	0,78	221,00
7836203UF6673N0001FJ		Edificio con vivienda de PB+I	1969	111,00	268,00	111,00	0,58	268,00
7836204UF6673N0001MJ		Edificio de PB+I con vivienda y almacén	1964	104,00	157,00	104,00	0,55	157,00
7836205UF6673N0001OJ		Edificio con vivienda, comercio y almacén de PB+I	1964	151,00	136,00	151,00	0,79	136,00
7936205UF6673N0001QJ		Edificio con vivienda de PB+I	2000	105,00	109,00	1,11	0,01	0,00
8235140UF6683N0001GZ		Edificio con oficinas y almacén de PB	1989	552,00	526,00	26,76	0,14	0,00
Viario público existente		Viario público sin edificaciones ni zonas	Suelo	5405,69	0,00	5405,69	28,34	0,00

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

PEREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

Descripción física del estado actual /

Vista aérea del Área de Reparto:

Límites: limita al norte con la avenida José Ortega y Gasset; limita al sur con la calle Doctor Sáenz de Tejada: limita a este y oeste con edificios de uso comercial y productivo; en la esquina sureste del ámbito confluyen las calles Monterrey y Veracruz.

Entorno: la mayor parte del entorno está conformado por edificaciones de uso comercial o productivo, aunque también existen edificios residenciales y suelos sin edificar.

Topografía: presenta cotas msnm de +40 en el noroeste y en el sureste y de +38 en el noreste y en el suroeste; el interior es muy irregular con socavones hasta la cota +34 y montículos hasta la cota +40.

Construcciones existentes: naves de uso comercial y productivo de entre 1 y 3 plantas sobre rasante y edificios de viviendas de hasta 3 plantas sobre rasante; la calidad de las edificaciones es media baja.

Viario existente: parte del viario público incluido en el ámbito se encuentra sin urbanizar, y el resto está dotado con todas las infraestructuras básicas, aunque presenta un nivel de urbanización medio bajo con aceras estrechas, iluminación insuficiente y pavimentos deteriorados..

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

Descripción urbanística del estado actual según ficha de PGOU SUNC-O-G.18 "Veracruz Oeste 3" /

Clasificación: todo el suelo que integra el ámbito de este estudio de detalle está clasificado con Suelo Urbano No Consolidado (SNC).

Ordenación estructural / Vivienda Protegida en % de Edificabilidad Residencial: 30%

Ordenación Pormenorizada Preceptiva / Área de reparto: AR.UE.SUNC-O-G.18

Ordenación Pormenorizada Preceptiva / Uso: Residencial

Ordenación Pormenorizada Preceptiva / Superficie: 19.076,00 m2 de suelo.

Ordenación Pormenorizada Preceptiva / Superficie con aprovechamiento: 16.116,00 m2 de suelo

Ordenación Pormenorizada Preceptiva / Suelo público asociado: 2.960,00 m2 de suelo

Ordenación Pormenorizada Preceptiva / Índice de Edificabilidad: 0,6524 m2t/m2s

Ordenación Pormenorizada Preceptiva / Aprovechamiento medio: 0,7205 UA/m2s

Ordenación Pormenorizada Preceptiva / Densidad: 31,00 viv / Ha

Ordenación Pormenorizada Potestativa / Calificación: Residencial / Ordenación Abierta tipo 2 (OA-2) / Vivienda Libre

Ordenación Pormenorizada Potestativa / Superficie de suelo edificable: 840,00 m2 de suelo

Ordenación Pormenorizada Potestativa / Superficie de techo edificable: 4.368,13 m2 de techo

Ordenación Pormenorizada Potestativa / CP relativo: 1,00

Ordenación Pormenorizada Potestativa / Aprovechamiento objetivo: 4.368,13 UAS

Ordenación Pormenorizada Potestativa / Número de viviendas: 41

Ordenación Pormenorizada Potestativa / Altura máxima Número de plantas: B+5 / B+4

Ordenación Pormenorizada Potestativa / Calificación: Residencial / Ordenación Abierta tipo 2 (OA-2) / Vivienda Protegida (VP):

Ordenación Pormenorizada Potestativa / Superficie de suelo edificable: 360,00 m2 de suelo

Ordenación Pormenorizada Potestativa / Superficie de techo edificable: 1.872,05 m2 de techo

Ordenación Pormenorizada Potestativa / CP relativo: 0,19

Ordenación Pormenorizada Potestativa / Aprovechamiento objetivo: 355,69 UAS

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

Ordenación Pormenorizada Potestativa / Número de viviendas: 19

Ordenación Pormenorizada Potestativa / Altura máxima Número de plantas: B+5 / B+4

Ordenación Pormenorizada Potestativa / Calificación: Comercial (CO), que incluye el uso PROD-5 vinculado a la OA-2:

Ordenación Pormenorizada Potestativa / Superficie de suelo edificable: 4.605,00 m2 de suelo

Ordenación Pormenorizada Potestativa / Superficie de techo edificable: 6.205,00 m2 de techo

Ordenación Pormenorizada Potestativa / CP relativo: 1,11

Ordenación Pormenorizada Potestativa / Aprovechamiento objetivo: 6.887,55 UAS

Ordenación Pormenorizada Potestativa / Altura máxima Número de plantas: B / B+2

Ordenación Pormenorizada Potestativa / Aprovechamiento subjetivo del ámbito: 10.450,23 UAS

Ordenación Pormenorizada Potestativa / 10% Cesión Aprovechamiento: 1.161,14 UAS

Ordenación Pormenorizada Potestativa / Excesos o Defectos de Aprovechamiento: no se especifica.

Ordenación Pormenorizada Potestativa / Dotaciones / Espacios Libres / Superficie: 1.920,00 m2 de suelo

Ordenación Pormenorizada Potestativa / Dotaciones / Educativo / Superficie: no se especifica

Ordenación Pormenorizada Potestativa / Dotaciones / S.I.P.S. / Superficie: no se especifica

Ordenación Pormenorizada Potestativa / Dotaciones / Deportivo / Superficie: no se especifica

Ordenación Pormenorizada Potestativa / Viario / Superficie: resto de la superficie del sector, es decir, 11.351,00 m2 de suelo.

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

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

A. MEMORIA /

A.1. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DE DIAGNÓSTICO /

A.1.3. PROBLEMAS DETECTADOS /

Problemas detectados según planeamiento vigente /

Según el Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga vigente:

APROBACIÓN DEFINITIVA

DOCUMENTO DE SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS. CORRECCIONES

MEMORIA PROPOSITIVA. TÍTULO VIII. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO

CAPÍTULO SEGUNDO. PROPUESTAS PARA LA REGENERACIÓN DE LA CIUDAD CONSOLIDADA.

2.2. Ámbito Guadalhorce.

2.2.3. Intervenciones regeneradoras.

2.2.3.5. Veracruz Oeste.

En esta zona, tras la aclaración conceptual y física del borde de polígonos, delimitado por un eje norte-sur de transcurso perimetral, se propone la culminación del proceso de transformación de usos industriales a residenciales, de manera que se eviten los efectos derivados de una mezcla de usos inapropiada que impide el desarrollo idóneo de las actividades implantadas.

El objetivo fundamental de la intervención es configurar al sector como elemento de remate del Polígono Industrial San Luis en su límite occidental, generando la transición hacia las áreas residenciales, ya enclavadas o en proceso de desarrollo, de la nueva ciudad habitacional del Guadalhorce.

De tal manera, la mezcla de usos compatibles se propone de forma gradual, presentando una nueva fachada hacia el polígono con piezas destinadas a usos empresariales terciarios, de transición con las edificaciones residenciales de media altura en zonas próximas a las viviendas unifamiliares existentes, y mayor en zonas más abiertas sobre bajos comerciales.

Se recupera la propuesta de prolongación de la calle Veracruz, eje central del Polígono Industrial San Luis, hasta su confluencia con la Carretera de Cártama.

Se prevé una posible renovación por fases del tejido industrial preexistente, en general escaso e inadecuado por su situación colindante con viviendas, de forma que el proceso de transformación pueda autogestionarse por las plusvalías derivadas del cambio de uso y edificabilidades, en manera progresiva inducida por la propia dinámica de transformación, pudiendo subdividirse las actuaciones en unidades de ejecución de menor tamaño, para adaptación a la realidad parcelaria.

La necesidad de supresión de algunas viviendas por las aperturas viarias principales se considera que podrá resolverse en el propio ámbito, mediante reubicación de afectados en las nuevas edificaciones, a través de los sistemas de ejecución.

3.10. El modelo de localización y expansión del suelo productivo. Cuantificación.

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

3.10.11. Ámbitos industriales situados en tramas urbanas que se remodelarán.

11. Veracruz Oeste. Se recupera la propuesta de prolongación de la C/ Veracruz, eje central del Polígono Industrial San Luis, hasta su confluencia con la Carretera de Cártama.

En esta zona, tras la aclaración conceptual y física del borde de polígonos, delimitado por un eje norte-sur de transcurso perimetral, se propone la culminación del proceso de transformación de usos industriales a residenciales, de manera que se eviten los efectos derivados de una mezcla de usos inapropiada que impide el desarrollo idóneo de las actividades implantadas.

Problemas detectados en el Área de Reparto establecida por el planeamiento vigente /

El Área de Reparto según el planeamiento vigente presenta los siguientes problemas:

- El viario público está afectado parcialmente, en concreto la calle Doctor Sáenz de Tejada y su encuentro con la calle Veracruz y la calle Monterrey, por lo que sería necesario ejecutar también las áreas de reparto colindantes para que la propuesta de viario público del planeamiento vigente pueda entrar en uso. Además, muchos de los accesos peatonales y rodados a las parcelas existentes quedarían inutilizados hasta la ejecución de las áreas de reparto colindantes.

- Algunas de las parcelas catastrales incluidas en el ámbito solo están afectadas parcialmente, a pesar de lo cual será necesario demoler completamente las edificaciones existentes, generando vacios en la trama urbana que tendrán que esperar a la ejecución de las áreas de Reparto colindantes para quedar integrados dentro de la nueva parcelación propuesta por el planeamiento vigente. Esto puede apreciarse, sobre todo, en las parcelas situadas en el extremo occidental del ámbito que cercena por la mitad un edificio plurifamiliar dividido horizontalmente en tres viviendas y que tendría que ser demolido.

Problemas detectados en las condiciones de gestión establecidas por el planeamiento vigente /

Según la ficha del Área de Reparto SUNC-O-G.18 "VERACRUZ OESTE 3" del PGOU vigente:

Instrumento de desarrollo: Estudio de Detalle

Unidad de Ejecución: UE.SUNC-O-G.18

Ejecución: compensación

Según la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía:

Artículo 71 Los Estudios de Detalle

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.

2. Los instrumentos de ordenación urbanística detallada podrán remitirse expresamente a un Estudio de Detalle para establecer, completar o modificar la ordenación de su ámbito, dentro de los límites del apartado anterior.

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones transformación urbanística.

Según el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía:

Artículo 94 Los Estudios de Detalle

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada en ámbitos de suelo urbano o en ámbitos de suelo rústico sometido a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.

2. En ningún caso pueden modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito. Dentro de su ámbito los Estudios de Detalle podrán:

a) Completar las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas a la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional.

b) Fijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, sin que de ello pueda derivarse la reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos.

c) Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.

Los cambios en la calificación del suelo que sean consecuencia de las operaciones descritas en las letras a) y b) no serán considerados modificación del uso urbanístico del suelo a efectos de lo establecido en este apartado.

3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones de transformación

Por tanto, el Estudio de Detalle requiere de un Instrumento de Ordenación Urbanística Detallada previo que establezca las determinaciones de la ordenación. En nuestro caso, las determinaciones de la ordenación quedan establecidas sucintamente en una ficha del Plan General en la que se diferencia entre una Ordenación Pormenorizada Preceptiva y otra Potestativa, sin que se haya elaborado un Instrumento de Ordenación Urbanística Detallada que incluya toda la documentación necesaria para la completa definición de la propuesta.

PEREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

A. MEMORIA /

A.1. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DE DIAGNÓSTICO /

A.1.4. ANÁLISIS DE LAS AFECCIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

Espacios naturales protegidos y vías pecuarias /

Según los planos del PGOU:

I_5_1_03 e I_5_1_04 Afecciones y Protecciones. Espacios naturales protegidos y vías pecuarias.

El ámbito no tiene afecciones

Hidrología superficial y costas; dominio público y zonas inundables; línea Marítimo Terrestre/

Según los planos del PGOU:

I_5_2_1_10 e I_5_2_1_11 Afecciones y Protecciones. Hidrología Superficial y costas. Dominio público y zonas inundables. Línea marítimo terrestre. Planta de afecciones propuesta;

La parte más oriental del ámbito se encuentra situado en la zona de policía de agua de la cuenca sin identificar afluente del Guadalhorce

Nos remitimos documento anejo donde se recoge la justificación del cumplimiento del artículo 9.2.1. Protección de los recursos hidrológicos del PGOU de Málaga vigente, de la ley de Aguas y de su Reglamento.

Servidumbres acústicas / Afecciones aeropuerto /

Según los planos del PGOU:

I_5_3_0_02 Afecciones y Protecciones. Servidumbres acústicas. Estado Actual. Afecciones aeropuerto. Edificación Residencial;

I_5_3_1 Afecciones y Protecciones. Servidumbres acústicas. Estado Actual. Aeropuerto Ldía. Plan Director;

I_5_3_2 Afecciones y Protecciones. Servidumbres acústicas. Estado Actual. Aeropuerto Lnoche. Plan Director;

I_5_4_1_03 y I_5_4_1_04 Mapas de conflicto. Estado Actual. Aeropuerto Ldía;

I_5_4_2_03 y I_5_4_2_04 Mapas de conflicto. Estado Actual. Aeropuerto Lnoche;

P_2_10_1_03 y P_2_10_1_04 Servidumbres acústicas previstas. Aeropuerto Ldía. Plan Director.

P_2_10_2_03 y P_2_10_2_04 Servidumbres acústicas previstas. Aeropuerto Lnoche. Plan Director.

P_2_11_01_03 y P_2_11_01_04 Mapas de Conflicto previstos. Aeropuerto Ldía.

P_2_11_02_03 y P_2_11_02_04 Mapas de Conflicto previstos. Aeropuerto Lnoche.

El ámbito no tiene afecciones.

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606 Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707 Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

Servidumbres acústicas / Puerto /

Según los planos del PGOU:

I_5_3_3_01 Afecciones y Protecciones. Servidumbres acústicas. Estado Actual. Puerto Lnoche.

I_5_4_3_01 Afecciones y Protecciones. Mapas de Conflicto. Estado Actual. Puerto Lnoche.

P_2_11_03_01 Mapas de Conflicto previstos. Puerto Lnoche.

El ámbito no tiene afecciones.

Servidumbres acústicas / Infraestructuras viarias /

Según los planos del PGOU:

I_5_3_4_03 e I_5_3_4_04 Afecciones y Protecciones. Servidumbres acústicas. Estado Actual. Infraestructura Viaria Ldía;

I_5_3_5_03 e I_5_3_5_04 Afecciones y Protecciones. Servidumbres acústicas. Estado Actual. Infraestructura Viaria Ltarde;

I_5_3_6_03 e I_5_3_6_04 Afecciones y Protecciones. Servidumbres acústicas. Estado Actual. Infraestructura Viaria Lnoche.

I_5_4_4_03 e I_5_4_4_04 Afecciones y Protecciones. Mapas de conflicto. Estado Actual. Infraestructura Viaria Ldía;

I_5_4_5_03 e I_5_4_5_04 Afecciones y Protecciones. Mapas de conflicto. Estado Actual. Infraestructura Viaria Ltarde;

I_5_4_6_03 e I_5_4_6_04 Afecciones y Protecciones. Mapas de conflicto. Estado Actual. Infraestructura Viaria Lnoche.

P_2_10_4_03 y P_2_10_4_04 Servidumbres acústicas. Estado previsto. Infraestructura Viaria Ldía.

P_2_10_5_03 y P_2_10_5_04 Servidumbres acústicas. Estado previsto. Infraestructura Viaria Ltarde.

P_2_10_6_03 y P_2_10_6_04 Servidumbres acústicas. Estado previsto. Infraestructura Viaria Lnoche.

P_2_11_04_03 y P_2_11_04_04 Mapas de Conflicto previstos. Infraestructura Viaria Ldía.

P_2_11_05_03 y P_2_11_05_04 Mapas de Conflicto previstos. Infraestructura Viaria Ltarde..

P_2_11_06_03 y P_2_11_06_04 Mapas de Conflicto previstos. Infraestructura Viaria Lnoche.

En el Estado Actual y en el estado previsto de la ordenación general, gran parte del ámbito está incluido en una zona de servidumbre acústica en Ldía, Ltarde y Lnoche.

En los mapas de conflicto previstos, el ámbito está cruzado de este a oeste por líneas de nivel sonoro entre 55 y 70 dBA.

Carreteras /

Según los planos del PGOU:

PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

I_5_5_03 e I_5_5_04 Afecciones y Protecciones. Afecciones de la Legislación Sectorial. Carreteras.

El ámbito no tiene afecciones.

Servidumbres aeronáuticas /

Según los planos del PGOU:

I_5_6_1_03 e I_5_6_1_04 Afecciones y Protecciones. Servidumbres Aeronáuticas. Suelo Urbano y Urbanizable.

I_5_6_2_03 e I_5_6_2_04 Afecciones y Protecciones. Servidumbres Aeronáuticas. Término Municipal.

El ámbito no tiene afecciones.

Sin embargo, en la ficha del PGOU se indica lo siguiente:

OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES VINCULANTES

5.- Se respetarán las limitaciones impuestas por la addenda al informe de AENA , de fecha 17 de diciembre de 2010 sobre el Estudio Aeronáutico de la Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga, salvo estudio aeronáutico que pueda realizarse con el planeamiento de desarrollo de los sectores. En las zonas donde el margen entre el terreno y las servidumbres sea mayor de 10m. el desarrollo urbanístico deberá respetar la superficie horizontal interna. En el resto de zonas la altura máxima sobre el terreno de las construcciones incluidos elementos técnicos dispersos como antenas, aparatos de aire acondiconado, etc.. será de 10m o 11,5m. según corresponda. En caso de utilizarse maquinaria de altura superior a la de las edificaciones, para su construcción, será imprescindible estudiar su compatibilidad con las instalaciones radioeléctricas de NA de AENA.

6.- En caso de vulneración de las servidumbres aeronáuticas, el desarrollo de este planeamiento y su ejecución sólo podrá llevarse a cabo en aquellas áreas en que se acredite, mediante estudio aeronáutico, que su ejecución no compromete la seguridad ni afecta de modo significativo a la regularidad de las operaciones aeronáuticas. El instrumento urbanístico de desarrollo debe remitirse al Ministerio de Fomento, junto con dicho estudio aeronáutico, para la emisión del preceptivo informe vinculante, en aplicación de lo previsto en el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre, sin que en ningún caso pueda aprobarse el planeamiento de desarrollo o iniciarse su ejecución sin el pronunciamiento expreso favorable de dicho Ministerio. El aprovechamiento subjetivo de los propietarios del sector será el definido por el planeamiento general una vez que se apliquen al mismo los condicionantes que, en su caso, establezca el informe del Ministerio de Fomento, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización.

Según la Adenda al informe sobre el Estudio Aeronáutico de la Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana emitido por esta Entidad Pública el 10 de marzo de 2009, realizada por AENA y firmada el 17 de diciembre de 2010:

ZONA EL VISO

Se incluyen restricciones en altura para diversos sectores, en particular:

PEREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

"Como norma general el desarrollo urbanístico (incluyendo todos los elementos técnicos que pudieran instalarse sobre las edificaciones) en las zonas donde el margen entre el terreno y la servidumbre sea mayor de 10 metros (es decir, cuando el terreno se encuentre en cotas de 48 metros MSL o inferiores) el desarrollo urbanístico deberá respetar la superficie horizontal interna.

En zonas con cotas mayores a 48 metros MSL podrían admitirse las siguientes alturas máximas:

9 metros de altura sobre el terreno en los sectores:

- *SUNC-R-G.18 (SUNC-O-G.18 en la Nueva Aprobación Provisional)*

  Adicionalmente, sobre los 9 metros de altura indicados serían admisibles elementos técnicos dispersos, como antenas, aparatos de aire acondicionado, etc. Hasta un máximo de 2,5 metros de altura.

De acuerdo con el Decreto 2490/1974 que modifica el 584/1972, la superficie horizontal interna es una superficie teórica situada en un plano horizontal sobre un aeródromo y sus alrededores. En general tiene forma circular medida desde el punto de referencia del mismo, con radio de 4.000 m y se dispone a 45m de altura sobre el punto de referencia del aeródromo.

Según los planos del PGOU, este plano se encuentra a una altura de 57 metros MSL (medidos sobre el nivel medio del mar), por lo que ninguna edificación del sector podrá superar esta altura.

Protecciones histórico-artísticas. Bienes de Interés Cultural /

Según los planos del PGOU:

I_5_7_03 e I_5_7_04 Afecciones y Protecciones. Protecciones Histórico-Artísticas BIC.

El ámbito no tiene afecciones.

Cumplimiento del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre /

Según el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas

Artículo 5 Delimitación de los distintos tipos de áreas acústicas

1. A los efectos del desarrollo del artículo 7.2 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, en la planificación territorial y en los instrumentos de planeamiento urbanístico, tanto a nivel general como de desarrollo, se incluirá la zonificación acústica del territorio en áreas acústicas de acuerdo con las previstas en la citada Ley.

El ámbito no tiene afecciones según los planos del PGOU:

P_2_12_03 y P_2_12_04 Zonificación acústica.

Sin embargo, en la ficha del PGOU se indica lo siguiente:

OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES VINCULANTES

7.- Será necesario Estudio Acústico.

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

Continuando con el texto del Real Decreto:

Las áreas acústicas se clasificarán, en atención al uso predominante del suelo, en los tipos que determinen las comunidades autónomas, las cuales habrán de prever, al menos, los siguientes:

a) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.

b) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.

c) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.

d) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en el párrafo anterior.

e) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra la contaminación acústica.

f) Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen.

g) Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica.

Al proceder a la zonificación acústica de un territorio, en áreas acústicas, se deberá tener en cuenta la existencia en el mismo de zonas de servidumbre acústica y de reservas de sonido de origen natural establecidas de acuerdo con las previsiones de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, y de este real decreto.

La delimitación territorial de las áreas acústicas y su clasificación se basará en los usos actuales o previstos del suelo. Por tanto, la zonificación acústica de un término municipal únicamente afectará, excepto en lo referente a las áreas acústicas de los tipos f) y g), a las áreas urbanizadas y a los nuevos desarrollos urbanísticos.

Nos remitimos a la planimetría correspondiente del PGOU vigente.

2. Para el establecimiento y delimitación de un sector del territorio como de un tipo de área acústica determinada, se tendrán en cuenta los criterios y directrices que se describen en el anexo V.

Nos remitimos a la planimetría correspondiente del PGOU vigente.

3. Ningún punto del territorio podrá pertenecer simultáneamente a dos tipos de área acústica diferentes.

Nos remitimos a la planimetría correspondiente del PGOU vigente.

4. La zonificación del territorio en áreas acústicas debe mantener la compatibilidad, a efectos de calidad acústica, entre las distintas áreas acústicas y entre estas y las zonas de servidumbre acústica y reservas de sonido de origen natural, debiendo adoptarse, en su caso, las acciones necesarias para lograr tal compatibilidad.

Si concurren, o son admisibles, dos o más usos del suelo para una determinada área acústica, se clasificará ésta con arreglo al uso predominante, determinándose este por aplicación de los criterios fijados en el apartado 1, del anexo V.

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

PEREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

La delimitación de la extensión geográfica de un área acústica estará definida gráficamente por los límites geográficos marcados en un plano de la zona a escala mínima 1/5.000, o por las coordenadas geográficas o UTM de todos los vértices y se realizará en un formato geocodificado de intercambio válido.

Nos remitimos a la planimetría correspondiente del PGOU vigente.

5. Hasta tanto se establezca la zonificación acústica de un término municipal, las áreas acústicas vendrán delimitadas por el uso característico de la zona.

No procede porque el PGOU vigente recoge la zonificación acústica del término municipal.

Protecciones arqueológicas /

Según la ficha y el Catálogo de Protección Arqueológica del PGOU vigente el ámbito no está afectado por ninguna protección arqueológica.

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

A. MEMORIA /

A.1. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DE DIAGNÓSTICO /

A.1.5. ANÁLISIS DE LAS AFECCIONES DERIVADAS DE LAS DETERMINACIONES QUE LE AFECTEN DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL /

El ámbito no tiene afecciones derivadas de las determinaciones de la planificación territorial.

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

A. MEMORIA /

A.2. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA /

A.2.1. MEDIDAS Y ACTUACIONES REALIZADAS PARA EL FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA /

Según el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía:

Artículo 104 Información pública y audiencia

1. El instrumento de ordenación urbanística aprobado inicialmente se someterá a información pública por un plazo no inferior a veinte días o de cuarenta y cinco días cuando esté sujeto a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

2. El anuncio de información pública será publicado en el Boletín Oficial que corresponda y en el portal de la Administración urbanística con el contenido mínimo que para el mismo se establece en el artículo 8.

3. La documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo con el contenido que se establece en el artículo 85.1.e).

4. Durante el periodo de información pública, en función de la naturaleza y alcance del instrumento de ordenación urbanística, se dará audiencia a los siguientes interesados en el procedimiento:

a) A los municipios colindantes en el procedimiento de aprobación del Plan General de Ordenación Municipal y del Plan Básico de Ordenación Municipal.

b) A los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados que no deban emitir un informe preceptivo, para que puedan comparecer en el procedimiento y hacer valer las exigencias que deriven de dichos intereses.

Entre los citados órganos y entidades administrativas, se dará audiencia a las consejerías de la Administración de la Junta de Andalucía con competencias en materia de minas, energía y patrimonio de la Comunidad Autónoma.

c) A los propietarios, conforme a los datos que figuren en las certificaciones catastrales y del Registro de la Propiedad solicitadas a tal efecto, incluidas en la delimitación de los instrumentos de ordenación urbanística que establezcan la ordenación detallada. Este trámite no será obligatorio en los instrumentos de ordenación urbanística que afecten a una pluralidad indeterminada de propietarios.

d) A los municipios afectados en el procedimiento de aprobación de los Planes de Ordenación Intermunicipal y Planes Especiales de incidencia supralocal cuya tramitación y aprobación corresponda a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

La información pública cumplirá con las determinaciones establecidas en el artículo 104 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

Este apartado se completará con la descripción de cualquier otro medio adicional empleado para el fomento de la participación ciudadana en el Instrumento de ordenación Urbanística durante el periodo de información pública.

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

A. MEMORIA /

A.2. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA /

A.2.2. RESULTADO DE LAS MEDIDAS Y ACTUACIONES REALIZADAS PARA EL FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA /

Según el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía:

Artículo 104 Información pública y audiencia

1. El instrumento de ordenación urbanística aprobado inicialmente se someterá a información pública por un plazo no inferior a veinte días o de cuarenta y cinco días cuando esté sujeto a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

2. El anuncio de información pública será publicado en el Boletín Oficial que corresponda y en el portal de la Administración urbanística con el contenido mínimo que para el mismo se establece en el artículo 8.

3. La documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo con el contenido que se establece en el artículo 85.1.e).

4. Durante el periodo de información pública, en función de la naturaleza y alcance del instrumento de ordenación urbanística, se dará audiencia a los siguientes interesados en el procedimiento:

a) A los municipios colindantes en el procedimiento de aprobación del Plan General de Ordenación Municipal y del Plan Básico de Ordenación Municipal.

b) A los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados que no deban emitir un informe preceptivo, para que puedan comparecer en el procedimiento y hacer valer las exigencias que deriven de dichos intereses.

Entre los citados órganos y entidades administrativas, se dará audiencia a las consejerías de la Administración de la Junta de Andalucía con competencias en materia de minas, energía y patrimonio de la Comunidad Autónoma.

c) A los propietarios, conforme a los datos que figuren en las certificaciones catastrales y del Registro de la Propiedad solicitadas a tal efecto, incluidas en la delimitación de los instrumentos de ordenación urbanística que establezcan la ordenación detallada. Este trámite no será obligatorio en los instrumentos de ordenación urbanística que afecten a una pluralidad indeterminada de propietarios.

d) A los municipios afectados en el procedimiento de aprobación de los Planes de Ordenación Intermunicipal y Planes Especiales de incidencia supralocal cuya tramitación y aprobación corresponda a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

La información pública cumplirá con las determinaciones establecidas en el artículo 104 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Este apartado se completará con la descripción de cualquier otro medio adicional empleado para el fomento de la participación ciudadana en el Instrumento de ordenación

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

Urbanística durante el periodo de información pública, así como con el informe de resultados que se emita una vez finalizado dicho plazo.

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

A. MEMORIA /

A.2. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA /

A.2.3. RESULTADO DE LA INFORMACIÓN PÚBLICA /

Según la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía:

Artículo 78 Procedimiento

1. La Administración competente para la tramitación aprobará inicialmente el instrumento de ordenación urbanística y lo someterá a información pública por plazo no inferior a veinte días.

3. Cuando el instrumento de ordenación urbanística deba someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria conforme a la legislación ambiental, el documento de aprobación inicial tendrá la consideración de versión preliminar del plan y se acompañará del estudio ambiental correspondiente. En este caso, ambos documentos se someterán a información pública por plazo no inferior a cuarenta y cinco días.

Según el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía:

Artículo 104 Información pública y audiencia

1. El instrumento de ordenación urbanística aprobado inicialmente se someterá a información pública por un plazo no inferior a veinte días o de cuarenta y cinco días cuando esté sujeto a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

2. El anuncio de información pública será publicado en el Boletín Oficial que corresponda y en el portal de la Administración urbanística con el contenido mínimo que para el mismo se establece en el artículo 8.

3. La documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo con el contenido que se establece en el artículo 85.1.e).

4. Durante el periodo de información pública, en función de la naturaleza y alcance del instrumento de ordenación urbanística, se dará audiencia a los siguientes interesados en el procedimiento:

a) A los municipios colindantes en el procedimiento de aprobación del Plan General de Ordenación Municipal y del Plan Básico de Ordenación Municipal.

b) A los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados que no deban emitir un informe preceptivo, para que puedan comparecer en el procedimiento y hacer valer las exigencias que deriven de dichos intereses.

Entre los citados órganos y entidades administrativas, se dará audiencia a las consejerías de la Administración de la Junta de Andalucía con competencias en materia de minas, energía y patrimonio de la Comunidad Autónoma.

c) A los propietarios, conforme a los datos que figuren en las certificaciones catastrales y del Registro de la Propiedad solicitadas a tal efecto, incluidas en la delimitación de los

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

instrumentos de ordenación urbanística que establezcan la ordenación detallada. Este trámite no será obligatorio en los instrumentos de ordenación urbanística que afecten a una pluralidad indeterminada de propietarios.

d) A los municipios afectados en el procedimiento de aprobación de los Planes de Ordenación Intermunicipal y Planes Especiales de incidencia supralocal cuya tramitación y aprobación corresponda a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

Según Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental:

Artículo 40 Evaluación ambiental de los instrumentos de ordenación urbanística

1. En el marco de lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, los instrumentos de ordenación urbanística, en función del objeto y del alcance de las determinaciones que para los mismos se establecen en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, se someterán a evaluación ambiental estratégica conforme a lo dispuesto en este artículo, siguiendo los trámites y requisitos del procedimiento que se establece en los artículos 38 y 39.

2. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria los siguientes instrumentos de ordenación urbanística, así como sus revisiones:

a) Los instrumentos de ordenación urbanística general.

b) Los planes de ordenación urbana.

c) Los planes parciales de ordenación.

d) Los planes especiales de los apartados b), g), i) y j) del artículo 70 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

3. Así mismo, estarán sometidas a evaluación ambiental estratégica ordinaria las modificaciones de los instrumentos de ordenación urbanística del apartado anterior, cuando se dé alguno de los siguientes supuestos:

a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural o del uso del suelo.

b) Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000, en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

4. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada:

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

PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

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

c) Los planes especiales de los apartados a), c), f), y h) del artículo 70.3 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, así como sus revisiones y modificaciones.

5. No se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, los siguientes instrumentos de ordenación urbanística, así como sus revisiones y modificaciones:

a) Los planes especiales de los apartados d) y e) del artículo 70.3 de la Ley.

b) Los estudios de detalle y los restantes instrumentos complementarios.

c) Los instrumentos de ordenación urbanística del apartado 4.b) en los que pueda determinarse a priori, atendiendo a su objeto, a su extensión y a los espacios afectados, que no son susceptibles de tener un impacto significativo en el medio ambiente, conforme al artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre. Estos requisitos serán justificados por el órgano sustantivo en la memoria del instrumento de ordenación urbanística y verificados, caso por caso, a través de un pronunciamiento expreso del órgano ambiental antes de su aprobación inicial.

6. Los planes especiales del artículo 70.3.k) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, requerirán antes de su aprobación inicial un pronunciamiento del órgano ambiental para determinar, en función de su objeto, si el mismo debe someterse a evaluación ambiental estratégica y, en su caso, el procedimiento que corresponde al mismo conforme al artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.

7. El órgano ambiental deberá pronunciarse en la resolución de admisión de la solicitud sobre la idoneidad del procedimiento ambiental solicitado. A estos efectos, el documento inicial estratégico y, en su caso, el documento ambiental estratégico justificarán expresamente el procedimiento ambiental que pretende iniciarse.

En caso de resolución de inadmisión de la solicitud, se justificarán las razones por las cuales no se admite a trámite, de acuerdo a lo dispuesto en la legislación ambiental, y se indicará, caso de que así procediera, la no necesidad de someter el instrumento de ordenación urbanística en cuestión a evaluación ambiental, por no encontrarse en ninguno de los supuestos recogidos en el artículo 36 de esta ley, o bien por la no adecuación del tipo de evaluación ambiental estratégica solicitada para el tipo de instrumento de ordenación urbanística presentado.

8. A los efectos del artículo 38 y 39, tendrá la consideración de promotor de la actuación el órgano responsable de la tramitación administrativa del instrumento de ordenación urbanística.

9. Las actuaciones que correspondan realizar al órgano ambiental y al órgano responsable de la tramitación administrativa durante el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de los instrumentos de ordenación urbanística se sustanciarán a través del órgano colegiado de coordinación previsto en la legislación urbanística y conforme a lo dispuesto en su normativa de desarrollo. A estos efectos, las consultas que deban dirigirse a los órganos y entidades administrativas que sean considerados Administración afectada en el procedimiento ambiental de los instrumentos de ordenación urbanística que forman parte del ámbito de intervención del órgano colegiado, se realizarán a través del mismo, dando una respuesta coordinada a dichas consultas.

PEREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Según el artículo 40.4.c) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, los Planes de Reforma Interior están sometidos a Evaluación Estratégica Simplificada, por tanto, y según el artículo 78 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía el documento con aprobación inicial debe someterse a información pública por un plazo no inferior a veinte días en las condiciones establecidas por el artículo 104 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Los resultados de dicho trámite serán los que se incorporen a esta memoria.

Seguidamente, según el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía:

Artículo 108 Nuevos trámites de información pública y de solicitud de informes sectoriales

1. La Administración urbanística o los interesados que hubieran solicitado la tramitación del instrumento de ordenación, a la vista del resultado del trámite de información pública y audiencia y de los informes emitidos en el procedimiento, elaborarán una nueva versión del documento. Esta versión tendrá la consideración de propuesta final cuando el instrumento de ordenación urbanística esté sometido a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

2. Será preceptivo un nuevo trámite de información pública, conforme al artículo 78.6 de la Ley, cuando el documento aprobado inicialmente se modifique sustancialmente. A estos efectos, se consideran modificaciones sustanciales:

a) Las modificaciones que supongan una diferencia, de tal trascendencia y magnitud respecto al documento aprobado inicialmente, que deba entenderse como un nuevo documento y no solo diferente en aspectos puntuales o accesorios.

b) Las modificaciones que supongan una alteración global del instrumento de ordenación urbanística en sus aspectos esenciales, mediante la adopción de nuevos criterios respecto a la clasificación y calificación del suelo o respecto a los elementos que conforman los sistemas generales y locales y, como consecuencia de ello, pueda entenderse afectado el propio modelo de ordenación inicialmente elegido.

c) Las modificaciones que supongan un cambio del ámbito de ordenación inicialmente propuesto que afecten a más del veinte por ciento de su superficie.

3. Será necesario un nuevo trámite de solicitud de informes sectoriales cuando las modificaciones del documento afecten al contenido de un informe preceptivo ya emitido. El mero cumplimiento de las condiciones impuestas en un informe sectorial no determinará, por sí mismo, la necesidad de un nuevo informe.

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

A. MEMORIA /

A.3. MEMORIA DE ORDENACIÓN /

A.3.1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD /

Conveniencia /

Según la ficha del ámbito de planeamiento de Suelo Urbano No Consolidado denominado SUNC-O-G.18 "VERACRUZ OESTE 3":

OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES VINCULANTES

1.- Completar las transformaciones del uso industrial a residencial, de manera coherente con el entorno, obteniendo un trazado viario adecuado a la funcionalidad del sector, y generando la precisa transición entre diferentes actividades. Dotación de actividad comercial de apoyo al nuevo uso residencial, y complemento de espacios libres.

2. -Adecuación morfológica a la nueva imagen del ámbito, con apertura de fachada al viario principal organizador del barrio.

3.- Obtención de los suelos necesarios para dar continuidad al bulevar de calle Veracruz, resolviendo la supresión de las viviendas existentes con indemnización o realojo, en su caso, de la población afectada. De ser preciso para facilitar la resolución de su ejecución, se realizará la delimitación de una o varias unidades sobre los suelos afectados a tal fin, pudiendo plantearse soluciones simplificadas a través de la formalización de convenio urbanístico entre propietarios y administración.

4.- Se procurará compatibilizar el desarrollo de las propuestas del planeamiento en trámite con las innovaciones de la presente revisión, de manera que las determinaciones de aquel que no contradigan las de este último puedan llevarse a cabo, con las adaptaciones precisas, con anterioridad a la aprobación definitiva del PGOU.

Oportunidad /

La oportunidad viene determinada por el interés en iniciar la gestión urbanística del promotor y propietario mayoritario del suelo incluido en el Área de Reparto. Este promotor es una sociedad limitada que pretende invertir en la construcción de un complejo hotelero y centro de congresos aprovechando el auge del sector turístico nacional e internacional de la Costa del Sol y de la ciudad de Málaga en concreto.

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

A. MEMORIA /

A.3. MEMORIA DE ORDENACIÓN /

A.3.2. DESCRIPCIÓN DE LAS DISTINTAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN CUANDO DEBAN REALIZARSE /

Se han contemplado cuatro alternativas de ordenación:

Alternativa 1: no intervenir;

Alternativa 2: Ordenación Pormenorizada Potestativa de la ficha de planeamiento;

Alternativa 3: propuesta de ordenación pormenorizada con edificios residenciales perpendiculares al viario estructurante;

Alternativa 4: propuesta de ordenación pormenorizada con edificios residenciales paralelos al viario estructurante.

Alternativa 1: no intervenir /

Consiste en dejar el suelo en su estado actual sin realizar ninguna intervención.

Esta alternativa no es viable urbanísticamente porque el planeamiento vigente establece en la ficha del ámbito de planeamiento denominado SUNC-O-G.18 "Veracruz Oeste 3" una Ordenación Pormenorizada Preceptiva.

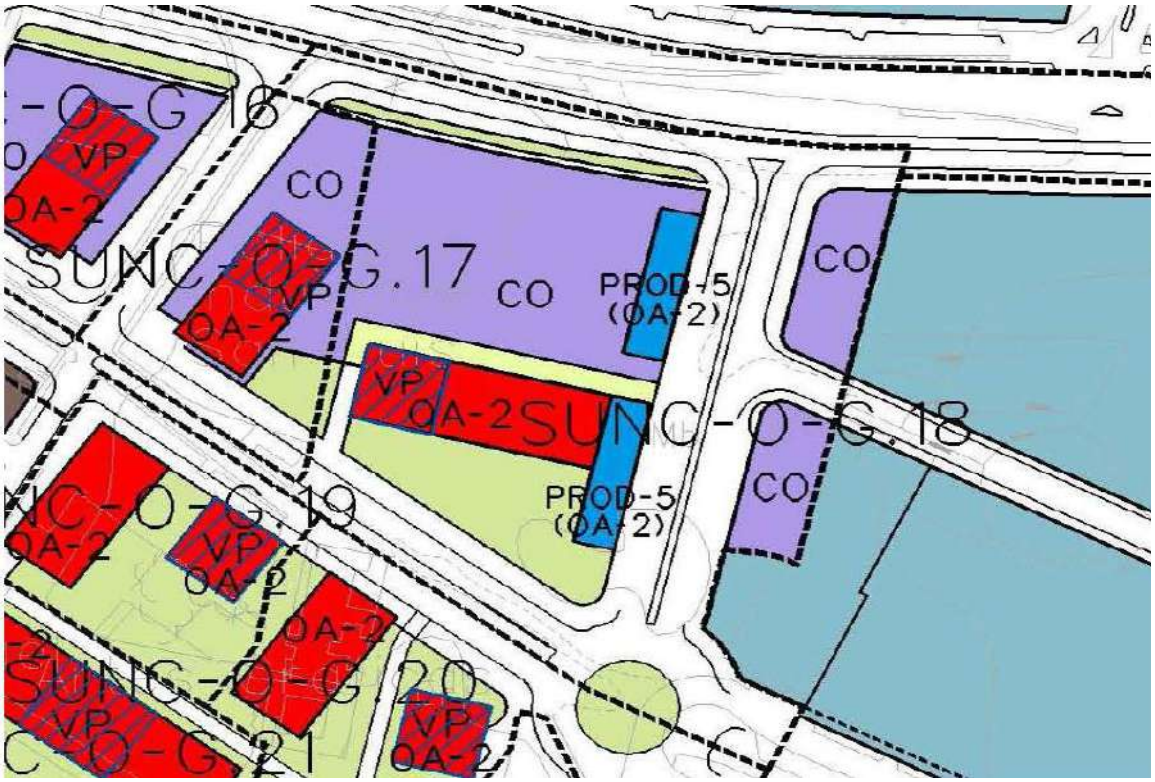
PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Alternativa 2: Ordenación Pormenorizada Potestativa de la ficha de planeamiento /



Se propone prolongar la calle Veracruz hacia el oeste hasta conectar con la calle Doctor Sáenz de Tejada y de esta forma se consolida este eje viario como elemento vertebrador y estructurante de la zona. Además, se propone una rotonda en la intersección entre las calles Veracruz, Doctor Sáenz de Tejada y Monterrey y al norte se reurbaniza el viario de servicio de la avenida de José Ortega y Gasset. Finalmente, se prolonga hacia el oeste la calle Punta Alta hasta conectar con el extremo norte de la calle Monterrey.

Se propone rematar las dos manzanas preexistentes de uso productivo cercenadas por el límite oriental del ámbito con sendas parcelas de uso comercial (CO) que resulta ser semejante en gran medida a la tipología edificatoria de los edificios productivos preexistentes y medianeros con el ámbito.

Por otro lado, y como consecuencia del trazado viario propuesto, se obtiene una zona de suelo lucrativo centrada en el ámbito y medianera con las parcelas del ámbito colindante por el oeste que concentra la mayoría de los usos, edificabilidad, y dotaciones propuestos. En la mitad norte de esta manzana se propone una parcela de uso Comercial (CO) y en la mitad sur dos parcelas en continuidad de uso Residencial: la de mayor superficie, situada al este, se dedica a vivienda libre, mientras que en la de menor superficie, situada al oeste, se concentran todas las viviendas protegidas. La tipología edificatoria escogida para dar unificar todas las construcciones de esta manzana es la de Ordenación Abierta (OA). Finalmente, entre la parcela de uso comercial y las parcelas de uso residencial, y entre las parcelas de uso residencial y la prolongación de la calle Doctor Sáenz de Tejada, se proponen sendos espacios libres que inciden en la naturaleza de las edificaciones propuestas con tipología de ordenación Abierta.

Finalmente, se propone una estrecha parcela de uso residencial con tipología de Colonia Tradicional Popular (CTP) que funcionará como remate de una manzana de uso Residencial con la misma tipología edificatoria.

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios
Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios
Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios
PEREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

La ventaja principal de esta ordenación es que sigue fielmente los Objetivos, Criterios y Directrices Vinculantes establecidos en la ficha de planeamiento.

Sus mayores inconvenientes son la angostura de algunos de los espacios libres propuestos, especialmente en el caso de aquel que separa la mayor de las parcelas de uso comercial y las parcelas de uso residencial, y la excesiva presencia de suelo de uso comercial que podría condicionar la vitalidad de los espacios urbanos propuestos debido a las diferencias existentes entre el régimen de uso y los horarios de actividad del uso residencial y del uso comercial.

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

Alternativa 3: propuesta de ordenación pormenorizada con edificios residenciales perpendiculares al viario estructurante /

Se propone prolongar la calle Veracruz hacia el oeste hasta conectar con la calle Doctor Sáenz de Tejada y de esta forma se consolida este eje viario como elemento vertebrador y estructurante de la zona. Además, se propone una rotonda en la intersección entre las calles Veracruz, Doctor Sáenz de Tejada y Monterrey, al norte se reurbaniza el viario de servicio de la avenida de José Ortega y Gasset y se crea una calle nueva en el límite occidental del ámbito que permite conectar el viario de servicio en el límite norte del ámbito con la calle Doctor Sáenz de Tejada en el límite sur. Finalmente, se prolonga hacia el oeste la calle Punta Alta hasta conectar con el extremo norte de la calle Monterrey.

Se propone rematar las dos manzanas preexistentes de uso productivo cercenadas por el límite oriental del ámbito con sendas parcelas de uso comercial (CO) que resulta ser semejante en gran medida a la tipología edificatoria de los edificios productivos preexistentes y medianeros con el ámbito.

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios
Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios
Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios
PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

Por otro lado, y como consecuencia del trazado viario propuesto, se obtiene una manzana centrada en el ámbito que concentra la mayoría de los usos, edificabilidad, y dotaciones propuestos. En la mitad norte de esta manzana se propone una única parcela de uso Hotelero (H), mientras que la mitad sur se estructura en tres bandas perpendiculares a la prolongación de la calle Doctor Sáenz de Tejada: en las dos bandas de los extremos se proponen dos parcelas de uso residencial con Ordenación Abierta (OA) que, por un lado quedan alineadas con el viario propuesto y por otro se asoman a la banda central conformada como el principal espacio libre de la intervención y elemento organizador del espacio urbano.

Finalmente, se propone una estrecha parcela de uso residencial con tipología de Colonia Tradicional Popular (CTP) que funcionará como remate de una manzana de uso Residencial con la misma tipología edificatoria.

Las ventajas de esta ordenación son la concentración de la mayor parte del espacio libre propuesto en un único elemento urbano público alrededor del cual se organizan el resto de elementos de la intervención, y la integración del uso hotelero (H) con el uso residencial compartiendo una manzana central ordenada con un espacio urbano de vitalidad homogénea gracias a la compatibilidad de los regímenes de uso y horarios de actividad. Finalmente, la apertura de una nueva calle a lo largo del límite occidental del ámbito permitirá incrementar la accesibilidad de la zona, ofrecer una nueva fachada a las edificaciones de uso comercial previstas en el ámbito colindante, e independizar el espacio urbano propuesto que no tendrá que esperar a la ejecución de los ámbitos colindantes para completar su formalización.

Su principal inconveniente es, también y de forma paradójica, el amplio espacio libre central propuesto, porque, debilita la importancia de la prolongación de la calle Doctor Sáenz de Tejada, continuación virtual de la calle Veracruz, como espacio urbano vertrebrador de la ordenación, en contra de los Objetivos, Criterios y Directrices establecidos por la ficha de planeamiento.

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

PEREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

Alternativa 4: propuesta de ordenación pormenorizada con edificios residenciales paralelos al viario estructurante /

Se propone prolongar la calle Veracruz hacia el oeste hasta conectar con la calle Doctor Sáenz de Tejada y de esta forma se consolida este eje viario como elemento vertebrador y estructurante de la zona. Además, se propone una rotonda en la intersección entre las calles Veracruz, Doctor Sáenz de Tejada y Monterrey, al norte se reurbaniza el viario de servicio de la avenida de José Ortega y Gasset y se crea una calle nueva en el límite occidental del ámbito que permite conectar el viario de servicio en el límite norte del ámbito con la calle Doctor Sáenz de Tejada en el límite sur. Finalmente, se prolonga hacia el oeste la calle Punta Alta hasta conectar con el extremo norte de la calle Monterrey.

Se propone rematar las dos manzanas preexistentes de uso productivo cercenadas por el límite oriental del ámbito con sendas parcelas de uso hotelero (H) adoptanto la tipología edificatoria definida por el planeamiento vigente para el uso residencial Ordenación Abierta (OA).

Por otro lado, y como consecuencia del trazado viario propuesto, se obtiene una manzana centrada en el ámbito que concentra la mayoría de los usos, edificabilidad, y dotaciones propuestos. En la mitad norte de esta manzana se propone una parcela de uso Hotelero y en la mitad sur dos parcelas en continuidad de uso Residencial: la de mayor superficie, situada al este, se dedica a vivienda libre, mientras que en la de menor superficie, situada al oeste, se concentran todas las viviendas protegidas. La tipología edificatoria escogida para dar unificar todas las construcciones de esta manzana es la de Ordenación Abierta (OA). Finalmente, entre la parcela de uso hotelero y las parcelas de uso residencial, se propone un espacio libre que se extiende a lo largo del frente oriental y sur de la manzana que

PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

envolverá completamente las edificaciones previstas integrándolas en un único espacio urbano generosamente cualificado.

Finalmente, se propone ceder una estrecha parcela al Sistema Local de Espacios Libres que funcionará como remate de una manzana de uso Residencial con una tipología edificatoria homogénea de Colonia Tradicional Popular (CTP).

Las ventajas de esta ordenación son la concentración de la mayor parte del espacio libre propuesto en un único elemento urbano público alrededor del cual se organizan el resto de elementos de la intervención, y la integración del uso hotelero (H) con el uso residencial no solo compartiendo una la manzana central, sino también el remate de las manzanas de uso productivo preexistentes y colindantes con el lindero oriental del ámbito, creando, de esta forma, un espacio urbano de vitalidad homogénea gracias a la compatibilidad de los regímenes de uso y horarios de actividad. Finalmente, la apertura de una nueva calle a lo largo del límite occidental del ámbito permitirá incrementar la accesibilidad de la zona, ofrecer una nueva fachada a las edificaciones de uso comercial previstas en el ámbito colindante, e independizar el espacio urbano propuesto que no tendrá que esperar a la ejecución de los ámbitos colindantes para completar su formalización.

Esta ordenación no presenta inconvenientes.

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

PEREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

A. MEMORIA /

A.3. MEMORIA DE ORDENACIÓN /

A.3.3. PROPUESTA ADOPTADA /

Se propone una modificación del ámbito para agilizar la gestión que reduce su superficie de 19.076,00 m2s a 19.042,18 m2s.

Se adopta la propuesta alternativa 4 porque presenta más ventajas y menos inconvenientes que el resto de alternativas consideradas.

Para describir la propuesta adoptada, así como sus ventajas e inconvenientes, nos remitimos al apartado correspondiente del punto de esta memoria donde se describen las distintas alternativas de ordenación consideradas.

A continuación, se incluye una tabla con la cuantificación del suelo dotacional de la ordenación pormenorizada propuesta:

PRI ORDENACIÓN PORMENORIZADA		
Superficie del Área de Reparto en m2s		19042,18
SUELO DOTACIONAL		
Dotación	m2 de suelo	% de suelo con respecto al total
Espacios Libres	1292,30	14,23
	1041,50	
	226,19	
	149,17	
Educativo	0,00	0,00
S.I.P.S.	0,00	0,00
Deportivo	0,00	0,00
Total	2709,16	14,23
VIARIO		
Superficie de Suelo Lucrativo propuesto en m2s		6362,46
Superficie de Suelo Dotacional propuesto en m2s en m2s		2709,16
Superficie de Viario propuesto en m2s		9970,56

Finalmente, se incluye una tabla con la cuantificación del suelo lucrativo de la ordenación pormenorizada propuesta:

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

PRI
ORDENACIÓN PORMENORIZADA
SUELO LUCRATIVO

CONCEPTOS	USOS		
	Residencial Vivienda Libre	Residencial Vivienda Protegida	Hotelero
Calificación	OA-2	OA-2	H (OA-2)
Superficie de Suelo Edificable en m2s	1695,27	697,23	2352,22 885,32 732,42
Superficie de Techo Edificable en m2t	4368,13	1872,05	6182,94
Coeficientes de Ponderación Relativos	1,00	0,19	1,11
Aprovechamiento Objetivo en UAs	4368,13	355,69	6863,06
Número de Viviendas	40	19	0
Número de Plantas	PB+3+CASETÓN	PB+3+CASETÓN	PB+3+CASETÓN
Altura Máxima en metros	14,60 + 2,70 (CASETÓN)	14,60 + 2,70 (CASETÓN)	14,60 + 2,70 (CASETÓN)
Porcentaje de ocupación de PB	100,00	100,00	100,00
Porcentaje de ocupación de plantas altas	90,00	90,00	90,00
Separación a lindero con viario en metros	6,00 a eje de vial	6,00 a eje de vial	6,00 a eje de vial
Separación a lindero privado en metros	No se establece	No se establece	No se establece
Separación a lindero público en metros	No se establece	No se establece	No se establece
Cota máxima de altura edificable según servidumbre aeronáutica en MSL	57,00	57,00	57,00

PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Coordenadas UTM ETRS89 HUSO 30 / Ámbito propuesto /

X=367783.4278 Y=4063388.1891

X=367790.9379 Y=4063400.9850

X=367843.6257 Y=4063362.5843

X=367858.6345 Y=4063351.6454

X =367858.5960 Y=4063351.6545

X=367860.0560 Y=4063351.3095

X=367862.6460 Y=4063351.1995

X=367874.9360 Y=4063340.9243

X=367885.7528 Y=4063331.8807

X=367906.7564 Y=4063316.5726

X=367951.3723 Y=4063294.0920

Coordenadas UTM ETRS89 HUSO 30 / Parcela cedida como dotación para el Sistema Local de Espacios Libres 1 /

X=367862.18 Y=4063432.55

X=367922.97 Y=4063418.19

X=367931.57 Y=4063454.57

X=367937.46 Y=4063453.44

X=367924.11 Y=4063396.91

X=367918.27 Y=4063398.29

X=367919.52 Y=4063403.59

X=367877.73 Y=4063413.46

X=367859.52 Y=4063417.76

X=367860.61 Y=4063423.82

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

PEREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

Coordenadas UTM ETRS89 HUSO 30 / Parcela cedida como dotación para el Sistema Local de Espacios Libres 2 /

X=367912.03 Y=4063345.77

curvatura -0.54

centro X=367906.19 Y=4063347.15

radio 6.00

ángulo inicial 347

ángulo final 234

X=367902.66 Y=4063342.30

X=367877.58 Y=4063360.58

X=367852.50 Y=4063378.85

X=367910.45 Y=4063365.17

X=367913.61 Y=4063378.56

X=367914.40 Y=4063381.90

Coordenadas UTM ETRS89 HUSO 30 / Parcela cedida como dotación para el Sistema Local de Espacios Libres 3 /

X=367906.53 Y=4063316.69

X=367906.76 Y=4063316.57

X=367917.24 Y=4063311.29

X=367927.96 Y=4063305.89

curvatura 1.00

centro X=367917.24 Y=4063311.29 Z= 0.00

radio 12.00

ángulo inicial 333

ángulo final 153

X=367906.55 Y=4063316.73

curvatura 0.00

centro X=367917.24 Y=4063311.29

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

Coordenadas UTM ETRS89 HUSO 30 / Parcela cedida como dotación para el Sistema Local de Espacios Libres 4 /

X=367774.93 Y=4063394.24

X=367774.08 Y=4063394.85

X=367771.94 Y=4063396.43

X=367769.80 Y=4063398.00

X=367769.67 Y=4063398.10

X=367768.76 Y=4063398.77

X=367767.86 Y=4063399.43

X=367766.19 Y=4063400.66

X=367765.46 Y=4063401.20

X=367764.10 Y=4063402.20

X=367762.21 Y=4063403.59

X=367761.21 Y=4063404.28

Coordenadas UTM ETRS89 HUSO 30 / Parcela con Uso Residencial Vivienda Libre y calificación OA-2 /

X=367877.73 Y=4063413.46

X=367919.52 Y=4063403.59

X=367910.45 Y=4063365.17

X=367868.66 Y=4063375.04

Coordenadas UTM ETRS89 HUSO 30 / Parcela con Uso Residencial Vivienda Protegida y calificación OA-2 /

X=367859.52 Y=4063417.76

X=367877.73 Y=4063413.46

X=367868.66 Y=4063375.04

X=367852.50 Y=4063378.85

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

PEREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

Coordenadas UTM ETRS89 HUSO 30 / Parcela con Uso Hotelero y calificación OA-2 /

X=367868.89 Y=4063469.79

X=367910.88 Y=4063458.52

X=367931.57 Y=4063454.57

X=367922.97 Y=4063418.19

X=367862.18 Y=4063432.55

Coordenadas UTM ETRS89 HUSO 30 / Parcela con Uso Hotelero y calificación OA-2 (norte)/

X=367970.85 Y=4063399.22

X=367957.68 Y=4063405.78

curvatura -0.35

centro X=367960.35 Y=4063411.15

radio 6.00

ángulo inicial 244

ángulo final 167

X=367954.52 Y=4063412.53

X=367962.33 Y=4063445.61

curvatura -0.36

centro X=367968.17 Y=4063444.23

radio 6.00

ángulo inicial 167

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

Coordenadas UTM ETRS89 HUSO 30 / Parcela con Uso Hotelero y calificación OA-2 (sur) /

X=367967.89 Y=4063386.96

X=367957.29 Y=4063392.23

curvatura 0.48

centro X=367954.62 Y=4063386.86

radio 6.00

ángulo inicial 64

ángulo final 167

X=367948.78 Y=4063388.24

X=367940.79 Y=4063354.42

X=367954.08 Y=4063351.70

X=367958.47 Y=4063349.49

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

PEREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

A. MEMORIA /

A.3. MEMORIA DE ORDENACIÓN /

A.3.4. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA ADOPTADA /

Justificación de la elaboración del Plan de Reforma Interior /

La ficha del ámbito de planeamiento denominada SUNC-O-G.18 "Veracruz Oeste 3" clasifica el suelo incluido en este ámbito como Suelo Urbano No Consolidado (SUNC).

Según la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía:

Disposición transitoria segunda Actuaciones de transformación urbanística en ámbitos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable previstos en los instrumentos de planeamiento general

1. Conforme a la disposición transitoria primera de la Ley, los ámbitos de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable sectorizado previstos en los instrumentos de planeamiento general vigentes tendrán el régimen de la promoción de las actuaciones de transformación urbanística o, en su caso, el de las actuaciones urbanísticas. Cuando estos ámbitos no cuenten con ordenación pormenorizada aprobada, su ordenación corresponderá al instrumento de ordenación urbanística detallada de la actuación de transformación urbanística correspondiente, sin necesidad de tramitar una propuesta de delimitación previa, conforme a las siguientes reglas:

a) Se seguirá el procedimiento de aprobación, régimen de competencias, requisitos de documentación y el resto de disposiciones que se establecen en la Ley y en el Reglamento para el instrumento de ordenación urbanística detallada.

b) Las determinaciones de la ordenación detallada se desarrollarán en el marco de las determinaciones de la ordenación estructural y de la ordenación pormenorizada preceptiva que se establezcan para el ámbito en el instrumento de planeamiento general y conforme a los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en el Título IV, cuando resulten compatibles con éstas.

c) Los estándares de suelo para dotaciones serán los establecidos en el instrumento de planeamiento general y, en el caso de que los mismos no hubieran sido determinados, los que resulten de aplicar los criterios establecidos en el artículo 82 del Reglamento. A estos efectos, la remisión a los estándares previstos en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, o en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, se entenderá referida a la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y a este Reglamento.

d) La reserva de suelo para vivienda protegida será la establecida en el artículo 61.5 de la Ley y 83 del Reglamento salvo que, conforme a lo establecido en el artículo 10.1.A.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, el instrumento de planeamiento general hubiera previsto una mayor o una menor que implique una distribución de la reserva exigible en su ámbito de ordenación, en cuyo caso prevalecerá la determinación establecida por éste.

Disposición transitoria tercera Modificaciones de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento general vigentes

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

PEREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

3. En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sectorizado las modificaciones de las determinaciones establecidas por los instrumentos de planeamiento general podrán realizarse mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada.

Por tanto, este Suelo Urbano No Consolidado es equivalente a un Suelo Urbano con una Delimitación de Área de Transformación Urbanística, y las modificaciones de las determinaciones establecidas por los instrumentos de planeamiento general podrán realizarse mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada.

Según la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía:

Artículo 29 Actuaciones de reforma interior

1. Se consideran actuaciones de reforma interior aquellas que, en suelo urbano, tienen por objeto una nueva ordenación urbanística en un ámbito por causa de la obsolescencia de los servicios, degradación del entorno, necesidad de modificar los usos existentes o análogas que hagan necesaria la reforma o renovación de la urbanización del ámbito.

2. En los términos previstos en el artículo 24, se deberán promover actuaciones de reforma interior en los vacíos de suelo urbano que no cuenten con ordenación detallada o, teniéndola, se considere necesaria su revisión.

3. Deberán estar debidamente justificadas y motivadas en la regeneración de la ciudad existente.

4. El ámbito de estas actuaciones se delimitará, bien en el propio Plan de Ordenación Urbana, o bien posteriormente por el Plan de Reforma Interior, no pudiendo contradecir en este último caso las determinaciones del Plan de Ordenación Urbana.

Artículo 68 Los Planes de Reforma Interior

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

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

Según el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía:

Artículo 48 Actuaciones de reforma interior

1. Conforme al artículo 29 de la Ley, se consideran actuaciones de reforma interior aquellas que, en suelo urbano, tienen por objeto una nueva ordenación urbanística detallada en un ámbito por causa de la obsolescencia de los servicios, la degradación del entorno, la necesidad de modificar los usos existentes o cualquier otra circunstancia análoga que haga necesaria la reforma o renovación de la urbanización del ámbito.

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

PEREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

2. La delimitación de las áreas de reforma interior deberá estar debidamente justificada y motivada en la regeneración de la ciudad existente, conforme a los criterios del Plan General de Ordenación Municipal o del Plan Básico de Ordenación Municipal para el mantenimiento, la mejora, rehabilitación, regeneración y renovación de la ciudad existente, a las directrices del Plan Básico de Ordenación Municipal o del Plan de Ordenación Urbana para la intervención en la ciudad existente y a los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en la Sección 4ª del Capítulo I del Título IV.

El instrumento de ordenación urbanística detallada que delimite el ámbito definirá la nueva trama urbana, incluyendo las obras de conexión con las redes generales viarias y de infraestructuras y servicios técnicos, así como las obras que resulten necesarias para su ampliación y refuerzo.

3. Conforme al artículo 29 de la Ley, se deberán promover actuaciones de reforma interior en los vacíos de suelo urbano que no cuenten con ordenación urbanística detallada o en aquellos que teniéndola se considere necesaria su revisión.

Artículo 91 Los Planes de Reforma Interior

1. Los Planes de Reforma Interior tienen por objeto delimitar y establecer la ordenación detallada y la programación de actuaciones de transformación urbanística en el ámbito para el que sea necesaria una actuación de reforma interior en suelo urbano en desarrollo de las propuestas de delimitación descritas en el artículo 25 de la Ley.

2. Los Planes de Reforma Interior contendrán las determinaciones de ordenación detallada establecidas en el artículo 90.2 precisas para establecer la ordenación urbanística detallada de su ámbito, así como su programación, en desarrollo de lo establecido en la propuesta de delimitación de la actuación, debiendo respetar las establecidas por el instrumento de ordenación urbanística general y por el Plan de Ordenación Urbana.

3. El Plan de Reforma Interior incluirá la documentación establecida en el artículo 90.3, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley y el artículo 85 de este Reglamento, complementándose con el siguiente contenido:

a) Se incorporará a la Memoria de información y de diagnóstico la identificación de los inmuebles incluidos en su ámbito, así como sus propietarios, sus ocupantes legales y aquellos que ostenten algún derecho real sobre ellos.

b) Se incorporará a la Memoria de ordenación la justificación y motivación de los fines que persigue la actuación, su necesidad y conveniencia, con especial motivación en las actuaciones de regeneración de la ciudad existente, así como un estudio comparativo de los parámetros urbanísticos existentes y propuestos en materia de edificabilidad, densidad, usos y tipologías edificatorias y dotaciones urbanísticas.

c) Formará parte de la Memoria de gestión y ejecución:

1º. Memoria de viabilidad económica de la actuación en términos de equidistribución de beneficios y cargas.

2º Justificación del cumplimiento de los deberes vinculados a la actuación de reforma interior en los términos establecidos en el artículo 30 de la Ley y el artículo 49 de este Reglamento, fijando la opción adoptada para su cumplimiento en los supuestos que la Ley contemple su sustitución.

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

PEREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

La actuación propuesta en suelo urbano, tienen por objeto una nueva ordenación urbanística detallada por causa de la obsolescencia de los servicios, la degradación del entorno y la necesidad de modificar los usos existentes, y requiere de la reforma o renovación de la urbanización del ámbito. Por tanto, se trataría de una Actuación de Transformación Urbanística de Reforma Interior que debe desarrollarse mediante un Plan de Reforma Interior.

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

Justificación de propuesta de modificación del ámbito /

Se propone modificar el ámbito determinado por el planeamiento vigente sustrayendo completamente aquellas fincas cuyas áreas afectadas resulten irrelevantes tanto por su posición como por su reducida superficie.

Relación de fincas catastrales afectadas por el ámbito establecido por el planeamiento vigente:

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL ÁMBITO ESTABLECIDO POR EL PLANEAMIENTO VIGENTE							
Superficie del ámbito en m2s							19076,00
Referencia Catastral de la finca afectada		Tipo de finca	Año de construcción	Superficie total de la finca en m2s	Superficie construida en m2t	Superficie afectada en m2s	Porcentaje de la superficie del ámbito
7836201UF6673N0001LJ		Edificio con uso residencial vivienda y almacenes de PB+I	1964	172,00	234,00	169,85	0,89
7836202UF6673N	7836202UF6673N0001TJ	Edificio con uso residencial y 3 viviendas de PB+I	1969	148,00	221,00	148,00	0,78
	7836202UF6673N0002YK						
	7836202UF6673N0003UL						
7836203UF6673N0001FJ		Edificio con uso residencial y 1 vivienda de PB+I	1969	111,00	268,00	111,00	0,58
7836204UF6673N0001MJ		Edificio con uso residencial vivienda y almacén de PB+I	1964	104,00	157,00	104,00	0,55
7836205UF6673N0001OJ		Edificio con uso residencial y 1 vivienda, comercial y almacén de PB+I	1964	151,00	136,00	151,00	0,79
7935201UF6673N0001YJ		Suelo sin edificación	Suelo	12058,00	0,00	12031,75	63,07
7935202UF6673N0001GJ		Suelo sin edificación	Suelo	749,00	0,00	749,00	3,93
7935203UF6673N0001QJ		Suelo sin edificación	Suelo	2623,00	0,00	33,51	0,18
7935207UF6673N0001FJ		Edificio con uso almacén de PB	1995	584,00	214,00	117,63	0,62
7935301UF6673N0001PJ		Edificio con uso residencial y 1 vivienda de PB+I	1969	298,00	186,00	0,45	0,00
7936205UF6673N0001QJ		Edificio con uso residencial y 1 vivienda de PB+I	2000	105,00	109,00	1,11	0,01
8235140UF6683N0001GZ		Edificio con uso oficinas y almacén de PB	1989	552,00	526,00	26,76	0,14
Viario público		Viario público sin edificaciones ni zonas ajardinadas	Suelo	5431,94	0,00	5431,94	28,48

Relación de fincas catastrales afectadas por el ámbito modificado prouesto:

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

PEREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL ÁMBITO MODIFICADO PROPUESTO								
Superficie del ámbito en m2s						19042,18		
Referencia Catastral de parcela afectada	Referencia Catastral de finca afectada	Tipo de finca	Año de construcción	Superficie total de la finca en m2s	Superficie construida en m2t	Superficie afectada en m2s	Porcentaje de la superficie del ámbito	Superficie construida afectada en m2t
7935201UF6673N	7935201UF6673N0001YJ	Suelo sin edificación	Suelo	12058,00	0,00	12058,00	63,32	0,00
7935202UF6673N	7935202UF6673N0001GJ	Suelo sin edificación	Suelo	749,00	0,00	749,00	3,93	0,00
7935207UF6673N	7935207UF6673N0001FJ	Edificio con uso almacén de PB	1995	584,00	214,00	93,19	0,49	0,00
7836201UF6673N	7836201UF6673N0001LJ	Edificio con vivienda y almacén de PB+I	1964	172,00	234,00	172,00	0,90	234,00
7836202UF6673N	7836202UF6673N0001TJ 7836202UF6673N0002YK 7836202UF6673N0003UL	Edificio con 3 viviendas de PB+I	1969	148,00	221,00	148,00	0,78	221,00
7836203UF6673N	7836203UF6673N0001FJ	Edificio con vivienda de PB+I	1969	111,00	268,00	111,00	0,58	268,00
7836204UF6673N	7836204UF6673N0001MJ	Edificio con vivienda y almacén de PB+I	1964	104,00	157,00	104,00	0,55	157,00
7836205UF6673N	7836205UF6673N0001OJ	Edificio con vivienda, comercio y almacén de PB+I	1964	151,00	136,00	151,00	0,79	136,00
Viario público existente		Viario público sin edificaciones ni zonas ajardinadas	Suelo	5455,99	0,00	5455,99	28,65	0,00

El número de parcelas afectadas se reduce de 12 a 8, lo que permitirá agilizar la gestión urbanística.

Según el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía:

Artículo 108 Nuevos trámites de información pública y de solicitud de informes sectoriales

2. Será preceptivo un nuevo trámite de información pública, conforme al artículo 78.6 de la Ley, cuando el documento aprobado inicialmente se modifique sustancialmente. A estos efectos, se consideran modificaciones sustanciales:

- *a) Las modificaciones que supongan una diferencia, de tal trascendencia y magnitud respecto al documento aprobado inicialmente, que deba entenderse como un nuevo documento y no solo diferente en aspectos puntuales o accesorios.*
- *b) Las modificaciones que supongan una alteración global del instrumento de ordenación urbanística en sus aspectos esenciales, mediante la adopción de nuevos criterios respecto a la clasificación y calificación del suelo o respecto a los elementos que conforman los sistemas generales y locales y, como consecuencia de ello, pueda entenderse afectado el propio modelo de ordenación inicialmente elegido.*
- *c) Las modificaciones que supongan un cambio del ámbito de ordenación inicialmente propuesto que afecten a más del veinte por ciento de su superficie.*

Superficie total de suelo del ámbito determinado en el planeamiento vigente = 19.076,00 m2s

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

Superficie total de suelo del ámbito modificado propuesto = 19.042,18 m2s

Por tanto, la variación de superficie será:

(19.076,00 – 19.042,18) m2s x 100 / 19.076,00 m2s = 0,18%

En consecuencia, podemos considerar que la modificación del ámbito no es sustancial porque afecta a menos del veinte porciento del ámbito establecido por el planeamiento vigente.

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

PEREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

Justificación de los objetivos, criterios y directrices vinculantes /

Según la ficha de planeamiento del ámbito de Suelo Urbano No Consolidado denominado SUNC-O-G.18 "Veracruz Oeste 3":

OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES VINCULANTES

1.- Completar las transformaciones del uso industrial a residencial, de manera coherente con el entorno, obteniendo un trazado viario adecuado a la funcionalidad del sector, y generando la precisa transición entre diferentes actividades. Dotación de actividad comercial de apoyo al nuevo uso residencial, y complemento de espacios libres.

La ordenación propone la implantación de un único uso, el residencial, en distintas modalidades: el uso Residencial Vivienda Libre, el uso Residencial Vivienda Protegida y del uso Servicios Terciarios Hotelero, considerado por el CTE-DB-SI como un tipo de uso Residencial Público. De esta forma, se pretende contribuir al objetivo de transformar el uso industrial predominante en la zona en uso residencial.

La ordenación propuesta respeta el trazado viario de la Ordenación Pormenorizada Potestativa del planeamiento vigente y la refuerza con una nueva calle prácticamente paralela a la prolongación de la calle Monterrey que conecte el viario de servicio de la avenida de José Ortega y Gasset con la calle Doctor Sáenz de Tejada. Esta nueva calle permitirá reducir el tamaño de las manzanas, aumentar la conectividad y las fachadas a viario público, aumentar y mejorar la distribución de las plazas de aparcamiento públicas, precisar la transición entre usos residenciales y comerciales o industriales y facilitar la independencia del ámbito garantizando la terminación y funcionamiento del mismo sin necesidad de esperar a la ejecución de los ámbitos colindantes.

Se propone sustituir el objetivo de dotar de actividad comercial de apoyo al nuevo uso residencial, por introducir el uso hotelero que resulta más compatible con el uso residencial vivienda, especialmente cuando estos usos están separados en parcelas independientes pero comparten los espacios libres de una misma manzana, ya que las horas de actividad de hoteles y edificios de viviendas son parecidas por lo que garantizarán el uso homogéneo de estos espacios.

La dotación de suelo propuesta para el sistema de espacios libres supera la establecida por la Ordenación Pormenoriza Potestativa de la ficha de planeamiento, creando espacios libres y zonas verdes más amplias, más proporcionadas y mejor entrelazadas con las parcelas de suelo lucrativo.

2.- Adecuación morfológica a la nueva imagen del ámbito, con apertura de fachada al viario principal organizador del barrio.

El planeamiento identifica la calle Veracruz como viario estructurante de este sector de la ciudad. La Ordenación Pormenorizada Potestativa de planeamiento propone prolongar la calle Doctor Sáenz de Tejada hasta conectar con calle Veracruz mediante una rotonda. De esta forma, la calle Doctor Sáenz de Tejada pasa a convertirse en una prolongación de calle Veracruz hacia el noroeste y mantiene su función estructurante en la parte oriental del sector. Por ello, se propone disponer los edificios de uso residencial vivienda casi en paralelo a la calle Doctor Sáenz de Tejada con la doble intención de crear una fachada al viario principal, pero sin alinearse estrictamente al mismo para no desvirtuar los elementos característicos de la ordenación abierta propuesta como tipología de referencia para el ámbito por la Ordenación Pormenorizada Potestativa de la ficha de planeamiento.

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

PEREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

Justificación de la sustitución del uso Residencial Vivienda Libre con calificación CTP por suelo dotacional /

El uso Residencial Vivienda con calificación CTP está incluido en la ordenación del ámbito que aparece en los planos de calificación del planeamiento vigente. Sin embargo, queda fuera del detalle que de estos planos se recoge en la ficha del ámbito de planeamiento de Suelo Urbano No Consolidado denominado SUNC-O-G.18, y en la Ordenación Pormenorizada Potestativa no se le asigna ninguna superficie de suelo o techo, y, por tanto, tampoco ningún aprovechamiento.

La ordenación del ámbito que aparece en los planos de calificación del planeamiento vigente utiliza el uso Residencial Vivienda con calificación CTP para rematar una manzana existente. Esta opción está completamente justificada en una visión de conjunto que integre al ámbito con sus colindantes. Sin embargo, al analizar en detalle la ordenación del ámbito resultante tras la ampliación de la calle Doctor Sáenz de Tejada determinada por el planeamiento vigente para garantizar la continuidad de la calle Veracruz como eje estructurante de la zona, observamos que la parcela destinada a uso Residencial Vivienda con calificación CTP ha quedado reducida a un estrecho rectángulo de 46,40 metros de largo por 3,20 metros de ancho, que, en realidad, solo permitiría construir un espacio interior de, aproximadamente, 2,60 metros de ancho libre. Como consecuencia, nos enfrentamos a tres posibles desenlaces:

- que se construya la edificación correspondiente sobre la parcela descrita, perpetuando la naturaleza aberrante de un parcelario residual con una construcción distorsionada y que distorsionará todo su entorno;

- que se confie la restauración de la armonía del parcelario con la venta de este estrecho suelo a los propietarios de las fincas medianeras para que lo agreguen a sus parcelas, con el inconveniente de que dicha venta no puede ser forzada ni, por tanto, garantizada, y de que, incluso si la parcela es agregada, tampoco existen garantías de que la edificación en este suelo no pase de construir algunos agregados a la edificación principal de carácter precario;

- finalmente, ordenar el suelo como dotacional para el sistema de espacios libres y convertirlo en una zona verde plantada con árboles de hoja perenne de porte medio o grande con el objetivo de cubrir las medianeras expuestas de las construcciones colindantes por su lindero meridional.

La propuesta opta por la última opción porque le permite garantizar la calidad del espacio urbano resultante ejerciendo el control sobre la ejecución de la misma y no renunciar a él en favor de la voluble iniciativa privada.

PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Justificación de la sustitución del uso Comercial por el uso Hotelero /

En la Ordenación Pormenorizada potestativa establecida en la ficha del ámbito de planeamiento vigente, se propone sustituir el uso Comercial (CO) por el uso Hotelero (H).

Según la Ordenación Pormenorizada Preceptiva establecida por la ficha de ámbitos de planeamiento de desarrollo y gestión del PGOU, el Uso Global del ámbito SUNC-O-G.18 es Residencial y el primero de sus Objetivos, Criterios y Directrices Vinculantes es:

Completar las transformaciones del uso industrial a residencial, de manera coherente con el entorno, obteniendo un trazado viario adecuado a la funcionalidad del sector, y generando la precisa transición entre diferentes actividades.

Según el CTE-DB-SUA-ANEJO-A-Terminología, el uso hotelero es un uso Residencial Público.

Por otro lado, según el Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga aprobado definitivamente en julio de 2011:

TITULO XII. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

CAPITULO SEXTO. ZONA DE ORDENACION ABIERTA (OA).

Artículo 12.6.5. Condiciones de uso.

Sólo se admiten los siguientes usos:

1. Uso pormenorizado:

Residencial.

2. Usos compatibles:

Terciario excepto instalaciones de hostelería con actividad musical según artículo 6.4.4. de estas Normas, cumpliendo las condiciones de los Capítulos 3º y 4º del Título VI del PGOU, equipamiento comunitario (excepto cementerios, tanatorios y crematorios), aparcamientos, Uso Productivo en plantas bajas según regulación especificada en articulo 6.3.3. de este PGOU, y servicios técnicos e infraestructuras urbanas.

3. Usos alternativos:

Terciario excepto instalaciones de hostelería con actividad musical según artículo 6.4.4. de estas Normas, cumpliendo las condiciones de los Capítulos 3º y 4º del Título VI del PGOU. Equipamiento comunitario cumpliendo las condiciones del artículo 6.5.1 del Título VI (excepto cementerios, tanatorios y crematorios) y aparcamientos.

Según el artículo del PGOU 6.1.7. Clases de usos, el uso hotelero es un tipo de Servicio Terciario, y según el artículo del PGOU 6.1.2., los usos alternativos del uso global son intercambiables entre sí como tales usos globales.

Por tanto, el uso hotelero es un uso residencial público, y, como tal, totalmente compatible con el uso residencial vivienda, hasta el extremo de que el propio PGOU lo considera uso alternativo al residencial.

En consecuencia, la introducción del uso hotelero en la ordenación pormenorizada de la área de reparto es consecuente con los Objetivos, Criterios y Directrices Vinculantes establecidos en la ficha de ámbito de planeamiento.

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

PEREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

La ordenación propone una parcela de uso Hotelero con ordenanza OA-2 (Ordenanción Abierta zona 2) próxima a las parcelas de uso Residencial con la misma ordenanza, y dos parcelas más de uso Hotelero con ordenanza OA-2 (Ordenanción Abierta zona 2) rematando sendas manzanas colindantes con el ámbito y con uso Productivo 4. De esta forma, la ordenación propuesta conserva el criterio establecido por la Ordenación Pormenorizada Potestativa consistente, por un lado, en la creación de una nueva manzana donde se combinan el uso mayoritario residencial con otros usos compatibles utilizando una única tipología edificatoria de ordenación abierta amalgamada por un sistema de espacios libres públicos, y, por otro, en la consolidación de las manzanas productivas colindantes rematándolas con parcelas que se edificarán con una tipología afín a las construcciones existentes.

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

Justificación del Coeficiente de Ponderación Relativo del uso Hotelero /

El uso hotelero no aparece en ninguna de las fichas de ámbitos de planeamiento de desarrollo y gestión colindantes al ámbito SUNC-O-G.18 de Suelo Urbano No Consolidado.

Sin embargo, según el Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga aprobado definitivamente en julio de 2011:

TÍTULO XVII. EL INSTRUMENTO PARA ASEGURAR LA SOLIDARIDAD INTERTERRITORIAL DE LOS BENEFICIOS Y CARGAS. LA DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO Y DETERMINACIÓN DE APROVECHAMIENTO MEDIO.

CAPÍTULO TERCERO. LAS ÁREAS DE REPARTO Y DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO EN EL PLAN GENERAL.

En el Suelo Urbano No Consolidado, no ha sido preciso calcular el coeficiente global del Sector, ya que al coincidir Área de Reparto con el Sector en cuestión, no ha sido necesario ponderar la localización de los distintos sectores, asignado coeficiente 1, al Uso y Tipología Característico (mayoritario), obteniendo los demás coeficientes por la división del valor de cada uso entre el valor del característico, con lo que se consigue un valor ponderado para las unidades de aprovechamiento del Área. En el caso de vivienda protegida, se ha considerado el valor máximo establecido en el artículo 7 de la Ley 13/2.005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo, ponderado en algunas ocasiones, en las que ha sido posible por la ordenación pormenorizada del sector y tipología constructiva, con el valor comercial en plantas bajas, todo ello en aplicación del art. 8, de la Orden de 8 de agosto de 2003, por la que se desarrollan determinadas actuaciones del Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2.003- 2.007, y Art. 125 de la Orden de 10 de marzo de 2.006 que desarrolla el citado Plan.

Por tanto, en el suelo urbano no consolidado se ha optado por no utilizar coeficientes de localización, por cuanto en la mayoría de los supuestos, las distintas actuaciones de área de reforma interior o sectores constituyen un área de reparto independiente.

Según el Capítulo tercero del Título XVII del PGOU, en el Suelo Urbano No Consolidado el PGOU no considera los coeficientes de localización porque las áreas de reparto son sectores independientes. Por tanto, los coeficientes de ponderación relativos solo dependerán de los usos y la tipología edificatoria, y, en consecuencia, bastará con encontrar otra área de reparto que establezca una ordenación con los mismos usos y las mismas tipologías edificatorias que los propuestos para el ámbito SUNC-O-G.18, independientemente de su localización, y adoptar sus coeficientes de ponderación relativos.

Para el ámbito SUNC-O-G.18 se propone una ordenación pormenorizada con las siguientes características:

Uso Residencial Vivienda Libre con calificación OA-2 y Coeficiente de Ponderación Relativo 1,0;

Uso Residencial Vivienda Protegida con calificación OA-2 y Coeficiente de Ponderación Relativo 0,19;

Uso Hotelero con ordenanza OA-2 y Coeficiente de Ponderación Relativo por determinar;

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

PEREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

Tras revisar todas las fichas del PGOU de ámbitos de planeamiento de desarrollo y gestión en Suelo Urbano No Consolidado, seleccionamos los ámbitos denominados:

SUNC-O-P.4 ''Calle Nehemias''

SUNC-O-P.5 ''Calle Juan Gris II''

SUNC-R-LO.7 ''Calle Cantimpla''

Estos ámbitos proponen una ordenación pormenorizada con las siguientes características:

Uso Residencial Vivienda Libre con calificación OA-2 y Coeficiente de Ponderación Relativo 1,0;

Uso Residencial Vivienda Protegida con calificación OA-2 y Coeficiente de Ponderación Relativo 0,19;

Uso Servicios Terciarios / Empresariales con calificación OA-2 y Coeficiente de Ponderación Relativo 1,11.

Según el artículo del PGOU 6.1.7. Clases de usos, el uso hotelero es un tipo de Servicio Terciario, por tanto, podemos asignar justificadamente al uso hotelero con ordenanza OA-2 el coeficiente de ponderación relativo 1,11.

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

PEREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

Justificación del Uso Global /

La ficha del PGOU de ámbito de planeamiento de desarrollo y gestión en Suelo Urbano No Consolidado correspondiente al ámbito SUNC-O-G.18 "Veracruz Oeste 3" establece en su Ordenación Pormenorizada Preceptiva el Uso Global Residencial.

Superficie propuesta de techo edificable de uso residencial = 6.240,18 m2t

Superficie propuesta de techo edificable de uso distinto al residencial = 6.205,00 m2t

La superficie propuesta de techo edificable de uso residencial es superior a la superficie propuesta de techo edificable de uso distinto al residencial y, por tanto, la ordenación propuesta tiene como Uso Global el Residencial.

Justificación de Índice de Edificabilidad /

La ficha del PGOU de ámbito de planeamiento de desarrollo y gestión en Suelo Urbano No Consolidado correspondiente al ámbito SUNC-O-G.18 "Veracruz Oeste 3" establece en su Ordenación Pormenorizada Preceptiva:

Índice de Edificabilidad preceptivo <= 0,6524 m2t/m2s

Y se propone:

Superficie total propuesta de techo edificable = 12.423,12 m2t

Superficie del ámbito = 19.042,18 m2s

Índice de Edificabilidad propuesto = 12.423,12 / 19.042,18 = 0,6524 m2t/m2s

Por tanto, el Índice de Edificabilidad propuesto es igual al establecido por la Ordenación Pormenorizada Preceptiva.

Justificación de la Densidad /

La ficha del PGOU de ámbito de planeamiento de desarrollo y gestión en Suelo Urbano No Consolidado correspondiente al ámbito SUNC-O-G.18 "Veracruz Oeste 3" establece en su Ordenación Pormenorizada Preceptiva:

Densidad = 31 Viv./Ha

Y se propone:

Numero propuesto de viviendas libres = 40

Número propuesto de viviendas protegidas = 19

Número total propuesto de viviendas = 40 + 19 = 59

Superficie del ámbito = 19.042,18 / 10.000 = 1,904218 Ha

Densidad propuesta = 59 / 1,904218 = 31 Viv./Ha

Por tanto, la densidad propuesta cumple lo establecido por la Ordenación Pormenorizada Preceptiva.

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

PEREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

Justificación de incremento de población /

Según el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía:

Disposición adicional primera Coeficiente aplicable para el cálculo de los habitantes por vivienda

Se establece el coeficiente de dos con cuatro (2,4) habitantes por vivienda, para el cálculo de la población derivada de las viviendas previstas en los instrumentos de ordenación urbanística.

En el supuesto de alojamientos protegidos u otras tipologías asimiladas, el coeficiente anterior se aplicará por cada 100 m² edificables de uso residencial.

Dicho coeficiente podrá ser revisado mediante orden de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, en función de la evolución prevista del número de miembros que componen los hogares y las familias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Número de viviendas preexistente en el ámbito	7,00
Superficie construida de viviendas preexistente en el ámbito	1016,00
Número de viviendas propuesto	59,00
Superficie construida de uso residencial vivienda propuesto	6240,18
Incremento del número de viviendas propuesto	52,00
Incremento de superficie construida de uso residencial vivienda propuesto	5224,18
Ratio de habitantes por vivienda según Decreto	2,40
Ratio de habitantes por m2 construido según Decreto	0,024
Incremento de población propuesto según el ratio de habitantes por vivienda del Decreto	124,80
Incremento de población propuesto según el ratio de habitantes por m2 construido del Decreto	125,38
Máximo incremento de población propuesto	125,38

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

Justificación de Ratio mínimo de Suelo Público Asociado /

La ficha del ámbito de planeamiento de desarrollo y gestión en Suelo Urbano No Consolidado correspondiente al ámbito SUNC-O-G.18 "Veracruz Oeste 3" establece en su Ordenación Pormenorizada Preceptiva:

Ratio de Suelo Público Asociado = 0,16 m2sp/m2s.

Y se propone:

Superficie propuesta de suelo público de dotaciones = 2.709,16 m2sp

Superficie propuesta de suelo público de viario = 9.970,56 m2s

Superficie total propuesta de suelo público = 2.709,16 + 9.970,56 = 12.679,72 m2s

Superficie del ámbito = 19.042,18 m2s

Ratio propuesto de Suelo Público Asociado = 12.679,72 / 19.042,18 = 0,67 m2sp/m2s > 0,16 m2sp/m2s

Por tanto, la ordenación propuesta cumple el ratio mínimo de suelo público asociado establecido por la ordenación Pormenorizada Preceptiva.

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

Justificación de dotaciones /

Según la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía:

Disposición transitoria primera. Aplicación de la Ley tras su entrada en vigor.

2.ª Los ámbitos de suelo urbano no consolidado del planeamiento general vigente tendrán el régimen que se establece en esta Ley para la promoción de actuaciones de transformación urbanística delimitadas sobre suelo urbano o, en su caso, el de las actuaciones urbanísticas.

Por tanto, el suelo del ámbito clasificado por el PGOU vigente como Urbano No Consolidado tendrá el régimen que se establece en esta Ley para la promoción de actuaciones de transformación urbanística delimitadas sobre Suelo Urbano.

Disposición transitoria segunda Vigencia, innovación y adaptación de los planes e instrumentos vigentes

4. Los instrumentos de ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación urbanística delimitadas en el planeamiento general vigente establecerán la reserva de suelo para dotaciones que se determinen en los mismos. Hasta que se produzca el desarrollo reglamentario de le ley deberán cumplir como mínimo los estándares establecidos en el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El cumplimiento de los ratios y dotaciones de suelo mínimos establecidos por las Ordenaciones Pormenorizadas en la ficha de planeamiento del ámbito garantizarán el cumplimiento de los estándares mínimos establecidos en el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Según el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía:

Artículo 82 Reservas y estándares dotacionales

5. En los ámbitos de actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano, los instrumentos de ordenación urbanística detallada deberán, en el marco de lo establecido en el Plan de ordenación Urbana o Plan Básico de Ordnación Municipal, reservar las dotaciones locales para equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes que se demanden en base al incremento de población o de edificabilidad, teniendo en cuenta el nivel dotacional objetivo de la zona donde se ubica y los deberes que para dichas actuaciones se establecen en el artículo 49.

Se presumirá que en una actuación de transformación urbanística en suelo urbano no se precisan nuevas dotaciones públicas, locales o generales, cuando de la nueva ordenación no se derive, en su ámbito, un aumento de la edificabilidad superior al diez por ciento o un incremento de población superior al veinte por ciento.

Puesto que el suelo del ámbito es considerado por la ley como Suelo Urbano con delimitación de Actuación de Transformación Urbanística, la reserva de dotaciones se determinará teniendo en cuenta el nivel dotacional objetivo de la zona donde se ubica. En

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

PEREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

este sentido, tomaremos como mínimos de referencia el reparto de suelo dotacional establecido por la Ordenación Pormenorizada Potestativa:

Superficie de suelo para dotación de Sistema Local de Espacios Libres de la Ordenación Pormenorizada Potestativa según la ficha del PGOU = 1.920,00 m2s

Superficie de suelo para dotación de Sistema Local de Equipamiento Educativo de la Ordenación Pormenorizada Potestativa según la ficha del PGOU = 0,00 m2s

Superficie de suelo para dotación de Sistema Local de Equipamiento S.I.P.S. de la Ordenación Pormenorizada Potestativa según la ficha del PGOU = 0,00 m2s

Superficie de suelo para dotación de Sistema Local de Equipamiento Deportivo de la Ordenación Pormenorizada Potestativa según la ficha del PGOU = 0,00 m2s

No hay Sistemas Generales adscritos.

Y se propone:

Superficie de suelo para dotación de Sistema Local de Espacios Libres de la Ordenación Pormenorizada propuesta = 2.709,16 m2s > 1.920,00 m2s

Superficie de suelo para dotación de Sistema Local de Equipamiento Educativo de la Ordenación propuesta = 0,00 m2s

Superficie de suelo para dotación de Sistema Local de Equipamiento S.I.P.S. de la Ordenación propuesta = 0,00 m2s

Superficie de suelo para dotación de Sistema Local de Equipamiento Deportivo de la Ordenación propuesta = 0,00 m2s

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

Justificación del cumplimiento de las determinaciones de la Ordenación Estructural /

El planeamiento vigente fue redactado según la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, por lo que tendremos que recurrir a esta para determinar la naturaleza de la Ordenación Estructural.

Según la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

III. CONTENIDO DE LA LEY

La Ley configura el Plan General de Ordenación Urbanística como el instrumento que determina la ordenación urbanística general del municipio, estableciéndose que sus contenidos deben desarrollarse de acuerdo con los principios de máxima simplificación y proporcionalidad según las características de cada municipio. El Plan ordena urbanísticamente la totalidad del término municipal, de acuerdo con sus características y las previsiones a medio plazo, distinguiendo dos niveles de determinaciones: Las referidas a la ordenación estructural y las referidas a la ordenación pormenorizada, cuya finalidad es tanto la de atender a la simplificación del documento normativo como la de deslindar lo que, para su aprobación, ha de ser competencia autonómica o municipal. La ordenación estructural define la estructura general y orgánica del modelo urbanístico-territorial propuesto, atribuyéndose la competencia para su aprobación a la Comunidad Autónoma. La ordenación pormenorizada, por su parte, está conformada por la ordenación urbanística detallada y la precisión de usos.

Artículo 10 Determinaciones

1. Los Planes Generales de Ordenación Urbanística establecen la ordenación estructural del término municipal, que está constituida por la estructura general y por las directrices que resulten del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio. La ordenación estructural se establece mediante las siguientes determinaciones:

A) En todos los municipios:

a) La clasificación de la totalidad del suelo con delimitación de las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo adoptadas de conformidad con lo establecido en los artículos 44, 45, 46 y 47 de esta Ley, previendo el crecimiento urbano necesario para garantizar el desarrollo de la ciudad a medio plazo.

b) En cada área de reforma interior o sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas protegidas, en los términos previstos en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, que podrá aumentar este porcentaje para atender las necesidades del municipio.

c) Los sistemas generales constituidos por la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo. Como mínimo deberán comprender las reservas precisas para:

c.1 Parques, jardines y espacios libres públicos en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles, que deben respetar un estándar mínimo entre 5 y 10 metros cuadrados por habitante o por cada 40 metros cuadrados de techo destinado a uso

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

PEREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

residencial. Reglamentariamente se podrá determinar el estándar mínimo según las características del municipio.Apartado c.1 del número 1.A) del artículo 10 redactado por el apartado 4.2 del artículo único de la Ley [ANDALUCÍA] 2/2012, 30 enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía («B.O.J.A.» 8 febrero).Vigencia: 28 febrero 2012

c.2. Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que, por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica, integren o deban integrar la estructura actual o de desarrollo urbanístico de todo o parte del término municipal. Sus especificaciones se determinarán de acuerdo con los requisitos de calidad urbanística relativos, entre otros, al emplazamiento, organización y tratamiento que se indiquen en esta Ley y que puedan establecerse reglamentariamente o por las directrices de las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística.

d) Usos y edificabilidades globales para las distintas zonas del suelo urbano y para los sectores del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable ordenado y sectorizado, así como sus respectivos niveles de densidad, que se distribuirán entre los siguientes parámetros:

1. Densidad muy baja: 5 o menos viviendas por hectárea.

2. Densidad baja: más de 5 y hasta 15 viviendas por hectárea.

3. Densidad media-baja: más de 15 y hasta 30 viviendas por hectárea.

4. Densidad media: más de 30 y hasta 50 viviendas por hectárea.

5. Densidad alta: más de 50 y hasta 75 viviendas por hectárea.

6. Densidad muy alta: más de 75 viviendas por hectárea.

g) Definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto.

i) Normativa para la protección y adecuada utilización del litoral con delimitación de la Zona de Influencia, que será como mínimo de quinientos metros a partir del límite interior de la ribera del mar, pudiéndose extender ésta en razón a las características del territorio.

2. Los Planes Generales de Ordenación Urbanística establecen, asimismo, la ordenación pormenorizada mediante las siguientes determinaciones:

A) Preceptivas:

a) En el suelo urbano consolidado, la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, complementando la ordenación estructural. Esta ordenación deberá determinar los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

b) En el suelo urbano no consolidado, la delimitación de las áreas de reforma interior, por ello sujetas a su ordenación detallada, con definición de sus objetivos y asignación de usos y edificabilidades globales para cada área y la delimitación de las áreas homogéneas a las que se refiere el artículo 45.2.B).c), con la identificación de las parcelas a las que el

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

PEREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

planeamiento les atribuya un incremento de aprovechamiento sobre el preexistente y aquellas otras en las que se materialice el cumplimiento del deber de las personas titulares de esta categoría de suelo, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 55.3. Asimismo, se delimitarán las áreas de reparto que deban definirse y se determinarán sus aprovechamientos medios.

B) Con carácter potestativo:

a) Para las distintas zonas del suelo urbano, las áreas de reforma interior y los sectores del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable, la determinación de la densidad, expresada en viviendas por hectárea.

b) Las determinaciones previstas en el apartado A).a) anterior, respecto de todo o parte del suelo urbano no consolidado y respecto de sectores del suelo urbanizable, para hacer posible la actividad de ejecución sin ulterior planeamiento de desarrollo, incluidos los plazos de ejecución de las correspondientes áreas y sectores.

Según la Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía:

Disposición transitoria primera Planes Generales de Ordenación Urbanística sin delimitación de zonas del suelo urbano

Hasta que los Planes Generales de Ordenación Urbanística se adapten a esta Ley, toda modificación de planeamiento que tenga por objeto el incremento o mejora de dotaciones en los términos previstos en el artículo 45.2.B).c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, en el caso de que el planeamiento general vigente no tenga delimitado su suelo urbano en zonas y no sea posible definir la media dotacional de éstas conforme al artículo 10.2.A).g) de dicha Ley, deberá definir un ámbito espacial que presente unas características de estructura urbana unitarias por disponer de usos y tipologías edificatorias homogéneas que permitan su identificación.

Esta definición del ámbito deberá estar suficientemente motivada, y sólo tendrá efectos estrictamente para el cálculo de la media dotacional, determinando el régimen del suelo urbano no consolidado conforme a los apartados 2 y 3 del artículo 55 de la citada Ley.

Disposición transitoria segunda Modificaciones de planeamiento relativas a densidad

Hasta que los Planes Generales de Ordenación Urbanística se adapten a esta Ley, toda modificación de planeamiento que tenga por objeto un aumento o disminución de la densidad de menos del veinte por ciento no conllevará la alteración de la ordenación estructural de dicho Plan General.

La ordenación propuesta:

- No modifica estructura general y orgánica del modelo urbanístico-territorial propuesto por el planeamiento general vigente;
- No modifica el uso del suelo;
- No incrementa la edificabilidad global;
- No supera la Densidad Global de Viviendas establecida por el planeamiento vigente;
- No aumenta la densidad de viviendas prevista por el planeamiento vigente;
- Mantiene el ratio mínimo de Sistemas Generales de Espacios Libres por habitante establecido por el planeamiento general.

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

PEREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

Por tanto, la ordenación propuesta no afecta a la ordenación estructural, porque no modifica la estructura general y orgánica del modelo urbanístico-territorial propuesto por el planeamiento general vigente y no aumenta ni disminuye la densidad más de un veinte porciento. En consecuencia, la ordenación solo propone la modificación de la ordenación pormenorizada.

La ficha del PGOU de ámbito de planeamiento de desarrollo y gestión en Suelo Urbano No Consolidado correspondiente al ámbito SUNC-O-G.18 "Veracruz Oeste 3" establece que un mínimo del 30% de la superficie edificable residencial debe dedicarse a Vivienda Protegida. Por tanto, se propone:

Superficie de techo edificable residencial de Vivienda Protegida propuesto = 1.872,05 m2t residencial

Superficie de techo edificable residencial propuesta = 6.240,18 m2t residencial

Porcentaje de superficie de techo edificable de vivienda protegida propuesto en relación con el techo edificable residencial total = 100 x 1.872,05/6.240,18 = 42,86% > 30%

Por tanto, la ordenación propuesta cumple el porcentaje mínimo de Vivienda Protegida establecido por la Ordenación Estructurante.

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

Justificación de las condiciones de accesibilidad /

Todas las parcelas propuestas y preexistentes son accesibles desde el viario público propuesto y éste cumplirá las condiciones establecidas por la normativa de accesibilidad vigente, en concreto:

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.

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.

Justificación del viario público /

La ordenación propone la cesión de 9.970,56 m2s para la ejecución de viario público.

Según el Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga aprobado definitivamente en julio de 2011:

Artículo 6.7.3. Reservas de espacios para aparcamientos.

2. En suelo urbano no consolidado:

En el interior de las parcelas: las reservas dispuestas en el artículo 6.7.4.

Anejas a la red viaria:

- Suelos de nuevo desarrollo de menos de 10.000 m² de superficie 0.5 plazas / 100m2c

- Suelos de nuevo desarrollo de más de 10.000 m² de superficie 0.5-1 plaza / 100m2c

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

Por tanto, deben reservarse las siguientes plazas de aparcamiento anejas a la vía pública:

Superficie construida propuesta en m2t	Número mínimo de plazas	Número máximo de plazas	Reserva mínima de plazas accesibles de estacionamiento de vehículo según Decreto 293/2009 Art. 29: 1 plaza cada 40 o fracción	Numero total de plazas propuestas anejas a la red viaria	Numero total de plazas accesibles
12423,12	62	124	3	122	4

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

El viario propuesto deberá cumplir con las siguientes condiciones establecidas por el PGOU:

CONDICIONES DE LAS SECCIONES DE VIARIO según PGOU de Málaga / artículos 7.3.3 y 7.3.4							
Nombre		Av José Ortega y Gasset	C/ Veracruz	C/ Doctor Sáenz de Tejada	C/ Monterrey	C/ Punta alta	C/ Nueva
Orden		1ª	2ª tipo 2	2ª tipo 2	3ª	3ª	3ª
SECCIÓN LONGITUDINAL							
Velocidad específica en km/h		50	50,00	50,00	30,00	30,00	30,00
Separación entre intersecciones		300	200,00	200,00	60,00	60,00	60,00
Radios mínimos en planta (m)	Normal	500	300,00	300,00	150,00	150,00	150,00
	Mínimo	200	100,00	100,00	50,00	50,00	50,00
Radios mínimos borde exterior /		10	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00
Pendiente (%)	Normal	6,00	8,00	8,00	10,00	10,00	10,00
	Máxima (1)	8 (1)	10 (2)	10 (2)	15 (2)	15 (2)	15 (2)
	Pasos elevados e inferiores	6,00	7,00	7,00	8,00	8,00	8,00
	Intersecciones	2,50	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
Parámetro mínimo (Kv)		750	400,00	400,00	100,00	100,00	100,00
SECCIÓN TRANSVERSAL							
Ancho de calzada (m)	Normal	3,50	3,50	3,50	3,25	3,25	3,25
	Mínimo	3,25	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
Pendiente transversal de la calzada (%)		2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Ancho de acerado (m)		No se especifica	No se especifica	No se especifica	No se especifica	No se especifica	No se especifica
Pendiente transversal de la banda de acerado (%)	Mínimo	No se especifica	No se especifica	No se especifica	No se especifica	No se especifica	No se especifica
	Máximo	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
	Mínimo	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Aparcamientos en línea (m)	Normal	2,20X5,00	2,20X5,00	2,20X5,00	2,20X5,00	2,20X5,00	2,20X5,00
	Mínimo	No se especifica	No se especifica	No se especifica	No se especifica	No se especifica	No se especifica
Aparcamientos en batería (m)	Normal	5X2,50	5X2,50	5X2,50	5X2,50	5X2,50	5X2,50
	Mínimo	5X2,40	5X2,40	5X2,40	5X2,40	5X2,40	5X2,40
Pendiente transversal de la banda de aprcamientos (%)		2-2,25	2-2,25	2-2,25	2-2,25	2-2,25	2-2,25
(1) Mantenida en distancias menores de 600 metros.							
(2) Con construcción de sendas peatonales independientes, de pendientes inferiores a las establecidas por las ordenanzas de Accesibilidad y que permitan el acceso de vehículos de bomberos que requieren pendientes <10% para acceder en buenas condiciones de servicio.							
Con carácter general quedarán prohibidos los fondos de saco, excepcionalmente serán permitidos, previa justificación, en vías de tercer orden. La longitud de estas calles no excederá, en ningún caso, los 50 metros y al final se dispondrá del espacio necesario para el giro de vehículos, respetando los siguientes valores de radio de giro mínimos en el bordillo exterior de 9 metros de zonas residenciales y 12 metros en zonas industriales.							
Con carácter general, en las vías de primer orden se evitará el estacionamiento junto a la calzada principal, reservándose éste para las vías de servicio físicamente separadas del tronco principal, en caso de disponer de ellas.							

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

Justificación del Aprovechamiento Medio preexistente /

Según las fichas catastrales de las fincas afectadas por la intervención propuesta:

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL ÁMBITO MODIFICADO PROPUESTO								
Superficie del ámbito en m2s						19042,18		
Referencia Catastral de parcela afectada	Referencia Catastral de finca afectada	Tipo de finca	Año de construcción	Superficie total de la finca en m2s	Superficie construida en m2t	Superficie afectada en m2s	Porcentaje de la superficie del ámbito	Superficie construida afectada en m2t
7935201UF6673N	7935201UF6673N0001YJ	Suelo sin edificación	Suelo	12058,00	0,00	12058,00	63,32	0,00
7935202UF6673N	7935202UF6673N0001GJ	Suelo sin edificación	Suelo	749,00	0,00	749,00	3,93	0,00
7935207UF6673N	7935207UF6673N0001FJ	Edificio con uso almacén de PB	1995	584,00	214,00	93,19	0,49	0,00
7836201UF6673N	7836201UF6673N0001LJ	Edificio con vivienda y almacén de PB+I	1964	172,00	234,00	172,00	0,90	234,00
7836202UF6673N	7836202UF6673N0001TJ 7836202UF6673N0002YK 7836202UF6673N0003UL	Edificio con 3 viviendas de PB+I	1969	148,00	221,00	148,00	0,78	221,00
7836203UF6673N	7836203UF6673N0001FJ	Edificio con vivienda de PB+I	1969	111,00	268,00	111,00	0,58	268,00
7836204UF6673N	7836204UF6673N0001MJ	Edificio con vivienda y almacén de PB+I	1964	104,00	157,00	104,00	0,55	157,00
7836205UF6673N	7836205UF6673N0001OJ	Edificio con vivienda, comercio y almacén de PB+I	1964	151,00	136,00	151,00	0,79	136,00
Viario público existente		Viario público sin edificaciones ni zonas ajardinadas	Suelo	5455,99	0,00	5455,99	28,65	0,00
TOTAL						6141,99	32,25	1016,00

La superficie construida total afectada por la intervención es:

1.016,00 m2t

En todos los casos se trata de edificaciones entre medianeras con uso Residencial Vivienda Libre con usos complementarios como almacén o comercio.

Estas edificaciones no están calificadas por el planeamiento, así que, basándonos en sus características tipológicas, las asimilaremos a la calificación de Colonia Tradicional Popular (CTP).

El uso Residencial Vivienda con calificación CTP está incluido en la ordenación del ámbito que aparece en los planos de calificación del planeamiento vigente. Sin embargo, queda fuera del detalle que de estos planos se recoge en la ficha del ámbito de planeamiento de Suelo Urbano No Consolidado denominado SUNC-O-G.18, y en la Ordenación Pormenorizada Potestativa no se le asigna ninguna superficie de suelo o techo, y, por tanto, tampoco ningún aprovechamiento.

Este uso con esta calificación sí aparece en solitario en alguna de las fichas de ámbitos de planeamiento de desarrollo y gestión colindantes al ámbito SUNC-O-G.18 de Suelo Urbano No Consolidado.

Según el Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga aprobado definitivamente en julio de 2011:

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios
Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios
Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

PEREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

TÍTULO XVII. EL INSTRUMENTO PARA ASEGURAR LA SOLIDARIDAD INTERTERRITORIAL DE LOS BENEFICIOS Y CARGAS. LA DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO Y DETERMINACIÓN DE APROVECHAMIENTO MEDIO.

CAPÍTULO TERCERO. LAS ÁREAS DE REPARTO Y DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO EN EL PLAN GENERAL.

En el Suelo Urbano No Consolidado, no ha sido preciso calcular el coeficiente global del Sector, ya que al coincidir Área de Reparto con el Sector en cuestión, no ha sido necesario ponderar la localización de los distintos sectores, asignado coeficiente 1, al Uso y Tipología Característico (mayoritario), obteniendo los demás coeficientes por la división del valor de cada uso entre el valor del característico, con lo que se consigue un valor ponderado para las unidades de aprovechamiento del Área. En el caso de vivienda protegida, se ha considerado el valor máximo establecido en el artículo 7 de la Ley 13/2.005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo, ponderado en algunas ocasiones, en las que ha sido posible por la ordenación pormenorizada del sector y tipología constructiva, con el valor comercial en plantas bajas, todo ello en aplicación del art. 8, de la Orden de 8 de agosto de 2003, por la que se desarrollan determinadas actuaciones del Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2.003- 2.007, y Art. 125 de la Orden de 10 de marzo de 2.006 que desarrolla el citado Plan.

Por tanto, en el suelo urbano no consolidado se ha optado por no utilizar coeficientes de localización, por cuanto en la mayoría de los supuestos, las distintas actuaciones de área de reforma interior o sectores constituyen un área de reparto independiente.

Según el Capítulo tercero del Título XVII del PGOU, en el Suelo Urbano No Consolidado el PGOU no considera los coeficientes de localización porque las áreas de reparto son sectores independientes. Por tanto, los coeficientes de ponderación relativos solo dependerán de los usos y la tipología edificatoria.

Esto supone que no podemos utilizar directamente el Coeficiente de Ponderación Relativo de una tipología en cuestión que aparece en la ficha de planeamiento de un ámbito si se trata de la única tipología determinada por la Ordenación Pormenorizada Potestativa, ya que, en este caso, el Coeficiente de Ponderación Relativo será irrelevante ó 1,00.

Por tanto, necesitamos encontrar otra área de reparto que establezca una ordenación con una colección de usos y tipologías edificatorias iguales o muy parecidas a los propuestos para el ámbito SUNC-O-G.18, independientemente de su localización, y adoptar sus coeficientes de ponderación relativos.

Para el ámbito SUNC-O-G.18 "Veracruz Oeste 3" se propone una ordenación pormenorizada con las siguientes características:

Uso Residencial Vivienda Libre con calificación OA-2 y Coeficiente de Ponderación Relativo 1,0;

Uso Residencial Vivienda Protegida con calificación OA-2 y Coeficiente de Ponderación Relativo 0,19;

Uso Residencial Vivienda Libre con calificación CTP y Coeficiente de Ponderación Relativo por determinar;

Uso Hotelero con calificación OA-2 y coeficiente de ponderación relativo por determinar;

PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Tras revisar todas las fichas del PGOU de ámbitos de planeamiento de desarrollo y gestión en Suelo Urbano No Consolidado, seleccionamos el ámbito denominado:

SUNC-O-P.10 "Calle Pozo"

Este ámbito propone una ordenación pormenorizada con las siguientes características:

Uso Residencial Vivienda Libre con calificación OA-2 / CTP-2 y coeficiente de ponderación relativo 1,0;

Uso Residencial Vivienda Protegida con calificación OA-2 / CTP-2 y coeficiente de ponderación relativo 0,17;

Uso Servicios Terciarios / Empresariales con calificación sin especificar y coeficiente de ponderación relativo 1,10.

Por tanto, podemos asignar justificadamente al uso Residencial Vivienda Libre con calificación CTP el coeficiente de ponderación relativo 1,00.

En consecuencia, el Aprovechamiento Medio preexistente sería:

1.016,00 m2t x 1,00 = 1.016,00 UA

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

Justificación del Aprovechamiento Medio propuesto /

La ficha del PGOU de ámbito de planeamiento de desarrollo y gestión en Suelo Urbano No Consolidado correspondiente al ámbito SUNC-O-G.18 "Veracruz Oeste 3" establece en su Ordenación Pormenorizada Preceptiva:

Aprovechamiento Medio = 0,7205 UA/m2s

Y se propone:

Uso Residencial Vivienda Libre

Superficie propuesta de techo edificable de uso Residencial Vivienda Libre con calificación OA-2 = 4.368,13 m2t

Coeficiente de ponderación Relativo de uso Residencial Vivienda Libre con calificación OA-2 = 1,00

Aprovechamiento Objetivo de uso Residencial Vivienda Libre con calificación OA-2 = 4.368,13 x 1,00 = 4.368,18 UA

Uso Residencial Vivienda Protegida

Superficie propuesta de techo edificable de uso Residencial Vivienda Protegida con calificación OA-2 = 1.872,05 m2t

Coeficiente de ponderación Relativo de uso Residencial Vivienda Protegida con calificación OA-2 = 0,19

Aprovechamiento Objetivo de uso Residencial Vivienda Protegida con calificación OA-2 = 1.872,05 x 0,19 = 355,69 UA

Uso Hotelero

Superficie propuesta de techo edificable de uso Hotelero = 6.182,94 m2t

Coeficiente de ponderación Relativo de uso Hotelero = 1,11

Aprovechamiento Objetivo de uso Hotelero = 6.182,94 x 1,11 = 6.863,06 UA

Aprovechamiento Objetivo Total propuesto = 4.368,13 + 355,69 + 6.863,06 = 11.586,88 UA

Superficie del ámbito = 19.042,18 m2s

Aprovechamiento Medio propuesto = 11.586,88 / 19.042,18 = 0,6085 UA/m2s < 0,7205 UA/m2s

Por tanto, el Aprovechamiento Medio propuesto es inferior al establecido por la Ordenación Pormenorizada Preceptiva.

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

PEREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

Justificación de la cesión del 10% del incremento de aprovechamiento /

Según la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía:

Artículo 30. Deberes de las actuaciones de reforma interior.

Son deberes vinculados a las promociones de actuaciones de reforma interior, de conformidad con la legislación básica estatal, los siguientes:

a) Entregar al Ayuntamiento, y con destino al patrimonio municipal de suelo, la parcela o parcelas libres de cargas correspondientes al diez por ciento del incremento del aprovechamiento urbanístico en las actuaciones asistemáticas o, en su caso, del incremento del aprovechamiento medio sobre el aprovechamiento urbanístico preexistente en el planeamiento, en las sistemáticas. Dicho porcentaje podrá reducirse hasta un mínimo del cinco por ciento justificadamente en los casos en que se establezca reglamentariamente.

La entrega de suelo podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono a la Administración de su valor en metálico o por otras formas de cumplimiento del deber. No se entenderá justificada la sustitución cuando pueda cumplirse el deber mediante la entrega de suelo destinado a la reserva de vivienda protegida.

b) Entregar a la Administración actuante el suelo para nuevos sistemas generales o locales incluidos o adscritos al ámbito, que demande la actuación en función del grado de colmatación del ámbito, pudiendo utilizar las fórmulas contempladas en la legislación de propiedad horizontal.

c) Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización del ámbito y las de conexión con las redes generales viarias y de infraestructuras y servicios técnicos, así como las obras de ampliación y refuerzo de dichas redes que sean necesarias en función de las dimensiones y características de la actuación. Los promotores de la actuación tendrán derecho al reintegro de los gastos de instalación de las redes de servicios técnicos con cargo a las empresas suministradoras, en la forma que se determine reglamentariamente o, en su defecto, en la forma que determine el Ayuntamiento.

Según el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía:

Artículo 49. Deberes de la promoción de actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano.

3. El deber de entregar el suelo correspondiente al porcentaje de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por las actuaciones de transformación urbanística podrá sustituirse por la entrega de su valor en metálico o, conforme al artículo 168.2, por la entrega de superficie edificada de valor equivalente integrada en una edificación en régimen de propiedad horizontal, con las finalidades respectivas de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la actuación o de integrarse en el patrimonio municipal de suelo. El valor de las sustituciones se calculará conforme al régimen de valoraciones de la legislación estatal y requerirá informe favorable de los servicios técnicos municipales en el procedimiento de aprobación del instrumento de ejecución que acuerde su sustitución.

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

PEREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

En las actuaciones de transformación urbanística en las que deba reservarse un porcentaje de la edificabilidad residencial para vivienda protegida, la entrega de suelo o de superficie edificada deberá realizarse en las fincas calificadas para esta finalidad y no podrá ser sustituida por su valor en metálico.

En la ficha de planeamiento de Suelo Urbano No Consolidado, el ámbito SUNC-O-G.18 "Veracruz Oeste 3" queda establecido como Unidad de Ejecución y Área de Reparto, por lo que la modalidad de ejecución aplicable será la sistemática. Por tanto, según la Ley se debe entregar al Ayuntamiento, con destino al patrimonio municipal de suelo, la parcela o parcelas libres de cargas correspondientes al diez por ciento del incremento del aprovechamiento medio sobre el aprovechamiento urbanístico preexistente en el planeamiento.

Aprovechamiento Objetivo preexistente = 1.016,00 UA

Aprovechamiento Objetivo Total propuesto = Aprovechamiento uso Residencial Vivienda Libre + Aprovechamiento uso Rsidencial Vivienda Protegida + Aprovechamiento uso Hotelero

Uso Residencial Vivienda Libre

Superficie propuesta de techo edificable de uso Residencial Vivienda Libre con calificación OA-2 = 4.368,13 m2t

Coeficiente de ponderación Relativo de uso Residencial Vivienda Libre con calificación OA-2 = 1,00

Aprovechamiento Objetivo de uso Residencial Vivienda Libre con calificación OA-2 = 4.368,13 x 1,00 = 4.368,18 UA

Uso Residencial Vivienda Protegida

Superficie propuesta de techo edificable de uso Residencial Vivienda Protegida con calificación OA-2 = 1.872,05 m2t

Coeficiente de ponderación Relativo de uso Residencial Vivienda Protegida con calificación OA-2 = 0,19

Aprovechamiento Objetivo de uso Residencial Vivienda Protegida con calificación OA-2 = 1.872,05 x 0,19 = 355,69 UA

Uso Hotelero

Superficie propuesta de techo edificable de uso Hotelero = 6.182,94 m2t

Coeficiente de ponderación Relativo de uso Hotelero = 1,11

Aprovechamiento Objetivo de uso Hotelero = 6.182,94 x 1,11 = 6.863,06 UA

Aprovechamiento Objetivo Total propuesto = 4.368,13 + 355,69 + 6.863,06 = 11.586,88 UA

PEREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

10% del Aprovechamiento Objetivo Total propuesto = 0,10 x 11.586,88 UA = 1.158,69 UA

Por tanto,

Aprovechamiento Objetivo Total propuesto = 4.368,18 UA + 355,69 UA + 6.863,06 UA = 11.586,88 UA

Incremento de Aprovechamiento Objetivo = Aprovechamiento Objetivo Total propuesto - Aprovechamiento Objetivo Total preexistente = 11.586,88 UA - 1.016,00 UA = 10.570,88 UA

Se debe cederr al Ayuntamiento el 10% del Incremento de Aprovechamiento:

10.570,88 UA x 0,10 = 1.057,088 UA

Se propone estructurar esta cesión como sigue:

355,69 UA correspondientes a los 1.872,05 m2t propuestos de Vivienda Protegida;

y

1.057,088 – 355,69 = 701,20 UA

correspondientes a

701,20 / 1,00 = 701,20 m2t propuestos de Vivienda Libre.

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

PEREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

Equidistribución de cargas y beneficios /

Según la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía:

Artículo 30 Deberes de las actuaciones de reforma interior

Son deberes vinculados a las promociones de actuaciones de reforma interior, de conformidad con la legislación básica estatal, los siguientes:

a) Entregar al Ayuntamiento, y con destino al patrimonio municipal de suelo, la parcela o parcelas libres de cargas correspondientes al diez por ciento del incremento del aprovechamiento urbanístico en las actuaciones asistemáticas o, en su caso, del incremento del aprovechamiento medio sobre el aprovechamiento urbanístico preexistente en el planeamiento, en las sistemáticas. Dicho porcentaje podrá reducirse hasta un mínimo del cinco por ciento justificadamente en los casos en que se establezca reglamentariamente.

La entrega de suelo podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono a la Administración de su valor en metálico o por otras formas de cumplimiento del deber. No se entenderá justificada la sustitución cuando pueda cumplirse el deber mediante la entrega de suelo destinado a la reserva de vivienda protegida.

b) Entregar a la Administración actuante el suelo para nuevos sistemas generales o locales incluidos o adscritos al ámbito, que demande la actuación en función del grado de colmatación del ámbito, pudiendo utilizar las fórmulas contempladas en la legislación de propiedad horizontal.

c) Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización del ámbito y las de conexión con las redes generales viarias y de infraestructuras y servicios técnicos, así como las obras de ampliación y refuerzo de dichas redes que sean necesarias en función de las dimensiones y características de la actuación. Los promotores de la actuación tendrán derecho al reintegro de los gastos de instalación de las redes de servicios técnicos con cargo a las empresas suministradoras, en la forma que se determine reglamentariamente o, en su defecto, en la forma que determine el Ayuntamiento.

d) Entregar al Ayuntamiento, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras a que se refiere el párrafo c), que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera de las redes y servicios citados, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.

e) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las edificaciones que deban ser demolidas y el realojamiento y retorno de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, cuando tengan derecho a ellos, en los términos establecidos en la legislación básica del suelo.

Según el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía:

Artículo 49 Deberes de la promoción de actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

PEREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

1. La promoción de las actuaciones de mejora urbana y de reforma interior está sujeta al cumplimiento de los deberes que se establecen en los artículos 28 y 30 de la Ley, conforme a lo previsto en la legislación estatal de suelo.

Las entregas de suelo a la Administración en cumplimiento de los citados deberes deberán realizarse libres de cargas y urbanizadas, conforme a lo dispuesto en los instrumentos de ordenación urbanística, pudiendo sustituirse o reducirse conforme a lo dispuesto en los apartados siguientes.

2. El deber de entregar el suelo reservado para sistemas generales y locales podrá sustituirse motivadamente en los instrumentos de ordenación urbanística, de forma total o parcial, por otras formas de cumplimiento del deber conforme a lo dispuesto en los apartados siguientes:

a) En caso de imposibilidad física de materializar la entrega de suelo en el ámbito correspondiente, ésta podrá sustituirse por la entrega de superficie edificada en un complejo inmobiliario dentro del mismo, que se constituirá conforme a lo previsto en la legislación estatal de suelo y en el artículo 168.2. Esta superficie, de edificabilidad no lucrativa, tendrá el carácter de bien de dominio público.

b) Excepcionalmente, en las actuaciones de mejora urbana, cuando la superficie necesaria para dotaciones públicas no tenga entidad suficiente para cumplir con su finalidad o se justifique que resulta inviable la constitución de un complejo inmobiliario, la entrega del suelo podrá sustituirse por su valor en metálico. La cantidad así obtenida deberá integrarse en el patrimonio público de suelo y destinarse a la obtención de suelo para dotaciones públicas o a la ejecución de estas.

c) En todo caso, deberá asegurarse la identidad del valor económico del suelo que corresponda entregar y de las entregas sustitutivas. El valor de las sustituciones se calculará conforme al régimen de valoraciones de la legislación estatal y requerirá informe favorable de los servicios técnicos municipales en el procedimiento de aprobación del instrumento de ordenación urbanística que las establezca.

3. El deber de entregar el suelo correspondiente al porcentaje de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por las actuaciones de transformación urbanística podrá sustituirse por la entrega de su valor en metálico o, conforme al artículo 168.2, por la entrega de superficie edificada de valor equivalente integrada en una edificación en régimen de propiedad horizontal, con las finalidades respectivas de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la actuación o de integrarse en el patrimonio municipal de suelo. El valor de las sustituciones se calculará conforme al régimen de valoraciones de la legislación estatal y requerirá informe favorable de los servicios técnicos municipales en el procedimiento de aprobación del instrumento de ejecución que acuerde su sustitución.

En las actuaciones de transformación urbanística en las que deba reservarse un porcentaje de la edificabilidad residencial para vivienda protegida, la entrega de suelo o de superficie edificada deberá realizarse en las fincas calificadas para esta finalidad y no podrá ser sustituida por su valor en metálico.

4. En las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano el porcentaje de participación de la comunidad podrá reducirse en el instrumento de ordenación urbanística hasta un mínimo del cinco por ciento, si fuera necesario para asegurar la viabilidad económica de las siguientes actuaciones:

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

PEREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

a) Áreas de Gestión Integrada constituidas con la finalidad de regenerar ámbitos urbanos degradados o de rehabilitar conjuntos históricos.

b) Actuaciones promovidas por comunidades de propietarios o asociaciones de propietarios que tengan por objeto la construcción de viviendas para el realojo de sus miembros, cuando constituyan su residencia habitual, al menos, en sus dos terceras partes.

c) Actuaciones que tengan por objeto principal la construcción de viviendas protegidas.

d) Cualquier actuación de iniciativa pública destinada a la mejora de la ciudad existente.

5. Conforme a lo previsto en la legislación estatal de suelo, con carácter excepcional y siempre que se justifique adecuadamente en el instrumento de ordenación urbanística detallada que no cabe ninguna otra solución técnica o económicamente viable, podrá eximirse del cumplimiento de los deberes de nuevas entregas de suelo a actuaciones de transformación urbanística de iniciativa pública en zonas con un alto grado de degradación e inexistencia material de suelos disponibles en su entorno inmediato. La misma regla podrá aplicarse a las actuaciones de transformación urbanística de iniciativa pública que tengan por objeto sustituir infraviviendas por viviendas destinadas al realojamiento y retorno que reúnan los requisitos legalmente exigibles.

Por tanto, las cargas totales soportadas por los propietarios serán:

+ Cesión de 2.709,16 m2 de suelo para dotaciones de Sistemas Locales;

+ Cesión del 10% del incremento de aprovechamiento propuesto:

Aprovechamiento Objetivo Total propuesto = 11.586,88 UA

10% del Aprovechamiento Objetivo Total propuesto = 0,10 x 11.586,88 UA = 1.158,69 UA

Por tanto, se propone entregar al Ayuntamiento:

355,69 UA correspondientes a los 1.872,05 m2t propuestos de Vivienda Protegida;

y

1.158,69 – 355,69 = 803,00 UA correspondientes a 805,45 / 1,00 = 803,00 m2t propuestos de Vivienda Libre.

+ Cesión de 9.970,56 m2 de suelo para viario público y ejecución material del mismo mediante obra de urbanización según las directrices del Ayuntamiento;

A continuación, calcularemos la superficie de suelo para viario público cuyo coste de ejecución corresponderá a cada propietario:

Superficie del ámbito = 19.042,18 m2s

Superficie de viario público existente en el ámbito = 5.455,99 m2s

Superficie de suelo lucrativo preexistente en el ámbito = 19.042,18 – 5.455,99 = 13.586,19 m2s

Superficie de suelo lucrativo preexistente en el ámbito perteneciente a cada propietario = Spn

Porcentaje de superficie de suelo lucrativo preexistente en el ámbito perteneciente a cada propietario = Spn x 100 / 13.586,19

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

Superficie de suelo para viario público cuyo coste de ejecución corresponderá a cada propietario = 9.970,56 x (Spn x 100 / 13.586,19) / 100 = 9.970,56 x Spn / 13.586,19 = 0,7339 x Spn

Por otro lado, para saber los beneficios, calcularemos el Aprovechamiento Subjetivo que corresponderá a cada propietario y que será proporcional a su participación en la superficie de suelo lucrativo preexistente en el ámbito:

Aprovechamiento Objetivo total propuesto por la ordenación = 11.586,88 UA

Cesión del 10% de incremento de Aprovechamiento propuesto = 1.158,688 UA

Aprovechamiento subjetivo total propuesto = 11.586,88 – 1.158,688 = 10.428,192 UA

Aprovechamiento subjetivo correspondiente a cada propietario = 10.428,192 x Spn / 13.586,19 = 0,767558 x Spn

Esta tabla recoge de forma detallada la Superficie de suelo para viario público cuyo coste de ejecución corresponderá a cada propietario y el Aprovechamiento subjetivo correspondiente a cada propietario:

Referencia Catastral de parcela afectada	Referencia Catastral de finca afectada	Superficie afectada en m2s	Porcentaje de la superficie del ámbito	Carga: superficie de urbanización en m2s	Beneficio: Aprovechamiento Subjetivo en UA
7935201UF6673N	7935201UF6673N0001YJ	12058,00	88,75	8849,06	9255,22
7935202UF6673N	7935202UF6673N0001GJ	749,00	5,51	549,67	574,90
7935207UF6673N	7935207UF6673N0001FJ	93,19	0,69	68,39	71,53
7836201UF6673N	7836201UF6673N0001LJ	172,00	1,27	126,23	132,02
7836202UF6673N	7836202UF6673N0001TJ	49,33	0,36	36,20	37,87
	7836202UF6673N0002YK	49,33	0,36	36,20	37,87
	7836202UF6673N0003UL	49,33	0,36	36,20	37,87
7836203UF6673N	7836203UF6673N0001FJ	111,00	0,82	81,46	85,20
7836204UF6673N	7836204UF6673N0001MJ	104,00	0,77	76,32	79,83
7836205UF6673N	7836205UF6673N0001OJ	151,00	1,11	110,82	115,90

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

A. MEMORIA /

A.3. MEMORIA DE ORDENACIÓN /

A.3.5. ADECUACIÓN A LOS PRINCIPIOS GENERALES DE ORDENACIÓN CONTEMPLADOS EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE /

La ordenación propuesta:

- No modifica estructura general y orgánica del modelo urbanístico-territorial propuesto por el planeamiento general vigente;
- No modifica el uso residencial del suelo;
- No incrementa la edificabilidad global de su zona urbanística;
- No supera la Densidad Global de Viviendas establecida para su ámbito por el planeamiento vigente;
- Mantiene el ratio de sistemas generales de espacios libres por habitante establecido por el planeamiento general.

En consecuencia, la ordenación propuesta se adecúa a los principios generales de ordenación contemplados en el planeamiento vigente porque cumple las determinaciones de la Ordenación Pormenorizada Vinculante establecidas por el propio planeamiento vigente.

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

A. MEMORIA /

A.3. MEMORIA DE ORDENACIÓN /

A.3.6. ADECUACIÓN A LOS PRINCIPIOS GENERALES DE ORDENACIÓN CONTEMPLADOS EN EL ARTÍCULO 4 DE LA LEY 7/2021, DE 1 DE DICIEMBRE, DE IMPULSO PARA LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA /

Según la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía:

Artículo 4. Principios generales de la ordenación y de la actividad territorial y urbanística.

1. Los principios generales de la ordenación tienen carácter informador para la actividad territorial y urbanística y para los instrumentos de ordenación previstos en esta ley, sin perjuicio de su aplicación directa en defecto de estos últimos.

2. Las actuaciones territoriales y urbanísticas deberán ajustarse al principio de desarrollo sostenible y a los siguientes principios generales de ordenación:

a) Viabilidad social: todas las actuaciones deberán justificar que la ordenación propuesta está basada en el interés general y dimensionada en función de la demanda racionalmente previsible, cumpliendo con la función social del suelo, estableciendo los equipamientos y las dotaciones que sean necesarios y tomando medidas para evitar la especulación. Se analizarán las necesidades derivadas de situaciones de emergencia y se considerarán las medidas incluidas en planes de emergencia y protocolos operativos.

Este instrumento de ordenación obedece a los objetivos, criterios y trazado establecidos por el planeamiento vigente, por lo que consideramos que la viabilidad social del mismo queda justificada mediante los mismos argumentos empleados por el Planeamiento General.

b) Viabilidad ambiental y paisajística: la ordenación propuesta deberá justificar el respeto y protección al medio ambiente, la biodiversidad y velar por la preservación y puesta en valor del patrimonio natural, cultural, histórico y paisajístico, adoptando las medidas exigibles para preservar y potenciar la calidad de los paisajes y su percepción visual. Asimismo, deberá garantizar el cumplimiento de las medidas necesarias para la adaptación, mitigación y reversión de los efectos del cambio climático.

El impacto en el medio ambiente y en la biodiversidad de la ordenación propuesta es muy reducido, y su capacidad para preservar y poner en valor el patrimonio natural, cultural, histórico y paisajístico muy improbable.

Por otro lado, la medida adoptada por la ordenación propuesta más significativa para la adaptación, mitigación y reversión de los efectos del cambio climático es la cesión por encima de los mínimos exigidos por ley de suelo para la doctación del Sistema Local deEspacios Libres.

c) Ocupación sostenible del suelo: se deberá promover la ocupación racional del suelo como recurso natural no renovable, fomentando el modelo de ciudad compacta mediante las actuaciones de rehabilitación de la edificación, así como la regeneración y renovación urbana y la preferente culminación de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística ya iniciadas frente a los nuevos desarrollos.

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

Este instrumento de ordenación afecta a un ámbito de suelo clasificado como urbano no consolidado, por lo que asume inevitablemente los criterios de ocupación adoptados por el planeamiento vigente.

d) Utilización racional de los recursos naturales y de eficiencia energética: las actuaciones serán compatibles con una gestión sostenible e integral de los recursos naturales, en especial de los recursos hídricos, y se basarán en criterios de eficiencia energética, priorizando las energías renovables y la valorización de los residuos.

Este instrumento de ordenación propone una ordenación que no afecta en forma alguna a ningún recurso natural.

e) Resiliencia: capacidad de la ciudad para resistir una amenaza y para absorber, adaptarse y recuperarse de sus efectos de manera oportuna y eficiente, incluyendo la preservación y restauración de sus estructuras y funciones básicas.

Debido al limitado alcance de este instrumento de ordenación, consideramos que la capacidad de la solución propuesta para resistir una amenaza y para absorber, adaptarse y recuperarse de sus efectos de manera oportuna y eficiente, es, también, muy limitada.

f) Viabilidad económica: todas las actuaciones de transformación urbanística a ejecutar por la iniciativa privada deberán justificar que disponen de los recursos económicos suficientes y necesarios para asumir las cargas y costes derivados de su ejecución y mantenimiento.

Para justificar la viabilidad económica de esta actuación urbanística, a ejecutar por la iniciativa privada, nos remitimos a la memoria económica de este documento.

g) Gobernanza en la toma de decisiones: en la planificación territorial y urbanística se fomentará la cooperación entre las Administraciones Públicas implicadas y los diferentes actores de la sociedad civil y del sector privado, así como la transparencia y datos abiertos.

Será discreción de la Administración pública encargada de la tramitación la cooperación con otras Administraciones Públicas implicadas o con otros actores de la sociedad civil y del sector privado, así como la política de transparencia y datos abiertos que deba aplicarse.

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

A. MEMORIA /

A.3. MEMORIA DE ORDENACIÓN /

A.3.7. VALORACIÓN DE LA INCIDENCIA DE SUS DETERMINACIONES EN LA ORDENACIÓN TERRITORIAL /

Legislación de ordenación del territorio en vigor:

Plan de Ordenación Territorial de Andalucía (POTA) según Decreto 129/2006, aprobado con fecha 27 de junio de 2006.

Plan de Ordenación Territorial de la Aglomeración Urbana de Málaga (POTAUM), aprobado definitivamente por Decreto 308/2009, publicado en el BOJA nº 142 de 23 de julio de 2009.

La innovación propuesta:

- No modifica estructura general y orgánica del modelo urbanístico-territorial propuesto por el planeamiento general vigente;
- No modifica el uso del suelo;
- No incrementa la edificabilidad global de su zona urbanística;
- No supera la Densidad Global de Viviendas establecida para su zona urbanística por el planeamiento vigente;
- Mantiene el ratio de sistemas generales de espacios libres por habitante establecido por el planeamiento general.

Se propone la ordenación de suelo clasificado como suelo urbano no consolidado y tiene como objeto la adecuada formalización de un proceso de transformación urbanística ya contemplado en el planeamiento vigente, por lo que sus determinaciones no tienen ninguna incidencia en la ordenación territorial.

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

A. MEMORIA /

A.4. MEMORIA ECONÓMICA /

A.4.1. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO CONFORME A LO ESTABLECIDO EN LA LEGISLACIÓN BÁSICA ESTATAL /

Objeto y contenido /

Según 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:

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

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

a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.

b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.

c) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.

El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

d) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

e) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.

Estudio comparado /

El planeamiento vigente no considera una ordenación urbanística preexistente, por lo que solo se contempla la ordenación propuesta según se ha descrito en apartados anteriores de este documento.

Determinaciones económicas básicas / Criterios para el cálculo de los valores de repercusión de los usos urbanísticos propuestos /

Los ingresos percibidos por los propietarios procederán de:

- Venta de la superficie edificable de uso Residencial Libre, deducidas las cesiones;

- Beneficios procedentes de la explotación de las instalaciones hoteleras previstas.

Para determinar el precio de venta del uso Residencial Vivienda Protegida con Ordenación Abierta (OA) hemos recurrido a la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía que establece un precio de referencia para Municipios del Grupo 1, que denominaremos Pr en euros por metro cuadrado útil.

Si suponemos que la superficie útil será un 80% de la superficie construida, podemos determinar que el precio de referencia en euros por metro cuadrado construido será:

Vp = 0,80 x Pr

Finalmente, minoraremos este precio (Vpr) aplicando el coeficiente K según el artículo 22.2 del Real Decreto 1492/2011 de 24 de octubre por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo:

Vpr = Vp / K = Vp / 1,4

Para determinar el precio de venta del uso Residencial Vivienda Libre con Ordenación Abierta (OA), Vl, utilizaremos los Coeficientes de Ponderación Relativos establecidos por la ordenación:

Coeficiente de Ponderación Relativo de Vivienda Protegida OA = Cp

Coeficiente de Ponderación Relativo de Vivienda Libre OA = Cl

Vl = Vpr x Cl / Cp

En caso de obtener un precio fuera de las referencias que ofrece el mercado, podremos recurrir al establecimiento de un rango de precios de venta que garanticen un margen de beneficios habitual en este tipo de operaciones y que suele oscilar entre el 8% y el 15%.

Para el uso Hotelero no se considera oportuno utilizar el valor de repercusión o el precio de venta como parámetro para determinar la rentabilidad de la actuación, ya que el objetivo de este tipo de usos es que sean explotaciones viables. Por tanto, se propone medir los ingresos proporcionados por este uso a partir de los beneficios netos anuales y establecer un periodo de amortización de la inversión efectuada de:

8 años a contar desde el inicio de la explotación.

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

Determinaciones económicas básicas / Criterios para el cálculo de la estimación del importe de la inversión /

La inversión estimada de los propietarios debe incluir:

1º) Indemnizaciones a los propietarios de edificaciones que deban demolerse por su incompatibilidad con la ordenación propuesta; para calcular su valor se han utilizado las superficies construidas de las edificaciones a demoler y los Valores Medios Estimativos de los precios de ejecución material de obras de demolición, urbanización y edificación según la última edición publicada por el Colegio oficial de Arquitectos de la Provincia;

2º) Demolición de construcciones existentes en el ámbito; para calcular su valor se han establecido unos precios basado en la experiencias anteriores de los técnicos redactores;

3º) Ejecución de viario público; para calcular su valor se han utilizado la superficie propuesta de viario público y los Valores Medios Estimativos de los precios de ejecución material de obras de demolición, urbanización y edificación según la última edición publicada por el Colegio oficial de Arquitectos de la Provincia;

4º) Ejecución de edificación de uso Residencial Vivienda Libre deducidas la parte correspondiente de cesión del 10% de aprovechamiento; para calcular su valor se han utilizado la superficie de techo edificable propuesta, deducidas las cesiones, y los Valores Medios Estimativos de los precios de ejecución material de obras de demolición, urbanización y edificación según la última edición publicada por el Colegio oficial de Arquitectos de la Provincia;

5º) Ejecución de las edificaciones de uso Hotelero; para calcular su valor se han utilizado la superficie de techo edificable propuesta y los Valores Medios Estimativos de los precios de ejecución material de obras de demolición, urbanización y edificación según la última edición publicada por el Colegio oficial de Arquitectos de la Provincia;

Determinaciones económicas básicas / Sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas /

Los propietarios de las fincas incluidas en el ámbito deberán costear la urbanización del viario público, incluidas las infraestructuras asociadas al mismo.

Análisis de la inversión /

Tipo de inversores a los que puede atraer la actuación: promotores inmobiliarios tradicionales y promotores del sector hotelero.

Justificación de que la actuación es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación: nos remitimos a la memoria de viabilidad económica.

Participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones: no se prevee.

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

PEREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

Horizonte temporal /

La amortización de las inversiones y la financiación de la operación queda garantizada en un plazo de 10 años contados desde el inicio de la explotación de las instalaciones hoteleras previstas.

Evaluación de la capacidad pública /

Nos remitimos al informe de sostenibilidad económica.

Memoria de viabilidad económica /

Beneficios = Ingresos Totales – Costes Totales

Ingresos totales = Venta de Viviendas + Rentabilidad de instalaciones hoteleras

Costes totales = Indemnizaciones por demoliciones + Coste de demoliciones + Coste de ejecución de viario público + Coste de ejecución de edificación para uso Residencial Vivienda Libre + Coste de ejecución de edificaciones para uso Hotelero

La viabilidad económica de este tipo de intervenciones depende de que se alcance un margen de beneficios habitual en este tipo de operaciones y que suele oscilar entre el 8% y el 15%. Suponiendo invariable la rentabilidad de la explotación de las instalaciones hoteleras, para garantizar esta rentabilidad de la actuación se han establecido los siguientes precios de venta para las viviendas:

4.453,00 euros/m2t para alcanzar un beneficio del 8%

5.124,00 euros/m2t para alcanzar un beneficio del 15%

Estos precios se encuentran dentro de los márgenes establecidos por el mercado, por lo que la intervención se considera económicamente viable para los propietarios.

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

Ingresos / Para obtener una rentabilidad del 8% /

Residencial Vivienda Libre (OA-2)	Valor máximo de venta de Vivienda Protegida de suelo en euros/m2útil	2144,55	16.809.637,65 €
	Valor máximo de venta de Vivienda Protegida de suelo en euros/m2t	1715,64	
	Coeficiente de Ponderación Relativo de Vivienda Protegida en el ámbito	0,19	
	Coeficiente de Ponderación Relativo de Vivienda Libre en el ámbito	1,00	
	Valor de venta de Vivienda Libre en euros/m2útil calculado proporcionalmente a partir los coeficientes de ponderación relativos	9029,68	
	Valor de venta de Vivienda Libre en euros/m2t para obtener una rentabilidad del 8%	4453,00	
	Coeficiente K según el artículo 22.2 del Real Decreto 1492/2011 de 24 de	1,40	
	Superficie de techo edificable sobre rasante propuesto en m2t	4368,13	
	Superficie de techo edificable sobre rasante en m2t a deducir por cesiones	701,20	
	Superficie de techo edificable bajo rasante en m2t deducidas cesiones	916,73	
	Superficie de techo edificable total en m2t deducidas cesiones	5284,86	
Hotelero	Superficie de techo edificable propuesto sobre rasante en m2t	6182,94	13.946.626,80 €
	Superficie de techo edificable sobre rasante en m2t a deducir por cesiones	0,00	
	Superficie de techo edificable propuesto sobre rasante en m2t deducidas cesiones	6182,94	
	Superficie de techo edificable propuesto bajo rasante en m2t deducidas cesiones	1545,74	
	Superficie total de techo edificable propuesto en m2t deducidas cesiones	7728,68	
	Beneficio anual en euros/año	1394662,68	
	Número de años necesarios para amortizar la inversión	10,00	
TOTAL INGRESOS			30.756.264,45 €

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

Ingresos / Para obtener una rentabilidad del 15% /

Residencial Vivienda Libre (OA-2)	Valor máximo de venta de Vivienda Protegida de suelo en euros/m2útil	2144,55	19.342.596,75 €
	Valor máximo de venta de Vivienda Protegida de suelo en euros/m2t	1715,64	
	Coeficiente de Ponderación Relativo de Vivienda Protegida en el ámbito	0,19	
	Coeficiente de Ponderación Relativo de Vivienda Libre en el ámbito	1,00	
	Valor de venta de Vivienda Libre en euros/m2útil calculado proporcionalmente a partir los coeficientes de ponderación relativos	9029,68	
	Valor de venta de Vivienda Libre en euros/m2t para obtener una rentabilidad del 8%	5124,00	
	Coeficiente K según el artículo 22.2 del Real Decreto 1492/2011 de 24 de	1,40	
	Superficie de techo edificable sobre rasante propuesto en m2t	4368,13	
	Superficie de techo edificable sobre rasante en m2t a deducir por cesiones	701,20	
	Superficie de techo edificable bajo rasante en m2t deducidas cesiones	916,73	
	Superficie de techo edificable total en m2t deducidas cesiones	5284,86	
Hotelero	Superficie de techo edificable propuesto sobre rasante en m2t	6182,94	13.946.626,80 €
	Superficie de techo edificable sobre rasante en m2t a deducir por cesiones	0,00	
	Superficie de techo edificable propuesto sobre rasante en m2t deducidas cesiones	6182,94	
	Superficie de techo edificable propuesto bajo rasante en m2t deducidas cesiones	1545,74	
	Superficie total de techo edificable propuesto en m2t deducidas cesiones	7728,68	
	Beneficio anual en euros/año	1394662,68	
	Número de años necesarios para amortizar la inversión	10,00	
TOTAL INGRESOS			33.289.223,55 €

PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Costes / Proyecto de reparcelación /

Coste de redacción		Honorarios	4.500,00 €	5.445,00 €
		IVA (21%)	945,00 €	
Tasa por Licencia de Reparcelación	T = F + 1/166,386 [K x M x S x (1+e)]			3.619,93 €
	S		19.042,18 €	
	Superficie reparcelada			
	F		1.577,54 €	
	Coeficiente			
	e		0,6524	
	Coeficiente de edificabilidad del sector			
	M		1,5	
	Coeficiente anual de actualización			
	K		7,2	
	Número de propietarios	K		
	1	1		
	2	2		
	3	3		
	10	7,2		
	25	13,2		
	50	18,2		
	100	25,7		
	250	40,7		
	500	60,7		
	1000	95,7		
TOTAL				9.064,93 €

Costes / Indemnizaciones a propietarios por demoliciones /

Referencia catastral de la finca afectada	Tipo de finca	Superficie en m2t	Valor de la construcción en euros/m2t	Indemnización
7836201UF6673N0001LJ	Edificio con vivienda y almacén de PB+I	234,00	1040,00	243.360,00 €
7836202UF6673N0001TJ	Edificio con 3 viviendas de PB+I	221,00	899,00	198.679,00 €
7836202UF6673N0002YK				
7836202UF6673N0003UL				
7836203UF6673N0001FJ	Edificio con vivienda de PB+I	268,00	1040,00	278.720,00 €
7836204UF6673N0001MJ	Edificio con vivienda y almacén de PB+I	157,00	1040,00	163.280,00 €
7836205UF6673N0001OJ	Edificio con vivienda, comercio y almacén de PB+I	136,00	1040,00	141.440,00 €
Total indemnizaciones a propietarios por demoliciones				1.025.479,00 €

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

Costes / Demoliciones /

Conceptos	Superficie en m2t	PEM en euros/m2 (COA MÁLAGA)	Conceptos	Coste en euros	Beneficio Industrial (13% de PEM)	Gastos Generales (6% de PEM)	Total sin IVA	IVA (21%)	Total con IVA	TOTAL por conceptos
Demoliciones	1016,00	72,00 €	PEM	73.152,00 €	9.509,76 €	4.389,12 €	87.050,88 €	18.280,68 €	105.331,56 €	118.389,20 €
			Proyecto y Dirección de obras	4.389,12 €	- €	- €	4.389,12 €	921,72 €	5.310,84 €	
			Dirección de Ejecución	1.463,04 €	- €	- €	1.463,04 €	307,24 €	1.770,28 €	
			Coordinación de Seguridad y Salud	1.463,04 €	- €	- €	1.463,04 €	307,24 €	1.770,28 €	
			Licencia de obras	1.645,92 €	- €	- €	1.645,92 €	- €	1.645,92 €	
			ICIO	2.560,32 €	- €	- €	2.560,32 €	- €	2.560,32 €	
			Seguros							- €
	TOTAL									118.389,20 €

Costes / Urbanización de viario público /

Conceptos	Superficie en m2	PEM en euros/m2	Conceptos	Coste en euros	Beneficio Industrial (13% de PEM)	Gastos Generales (6% de PEM)	Total sin IVA	IVA (21%)	Total con IVA	TOTAL por conceptos
Ejecución de viario	9970,56	139,50 €	PEM	1.390.932,01 €	180.821,16 €	83.455,92 €	1.655.209,09 €	347.593,91 €	2.002.802,99 €	2.273.580,72 €
			Proyecto y Dirección de obras	83.455,92 €	- €	- €	83.455,92 €	17.525,74 €	100.981,66 €	
			Dirección de Ejecución	27.818,64 €	- €	- €	27.818,64 €	5.841,91 €	33.660,55 €	
			Coordinación de Seguridad y Salud	27.818,64 €	- €	- €	27.818,64 €	5.841,91 €	33.660,55 €	
			Levantamiento topográfico	9.970,56 €	- €	- €	9.970,56 €	2.093,82 €	12.064,38 €	
			Informe Geotécnico	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
			Licencia de obras	34.773,30 €	- €	- €	34.773,30 €	- €	34.773,30 €	
			ICIO	55.637,28 €	- €	- €	55.637,28 €	- €	55.637,28 €	
			Licencia Primera Ocupación	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
			Seguros							- €
	TOTAL									2.273.580,72 €

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

Costes / Ejecución de edificaciones para uso Residencial Vivienda Libre deducidas cesiones /

Superficie de techo edificable de uso Residencial Vivienda Libre propuesto = 4.368,13 m2t

Superficie de techo edificable correspondiente a la cesión del 10% de aprovechamiento, deducido el aprovechamiento de uso Residencial Vivienda Protegida = 701.20,00 m2t

Superficie de techo edificable sobre rasante de uso Residencial Vivienda Libre deducida la cesión = 4.368,13 – 701,20 = 3.666,93 m2t

Conceptos		Superficie en m2	PEM en euros/m2 (COA MÁLAGA)	Conceptos	Coste en euros	Beneficio Industrial (13% de PEM)	Gastos Generales (6% de PEM)	Total sin IVA	IVA (21%)	Total con IVA	TOTAL por conceptos
Uso Residencial Vivienda Libre deducidas cesiones	Ejecución de edificio plurifamiliar aislado / Plantas sobre rasante	3666,93	964,00 €	PEM	3.534.920,52 €	459.539,67 €	212.095,23 €	4.206.555,42 €	883.376,64 €	5.089.932,06 €	5.751.864,26 €
				Proyecto y Dirección de obras	212.095,23 €	- €	- €	212.095,23 €	44.540,00 €	256.635,23 €	
				Dirección de Ejecución	70.698,41 €	- €	- €	70.698,41 €	14.846,67 €	85.545,08 €	
				Coordinación de Seguridad y Salud	70.698,41 €	- €	- €	70.698,41 €	14.846,67 €	85.545,08 €	
				Levantamiento topográfico	3.666,93 €	- €	- €	3.666,93 €	770,06 €	4.436,99 €	
				Informe Geotécnico	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
				Licencia de obras	88.373,01 €	- €	- €	88.373,01 €	- €	88.373,01 €	
				ICIO	141.396,82 €	- €	- €	141.396,82 €	- €	141.396,82 €	
				Licencia Primera Ocupación	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
				Seguros							13.804,47 €
	Ejecución de edificio plurifamiliar aislado / Plantas bajo rasante	916,73	545,00 €	PEM	499.619,21 €	64.950,50 €	29.977,15 €	594.546,86 €	124.854,84 €	719.401,70 €	814.549,37 €
				Proyecto y Dirección de obras	29.977,15 €	- €	- €	29.977,15 €	6.295,20 €	36.272,35 €	
				Dirección de Ejecución	9.992,38 €	- €	- €	9.992,38 €	2.098,40 €	12.090,78 €	
				Coordinación de Seguridad y Salud	9.992,38 €	- €	- €	9.992,38 €	2.098,40 €	12.090,78 €	
				Levantamiento topográfico	916,73 €	- €	- €	916,73 €	192,51 €	1.109,25 €	
				Informe Geotécnico	916,73 €	- €	- €	916,73 €	192,51 €	1.109,25 €	
				Licencia de obras	12.490,48 €	- €	- €	12.490,48 €	- €	12.490,48 €	
				ICIO	19.984,77 €	- €	- €	19.984,77 €	- €	19.984,77 €	
				Licencia Primera Ocupación	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
				Seguros							1.954,92 €
	Ejecución de espacios libres de parcela vinculados a la edificación	506,40	136,00 €	PEM	68.870,67 €	8.953,19 €	4.132,24 €	81.956,10 €	17.210,78 €	99.166,88 €	113.202,31 €
				Proyecto y Dirección de obras	4.132,24 €	- €	- €	4.132,24 €	867,77 €	5.000,01 €	
				Dirección de Ejecución	1.377,41 €	- €	- €	1.377,41 €	289,26 €	1.666,67 €	
				Coordinación de Seguridad y Salud	1.377,41 €	- €	- €	1.377,41 €	289,26 €	1.666,67 €	
				Levantamiento topográfico	506,40 €	- €	- €	506,40 €	106,34 €	612,75 €	
				Informe Geotécnico	506,40 €	- €	- €	506,40 €	106,34 €	612,75 €	
				Licencia de obras	1.721,77 €	- €	- €	1.721,77 €	- €	1.721,77 €	
				ICIO	2.754,83 €	- €	- €	2.754,83 €	- €	2.754,83 €	
				Licencia Primera Ocupación	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
				Seguros							271,69 €
	TOTAL										6.695.647,02 €

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

Costes / Ejecución de edificaciones para uso Hotelero /

Conceptos		Superficie en m2	PEM en euros/m2 (COA MÁLAGA)	Conceptos		Coste en euros	Beneficio Industrial (13% de PEM)	Gastos Generales (6% de PEM)	Total sin IVA	IVA (21%)	Total con IVA	TOTAL por conceptos
Uso Hotelero	Ejecución de edificación con uso hotelero 3 estrellas / Plantas sobre rasante	6182,94	1.528,00 €	PEM		9.447.532,32 €	1.228.179,20 €	566.851,94 €	11.242.563,46 €	2.360.938,33 €	13.603.501,79 €	15.375.705,51 €
				Proyecto y Dirección de obras		566.851,94 €	- €	- €	566.851,94 €	119.038,91 €	685.890,85 €	
				Dirección de Ejecución		188.950,65 €	- €	- €	188.950,65 €	39.679,64 €	228.630,28 €	
				Coordinación de Seguridad y Salud		188.950,65 €	- €	- €	188.950,65 €	39.679,64 €	228.630,28 €	
				Levantamiento topográfico		6.182,94 €	- €	- €	6.182,94 €	1.298,42 €	7.481,36 €	
				Informe Geotécnico		6.182,94 €	- €	- €	6.182,94 €	1.298,42 €	7.481,36 €	
				Licencia de obras		236.188,31 €	- €	- €	236.188,31 €	- €	236.188,31 €	
				ICIO		377.901,29 €	- €	- €	377.901,29 €	- €	377.901,29 €	
				Licencia Primera Ocupación		- €	- €	- €	- €	- €	- €	
				Licencia de apertura		1.172,29 €	- €	- €	1.172,29 €	- €	1.172,29 €	
				Importe según actividad	23,70 €							
				Coeficiente según categoría de	0,80							
				Superficie construida en m2t	6.182,94 €							
				Seguros								- €
	Ejecución de edificación con uso hotelero 3 estrellas / Plantas bajo rasante	2759,04	545,00 €	PEM		1.503.676,80 €	195.477,98 €	90.220,61 €	1.789.375,39 €	375.768,83 €	2.165.144,22 €	2.451.504,99 €
				Proyecto y Dirección de obras		90.220,61 €	- €	- €	90.220,61 €	18.946,33 €	109.166,94 €	
				Dirección de Ejecución		30.073,54 €	- €	- €	30.073,54 €	6.315,44 €	36.388,98 €	
				Coordinación de Seguridad y Salud		30.073,54 €	- €	- €	30.073,54 €	6.315,44 €	36.388,98 €	
				Levantamiento topográfico		2.759,04 €	- €	- €	2.759,04 €	579,40 €	3.338,44 €	
				Informe Geotécnico		2.759,04 €	- €	- €	2.759,04 €	579,40 €	3.338,44 €	
				Licencia de obras		37.591,92 €	- €	- €	37.591,92 €	- €	37.591,92 €	
				ICIO		60.147,07 €	- €	- €	60.147,07 €	- €	60.147,07 €	
				Licencia Primera Ocupación		- €	- €	- €	- €	- €	- €	
				Licencia de apertura		523,11 €	- €	- €	523,11 €	- €	523,11 €	
				Importe según actividad	23,70 €							
				Coeficiente según categoría de	0,80							
				Superficie construida en m2t	2.759,04 €							
				Seguros								5.883,61 €
	Ejecución de piscina descubierta en espacios libres de parcela	75,00	572,00 €	PEM		42.900,00 €	5.577,00 €	2.574,00 €	51.051,00 €	10.720,71 €	61.771,71 €	69.932,61 €
				Proyecto y Dirección de obras		2.574,00 €	- €	- €	2.574,00 €	540,54 €	3.114,54 €	
				Dirección de Ejecución		858,00 €	- €	- €	858,00 €	180,18 €	1.038,18 €	
				Coordinación de Seguridad y Salud		858,00 €	- €	- €	858,00 €	180,18 €	1.038,18 €	
				Levantamiento topográfico		75,00 €	- €	- €	75,00 €	15,75 €	90,75 €	
				Informe Geotécnico		75,00 €	- €	- €	75,00 €	15,75 €	90,75 €	
				Licencia de obras		1.072,50 €	- €	- €	1.072,50 €	- €	1.072,50 €	
				ICIO		1.716,00 €	- €	- €	1.716,00 €	- €	1.716,00 €	
				Licencia Primera Ocupación		- €	- €	- €	- €	- €	- €	
				Licencia de apertura		14,22 €	- €	- €	14,22 €	- €	14,22 €	
				Importe según actividad	23,70 €							
				Coeficiente según categoría de	0,80							
				Superficie construida en m2t	75,00 €							
				Seguros								167,84 €
	Ejecución de espacios libres de parcela	1210,92	136,00 €	PEM		164.685,12 €	21.409,07 €	9.881,11 €	195.975,29 €	41.154,81 €	237.130,10 €	270.921,55 €
				Proyecto y Dirección de obras		9.881,11 €	- €	- €	9.881,11 €	2.075,03 €	11.956,14 €	
				Dirección de Ejecución		3.293,70 €	- €	- €	3.293,70 €	691,68 €	3.985,38 €	
				Coordinación de Seguridad y Salud		3.293,70 €	- €	- €	3.293,70 €	691,68 €	3.985,38 €	
				Levantamiento topográfico		1.210,92 €	- €	- €	1.210,92 €	254,29 €	1.465,21 €	
				Informe Geotécnico		1.210,92 €	- €	- €	1.210,92 €	254,29 €	1.465,21 €	
				Licencia de obras		4.117,13 €	- €	- €	4.117,13 €	- €	4.117,13 €	
				ICIO		6.587,40 €	- €	- €	6.587,40 €	- €	6.587,40 €	
				Licencia Primera Ocupación		- €	- €	- €	- €	- €	- €	
				Licencia de apertura		229,59 €	- €	- €	229,59 €	- €	229,59 €	
				Importe según actividad	23,70 €							
				Coeficiente según categoría de	0,80							
				Superficie construida en m2t	1.210,92 €							
				Seguros								650,21 €
	TOTAL											18.174.766,33 €

PEREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Balance de Ingresos y Costes con 8% de beneficio /

Precio de venta de Viviendas Libres en euros/m2t			4453,00
BALANCE CON BENEFICIOS DEL 8%			
Ingresos totales	Venta Residencial Vvda Libre	16.809.637,65 €	30.756.264,45 €
	Explotación instalaciones hoteleras en 8 años	13.946.626,80 €	
Costes totales	Proyecto de Reparcelación	9.064,93 €	28.296.927,20 €
	Indemnizaciones a propietarios por demoliciones	1.025.479,00 €	
	Demoliciones	118.389,20 €	
	Ejecución de viario	2.273.580,72 €	
	Ejecución de Residencial Vvda Libre	6.695.647,02 €	
	Ejecución Hotelero	18.174.766,33 €	
Beneficios = Ingresos totales - Costes totales			2.459.337,25 €
Porcentaje de beneficios sobre ingresos totales			8,00

Conceptos		Año 1	Año 2	Año 3	Año 4
Ingresos	Venta Residencial Vvda Libre	3.361.927,53 €	13.447.710,12 €	- €	- €
	Explotación instalaciones hoteleras en 8 años	- €	- €	1.743.328,35 €	1.743.328,35 €
	TOTAL	3.361.927,53 €	13.447.710,12 €	1.743.328,35 €	1.743.328,35 €

Conceptos		Año 5	Año 6	Año 7	Año 8
Ingresos	Venta Residencial Vvda Libre	- €	- €	- €	- €
	Explotación instalaciones hoteleras en 8 años	1.743.328,35 €	1.743.328,35 €	1.743.328,35 €	1.743.328,35 €
	TOTAL	1.743.328,35 €	1.743.328,35 €	1.743.328,35 €	1.743.328,35 €

Conceptos		Año 9	Año 10	Año 11	Año 12
Ingresos	Venta Residencial Vvda Libre	- €	- €	- €	- €
	Explotación instalaciones hoteleras en 8 años	1.743.328,35 €	1.743.328,35 €	1.743.328,35 €	1.743.328,35 €
	TOTAL	1.743.328,35 €	1.743.328,35 €	1.743.328,35 €	1.743.328,35 €

PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Conceptos		Año 1	Año 2	Año 3	Año 4
Gastos	Proyecto de Reparcelación	9.064,93 €	- €	- €	- €
	Indemnizaciones a propietarios por demoliciones	1.025.479,00 €	- €	- €	- €
	Demoliciones	118.389,20 €	- €	- €	- €
	Ejecución de viario	1.136.790,36 €	1.136.790,36 €	- €	- €
	Ejecución de Residencial Vvda Libre	3.347.823,51 €	3.347.823,51 €	- €	
	Ejecución Hotelero	9.087.383,16 €	9.087.383,16 €	- €	- €
	TOTAL	14.724.930,16 €	13.571.997,04 €	- €	- €

Conceptos		Año 5	Año 6	Año 7	Año 8
Gastos	Proyecto de Reparcelación	- €	- €	- €	- €
	Indemnizaciones a propietarios por demoliciones	- €	- €	- €	- €
	Demoliciones	- €	- €	- €	- €
	Ejecución de viario	- €	- €	- €	- €
	Ejecución de Residencial Vvda Libre	- €	- €	- €	- €
	Ejecución Hotelero	- €	- €	- €	- €
	TOTAL	- €	- €	- €	- €

Conceptos		Año 9	Año 10	Año 11	Año 12
Gastos	Proyecto de Reparcelación	- €	- €	- €	- €
	Indemnizaciones a propietarios por demoliciones	- €	- €	- €	- €
	Demoliciones	- €	- €	- €	- €
	Ejecución de viario	- €	- €	- €	- €
	Ejecución de Residencial Vvda Libre	- €	- €	- €	- €
	Ejecución Hotelero	- €	- €	- €	- €
	TOTAL	- €	- €	- €	- €

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

PEREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

Beneficios (Ingresos - Gastos) Anuales	
Beneficios (Ingresos - Gastos) Acumulados	

Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6
- 11.363.002,63 €	- 124.286,91 €	1.743.328,35 €	1.743.328,35 €	1.743.328,35 €	1.743.328,35 €
- 11.363.002,63 €	- 11.487.289,55 €	- 9.743.961,20 €	- 8.000.632,85 €	- 6.257.304,50 €	- 4.513.976,15 €

Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Año 11	Año 12
1.743.328,35 €	1.743.328,35 €	1.743.328,35 €	1.743.328,35 €	1.743.328,35 €	1.743.328,35 €
- 2.770.647,80 €	- 1.027.319,45 €	716.008,90 €	2.459.337,25 €	4.202.665,60 €	5.945.993,95 €

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

PEREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

Balance de Ingresos y Costes con 15% de beneficio /

Precio de venta de Viviendas Libres en euros/m2t			5124,00
BALANCE CON BENEFICIOS DEL 15%			
Ingresos totales	Venta Residencial Vvda Libre	19.342.596,75 €	33.289.223,55 €
	Explotación instalaciones hoteleras en 8 años	13.946.626,80 €	
Costes totales	Proyecto de Reparcelación	9.064,93 €	28.296.927,20 €
	Indemnizaciones a propietarios por demoliciones	1.025.479,00 €	
	Demoliciones	118.389,20 €	
	Ejecución de viario	2.273.580,72 €	
	Ejecución de Residencial Vvda Libre	6.695.647,02 €	
	Ejecución Hotelero	18.174.766,33 €	
Beneficios = Ingresos totales - Costes totales			4.992.296,35 €
Porcentaje de beneficios sobre ingresos totales			15,00

Conceptos		Año 1	Año 2	Año 3	Año 4
Ingresos	Venta Residencial Vvda Libre	3.868.519,35 €	15.474.077,40 €	- €	- €
	Explotación instalaciones hoteleras en 8 años	- €	- €	1.743.328,35 €	1.743.328,35 €
	TOTAL	3.868.519,35 €	15.474.077,40 €	1.743.328,35 €	1.743.328,35 €

Conceptos		Año 5	Año 6	Año 7	Año 8
Ingresos	Venta Residencial Vvda Libre	- €	- €	- €	- €
	Explotación instalaciones hoteleras en 8 años	1.743.328,35 €	1.743.328,35 €	1.743.328,35 €	1.743.328,35 €
	TOTAL	1.743.328,35 €	1.743.328,35 €	1.743.328,35 €	1.743.328,35 €

Conceptos		Año 9	Año 10	Año 11	Año 12
Ingresos	Venta Residencial Vvda Libre	- €	- €	- €	- €
	Explotación instalaciones hoteleras en 8 años	1.743.328,35 €	1.743.328,35 €	1.743.328,35 €	1.743.328,35 €
	TOTAL	1.743.328,35 €	1.743.328,35 €	1.743.328,35 €	1.743.328,35 €

PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Conceptos		Año 1	Año 2	Año 3	Año 4
Gastos	Proyecto de Reparcelación	9.064,93 €	- €	- €	- €
	Indemnizaciones a propietarios por demoliciones	1.025.479,00 €	- €	- €	- €
	Demoliciones	118.389,20 €	- €	- €	- €
	Ejecución de viario	1.136.790,36 €	1.136.790,36 €	- €	- €
	Ejecución de Residencial Vvda Libre	3.347.823,51 €	3.347.823,51 €	- €	
	Ejecución Hotelero	9.087.383,16 €	9.087.383,16 €	- €	- €
	TOTAL	14.724.930,16 €	13.571.997,04 €	- €	- €

Conceptos		Año 5	Año 6	Año 7	Año 8
Gastos	Proyecto de Reparcelación	- €	- €	- €	- €
	Indemnizaciones a propietarios por demoliciones	- €	- €	- €	- €
	Demoliciones	- €	- €	- €	- €
	Ejecución de viario	- €	- €	- €	- €
	Ejecución de Residencial Vvda Libre	- €	- €	- €	- €
	Ejecución Hotelero	- €	- €	- €	- €
	TOTAL	- €	- €	- €	- €

Conceptos		Año 9	Año 10	Año 11	Año 12
Gastos	Proyecto de Reparcelación	- €	- €	- €	- €
	Indemnizaciones a propietarios por demoliciones	- €	- €	- €	- €
	Demoliciones	- €	- €	- €	- €
	Ejecución de viario	- €	- €	- €	- €
	Ejecución de Residencial Vvda Libre	- €	- €	- €	- €
	Ejecución Hotelero	- €	- €	- €	- €
	TOTAL	- €	- €	- €	- €

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

PEREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

Beneficios (Ingresos - Gastos) Anuales	
Beneficios (Ingresos - Gastos) Acumulados	

Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6
- 10.856.410,81 €	1.902.080,36 €	1.743.328,35 €	1.743.328,35 €	1.743.328,35 €	1.743.328,35 €
- 10.856.410,81 €	- 8.954.330,45 €	- 7.211.002,10 €	- 5.467.673,75 €	- 3.724.345,40 €	- 1.981.017,05 €

Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Año 11	Año 12
1.743.328,35 €	1.743.328,35 €	1.743.328,35 €	1.743.328,35 €	1.743.328,35 €	1.743.328,35 €
- 237.688,70 €	1.505.639,65 €	3.248.968,00 €	4.992.296,35 €	6.735.624,70 €	8.478.953,05 €

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

PEREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

A. MEMORIA /

A.4. MEMORIA ECONÓMICA /

A.4.2. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA CONFORME A LO ESTABLECIDO EN LA LEGISLACIÓN BÁSICA ESTATAL /

Según 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:

Artículo 22. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano.

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

El Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica analiza 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.

Objeto /

El TRLS focaliza el análisis de sostenibilidad en el Sector Publico, exigiendo la evaluación del impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas, sin realizar mención alguna a los recursos privados que fueran necesarios para la ejecución urbanizadora. En este sentido, centraremos el análisis económico en el nivel territorial de la administración local municipal, por ser la única administración que asumirá costes de implantación y mantenimiento de servicios públicos.

La ordenación propuesta no supondrá coste de implantación alguno al Ayuntamiento, ya que los propietarios del suelo lucrativo asumirán los costes de ejecución de las cesiones establecidas de forma previa o simultanea a la ejecución del suelo lucrativo.

El incremento del coste de mantenimiento de las nuevas superficies de viario y espacios libres propuestos tendrán una repercusión mínima en las partidas presuestarias destinadas por el Ayuntamiento para el mantenimiento del viario y los espacios libres del municipio.

Por otro lado, el incremento del número de viviendas propuesto supondrá un incremento proporcional en los ingresos del Ayuntamiento debido a impuestos municipales y a la aplicación de tasas por los servicios urbanos facilitados.

Ingresos /

Se consideran ingresos para la Hacienda Pública:

Incrementos patrimoniales;

Ingresos periódicos anuales;

Ingresos a periodificar.

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

PEREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

Ingresos / Criterios para calcular los ingresos para la Hacienda Pública / Incrementos patrimoniales / Cesión del 10% del incremento de aprovechamiento /

Nos remitimos a la justificación de la cesión del 10% del incremento de aprovechamiento incluida en apartados anteriores de este documento.

Coste de ejecución de uso Residencial Vivienda Protegida resultado de la ejecución de la cesión del 10% del incremento de aprovechamiento propuesto:

Conceptos		Superficie en m2	PEM en euros/m2 (COA MÁLAGA)	Conceptos	Coste en euros	Beneficio Industrial (13% de PEM)	Gastos Generales (6% de PEM)	Total sin IVA	IVA (21%)	Total con IVA	TOTAL por conceptos
Uso Residencial Vivienda Protegida (OA) procedente de cesión del 10% de aprovechamiento	Ejecución de edificio plurifamiliar aislado / Plantas sobre rasante	1872,05	964,00 €	PEM	1.804.656,20 €	234.605,31 €	108.279,37 €	2.147.540,88 €	450.983,58 €	2.598.524,46 €	2.821.418,22 €
				Proyecto y Dirección de obras	108.279,37 €	- €	- €	108.279,37 €	22.738,67 €	131.018,04 €	
				Dirección de Ejecución	36.093,12 €	- €	- €	36.093,12 €	7.579,56 €	43.672,68 €	
				Coordinación de Seguridad y Salud	36.093,12 €	- €	- €	36.093,12 €	7.579,56 €	43.672,68 €	
				Levantamiento topográfico	1.872,05 €	- €	- €	1.872,05 €	393,13 €	2.265,18 €	
				Informe Geotécnico	1.872,05 €	- €	- €	1.872,05 €	393,13 €	2.265,18 €	
				Licencia de obras	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
				ICIO	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
				Licencia Primera Ocupación	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
				Seguros							- €
	Ejecución de edificio plurifamiliar aislado / Plantas bajo rasante	468,01	545,00 €	PEM	255.066,81 €	33.158,69 €	15.304,01 €	303.529,51 €	63.741,20 €	367.270,70 €	399.266,38 €
				Proyecto y Dirección de obras	15.304,01 €	- €	- €	15.304,01 €	3.213,84 €	18.517,85 €	
				Dirección de Ejecución	5.101,34 €	- €	- €	5.101,34 €	1.071,28 €	6.172,62 €	
				Coordinación de Seguridad y Salud	5.101,34 €	- €	- €	5.101,34 €	1.071,28 €	6.172,62 €	
				Levantamiento topográfico	468,01 €	- €	- €	468,01 €	98,28 €	566,30 €	
				Informe Geotécnico	468,01 €	- €	- €	468,01 €	98,28 €	566,30 €	
				Licencia de obras	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
				ICIO	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
				Licencia Primera Ocupación	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
				Seguros							958,24 €
	Ejecución de espacios libres de parcela vinculados a viviendas	229,22	136,00 €	PEM	31.173,92 €	4.052,61 €	1.870,44 €	37.096,96 €	7.790,36 €	44.887,33 €	49.214,08 €
				Proyecto y Dirección de obras	1.870,44 €	- €	- €	1.870,44 €	392,79 €	2.263,23 €	
				Dirección de Ejecución	623,48 €	- €	- €	623,48 €	130,93 €	754,41 €	
				Coordinación de Seguridad y Salud	623,48 €	- €	- €	623,48 €	130,93 €	754,41 €	
				Levantamiento topográfico	229,22 €	- €	- €	229,22 €	48,14 €	277,36 €	
				Informe Geotécnico	229,22 €	- €	- €	229,22 €	48,14 €	277,36 €	
				Licencia de obras	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
				ICIO	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
				Licencia Primera Ocupación	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
				Seguros							118,11 €
	TOTAL										3.270.975,04 €

PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Coste de ejecución de uso Residencial Vivienda Libre resultado de la ejecución de la cesión del 10% del incremento de aprovechamiento propuesto:

Conceptos		Superficie en m2	PEM en euros/m2 (COA MÁLAGA)	Conceptos	Coste en euros	Beneficio Industrial (13% de PEM)	Gastos Generales (6% de PEM)	Total sin IVA	IVA (21%)	Total con IVA	TOTAL por conceptos
Uso Residencial Vivienda Libre (OA) procedente de cesión de 10% de aprovechamiento	Ejecución de edificio plurifamiliar aislado / Plantas sobre rasante	701,20	964,00 €	PEM	675.956,80 €	87.874,38 €	40.557,41 €	804.388,59 €	168.921,60 €	973.310,20 €	1.055.949,42 €
				Proyecto y Dirección de	40.557,41 €	- €	- €	40.557,41 €	8.517,06 €	49.074,46 €	
				Dirección de	13.519,14 €	- €	- €	13.519,14 €	2.839,02 €	16.358,15 €	
				Coordinación	13.519,14 €	- €	- €	13.519,14 €	2.839,02 €	16.358,15 €	
				Levantamiento	701,20 €	- €	- €	701,20 €	147,25 €	848,45 €	
				Informe	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
				Licencia de	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
				ICIO	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
				Licencia	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
				Seguros							2.534,28 €
	Ejecución de edificio plurifamiliar aislado / Plantas bajo rasante	175,30	545,00 €	PEM	95.538,50 €	12.420,01 €	5.732,31 €	113.690,82 €	23.875,07 €	137.565,89 €	149.550,27 €
				Proyecto y Dirección de	5.732,31 €	- €	- €	5.732,31 €	1.203,79 €	6.936,10 €	
				Dirección de	1.910,77 €	- €	- €	1.910,77 €	401,26 €	2.312,03 €	
				Coordinación	1.910,77 €	- €	- €	1.910,77 €	401,26 €	2.312,03 €	
				Levantamiento	175,30 €	- €	- €	175,30 €	36,81 €	212,11 €	
				Informe	175,30 €	- €	- €	175,30 €	36,81 €	212,11 €	
				Licencia de	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
				ICIO	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
				Licencia	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
				Seguros							358,92 €
	Ejecución de espacios libres de parcela vinculados a viviendas	110,88	136,00 €	PEM	15.079,68 €	1.960,36 €	904,78 €	17.944,82 €	3.768,41 €	21.713,23 €	23.806,20 €
				Proyecto y Dirección de	904,78 €	- €	- €	904,78 €	190,00 €	1.094,78 €	
				Dirección de	301,59 €	- €	- €	301,59 €	63,33 €	364,93 €	
				Coordinación	301,59 €	- €	- €	301,59 €	63,33 €	364,93 €	
				Levantamiento	110,88 €	- €	- €	110,88 €	23,28 €	134,16 €	
				Informe	110,88 €	- €	- €	110,88 €	23,28 €	134,16 €	
				Licencia de	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
				ICIO	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
				Licencia	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
				Seguros							57,13 €
	TOTAL										1.232.256,23 €

Balance de ingresos y gastos producidos por la cesión del 10% del incremento de aprovechamiento propuesto:

Precio de venta de Vivienda Libre en euros/m2t			2144,55
BALANCE DE VENTA DE VIVIENDAS			
Ingresos totales	Venta Residencial Vvda Protegida	4.014.704,83 €	5.357.346,31 €
	Venta Residencial Vvda Libre	1.342.641,48 €	
Costes Totales	Ejecución de Residencial Vvda Protegida	3.270.975,04 €	4.503.231,27 €
	Ejecución de Residencial Vvda Libre	1.232.256,23 €	
Beneficios = Ingresos totales - Costes totales			854.115,04 €
Porcentaje de beneficios sobre ingresos totales			15,94

PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios
Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios
Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Ingresos / Criterios para calcular los ingresos periódicos anuales / Transferencias corrientes de participación en tributos estatales y autonómicos /

Incluyen los ingresos que realizan otras administraciones públicas para gastos corrientes del municipio, como por ejemplo financiar una determinada actividad. Se trata de subvenciones de las que es beneficiario el ayuntamiento, no destinadas a inversiones o deuda.

Las transferencias corrientes de impuestos derivan de la participacion en Tributos Estatales y Autonómicos en función de la población municipal. Como consecuencia del aumento poblacional previsto por la actuación, se puede estimar un incremento de los ingresos municipales por este concepto.

Según los datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística, la población de la ciudad de Málaga fue de:

586.384 habitantes en 2023

Según los datos publicados en el Presupuesto Municipal, las transferencias corrientes asciendieron a la cantidad de:

367.962.756,62 euros en 2023

Por tanto, podemos estimar un incremento de las transferencias corrientes de:

367.962.756,62 euros / 586.384 habitantes = 627,51 euros/habitante

El incremento del IPC en la provincia ha sido de:

1,7% en el periodo 2023-2024

Por lo que el incremento de las transferencias corrientes será:

627,51 euros/habitante x 1,017 = 638,18 en 2024

Ingresos / Criterios para calcular los ingresos periódicos anuales / Criterios para calcular el impuesto a los Bienes Inmuebles (IBI) /

La Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles establece un tipo de gravamen general sobre el valor catastral de bienes inmuebles de naturaleza urbana de:

0,4510 %

Este tipo puede incrementarse para inmuebles no residenciales a partir de unos determinados valores catastrales. Sin embargo, optaremos por aplicar el tipo general y, así, operar con el caso más desfavorable para la Administración.

Para las edificaciones de uso Residencial Vivienda, y puesto que el valor catastral no puede superar el precio de venta, optaremos por operar con el precio de venta mínimo para garantizar una rentabilidad del 8% y, así, operar con el caso más desfavorable para la Administración.

Para calcular el precio de venta de las edificaciones de uso Hotelero, utilizaremos el precio de venta que le correspondería de ser de uso Residencial y lo multiplicaremos por el Coeficiente de Ponderación Relativo del uso Hotelero.

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

Ingresos / Criterios para calcular los ingresos periódicos anuales / Criterios para calcular el Impuesto a los Vehículos de Tracción Mecánica /

Según datos de la Direccion General de Trafico el municipio cuenta con un parque móvil de:

896.123 turismos en 2022

Según los datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística, la población de la ciudad fue de:

579.076 habitantes en 2022

Por lo que podemos establecer el siguiente ratio:

896.123 turismos / 579.076 habitantes = 1,55 turismos/habitante

Por otro lado, estimaremos el incremento de los ingresos debidos al Impuesto a los Vehículos de Tracción Mecánica a partir de los parámetros de la ordenanza fiscal del municipio.

Para operar con el caso más desfavorable para la Administración, supondremos que el incremento de la recaudación del Impuesto a los Vehículos de Tracción Mecánica propiciado por la actuación propuesta corresponde a vehículos de 12 hasta 15,99 caballos fiscales, a los que corresponde una cuota de:

138,90 euros/vehículo

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

PEREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

Ingresos / Criterios para calcular los ingresos periódicos anuales / Criterios para calcular el impuesto a las Actividades Económicas /

La deuda tributaria (DT), es decir, la cantidad que debe abonar el obligado tributario, es la suma del resultado de aplicar sobre la cuota tarifa (CT) el coeficiente de ponderación (CP), el coeficiente de situación (CS) y sobre la cuota tarifa modificada por el coeficiente de ponderacion, el recargo provincial (RP). La expresión gráfica de la fórmula para el cálculo del IAE es la siguiente:

DT = (CT x CP x CS) + [(CT x CP) x RP]

La Cuota Tarifa (CT) es una cantidad que es calculada en función de la actividad y demás elementos manifestados en la declaración de alta, (p.e. superficie del local...).

El Coeficiente de Ponderación (CP) se aplica sobre las cuotas municipales, provinciales o nacionales fijadas en las tarifas del impuesto y se determinará en función del importe neto de la cifra de negocios del obligado tributario.

Cuota incrementada (CI) = CT x CP

El Coeficiente de Situación (CS) pondera la situación física del local dentro de cada término municipal. Los coeficientes de situación aplicables se encuentran recogidos en los Anexos de la Ordenanza número 2 reguladora del impuesto.

Cuota tributaria (CTR) = CI x CS

El Recargo Provincial (CP) es un porcentaje establecido por la Excma. Diputación Provincial para todas las actividades que se desarrollen dentro de la provincia de Málaga. Desde el ejercicio 1996 el recargo es del 35 por 100.

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

ESTIMACIÓN DEL IMPUESTO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS		
DATOS DE LA ACTIVIDAD		
Actividad		Hospedaje
Ratio de m2t totales por habitación	5 estrellas	127,00
	4 estrellas	83,00
	3 estrellas	59,00
	2 estrellas	
	1 estrella	
Ratio de beneficios en euros/habitación	5 estrellas	37444,00
	4 estrellas	18722,00
	3 estrellas	21701,08
	2 estrellas	17083,83
	1 estrella	12466,58
Superficie construida en m2t		6182,94
Superficie descubierta o no construida en m2s		1285,92
Número de habitaciones	5 estrellas	49
	4 estrellas	74
	3 estrellas	105
	2 estrellas	105
	1 estrella	105
Beneficio anual	5 estrellas	1.822.944,92 €
	4 estrellas	1.394.662,68 €
	3 estrellas	2.274.177,03 €
	2 estrellas	1.790.309,58 €
	1 estrella	1.306.442,12 €

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

PEREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

CUOTA TARIFA (CT)				
Real Decreto Legislativo 1175/1990, de 28 de septiembre, por el que se aprueban las tarifas y la instrucción del impuesto sobre actividades económicas				
Cuota Tarifa (CT) = Cuota Mínima Municipal + Elemento Superficie				
Cuota Mínima Municipal (Anexo 1)	Actividad			Hospedaje
	División			6
	Agrupación			68
	euros/habitación para hoteles y moteles		5 estrellas	17,417331
			4 estrellas	9,95276
			3 estrellas	5,601433
			2 estrellas	4,357338
			1 estrella	3,425769
	Cuota Mínima Municipal		5 estrellas	847,96 €
			4 estrellas	741,41 €
			3 estrellas	587,01 €
			2 estrellas	456,63 €
			1 estrella	359,01 €
Elemento Superficie (Anexo II)	Superficie construida en m2t			6.182,94 €
	Superficie no construida o descubierta computable en m2s	Superficie no construida o descubierta en m2s	1285,92	257,18 €
		Deducción en %	20	
	Deducción general en m2s	Actividad	Hospedaje	2.576,05 €
		Deducción en %	40	
	Elemento Superficie			3.606,89 €
Cuota Tarifa (CT)				4.348,30 €

COEFICIENTE DE PONDERACIÓN (CP)	
Importe Neto de la Cifra de Negocios en euros	Coeficiente
Desde 1.000.000,00 hasta 5.000.000,00	1,29
Desde 5.000.000,01 hasta 10.000.000,00	1,3
Desde 10.000.000,01 hasta 50.000.000,00	1,32
Desde 50.000.000,01 hasta 100.000.000,00	1,33
Mas de 100.000.000,00	1,35
Sin cifra neta de negocio	1,31

CUOTA INCREMENTADA (CI)	
Ordenanza Fiscal	
Cuota Incrementada (CI) = Cuota Tarifa (CT) x Coeficiente de Ponderación (CP)	
Cuota Incrementada (CI)	5.609,31 €

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

PEREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

COEFICIENTE DE SITUACIÓN (CS)	
Ordenanza Fiscal	
Categoría de calle	Coeficiente
Primera	2,91
Segunda	2,70
Tercera	2,43
Cuarta	2,15
Quinta	1,88
Sexta	1,61
Séptima	1,34
Octava	1,07
Novena	0,80
CUOTA TRIBUTARIA (CTR)	
Ordenanza Fiscal	
Cuota Tributaria (CTR) = Cuota Incrementada (CI) x Coeficiente de Situación (CS)	
Cuota Tributaria (CTR)	15.145,14 €
RECARGO PROVINCIAL (RP)	
Provincia	Málaga
Recargo en %	35
DEUDA TRIBUTARIA (DT)	
Ordenanza Fiscal	
Deuda Tributaria (DT) = (CT x CP x CS) + [(CT x CP) x RP] = CTR + (CI X RP)	
Deuda Tributaria (DT)	17.108,40 €

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

Ingresos / Criterios para calcular los ingresos a periodificar / Criterios para calcular el impuesto al Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana /

No procede porque no se ha realizado ninguna transmisión de inmuebles urbanos.

Ingresos / Criterios para calcular los ingresos a periodificar / Criterios para calcular el Impuesto a las Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) /

Según dispone la Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras, es de aplicación un tipo de gravamen del:

4,00 € sobre el PEM.

Ingresos / Criterios para calcular los ingresos a periodificar / Criterios para calcular las tasas por Licencias Urbanísticas /

Según dispone la Ordenanza fiscal reguladora:

Tasa por tramitación de proyecto de urbanización:

2,5% sobre PEM

Tasa por la tramitación de un proyecto de reparcelación:

Tasa por Licencia de Reparcelación	T = F + 1/166,386 [K x M x S x (1+e)]			3.619,93 €
	S Superficie reparcelada		19.042,18 €	
	F Coeficiente		1.577,54 €	
	e		0,6524	
	Coeficiente de edificabilidad del sector			
	M Coeficiente anual de actualización		1,5	
	K		7,2	
	Número de propietarios	K		
	1	1		
	2	2		
	3	3		
	10	7,2		
	25	13,2		
	50	18,2		
	100	25,7		
	250	40,7		
	500	60,7		
	1000	95,7		

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

Ingresos / Criterios para calcular los ingresos a periodificar / Criterios para calcular las tasas por Licencias de Obras /

Según dispone la Ordenanza Fiscal reguladora, se aplicará una tasa general de:

2,5% sobre PEM

Ingresos / Criterios para calcular los ingresos a periodificar / Criterios para calcular las tasas por Licencias de Primera Ocupación /

Según dispone la Ordenanza fiscal reguladora, el tipo impositivo sobre la Tasa de Licencia de Primera Ocupación:

No devenga tasa.

Ingresos / Criterios para calcular los ingresos a periodificar / Criterios para calcular las tasas por Licencias de Apertura de Establecimientos /

Según dispone la Ordenanza fiscal reguladora:

Establecimientos hoteleros con evacuación de humos = Tarifa B (Especial) = Importe según actividad x Superficie x coeficiente por categoría de calle según el callejero fiscal vigente = 23,70 euros/m2 x Superficie x 0,80 (calles de segunda categoría)

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

Conceptos					Año 1 Parciales	Año 2 Parciales	Año 3 Parciales	Año 4 Parciales
Incrementos Patrimoniales	Cesión 10% incremento de aprovechamiento				- €	- €	854.115,04 €	- €
Ingresos periódicos anuales	Transferencias corrientes de participación en Tributos Estatales y Autonómicos	Incremento del nº de habitantes		125,38	- €	- €	80.015,01 €	80.015,01 €
		Ingreso en euros por habitante y año		638,18				
	Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)	Precio de venta	Vvda Protegida	4.014.704,83 €	- €	- €	148.673,67 €	148.673,67 €
			Vvda Libre Admon	1.182.991,07 €				
			Vvda Libre resto	10.612.743,08 €				
			Uso Hotelero	17.154.898,25 €				
		Porcentaje sobre precio de venta		0,4510%				
	Impuesto Vehículos Tracción Mecánica	Incremento de población estimado en número de habitantes		125,38	- €	- €	26.993,69 €	26.993,69 €
		Ratio de turismos por habitante		1,55				
		Valor medio estimado del impuesto por vehículo		138,90 €				
	Impuesto Actividades Económicas	Uso Hotelero		17108,40	- €	- €	17.108,40 €	17.108,40 €
Ingresos a periodificar	Impuesto Incremento Valor Terrenos de Naturaleza				- €	- €	- €	- €
	Tasas Licencias Urbanísticas	Tasas Licencia Reparcelación		3.619,93 €	15.584,60 €	- €	- €	- €
		Tasas Licencia Urbanización		11.964,67 €				
	Tasas por Licencias de Obra	Licencia de obra de Residencial Vivienda Libre deducidas cesiones		44.538,95 €	126.362,15 €	- €	- €	- €
		Licencia de obra de Hotelero		81.823,20 €				
	Impuesto Construcciones Instalaciones y Obras (ICIO)	PEM Urbanización		478.586,88 €	- €	625.075,05 €	- €	- €
		PEM Residencial Vivienda Libre deducidas cesiones		3.989.495,24 €				
		PEM Hotelero		11.158.794,24 €				
		Tasa estimada en % sobre PEM		4,00%				
	Tasas por Licencias de Primera Ocupación	Tasa de Licencia de Obras		625.075,05 €	- €	- €	- €	- €
		Porcentaje sobre tasa de Licencia de Obras		0%				
	Tasas por Licencias de Apertura	Importe según actividad		23,70 €	- €	1.172,29 €	- €	- €
		Coeficiente según categoría de calle		0,80				
		Superficie construida del establecimiento en m2t		6182,94				
Total ingresos					141.946,75 €	626.247,34 €	1.126.905,81 €	272.790,77 €

PEREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Conceptos					Año 5	Año 6	Año 7	Año 8
					Parciales	Parciales	Parciales	Parciales
Incrementos Patrimoniales	Cesión 10% incremento de aprovechamiento				- €	- €	- €	- €
Ingresos periódicos anuales	Transferencias corrientes de participación en Tributos Estatales y Autonómicos	Incremento del nº de habitantes		125,38	80.015,01 €	80.015,01 €	80.015,01 €	80.015,01 €
		Ingreso en euros por habitante y año		638,18				
	Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)	Precio de venta	Vvda Protegida	4.014.704,83 €	148.673,67 €	148.673,67 €	148.673,67 €	148.673,67 €
			Vvda Libre Admon	1.182.991,07 €				
			Vvda Libre resto	10.612.743,08 €				
			Uso Hotelero	17.154.898,25 €				
		Porcentaje sobre precio de venta		0,4510%				
	Impuesto Vehículos Tracción Mecánica	Incremento de población estimado en número de habitantes		125,38	26.993,69 €	26.993,69 €	26.993,69 €	26.993,69 €
		Ratio de turismos por habitante		1,55				
		Valor medio estimado del impuesto por vehículo		138,90 €				
	Impuesto Actividades Económicas	Uso Hotelero		17108,40	17.108,40 €	17.108,40 €	17.108,40 €	17.108,40 €
Ingresos a periodificar	Impuesto Incremento Valor Terrenos de Naturaleza				- €	- €	- €	- €
	Tasas Licencias Urbanísticas	Tasas Licencia Reparcelación		3.619,93 €	- €	- €	- €	- €
		Tasas Licencia Urbanización		11.964,67 €				
	Tasas por Licencias de Obra	Licencia de obra de Residencial Vivienda Libre deducidas cesiones		44.538,95 €	- €	- €	- €	- €
		Licencia de obra de Hotelero		81.823,20 €				
	Impuesto Construcciones Instalaciones y Obras (ICIO)	PEM Urbanización		478.586,88 €	- €	- €	- €	- €
		PEM Residencial Vivienda Libre deducidas cesiones		3.989.495,24 €				
		PEM Hotelero		11.158.794,24 €				
		Tasa estimada en % sobre PEM		4,00%				
	Tasas por Licencias de Primera Ocupación	Tasa de Licencia de Obras		625.075,05 €	- €	- €	- €	- €
		Porcentaje sobre tasa de Licencia de Obras		0%				
	Tasas por Licencias de Apertura	Importe según actividad		23,70 €	- €	- €	- €	- €
		Coeficiente según categoría de calle		0,80				
		Superficie construida del establecimiento en m2t		6182,94				
Total ingresos					272.790,77 €	272.790,77 €	272.790,77 €	272.790,77 €

PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Conceptos					Año 9 Parciales	Año 10 Parciales
Incrementos Patrimoniales	Cesión 10% incremento de aprovechamiento				- €	- €
Ingresos periódicos anuales	Transferencias corrientes de participación en Tributos Estatales y Autonómicos	Incremento del nº de habitantes		125,38	80.015,01 €	80.015,01 €
		Ingreso en euros por habitante y año		638,18		
	Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)	Precio de venta	Vvda Protegida	4.014.704,83 €	148.673,67 €	148.673,67 €
			Vvda Libre Admon	1.182.991,07 €		
			Vvda Libre resto	10.612.743,08 €		
			Uso Hotelero	17.154.898,25 €		
		Porcentaje sobre precio de venta		0,4510%		
	Impuesto Vehículos Tracción Mecánica	Incremento de población estimado en número de habitantes		125,38	26.993,69 €	26.993,69 €
		Ratio de turismos por habitante		1,55		
		Valor medio estimado del impuesto por vehículo		138,90 €		
	Impuesto Actividades Económicas	Uso Hotelero		17108,40	17.108,40 €	17.108,40 €
Ingresos a periodificar	Impuesto Incremento Valor Terrenos de Naturaleza				- €	- €
	Tasas Licencias Urbanísticas	Tasas Licencia Reparcelación		3.619,93 €	- €	- €
		Tasas Licencia Urbanización		11.964,67 €		
	Tasas por Licencias de Obra	Licencia de obra de Residencial Vivienda Libre deducidas cesiones		44.538,95 €	- €	- €
		Licencia de obra de Hotelero		81.823,20 €		
	Impuesto Construcciones Instalaciones y Obras (ICIO)	PEM Urbanización		478.586,88 €	- €	- €
		PEM Residencial Vivienda Libre deducidas cesiones		3.989.495,24 €		
		PEM Hotelero		11.158.794,24 €		
		Tasa estimada en % sobre PEM		4,00%		
	Tasas por Licencias de Primera Ocupación	Tasa de Licencia de Obras		625.075,05 €	- €	- €
		Porcentaje sobre tasa de Licencia de Obras		0%		
	Tasas por Licencias de Apertura	Importe según actividad		23,70 €	- €	- €
		Coeficiente según categoría de calle		0,80		
		Superficie construida del establecimiento en m2t		6182,94		
Total ingresos					272.790,77 €	272.790,77 €

PEREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Gastos /

Se consideran gastos para la Hacienda Pública:

Gastos de inversión;

Gastos de funcionamiento municipal;

Gastos de mantenimiento.

Gastos / Criterios para calcular los gastos de inversión / Ejecución de Sistemas Generales /

No procede porque no se han previsto Sistemas Generales.

Gastos / Criterios para calcular los gastos de inversión / Ejecución de Sistemas Locales /

Comprende los siguientes gastos:

Ejecución de Espacios Libres propuestos en el ámbito.

Conceptos	Superficie en m2	PEM en euros/m2 (COA MÁLAGA)	Conceptos	Coste en euros	Beneficio Industrial (13% de PEM)	Gastos Generales (6% de PEM)	Total sin IVA	IVA (21%)	Total con IVA	TOTAL por conceptos
Ejecución de dotación de suelos para el Sistema Local de Espacios Libres	2709,16	136,00 €	PEM	368.445,76 €	47.897,95 €	22.106,75 €	438.450,45 €	92.074,60 €	530.525,05 €	581.663,15 €
			Proyecto y Dirección de obras	22.106,75 €	- €	- €	22.106,75 €	4.642,42 €	26.749,16 €	
			Dirección de Ejecución	7.368,92 €	- €	- €	7.368,92 €	1.547,47 €	8.916,39 €	
			Coordinación de Seguridad y Salud	7.368,92 €	- €	- €	7.368,92 €	1.547,47 €	8.916,39 €	
			Levantamiento topográfico	2.709,16 €	- €	- €	2.709,16 €	568,92 €	3.278,08 €	
			Informe Geotécnico	2.709,16 €	- €	- €	2.709,16 €	568,92 €	3.278,08 €	
			Licencia de obras	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
			ICIO	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
			Licencia Primera Ocupación	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
			Seguros							- €
	TOTAL									581.663,15 €

Gastos / Criterios para calcular los gastos de funcionamiento municipal / Gastos dependientes de la población /

Dependen del incremento de la poblacion que se produce como consecuencia de la innovacion. No crecen proporcionalmente al incremento de la poblacion, ya que una parte de los gastos son fijos o estructurales y otra es variable y depende del numero de habitantes.

Según los datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística, la población de la ciudad de Málaga fue de:

586.384 habitantes en 2023

Según el Presupuesto Municipal del Ayuntamiento el importe de los Gastos Ordinarios, u Operaciones Corrientes, asciende a:

809.791.598,47 € en 2023

Esto supone un gasto por habitante de:

809.791.598,47 € / 586.384 habitantes = 1.380,99 € en 2023

El incremento del IPC en la provincia ha sido de:

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

PEREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

1,7% en el periodo 2023-2024

Por tanto, el gasto por habitante en fecha de presentación de este documento se estima en:

1.380,99 € x 1,017 = 1.404,47 € en 2024

Consideraremos un 60 % como gastos fijos, y, por tanto, independientes de pequeños incrementos de la población, y un 40 % como gastos variables, por lo que estos últimos supondrán:

1.404,47 € x 0,40 = 561,79 €/habitante en 2024

Por otro lado, el incremento de población propuesto en el ámbito es de:

125,38 habitantes

Gastos / Criterios para calcular los gastos de mantenimiento / Viario público /

Según el Libro Verde de la Conservacion de la Infraestructura en España de la Asociacin de Empresas de Conservación y Explotación de Infraestructuras (ACEX), se estima necesario invertir para la conservación de las infraestructuras un 2% del valor patrimonial de las mismas.

Gastos / Criterios para calcular los gastos de mantenimiento / Zonas verdes /

Se estima un precio medio de mantenimiento por metro cuadrado de zona verde de:

3,00 €/m2

Gastos / Criterios para calcular los gastos de mantenimiento / Alumbrado público /

La determinacion de los costes de alumbrado publico se realiza en función de las luminarias instaladas en los viales publicos y en las zonas verdes del ambito.

A efectos del cálculo, se estima una luminaria cada 400 m2 de vial o de espacio libre.

Considerando una prevision de cargas de 4,2 kW, 8 h de funcionamiento medio diario y un precio de 0,2 €/kWh, se obtiene:

4,2 kW x 365 dias x 8 h x 0,2 €/kWh = 2.452,80 euros/luminaria y año

Gastos / Criterios para calcular los gastos de mantenimiento / Saneamiento /

La nueva infraestructura de saneamiento que se ejecute en el ámbito como parte de la urbanización del viario público será pagada por los propietarios y explotada por la empresa concesionaria del servicio a nivel municipal, por lo que el coste de mantenimiento de la ampliación de la red de saneamiento propuesta será proporcionalmente despreciable en comparación con el de la red existente, y, en cualquier caso, quedaría equilibrado por el aumento de facturación debido al aumento de usuarios debido a la actuación propuesta. Y lo mismo sucederá con la depuración de aguas residuales. Por tanto, la ampliación de la red de saneamiento municipal propuesta no supondrá un incremento de coste para la Hacienda Pública Local.

Gastos / Gastos de mantenimiento / Abastecimiento de agua potable /

La nueva infraestructura de abastecimiento que se ejecute en el ámbito como parte de la urbanización del viario público será pagada por los propietarios y explotada por la empresa concesionaria del servicio a nivel municipal.

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

Los costes de mantenimiento derivados de la ampliación de la red municipal de abastecimiento de agua se cubren mediante el aumento de la facturación debido al incremento de usuarios, por lo que no supone un incremento de coste para el Ayuntamiento.

Gastos / Gastos de mantenimiento / Recogida de basura /

Los costes del servicio municipal de recogida y tratamiento de basuras se cubren mediante el aumento de la facturación debido al incremento de usuarios, por lo que no supone un incremento de coste para el Ayuntamiento.

Gastos / Gastos de mantenimiento / Limpieza viaria /

Los gastos derivados de la limpieza viaria se estiman en:

3,00 €/m2

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

Conceptos				Año 1	Año 2	Año 3	Año 4
				Parciales	Parciales	Parciales	Parciales
Gastos de inversión	Ejecución de Espacios Libres de Sistemas Generales			- €	- €	- €	- €
	Ejecución de Equipamientos de Sistemas Generales			- €	- €	- €	- €
	Ejecución de otros Sistemas Generales			- €	- €	- €	- €
	Ejecución de Espacios Libres de Sistemas Locales			581.663,15 €	- €	- €	- €
	Ejecución de Equipamientos de Sistemas Locales			- €	- €	- €	- €
Gastos de funcionamiento municipal	Gastos dependientes población	Gasto corriente variable por persona y año	561,79 €	- €	- €	70.437,23 €	70.437,23 €
		Incremento de población propuesto en número de habitantes	125,38				
Gastos de mantenimiento	Viario público	Superficie preexistente de viario público en m2s	5455,99	- €	4.333,99 €	4.333,99 €	4.333,99 €
		Superficie de viario público propuesta en m2s	9970,56				
		Incremento de superficie de viario público propuesta en m2s	4514,57				
		PEM en euros/m2	48,00				
		PEM de incremento de viario propuesto	216.699,36 €				
		Porcentaje del PEM	2,00%				
	Zonas verdes	Superficie en m2s	2709,16	- €	8.127,48 €	8.127,48 €	8.127,48 €
		Precio estimado por m2s y año	3,00				
	Alumbrado público	Incremento de superficie de viario	4514,57	- €	44.295,91 €	44.295,91 €	44.295,91 €
		Incremento de superficie de zonas	2709,16				
		Ratio de luminarias por m2	0,0025				
		Numero de luminarias previstas	18,06				
		Coste por luminaria y año	2452,80				
	Saneamiento	Se ha estimado que el coste de mantenimiento de la ampliación de la red propuesta se compensará con el aumento de facturación debido al incremento de población		- €	- €	- €	- €
	Abastecimiento de agua potable	Se ha estimado que el coste de mantenimiento de la ampliación de la red propuesta se compensará con el aumento de facturación debido al incremento de población		- €	- €	- €	- €
	Recogida de basura	Se ha estimado que el coste de la ampliación del servicio se compensará con el aumento de facturación debido al incremento de población		- €	- €	- €	- €
	Limpieza viaria	Incremento de superficie de viario en m2s	4514,57	- €	21.671,19 €	21.671,19 €	21.671,19 €
		Incremento de superficie de zonas verdes en m2s	2709,16				
		Precio estimado por m2s y año	3,00				
Total gastos				581.663,15 €	78.428,57 €	148.865,80 €	148.865,80 €

PEREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Conceptos				Año 5	Año 6	Año 7	Año 8
				Parciales	Parciales	Parciales	Parciales
Gastos de inversión	Ejecución de Espacios Libres de Sistemas Generales			- €	- €	- €	- €
	Ejecución de Equipamientos de Sistemas Generales			- €	- €	- €	- €
	Ejecución de otros Sistemas Generales			- €	- €	- €	- €
	Ejecución de Espacios Libres de Sistemas Locales			- €	- €	- €	- €
	Ejecución de Equipamientos de Sistemas Locales			- €	- €	- €	- €
Gastos de funcionamiento municipal	Gastos dependientes población	Gasto corriente variable por persona y año	561,79 €	70.437,23 €	70.437,23 €	70.437,23 €	70.437,23 €
		Incremento de población propuesto en número de habitantes	125,38				
Gastos de mantenimiento	Viario público	Superficie preexistente de viario público en m2s	5455,99	4.333,99 €	4.333,99 €	4.333,99 €	4.333,99 €
		Superficie de viario público propuesta en m2s	9970,56				
		Incremento de superficie de viario público propuesta en m2s	4514,57				
		PEM en euros/m2	48,00				
		PEM de incremento de viario propuesto	216.699,36 €				
		Porcentaje del PEM	2,00%				
	Zonas verdes	Superficie en m2s	2709,16	8.127,48 €	8.127,48 €	8.127,48 €	8.127,48 €
		Precio estimado por m2s y año	3,00				
	Alumbrado público	Incremento de superficie de viario	4514,57	44.295,91 €	44.295,91 €	44.295,91 €	44.295,91 €
		Incremento de superficie de zonas	2709,16				
		Ratio de luminarias por m2	0,0025				
		Numero de luminarias previstas	18,06				
		Coste por luminaria y año	2452,80				
	Saneamiento	Se ha estimado que el coste de mantenimiento de la ampliación de la red propuesta se compensará con el aumento de facturación debido al incremento de población		- €	- €	- €	- €
	Abastecimiento de agua potable	Se ha estimado que el coste de mantenimiento de la ampliación de la red propuesta se compensará con el aumento de facturación debido al incremento de población		- €	- €	- €	- €
	Recogida de basura	Se ha estimado que el coste de la ampliación del servicio se compensará con el aumento de facturación debido al incremento de población		- €	- €	- €	- €
	Limpieza viaria	Incremento de superficie de viario en m2s	4514,57	21.671,19 €	21.671,19 €	21.671,19 €	21.671,19 €
		Incremento de superficie de zonas verdes en m2s	2709,16				
		Precio estimado por m2s y año	3,00				
Total gastos				148.865,80 €	148.865,80 €	148.865,80 €	148.865,80 €

PEREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Conceptos				Año 9 Parciales	Año 10 Parciales
Gastos de inversión	Ejecución de Espacios Libres de Sistemas Generales			- €	- €
	Ejecución de Equipamientos de Sistemas Generales			- €	- €
	Ejecución de otros Sistemas Generales			- €	- €
	Ejecución de Espacios Libres de Sistemas Locales			- €	- €
	Ejecución de Equipamientos de Sistemas Locales			- €	- €
Gastos de funcionamiento municipal	Gastos dependientes población	Gasto corriente variable por persona y año	561,79 €	70.437,23 €	70.437,23 €
		Incremento de población propuesto en número de habitantes	125,38		
Gastos de mantenimiento	Viario público	Superficie preexistente de viario público en m2s	5455,99	4.333,99 €	4.333,99 €
		Superficie de viario público propuesta en m2s	9970,56		
		Incremento de superficie de viario público propuesta en m2s	4514,57		
		PEM en euros/m2	48,00		
		PEM de incremento de viario propuesto	216.699,36 €		
		Porcentaje del PEM	2,00%		
	Zonas verdes	Superficie en m2s	2709,16	8.127,48 €	8.127,48 €
		Precio estimado por m2s y año	3,00		
	Alumbrado público	Incremento de superficie de viario	4514,57	44.295,91 €	44.295,91 €
		Incremento de superficie de zonas	2709,16		
		Ratio de luminarias por m2	0,0025		
		Numero de luminarias previstas	18,06		
		Coste por luminaria y año	2452,80		
	Saneamiento	Se ha estimado que el coste de mantenimiento de la ampliación de la red propuesta se compensará con el aumento de facturación debido al incremento de población		- €	- €
	Abastecimiento de agua potable	Se ha estimado que el coste de mantenimiento de la ampliación de la red propuesta se compensará con el aumento de facturación debido al incremento de población		- €	- €
	Recogida de basura	Se ha estimado que el coste de la ampliación del servicio se compensará con el aumento de facturación debido al incremento de población		- €	- €
	Limpieza viaria	Incremento de superficie de viario en m2s	4514,57	21.671,19 €	21.671,19 €
		Incremento de superficie de zonas verdes en m2s	2709,16		
		Precio estimado por m2s y año	3,00		
Total gastos				148.865,80 €	148.865,80 €

PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Balance de Ingresos y gastos /

(Ingresos - Gastos) Anuales
(Ingresos - Gastos) Acumulado

Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
- 439.716,40 €	547.818,77 €	978.040,01 €	123.924,97 €	123.924,97 €
- 439.716,40 €	108.102,37 €	1.086.142,38 €	1.210.067,34 €	1.333.992,31 €

Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
123.924,97 €	123.924,97 €	123.924,97 €	123.924,97 €	123.924,97 €
1.457.917,28 €	1.581.842,24 €	1.705.767,21 €	1.829.692,18 €	1.953.617,14 €

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

A. MEMORIA /

A.4. MEMORIA ECONÓMICA /

A.4.3. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA CONFORME A LO ESTABLECIDO EN LA LEGISLACIÓN BÁSICA ESTATAL /

Según 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:

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.

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

a), b), c), d) y e) ***(Anuladas).***

La Memoria de Viabilidad Económica está enfocada a concretar la rentabilidad de la actuación; es la relación entre el rendimiento bruto y la inversión total; este documento podrá incorporarse como un apartado independiente pero dentro del Estudio Económico-Financiero.

Nos remitimos al Estudio Económico Financiero incluido en este documento.

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

B. NORMATIVA URBANÍSTICA /

B.1. PREVISIONES DE ORDENACIÓN /

Será de aplicación la normativa urbanística en vigor y, en concreto:

- La correspondiente a la Zona de Ordenación Abierta Subzona 2 (OA-2) en las parcelas de uso Residencial ubicadas en la mitad sur de la manzana central de la ordenación propuesta;
- La correspondiente a la Zona Hotelera y a la Zona de Ordenación Abierta Subzona 2 (OA-2) en la parcela de uso Hotelero ubicada en la mitad norte de la manzana central de la ordenación propuesta;
- La correspondiente a la Zona Hotelera y a la Zona de Ordenación Abierta Subzona 2 (OA-2) en las parcelas de uso Hotelero propuestas para rematar las manzanas preexistentes de uso Productivo.

Se modifican los siguientes aspectos de la normativa urbanística de aplicación de forma específica para la ordenación propuesta:

CAPITULO SEXTO. ZONA DE ORDENACION ABIERTA (OA).

Artículo 12.6.4. Condiciones de la Ordenación y Edificación para la Subzona OA-2.

5. Separación a linderos privados y entre unidades de edificación.

Se propone modificar la siguiente determinación:

En aquellos casos en que por la estructura propia de la parcelación existente fuera necesario aplicar tales parámetros, se regirán por las prescripciones especificadas en los apartados 4.2 4.3 y 4.4 del artículo 12.6.3 precedente.

Artículo 12.6.3. Condiciones de la Ordenación para la Subzona OA-1.

4.2. Separación a linderos privados.

La separación a linderos privados será de 1/4 de la altura total del edificio.

Las plantas bajas pueden adosarse a linderos privados siempre que no se generen nuevas medianerías vistas, no obstante, en caso de separarse de estos lo harán a una distancia mínima de 3 metros.

La diferencia de cotas de rasante del terreno en los linderos medianeros de dos parcelas colindantes, no deberá ser superior a 1,50 metros, debiendo escalonarse las diferentes rasantes adaptándose a la topografía existente.

Cuando alguno de los linderos privados esté configurado por la medianería de un edificio preexistente, las condiciones concretas de edificación en lo que se refiere a la separación a linderos de los cuerpos edificados, quedarán determinados en cada caso por el Ayuntamiento – previa propuesta o petición de la parte interesada -, cuya resolución responderá a criterios de interpretación basados en estas Normas teniendo siempre como objetivo el logro de una adecuada recomposición urbana.

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

La separación mínima entre fachadas será de 1/2 de la altura del edificio más alto.

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

Por esta otra:

"No se establece separación mínima a los linderos privados."

El objetivo de está modificación es el de integrar las edificaciones que se propongan en el ámbito con esta ordenanza con las edificaciones colindantes de uso Productivo para generar una manzana urbanística con una tipología edificatoria homogénea.

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

B. NORMATIVA URBANÍSTICA /

B.2. PREVISIONES DE EJECUCIÓN Y PROGRAMACIÓN /

Ejecución urbanística / Principio básico /

El principio básico de la ordenación y la ejecución o gestión urbanística es el equilibrio de cargas y beneficios.

Según la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía:

Artículo 88 La ejecución urbanística. Alcance y principios

1. La ejecución urbanística tiene por objeto la materialización de los contenidos de los instrumentos de ordenación urbanística, y comprende:

a) La gestión para la obtención de los terrenos calificados como dotaciones públicas, la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas y la equidistribución de cargas y beneficios, conforme al régimen que resulte aplicable en cada caso.

b) La ejecución material para la realización de las obras de urbanización y edificación y su conservación.

c) La determinación del carácter público o privado de estas actuaciones.

d) Las demás actuaciones contenidas en los títulos V y VI de esta ley.

Según el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía:

Artículo 123 Alcance de la ejecución urbanística

La ejecución urbanística tiene por objeto la materialización de los contenidos de los instrumentos de ordenación urbanística, y comprende:

a) La obtención de los terrenos calificados como dotaciones públicas, la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas y la equidistribución de cargas y beneficios, conforme al régimen que resulte aplicable en cada caso.

b) La ejecución material para la realización de las obras de urbanización y edificación y su conservación.

c) La organización temporal de la ejecución, incluyendo, en caso de ser conveniente, las fases de urbanización y la fijación del orden de las actuaciones, cuando dichas determinaciones no se contengan en el instrumento de ordenación urbanística o requieran su adaptación.

d) La determinación por la Administración del carácter público o privado de las actuaciones previstas en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

e) Las demás actuaciones contenidas en los Títulos V y VI de la ley.

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

Ejecución urbanística / Caracterización /

La ejecución o gestión urbanística se caracteriza por:

Modalidad de ejecución urbanística;

Sistema de actuación urbanística;

Instrumentos y técnicas de ejecución urbanística;

Instrumentos de ejecución material;

Una vez finalizada la ejecución o gestión urbanística, comienza el proceso edificatorio.

Ejecución urbanística / Caracterización / Modalidad /

La modalidad determina el sistema de actuación urbanística conforme al que debe desarrollarse la actividad de ejecución. Estas modalidades son las siguientes:

Sistemática o asistemática, también llamadas aisladas, en función de si se pueden delimitar unidades de ejecución. Las unidades de ejecución operan como ámbito para el desarrollo de la totalidad de las operaciones jurídicas y materiales, con autonomía técnica y económica, precisas para la ejecución del instrumento de ordenación urbanística, sin perjuicio de las precisas para las conexiones exteriores, así como para el cumplimiento de los deberes de cesión, urbanización y justa distribución de beneficios y cargas derivados de la ordenación. Salvo determinación expresa del instrumento de ordenación, se entenderá que la delimitación de la actuación de transformación comporta la de unidades de ejecución coincidentes con la misma. En las actuaciones sistemáticas es posible delimitar una Unidad de Ejecución porque se pueden obtener dentro del ámbito todas las cesiones determinadas por la ordenación propuesta. En las actuaciones asistemáticas no es posible delimitar una Unidad de Ejecución porque no se pueden obtener dentro del ámbito todas las cesiones determinadas por la ordenación propuesta. Mientras que las actuaciones sistemáticas tienen como objetivo, por regla general, una actuación de urbanización o reurbanización, las actuaciones asistemáticas tienen como objetivo actuaciones puntuales de dotación pública del suelo urbano, es decir, actuaciones concretas para obtener un suelo destinado, por ejemplo, a un parque o un centro de salud. Las actuaciones sistemáticas pueden afectar a suelo urbano, por causa de actuaciones de transformación urbanística de mejora urbana mediante Estudios de Ordenación o de reforma interior mediante Planes de Reforma Interior, o rústico, por causa de actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización mediante Planes Parciales de Ordenación. Las actuaciones asistemáticas pueden tener por objeto suelo urbano, por causa de actuaciones de transformación urbanística de reforma interior mediante Planes de Reforma Interior, o suelo rústico, por causa de la ordenación del Hábitat Rural Diseminado.

Gestión pública o privada. En las actuaciones públicas, los actos de ejecución son realizados por la Administración Pública, que con carácter general serán los Municipios. En las actuaciones privadas , los actos de ejecución son realizados por los propietarios. En cualquiera de los dos casos, la dirección, inspección y control corresponde a la Administración Pública.

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

PEREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

Directa o indirecta. En las actuaciones directas, los actos de ejecución son realizados directamente por la Administración o por los propietarios. En las actuaciones indirectas, los actos de ejecución son realizados por un agente urbanizador.

Ejecución urbanística / Caracterización / Sistemas de actuación urbanística /

El sistema de actuación urbanística se deriva de la modalidad de ejecución urbanística, y determinará la forma en que debe desarrollarse la actividad de ejecución. Estos sistemas de actuación son los siguientes:

En las actuaciones sistemáticas de gestión pública: cooperación o expropiación. En la cooperación los propietarios ceden los terrenos y abonan los gastos de urbanización y la Administración asume íntegramente la actividad de ejecución directa o indirectamente asignándola mediante concurso. En la expropiación la Administración expropia todos los bienes y derechos y asume íntegramente la actividad de ejecución directa o indirectamente asignándola mediante concurso;

En las actuaciones sistemáticas de gestión privada: compensación. En el sistema de compensación, las personas responsables de su ejecución aportan los terrenos de cesión obligatoria y gratuita y realizan a su costa la urbanización de la unidad de ejecución, conforme a las determinaciones del instrumento urbanístico aplicable. Para llevar a cabo la actividad de ejecución, la Administración actuante y las personas responsables de la ejecución se constituyen en Junta de Compensación. El sistema de compensación comporta la reparcelación, que puede ser forzosa, para la justa distribución de beneficios y cargas.

En las actuaciones asistemáticas o aisladas: depende de lo que establezca la legislación urbanística autonómica, pero por regla general, se llevan a cabo mediante expropiación, ocupación directa o transferencia de aprovechamiento.

Efectuada la elección del sistema de actuación para el desarrollo de la actividad de ejecución urbanística, conforme al artículo 89 de la Ley, se podrán emplear las modalidades de gestión directa o indirecta. Para ello se atenderá a las prioridades y necesidades del desarrollo del proceso urbanizador, la capacidad de gestión y los medios económico-financieros y técnicos con que efectivamente cuente la Administración y la iniciativa privada interesada en asumir la actividad de ejecución o, en su caso, participar en ella.

Ejecución urbanística / Caracterización / Instrumentos de ejecución urbanística /

Los instrumentos de ejecución urbanística son herramientas que permiten llevar a cabo las operaciones jurídicas que se precisen para la ejecución de los instrumentos de ordenación, incluyendo la obtención de los terrenos calificados como sistemas generales y locales, la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas y la equidistribución de cargas y beneficios. Estos instrumentos son los siguientes:

Parcelación;

Reparcelación;

Normalización de fincas;

PEREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Distribución de cargas de urbanización. El proyecto de distribución de cargas de urbanización es específico de la modalidad asistemática y tiene por objeto distribuir equitativamente los gastos de urbanización entre las personas propietarias o titulares de derechos reales de las parcelas beneficiadas por dichas obras y podrá incluir el coste de obtención de los terrenos necesarios para ejecutar dichas obras.

Ejecución urbanística / Caracterización / Técnicas de ejecución urbanística /

Las técnicas de ejecución urbanística permiten llevar a cabo las operaciones jurídicas que se precisen para la ejecución de los instrumentos de ordenación, incluyendo la obtención de los terrenos calificados como sistemas generales y locales, la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas y la equidistribución de cargas y beneficios, de modo independiente o a través de los anteriores instrumentos de ejecución. Estas técnicas son las siguientes:

Reservas de aprovechamiento;

Transferencias de aprovechamiento, en actuaciones sistemáticas y asistemáticas;

Transmisión de aprovechamiento;

Cesión de aprovechamiento;

Régimen de complejo inmobiliario, o cualquier otra figura que la legislación estatal pudiera contemplar, o de división horizontal, tanto de forma voluntaria o forzosa

Compensaciones monetarias sustitutivas;

Ejecución directa de sistemas generales. Cuando el instrumento de ordenación urbanística prevea en suelo urbano actuaciones públicas para la obtención de sistemas generales y locales no sometidos a actuaciones de transformación, la ejecución se llevará a cabo mediante modalidad asistemática;

Expropiación;

Ocupación directa.

Ejecución urbanística / Caracterización / Instrumentos de ejecución material /

Los instrumentos de ejecución material son herramientas que permiten materializar la ordenación urbanística propuesta. Estos instrumentos son los siguientes:

Proyecto de urbanización. Es un proyecto técnico de obras que tiene por finalidad llevar a la práctica las actuaciones de reforma interior o de nueva urbanización, así como las actuaciones para mejorar o completar la urbanización, en su caso, materializando las previsiones y determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística, sin que pueda contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación. Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del instrumento de ordenación, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras, y deberán ajustarse a las determinaciones establecidas en las normas de urbanización contenidas en los instrumentos de ordenación u ordenanzas municipales.

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

PEREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

Proyecto de obras ordinarias de urbanización. Tienen por objeto la reparación, sustitución, mantenimiento o introducción de mejoras ordinarias en obras, infraestructuras o servicios ya existentes, o la introducción aislada de una infraestructura o de un servicio, sin alterar el destino urbanístico del suelo. También podrán tener por objeto la terminación de algún servicio necesario para adquirir la condición de solar. Cuando se lleven a cabo en régimen de ejecución pública tendrán el carácter de obras públicas ordinarias.

Proyectos de obras de urbanización complementarias a la edificación.

Ejecución urbanística / Caracterización / Normativa /

Modalidades de la ejecución urbanística:

Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía / Título V / Capítulo I / Sección 1 / Artículo 124

Compensación:

Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía / Título V / Capítulo II / Sección 2 / Artículos 101 a 104

Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía / Título V / Capítulo VI / Sección 2 / Artículos 210 a 225

Reparcelación:

Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía / Título V / Capítulo II / Sección 2 / Artículo 92

Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía / Título V / Capítulo II / Sección 3 / Artículos 140 a 166

Distribución de cargas de urbanización:

Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía / Título V / Capítulo III / Artículo 112

Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía / Título V / Capítulo II / Sección 4 / Artículo 167

Régimen de complejo inmobiliario:

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

PEREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía / Título V / Capítulo II / Sección 5 / Artículo 168

Proyecto de urbanización:

Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía / Título V / Capítulo IV / Sección 2 / Artículos 191 a 192

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

Ejecución urbanística / Modalidad de actuación urbanística propuesta /

Es posible delimitar una Unidad de Ejecución coincidente con el ámbito de planeamiento porque es posible desarrollar la totalidad de las operaciones jurídicas y materiales, con autonomía técnica y económica, precisas para la ejecución del instrumento de ordenación urbanística, sin perjuicio de las precisas para las conexiones exteriores, así como para el cumplimiento de los deberes de cesión, urbanización y justa distribución de beneficios y cargas derivados de la ordenación. Por tanto, esta actuación se desarrollará mediante ejecución sistemática.

Según el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía:

Artículo 130 Propietarios

1. Podrán realizar los actos de ejecución, mediante gestión directa, los propietarios incluidos en el ámbito de actuación o en la unidad de ejecución y, en su caso, en los sistemas generales y locales que hayan de hacer efectivo su derecho en dichos ámbitos que representen más del cincuenta por ciento de la superficie, por sí mismos o a través de entidades colaboradoras, cuando así esté previsto en el Reglamento.

Se propone una gestión privada directa por iniciativa del promotor de este instrumento, que es propietario de más del cincuenta porcientro de la superficie del ámbito de actuación, y bajo la dirección, inspección y control de la Administración Pública, que, en este caso, es el Municipio.

Ejecución urbanística / Sistema de actuación urbanística propuesto /

Se propone el sistema de actuación urbanística mediante compensación porque se trata de una actuación sistemática con gestión privada directa.

Ejecución urbanística / Instrumentos de ejecución urbanística propuestos /

El instrumento de ejecución urbanística que se empleará será el proyecto de reparcelación porque se trata de una actuación sistemática de actuación urbanística mediante compensación.

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

Ejecución urbanística / Técnicas de ejecución urbanística propuestas /

Se propone la técnica de ejecución mediante régimen de complejo inmobiliario para la cesión al Ayuntamiento del diez porciento del aprovechamiento propuesto por la ordenación resultante de sustraer el aprovechamiento correspondiente a la parcela residencial de vivienda protegida.

Ejecución urbanística / Instrumentos de ejecución material propuestos /

Se propone redactar un proyecto de urbanización para todo el ámbito.

Se propone dividir la urbanización del ámbito en tres fases que se podrán simultanear:

- Fase 1: comprendería la mayor parte de la ordenación definida por el viario de servicio de la avenida de José Ortega y Gasset al norte, la prolongación de la calle Monterrey al este, la calle de nueva ejecución al oeste y la prolongación de la calle Doctor Sáenz de Heredia al sur;
- Fase 2: afectaría solo a la mitad norte de la rotonda proyectada al sureste del ámbito en el cruce entre las calles Veracruz, Monterrey y Doctor Sáenz de Tejada; el objetivo de esta fase es permitir que la ejecución material de la misma pueda coordinarse con la ejecución material de la mitad sur de la rotonda integrada en ámbitos de planeamiento colindantes;
- Fase 3: comprendería la estrecha zona de ámbito situada al suroeste y que afectaría a un ancho variable en sección de la prolongación hacia el oeste de la calle Doctor Sáenz de Tejada; el objetivo de esta fase es permitir que la ejecución material de la misma pueda coordinarse con la ejecución material del resto de la prolongación hacia el oeste de la calle Doctor Sáenz de Tejada integrada en ámbitos de planeamiento colindantes.

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

Programación urbanística /

La programación urbanística es la organización temporal prevista de la gestión urbanística.

Previsión tras la aprobación definitiva del instrumento de ordenación urbanística;

1º) Tramitación de proyecto de reparcelación;

2º) Tramitación de proyecto de urbanización;

3º) Ejecución de las obras de urbanización según las fases establecidas en el proyecto de urbanización.

Con la recepción de las obras de urbanización finaliza la ejecución urbanística y da comienzo el proceso edificatorio.

Programación urbanística / Tramitación simultánea /

Según la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía:

Artículo 90 Presupuestos de la actividad de ejecución

1. La ejecución del instrumento de ordenación urbanística requerirá la aprobación de este y la delimitación, en su caso, del correspondiente ámbito de actuación o unidad de ejecución.

2. La ejecución de los sistemas generales establecidos por el correspondiente instrumento de ordenación territorial o urbanística podrá llevarse a cabo directamente cuando no se establezca su desarrollo mediante planes especiales ni se incluyan en unidades de ejecución. De igual modo, aun en el supuesto de concurrir dichas circunstancias, podrán ejecutarse directamente cuando se opte por su obtención anticipada.

3. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, antes de la aprobación del instrumento de ordenación urbanística y siempre que, al menos, se hubiera aprobado la propuesta de delimitación del ámbito de transformación urbanística y establecido las bases orientativas para la ejecución, podrán adoptarse actos jurídicos dirigidos a la ejecución, incluida la constitución de entidades urbanísticas de colaboración, sin perjuicio de los dispuesto en el artículo 7.4 del texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

Se permitirá la tramitación simultánea del instrumento de ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación y de los instrumentos de ejecución, en los términos establecidos reglamentariamente.

4. La ejecución de las obras de urbanización será previa o simultánea a la edificación, en su caso, conforme a las fases de urbanización definidas, cuando el instrumento de ordenación urbanística prevea la nueva urbanización de terrenos o la reforma, renovación, mejora o rehabilitación de la urbanización existente, así como cuando los servicios con los que cuenten sean insuficientes o inadecuados. Reglamentariamente se establecerán los requisitos y garantías en los que se podrá llevar a cabo la edificación de forma simultánea a la ejecución de las obras de urbanización y conforme a las fases de urbanización definidas.

PEREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Según el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía:

Artículo 202 Tramitación coordinada de los instrumentos de ordenación urbanística y de ejecución

1. Se permitirá la tramitación simultánea del instrumento de ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación y de los instrumentos de ejecución.

El proyecto de reparcelación podrá tramitarse y aprobarse conjunta y simultáneamente con el instrumento de ordenación urbanística detallada o con la delimitación unidad de ejecución o ámbito de actuación, sin perjuicio de que, en su caso, quede condicionado a la aprobación y entrada en vigor del instrumento de ordenación que establezca la ordenación detallada.

Cuando el expediente de reparcelación se tramite conjunta y simultáneamente con el instrumento de ordenación urbanística detallada o con la delimitación de la unidad de ejecución o ámbito de actuación, se entenderá que comienza con el acuerdo de aprobación inicial de estos.

2. El instrumento de ordenación urbanística detallada o complementario podrá integrar el correspondiente proyecto de urbanización a efectos de su tramitación, o podrá remitirse al correspondiente proyecto o proyectos de urbanización a tramitar y aprobar como documentos independientes con arreglo a lo establecido en el artículo 192. En el caso de constituir un documento independiente, los proyectos de urbanización se podrán tramitar simultáneamente con el instrumento de ordenación detallada o complementaria que desarrollan. Su ejecutividad estará en todo caso supeditada a la entrada en vigor del instrumento de ordenación.

3. Cuando el instrumento de ordenación y el proyecto de urbanización estén sometidos a procedimiento de evaluación ambiental, a petición del promotor, y previa conformidad del órgano sustantivo, el órgano ambiental podrá acordar la tramitación simultánea del procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas y del procedimiento de autorización ambiental unificada del proyecto de urbanización que lo ejecute, siempre que concurran en ambos procedimientos el mismo órgano ambiental. No podrá emitirse resolución del procedimiento de autorización ambiental unificada del proyecto de urbanización, en su caso, hasta tanto no se hayan emitido el informe ambiental estratégico o la declaración ambiental estratégica del instrumento de ordenación respectivamente, a las que quedará supeditada la primera, y siempre que estas últimas no hayan perdido su vigencia.

Artículo 203 Urbanización y edificación simultánea

1. La ejecución de las obras de urbanización de la unidad de ejecución, ámbito de actuación o, en su caso, de las fases de urbanización definidas, será previa o simultánea a la edificación cuando el instrumento de ordenación urbanística prevea la nueva urbanización de terrenos o la reforma, renovación, mejora o rehabilitación de la urbanización existente, así como cuando los servicios con los que cuenten sean insuficientes o inadecuados.

2. No podrá concederse licencia municipal de obras, ni surtirán efectos las declaraciones responsables, sin la acreditación del cumplimiento de los siguientes requisitos para poder

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

PEREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

llevar a cabo la edificación de forma simultánea a la ejecución de las obras de urbanización:

a) Firmeza en vía administrativa del instrumento de equidistribución entre los propietarios de la unidad de ejecución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, cuando dicha distribución resulte necesaria.

b) Aprobación del proyecto de urbanización de la unidad de ejecución o ámbito de actuación.

c) La previsibilidad, apreciada por el municipio en función del estado real de las obras de urbanización, de que al tiempo de la terminación de la edificación la parcela estará dotada con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar. Esta apreciación se llevará a cabo en base a las certificaciones de obra ejecutada suscritas por la dirección facultativa. El estado real de las obras podrá estar referido a una fase concreta de la urbanización cuando así se haya establecido.

d) Que la persona promotora de las obras de edificación simultáneas a las de urbanización asegure la finalización de las obras de urbanización pendientes de ejecución en la unidad de ejecución o ámbito de actuación, bien mediante el pago de los gastos de urbanización previstos, bien mediante la constitución de una garantía a disposición de la Administración actuante por alguna de las formas admitidas en la legislación de contratos del sector público. También podrá constituirse mediante hipoteca sobre cualquier finca ubicada dentro o fuera de la unidad de ejecución, conforme a lo establecido en la legislación hipotecaria.

La cuantía del pago, garantía o hipoteca, sobre la base de la certificación de obras emitida por la dirección facultativa, cubrirá el importe de los gastos de urbanización pendientes de ejecución que a la parcela correspondan en la unidad de ejecución o ámbito de actuación, incrementados en un diez por ciento, al objeto de hacer frente a posibles incrementos que resulten de su regularización en la liquidación definitiva.

e) Asunción expresa y formal por el propietario del compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción, edificación e instalación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios, así como del compromiso de consignación de esta condición con idéntico contenido en cuantos negocios jurídicos realice con terceros, que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o partes de estas. La completa terminación de las obras de urbanización podrá estar referida a la correspondiente fase según lo previsto en el artículo 197.

3. No podrá concederse licencia municipal, ni causarán efectos las declaraciones responsables, de utilización u ocupación hasta que no estén recepcionadas las obras de urbanización en su totalidad o de la fase correspondiente.

4. La Administración actuante podrá ir liberando la garantía prevista en la letra d) del apartado 2 en proporción a lo ejecutado, conforme a las certificaciones de obra emitidas por la dirección facultativa. En todo caso, deberá liberar la parte proporcional de la garantía constituida una vez recibidas las obras de urbanización de la correspondiente fase. Para liberar la parte proporcional de la garantía podrá procederse a la actualización de la cuenta de liquidación provisional.

PEREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

La Administración actuante deberá liberar la totalidad de la garantía una vez recepcionadas las obras de urbanización de la unidad de ejecución o ámbito de actuación, sin necesidad de transcurrir el plazo del año de garantía de las obras. El incumplimiento de los plazos de ejecución de las obras de urbanización pendientes faculta a la Administración actuante para ejecutar la garantía mencionada.

5. *El incumplimiento por el responsable de la ejecución de las obligaciones de urbanización provocará la incautación por parte del municipio de la garantía prestada, sin perjuicio de la facultad que asiste al municipio de dirigirse contra dicha persona, en caso de que la garantía no resultase suficiente para atender a las responsabilidades expuestas.*

Según el artículo 90 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y el artículo 202 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, se podrá tramitar simultáneamente el instrumento de ordenación urbanística detallada y los instrumentos de ejecución cuyo objeto sea la ejecución material de la ordenación propuesta.

Según el artículo 90 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y el artículo 203 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, la ejecución de las obras de urbanización determinadas por los instrumentos de ejecución aprobados podrá simultanearse con la ejecución de las edificaciones previstas por la ordenación propuesta.

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

C. PLANIMETRÍA /

Índice de planos

Numeración	Denominación	Escala
Juego de planos I: Información		
I01	Información / Situación y Clasificación del suelo	1 / 2000
I02	Información / Afecciones / Hidrología	1 / 5000
I03	Información / Afecciones / Acústicas / Infraestructura viaria Ldía	1 / 5000
I04	Información / Afecciones / Acústicas / Infraestructura viaria Ltarde	1 / 5000
I05	Información / Afecciones / Acústicas / Infraestructura viaria Lnoche	1 / 5000
I06	Información / Categorías del suelo	1 / 10000
I07	Información / Usos Globales y Sistemas Generales	1 / 20000
I08	Información / Usos, Densidades y Edificabilidades Globales: Zonas del Suelo Urbano	1 / 10000
I09	Información / Calificación	1 / 5000
I10	Información / Gestión: Suelo Urbano No Consolidado. Sistemas Locales	1 / 5000
I11	Información / Jerarquía viaria	1 / 20000
I12	Información / Infraestructuras Básicas / Abastecimiento de agua	1 / 10000
I13	Información / Infraestructuras Básicas / Saneamiento y Depuración	1 / 10000
I14	Información / Infraestructuras Básicas / Infraestructuras Energeticas	1 / 20000
I15	Información / PGOU / Alineaciones, Alturas y Rasantes	1 / 2000
I16	Información / Afecciones / Zonificación acústica	1 / 5000
I17	Información / Ficha de ámbito de planeamiento	1 / 3000
I18	Información / Foto aérea	1 / 2000
I19	Información / Estructura de la propiedad / Planimetría catastral	1 / 1000
I20	Información / Topografía actual / Planta	1 / 500
I21	Información / Topografía actual / Secciones	1 / 350

PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Índice de planos			
Numeración	Denominación	Escala	
Juego de planos O: Ordenación			
O01	Ordenación / Clasificación del suelo y Sistemas Generales	1 /	10000
O02	Ordenación / Categorías del suelo	1 /	10000
O03	Ordenación / Usos Globales y Sistemas Generales	1 /	20000
O04	Ordenación / Calificación	1 /	5000
O05	Ordenación / Gestión: Suelo Urbano No Consolidado. Sistemas Locales	1 /	5000
O06	Ordenación / Foto aérea	1 /	2000
O07	Ordenación / Estructura de la propiedad / Planimetría catastral	1 /	1000
O08	Ordenación / Planta / Propuesta inserta en entorno actual según planimetría catastral	1 /	1000
O09	Ordenación / Planta / Propuesta inserta en plano de calificación del PGOU vigente	1 /	1000
O10	Ordenación / Secciones / Norte-Sur catastral	1 /	500
O11	Ordenación / Secciones / Este-Oeste 1	1 /	500
O12	Ordenación / Secciones / Este-Oeste 2	1 /	500
O13	Ordenación / Viario / Secciones / Longitudinales / Prolongación de c/ Veracruz y c/ Doctor Sáenz de Tejada catastral	1 /	500
O14	Ordenación / Viario / Secciones / Longitudinales / Viario de servicio de avenida José Ortega y Gasset	1 /	500
O15	Ordenación / Viario / Secciones / Longitudinales / Prolongación de c/ Monterrey	1 /	500
O16	Ordenación / Viario / Secciones / Longitudinales / Prolongación de calle Punta Alta	1 /	500
O17	Ordenación / Viario / Secciones / Longitudinales / Calle de nueva ejecución	1 /	500
O18	Ordenación / Viario / Plantas / Esquemas de infraestructuras	1 /	500
O19	Ordenación / Viario / Secciones transversales / Esquemas de infraestructuras	1 /	50
O20	Ordenación / Planta de la organización temporal de la ejecución	1 /	1000

Firmado en Málaga por Leopoldo González Jiménez, Fernando Pérez del Pulgar Mancebo y Juan Fco. Parrilla Sánchez, arquitectos, en el mes de diciembre de 2024.

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

Jueves, 26 de diciembre de 2024

Módulo colegial. M / Coeficiente de actualización presupuestaria. Ca / Índice de actualización. Ia

La Junta de Gobierno, en su sesión celebrada el pasado 5 de noviembre de 2024, adoptó los siguientes acuerdos:

Módulo colegial. M

En virtud de lo establecido en el acuerdo de la Asamblea General Extraordinaria de 7 de noviembre de 1995, sobre actualización automática anual del valor del módulo colegial, con base en el Índice Nacional de Precios al Consumo, referido al mes de octubre del año anterior, se propone la actualización de dicho módulo en el porcentaje del 1,8% a que asciende el referido I.P.C., por lo que dicho módulo pasaría de 733,00€/m^2, a 746,00€/m^2, a partir del 1 de enero de 2025.

Coeficiente de actualización presupuestaria. C_a

Mantener para el año 2025, el Coeficiente de actualización presupuestaria (Ca), correspondiente al sistema para el cálculo del precio del servicio de Visado de documentos, fijado en 1,28 por acuerdo de la Junta de Gobierno de 24 de noviembre de 2014.

Índice de actualización. Ia

Tomar conocimiento a través del Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Arquitectos del valor del Índice de actualización Ia, fijado para el año 2025 en 1,94.

El Índice de Actualización Ia era un coeficiente de aplicación para la determinación de los honorarios orientativos de los arquitectos por su trabajo profesional, conforme a los Baremos de Honorarios Orientativos de los Arquitectos publicados por el Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Arquitectos, documento que actualmente no se encuentra en vigor por aplicación de la legislación vigente, aunque el valor de este índice se sigue actualizando anualmente.

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/202 un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/202 un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

D. ANEXOS /

D.1. FICHAS CATASTRALES DE FINCAS AFECTADAS POR LA ACTUACIÓN PROPUESTA /

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7836201UF6673N0001LJ

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL DOCTOR SAENZ DE TEJADA 15

29006 MALAGA [MÁLAGA]

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 234 m2

Año construcción: 1964

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1/00/01	78
ALMACEN	1/00/02	30
VIVIENDA	1/01/01	96
ALMACEN	1/01/02	30

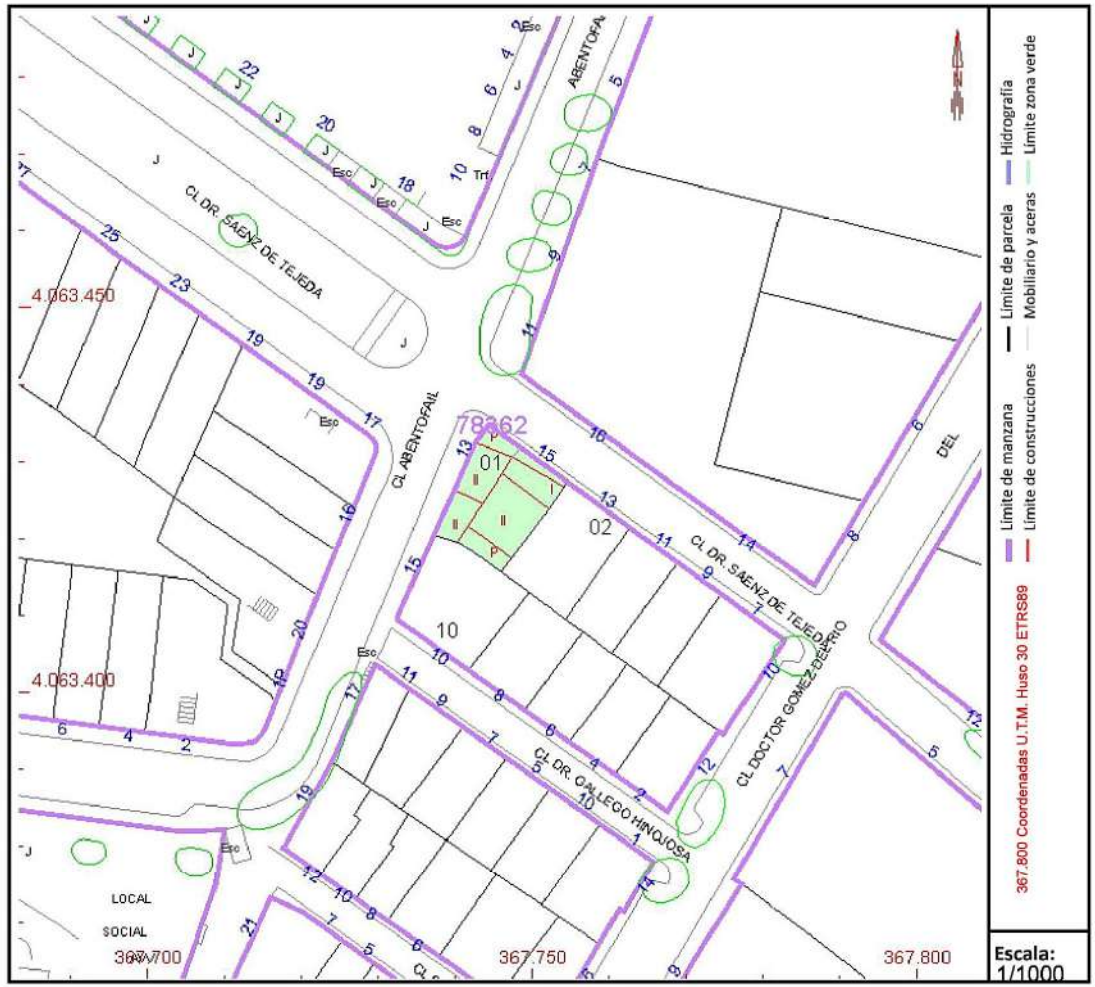
Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

PARCELA

Superficie gráfica: 172 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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

Miércoles , 11 de Diciembre de 2024

GOBIERNO DE ESPAÑA
VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO DE HACIENDA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7836202UF6673N0001TJ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL DOCTOR SAENZ DE TEJADA 13 Es:1 Pl:00 Pt:01
29006 MALAGA [MÁLAGA]

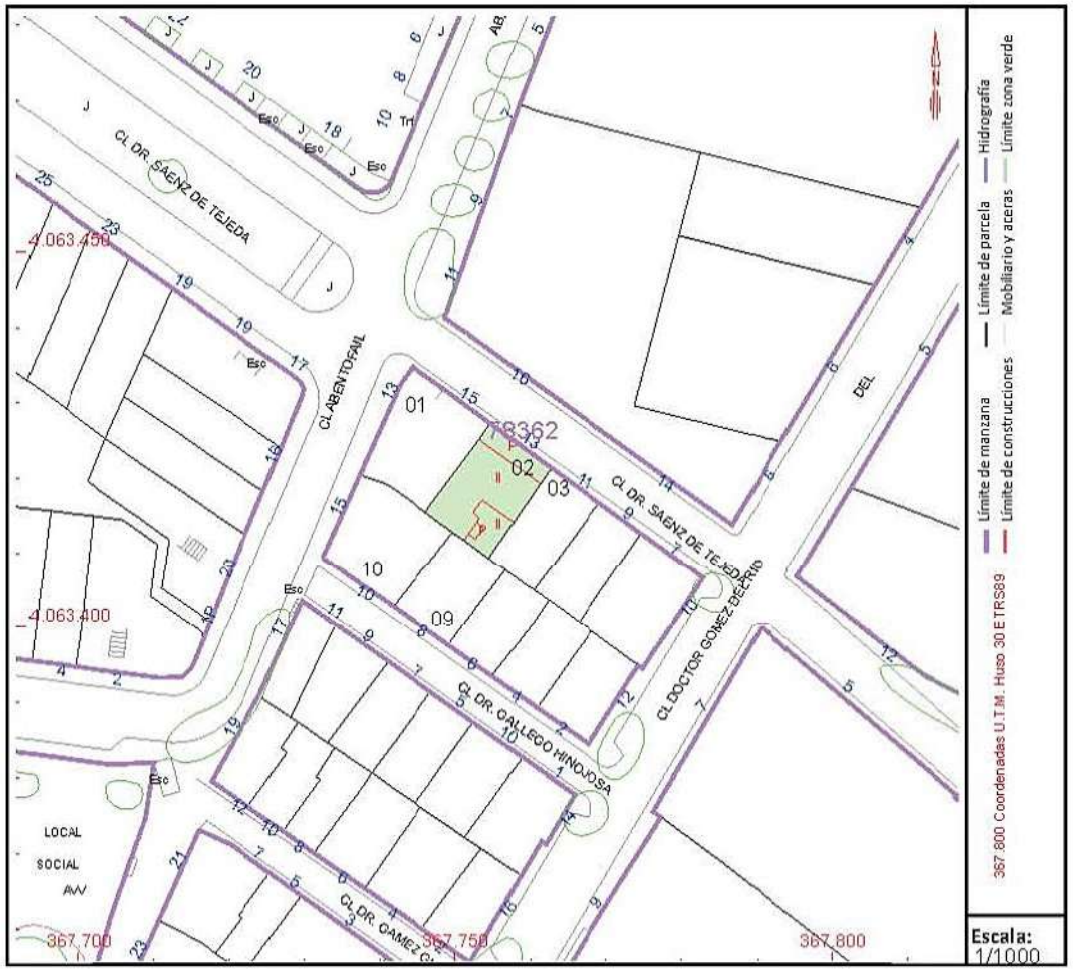
Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 76 m2
Año construcción: 1969

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1/00/01	76

PARCELA

Superficie gráfica: 148 m2
Participación del inmueble: 33,333300 %
Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



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

Miércoles , 19 de Junio de 2024

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***1110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

GOBIERNO DE ESPAÑA
VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO DE HACIENDA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7836202UF6673N0002YK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL DOCTOR SAENZ DE TEJADA 13 Es:1 Pl:01 Pt:01
29006 MALAGA [MÁLAGA]

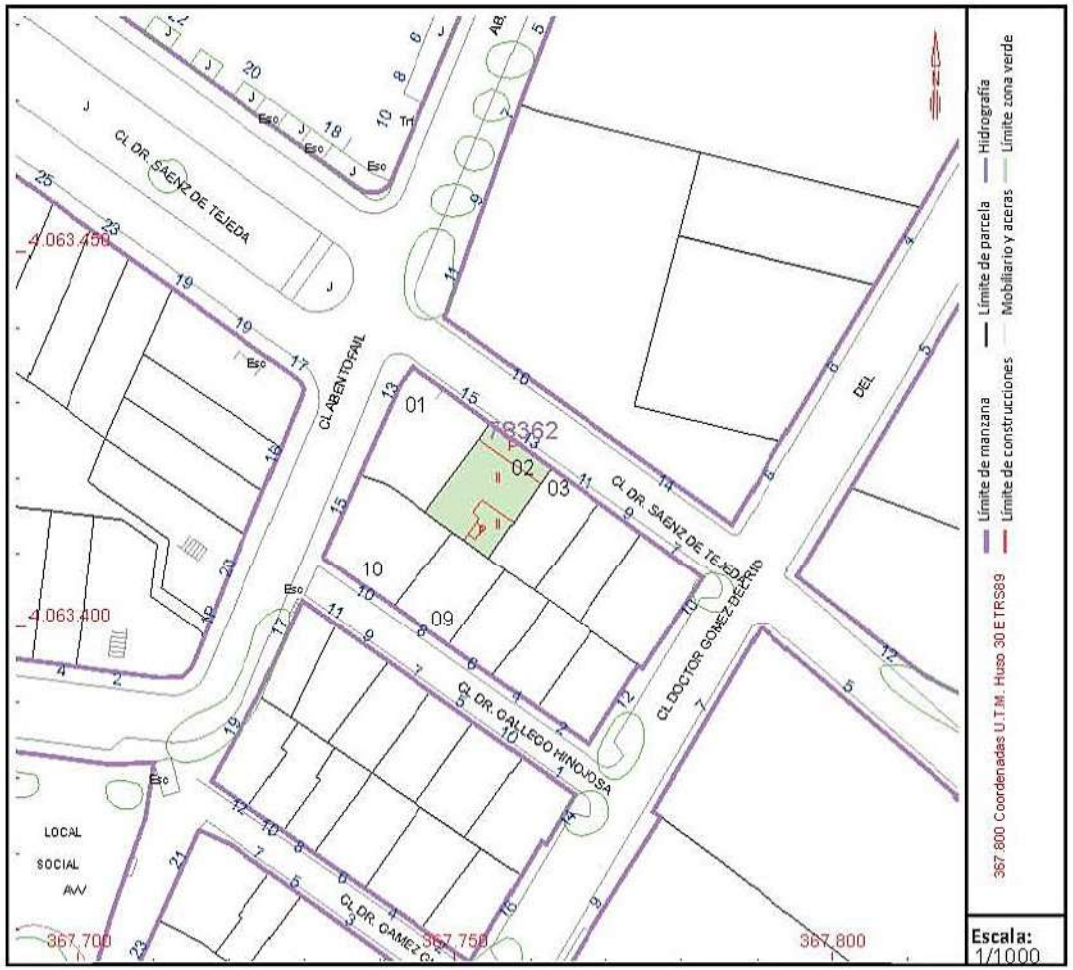
Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 80 m2
Año construcción: 1969

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1/01/01	74
VIVIENDA	1/00/02	6

PARCELA

Superficie gráfica: 148 m2
Participación del inmueble: 33,333300 %
Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



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

Miércoles , 19 de Junio de 2024

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***4110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7836202UF6673N0003UL

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL DOCTOR SAENZ DE TEJADA 13 Es:1 Pl:00 Pt:02

29006 MALAGA [MÁLAGA]

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 65 m2

Año construcción: 1969

CONSTRUCCIÓN

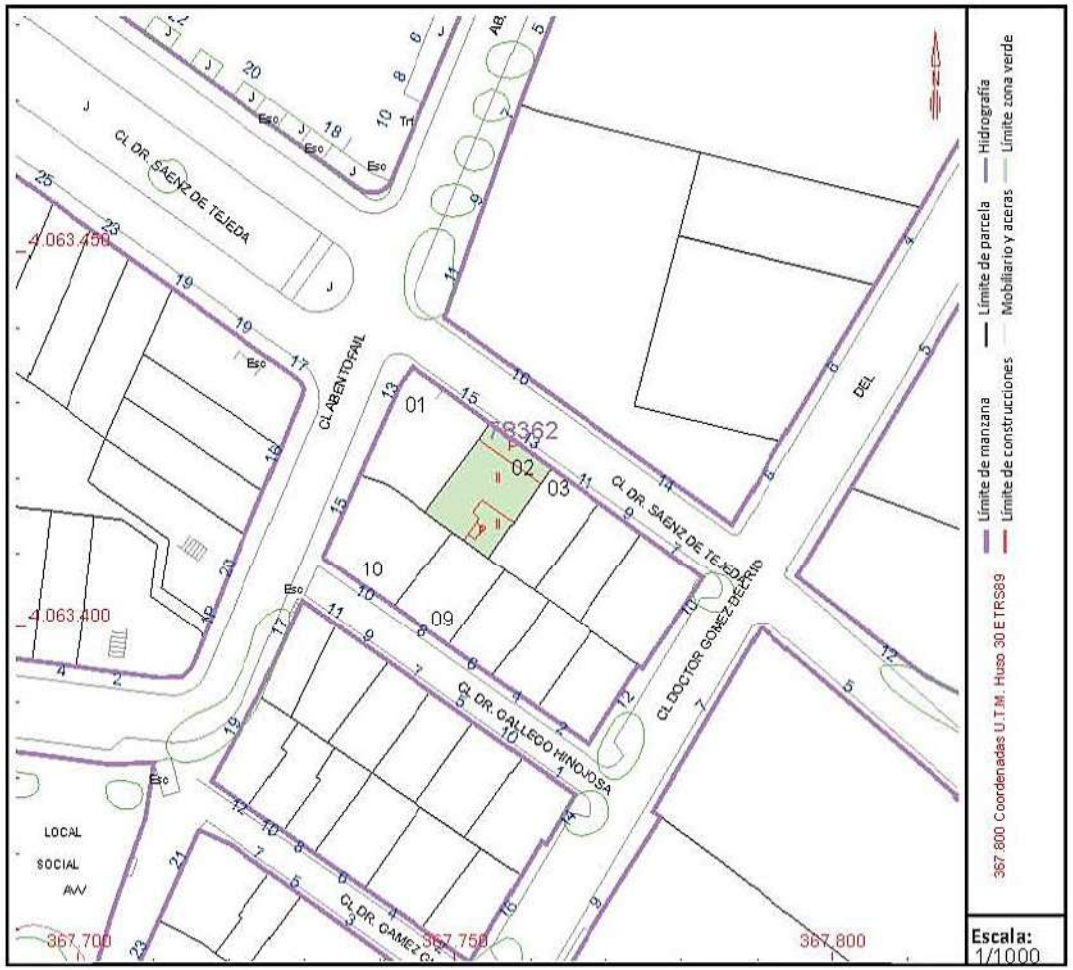
Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1/00/03	30
VIVIENDA	1/01/02	35

PARCELA

Superficie gráfica: 148 m2

Participación del inmueble: 33,333300 %

Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



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

Miércoles , 19 de Junio de 2024

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***1110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

GOBIERNO DE ESPAÑA
VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO DE HACIENDA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7836203UF6673N0001FJ

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***4110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL DOCTOR SAENZ DE TEJADA 11
29006 MALAGA [MÁLAGA]

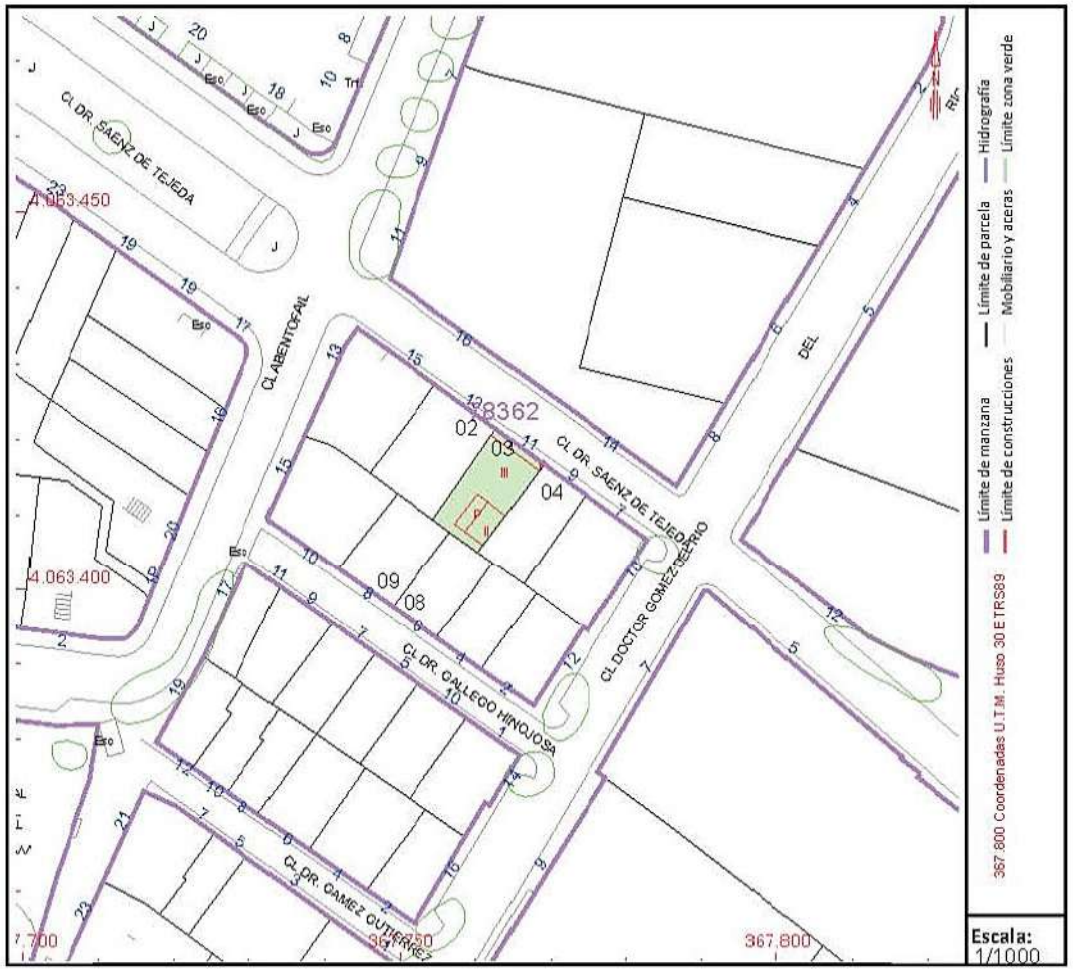
Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 268 m2
Año construcción: 1969

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1/00/01	94
VIVIENDA	1/01/01	57
VIVIENDA	1/02/01	43
VIVIENDA	1/01/02	37
VIVIENDA	1/02/02	37

PARCELA

Superficie gráfica: 111 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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

Miércoles , 19 de Junio de 2024

GOBIERNO DE ESPAÑA
VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO DE HACIENDA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7836204UF6673N0001MJ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL DOCTOR SAENZ DE TEJADA 9
29006 MALAGA [MÁLAGA]

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 157 m2
Año construcción: 1964

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1/00/01	87
VIVIENDA	1/01/01	26
ALMACEN	1/02/01	19
VIVIENDA	1/01/02	9
VIVIENDA	1/02/02	16

PARCELA

Superficie gráfica: 104 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

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

Miércoles , 19 de Junio de 2024

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***1110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

GOBIERNO DE ESPAÑA
VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO DE HACIENDA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7836205UF6673N0001OJ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL DOCTOR SAENZ DE TEJADA 7
29006 MALAGA [MÁLAGA]

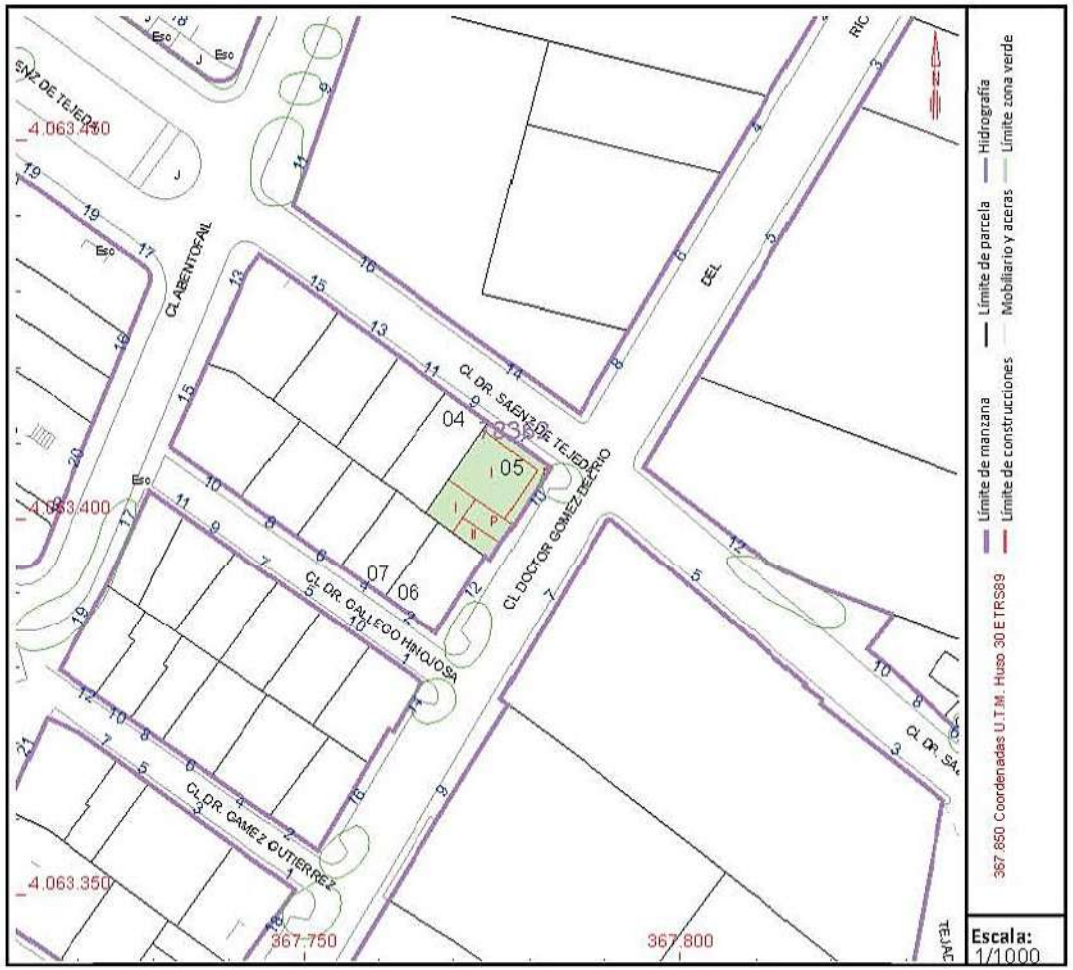
Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 136 m2
Año construcción: 1964

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
COMERCIO	1/00/01	21
VIVIENDA	1/00/02	80
ALMACEN	1/01/01	15
VIVIENDA	1/01/02	20

PARCELA

Superficie gráfica: 151 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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

Miércoles , 19 de Junio de 2024

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***1110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

GOBIERNO DE ESPAÑA
VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO DE HACIENDA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7935201UF6673N0001YJ

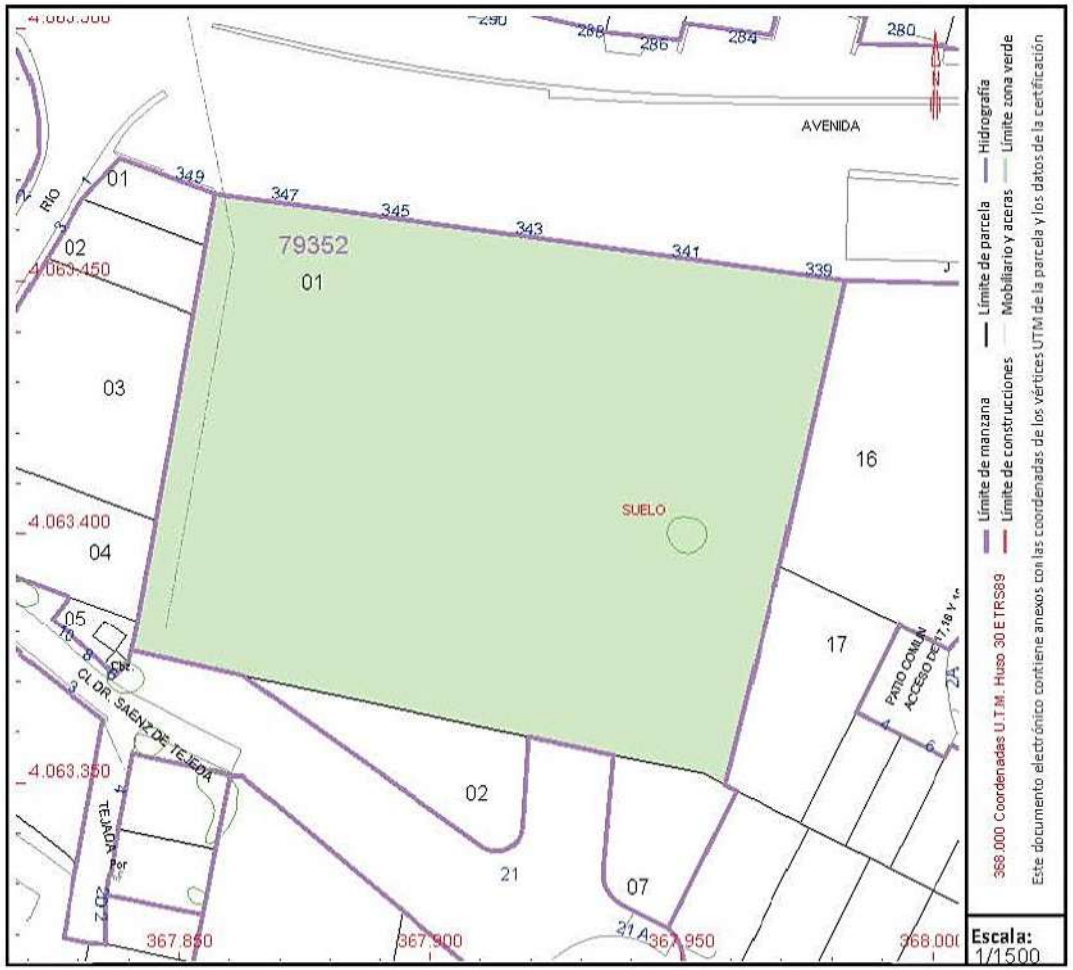
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV JOSE ORTEGA Y GASSET 339 Suelo
29006 MALAGA [MÁLAGA]

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

PARCELA

Superficie gráfica: 12.058 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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

Miércoles , 19 de Junio de 2024

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***4110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

GOBIERNO DE ESPAÑA
VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO DE HACIENDA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7935202UF6673N0001GJ

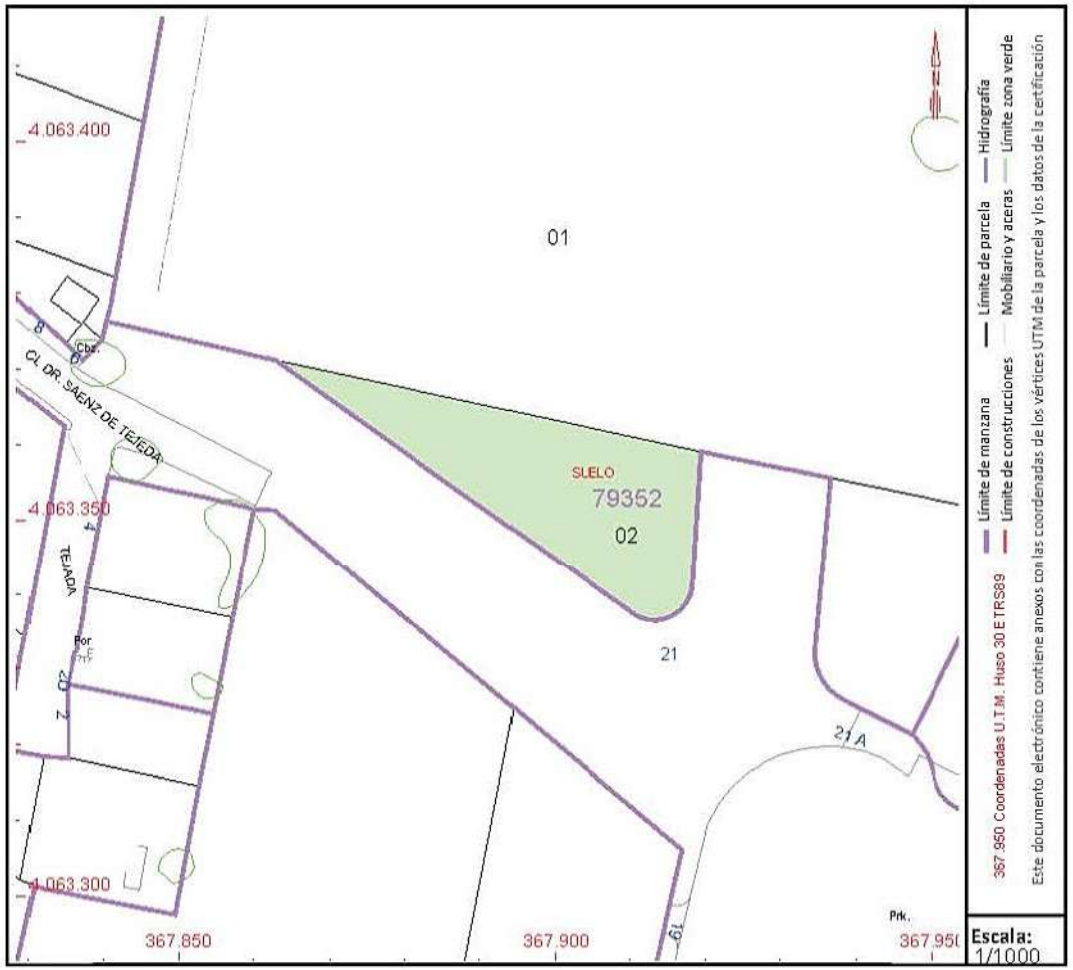
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL MONTERREY 21 Suelo
29006 MALAGA [MÁLAGA]

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

PARCELA

Superficie gráfica: 749 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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

Miércoles , 19 de Junio de 2024

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***4110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7935207UF6673N0001FJ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL MONTERREY 21[A] Suelo

29006 MALAGA [MÁLAGA]

Clase: URBANO

Uso principal: AlmEst.UsoRESID

Superficie construida: 214 m2

Año construcción: 1995

CONSTRUCCIÓN

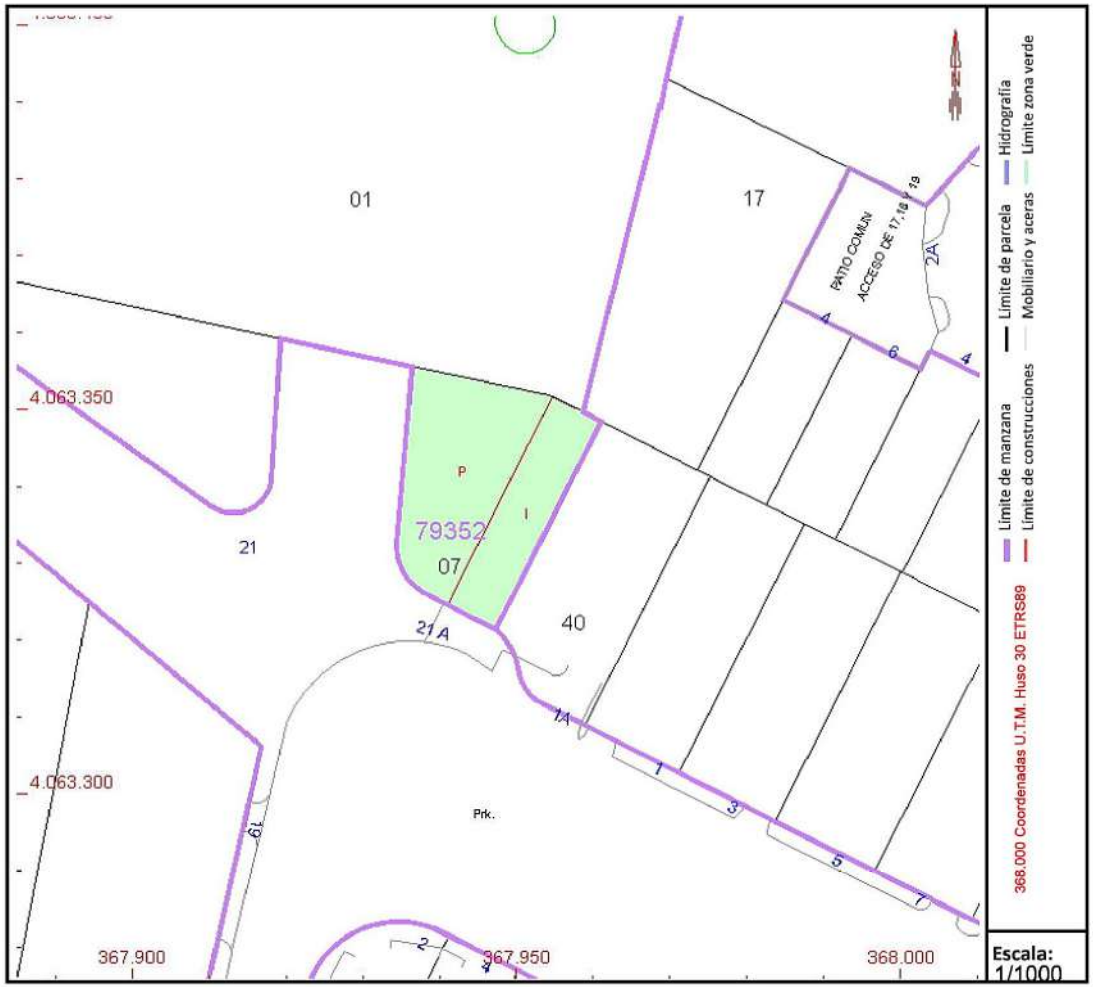
Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
ALMACEN	1/00/01	214

PARCELA

Superficie gráfica: 584 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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

Miércoles , 11 de Diciembre de 2024

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 16/01/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios