

**PLAN ESPECIAL DE INSTALACIÓN DE SUMINISTRO DE  
CARBURANTES EN PARCELA INDUSTRIAL. DELIMITACIÓN DE  
ZONA PARA ISC Y ORDENACIÓN DE EDIFICACIÓN  
INDUSTRIAL EXISTENTE EN LA PARCELA.**

**RESUMEN EJECUTIVO**

**PROMOTOR:** PLENOIL S.L.  
**SITUACION:** CTRA. AZUCARERA-INTELHORCE, N° 134 A Y B  
C.P. 29.004 MÁLAGA  
**ARQUITECTO:** ROCÍO GARCIA MITELBRUM.

Arquitecto: Rocio Garcia Mitelbrum

N° Colegiado 4.451 de C.O.A. Granada.

Página 1 de 11

<b>Código Seguro De Verificación</b>	RBsRG2m8nOylNYX6EnZLGw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Remedios Barrionuevo Benitez	Firmado	08/02/2023 08:12:30
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	1/15
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/RBsRG2m8nOylNYX6EnZLGw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/RBsRG2m8nOylNYX6EnZLGw==</a>		



INDICE:

RESUMEN EJECUTIVO.

A.1. PROCEDENCIA DEL PLAN ESPECIAL PARA INSTALACIÓN DE SUMINISTRO DE CARBURANTES.

A.2. AMBITO TERRITORIAL.

A.3. APLICACIÓN ARTÍCULO 62 DE LA LISTA.

A.4. OBJETIVOS DEL PLAN ESPECIAL

A.4. ORDENACIÓN.

B. PLANOS RESUMEN.

B.1. SITUACIÓN EN ORTOFOTO PNOA.

B.2. SITUACIÓN EN PGOU DE MÁLAGA.

B.3. EMPLAZAMIENTO. RETRANQUEOS Y ALINEACIONES

B.4. PROPUESTA ISC. ACOTADOS. ALZADOS GENERALES.

Arquitecto: Rocio García Mittelbrum

Nº Colegiado 4.451 de C.O.A. Granada.

Página 2 de 11

<b>Código Seguro De Verificación</b>	RBSRG2m8nOylNYX6EnZLGw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Remedios Barrionuevo Benitez	Firmado	08/02/2023 08:12:30
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	2/15
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/RBSRG2m8nOylNYX6EnZLGw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/RBSRG2m8nOylNYX6EnZLGw==</a>		



## A. RESUMEN EJECUTIVO

Según lo previsto en el artículo 62 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, se aporta Resumen Ejecutivo del Plan Especial para Instalación de Suministro de Carburantes en parcela industrial. Delimitación de zona para ISC y ordenación de edificación industrial existente en parcela.

Así, el apartado 1. e), del artículo 62 de la LISTA, dice de forma literal:

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

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

*...*

*e) Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.*

*..."*

### A.1. PROCEDENCIA DEL PLAN ESPECIAL PARA INSTALACIÓN DE SUMINISTRO DE CARBURANTES.

El Plan Especial para Instalación de suministro de carburantes en parcela industrial se encuadra dentro de los instrumentos de planeamiento previstos en la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía con ámbito y alcance municipal. Se formula en desarrollo del PGOU de Málaga de 2011, concretamente en cumplimiento del artículo 6.3.4. del Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga, que establece que para autorizarse una instalación de suministro de carburantes para automóviles deberá tramitarse un "Plan Especial".

En dicho artículo se establece que para "autorizarse su instalación deberá tramitarse un "Plan Especial", en el que se garantice la resolución de las condiciones de accesibilidad, protección, impacto ambiental, etc., y se establezcan además los parámetros reguladores de las construcciones: separaciones, altura, etc., en relación a la zona en que se ubiquen. En ningún caso el índice de edificabilidad superará al de la zona en que se sitúe."

### A.2. AMBITO TERRITORIAL Y ALCANCE.

El ámbito territorial y alcance del Plan Especial afecta a una parcela sita en la Carretera Azucarera-Interhorce Nº 2, de la localidad de Málaga, que cuenta con referencia catastral 8115120UF6681N0001AP. La parcela cuenta con la peculiaridad de que da a dos calles, Ctra Azucarera Intelhorce y C/ Herman Hesse y según levantamiento topográfico y alineación de parcela establecida en el PGOU de Málaga cuenta con una superficie de 2,349.73 m<sup>2</sup>.

Código Seguro De Verificación	RBSRG2m8nOylNYX6EnZLGw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Remedios Barrionuevo Benitez	Firmado	08/02/2023 08:12:30
Observaciones		Página	3/15
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/RBSRG2m8nOylNYX6EnZLGw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/RBSRG2m8nOylNYX6EnZLGw==</a>		



Puesto que la parcela es de uso industrial y de gran superficie y cuenta con edificaciones existentes que se van a mantener, se ha optado por delimitar dos zonas dentro de la misma, una para desarrollar la I.S.C. y otra en la que se mantienen las edificaciones existentes. Por lo tanto, en este documento se procede a delimitar dos Zonas, que son las que aparecen en el plano número 4 que acompaña al Plan Especial. Dichas zonas son:

1. Delimitación de Zona en la parcela para la ubicación de la Instalación de Suministro de Carburantes (I.S.C), que cuenta con una superficie de 1,290.13 m<sup>2</sup> (según levantamiento topográfico y alineación obligatoria de parcela del PGOU de Málaga).

En dicha zona existen unos cobertizos y edificaciones que se demolerán y que serán objeto de proyecto de demolición independiente.

2. Delimitación de Zona en la parcela en la que se mantienen las edificaciones existentes industriales. Dicha zona cuenta con una superficie según levantamiento de 1,059.60 m<sup>2</sup>, y cuenta con las siguientes superficies construidas (una vez que se han restado las superficies a demoler):

SUPERFICIE REGISTRADA NAVE EXISTENTE	
Planta Baja (Existente):	1,647.00 m <sup>2</sup>
Planta Baja a demoler(corrales,etc):	660.50 m <sup>2</sup>
Planta Baja (sup. que se mantiene):	986.50 m <sup>2</sup>
Entreplanta (sup. que se mantiene):	282.00 m <sup>2</sup>
Planta Primera (sup. que se mantiene):	158.00 m <sup>2</sup>
Sup. Contruida Total (existente que se mantiene):	1,426.50 m <sup>2</sup>
Edificabilidad:	1,426.50 m <sup>2</sup> t

Por lo tanto, para la Zona de Actuación del Plan Especial se ha delimitado una superficie de 1,290.13 m<sup>2</sup>, que tiene fachada a la calle Herman Hesse; dejándose otra zona que da solo fachada a la Ctra. Azucarera Intelhorce con las edificaciones industriales existentes. En el Plan Especial se justificará el cumplimiento de los parámetros urbanísticos que le son de aplicación a la parcela en general y a cada una de las zonas según el uso que tienen establecido.

La parcela pertenece al PERI UA-I.4 (Guadalhorce Pol. 0 de 1986) como planeamiento aprobado incorporado al PGOU de Málaga del 2011, y que está clasificada como Suelo Urbano Consolidado y Calificada como Productivo-4, que cuenta como Usos pomenorizados el de industria en primera, segunda y tercera categorías; y como Usos compatibles, todos excepto cementerios y residencial.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	RBSRG2m8nOylNYX6EnZLGw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Remedios Barrionuevo Benitez	Firmado	08/02/2023 08:12:30
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	4/15
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/RBSRG2m8nOylNYX6EnZLGw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/RBSRG2m8nOylNYX6EnZLGw==</a>		



PLANO DEL PGOU DE MALAGA.



ORDENACION PORMENORIZADA

CALIFICACIONES

	CIUDAD HISTÓRICA - Centro
	CIUDAD HISTÓRICA - Parcela Norte
	CIUDAD HISTÓRICA - Trinidad Parcela
	MANZANA CERRADA
	ORDENACION ABIERTA
	CIUDAD JARDIN
	COLONIA TRADICIONAL POPULAR
	GTP-1, AFECTADA POR SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DEL DPMT SOMETIDA A LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA 4ª DE LA LEY DE COSTAS
	GTP-1EN DPMT SOMETIDA A LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA 4ª DE LA LEY DE COSTAS
	UNIFAMILIAR AISLADA
	UNIFAMILIAR ADOSADA
	HÓTELERO
	PRODUCTIVO 1/2/3
	<b>PRODUCTIVO 4</b>
	PRODUCTIVO 5
	COMERCIAL
	ZONA AFECTADA POR SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DEL DPMT SOMETIDA A LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA 4ª DE LA LEY DE COSTAS

DOTACIONES

	ESPACIO LIBRE
	EQUIPAMIENTO
	E EDUCATIVO
	S SERVICIO DE INTERES PÚBLICO Y SOCIAL
	D DEPORTIVO
	ESPACIO LIBRE O EQUIPAMIENTO PRIVADO
	SUPERFICIE LIBRE DE EDIFICACIÓN
	SISTEMA LOCAL TÉCNICO
	VIARIO LOCAL

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

	PROTECCIÓN INTEGRAL
	PROTECCIÓN ARQUITECTÓNICA
	PROTECCIÓN ARBOREA
	JARDÍN CATALOGADO
	TRAZADO ACUEDUCTO DE SAN TELMO
	DELIMITACIÓN DE CALIFICACIONES
	LÍNEA LÍMITE EDIFICACIÓN
	DESLINDE MARÍTIMO TERRESTRE VIGENTE
	DESLINDE MARÍTIMO TERRESTRE PROPUESTO
	DESLINDE MARÍTIMO TERRESTRE VIGENTE Y PROPUESTO COINCIDENTE
	LÍNEA DE RIBERA PROPUESTA COINCIDENTE CON DESLINDE MARÍTIMO TERRESTRE VIGENTE
	LÍNEA DE RIBERA DE MAR
	LÍNEA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN

Arquitecto: Rocio Garcia Mitelbrum

Nº Colegiado 4.451 de C.O.A. Granada.

Página 5 de 11

Código Seguro De Verificación	RBsRG2m8nOylNYX6EnZLGw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Remedios Barrionuevo Benitez	Firmado	08/02/2023 08:12:30
Observaciones		Página	5/15
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/RBsRG2m8nOylNYX6EnZLGw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/RBsRG2m8nOylNYX6EnZLGw==</a>		



Ámbito del Plan Especial:



A.3. APLICACIÓN ARTÍCULO 62 DE LA LISTA.

El presente documento se establece en cumplimiento del artículo 62 de la LISTA, como contenido documental del instrumento de planeamiento principal, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.

A.4. OBJETIVOS DEL PLAN ESPECIAL.

Es por tanto objeto del Plan Especial, ordenar la parcela que cuenta con referencia catastral 8115120UF6681N0001AP, delimitando dos zonas; una de 1,059.60 m<sup>2</sup> en la que se mantiene la edificación industrial preexistente, y otra de 1,290.13 m<sup>2</sup> en la que se va a implantar una Instalación de suministro de Carburantes.

Aunque el Plan Especial se realiza en cumplimiento del artículo 6.3.4. del PGOU de Málaga, que establece que para autorizarse una instalación de suministro de carburantes para automóviles deberá tramitarse un "Plan Especial", se incluye toda la parcela y no solo en la que se va a localizar la ISC para garantizar el cumplimiento de los parámetros urbanísticos en todo el conjunto; excluyéndose del cumplimiento aquellos parámetros del edificio preexistente que no cumpliera antes de la redacción del Plan Especial.

A.4. ORDENACIÓN.

A continuación, se reproduce un cuadro resumen donde se establecen todos los parámetros urbanísticos exigidos con el presente Plan Especial.

Dichos parámetros definen la ubicación y forma de las edificaciones e instalaciones, así como la ordenación de la totalidad de la parcela. En los planos que acompañan a este Resumen Ejecutivo al final del documento se reproduce la implantación de la instalación de suministro de carburantes resultante de la aplicación de los parámetros urbanísticos sobre la parcela.

Arquitecto: Rocio Garcia Mitelbrum

Nº Colegiado 4.451 de C.O.A. Granada.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	RBsRG2m8nOylNYX6EnZLGw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Remedios Barrionuevo Benitez	Firmado	08/02/2023 08:12:30
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	6/15
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/RBsRG2m8nOylNYX6EnZLGw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/RBsRG2m8nOylNYX6EnZLGw==</a>		



A.4.1 INFORMACIÓN URBANÍSTICA. CUADRO RESUMEN PARA LA ZONA DE LA INSTALACIÓN DE SUMINISTRO DE CARBURANTES.

TRABAJO	PLAN ESPECIAL PARA INSTALACIÓN DE SUMINISTRO DE CARBURANTES
EMPLAZAMIENTO	CTRA. AZUCARERA INTELHORCE, Nº 2, C.P.19.004 MÁLAGA,
PROMOTOR	PLENOIL S.L.
ARQUITECTO	ROCIO GARCIA MITELBRUM, Arquitecto colegiado nº 4.451 del C.O.A. Granada.

**INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA QUE AFECTAN AL DOCUMENTO**

	PGOU	NNSS	D.S.U.	P.O.I.	P.S.	P.A.U.	P.P.	P.E.	P.A. (S.N.U)	E.D.	Otros
Vigente	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>									
	Denominación:										
En Tramitación	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Denominación:										

<b>PGOU</b>	Plan General de Ordenación Urbanística	<b>POI</b>	Plan de Ordenación Intermunicipal	<b>PE</b>	Plan Especial
<b>NNSS</b>	Normas Subsidiarias Municipales	<b>PS</b>	Plan de Sectorización	<b>PA</b>	Proyecto de Actuación sobre SNU
<b>DSU</b>	Delimitación de Suelo Urbano	<b>PAU</b>	Programa de Actuación Urbanística	<b>ED</b>	Estudio de Detalle
		<b>PP</b>	Plan Parcial	<b>Otros</b>	PERI

**CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

	SUELO URBANO	SUELO URBANIZABLE	SUELO NO URBANIZABLE
<b>Vigente</b>	Consolidado <input checked="" type="checkbox"/> No Consolidado <input type="checkbox"/>	Ordenado <input type="checkbox"/> Sectorizado <input type="checkbox"/> (o Programado o Apto para urbanizar) No Sectorizado <input type="checkbox"/> (o No Programado)	Protección especial legislación <input type="checkbox"/> Protección especial planeamiento <input type="checkbox"/> De Carácter rural o natural <input type="checkbox"/> Hábitat rural diseminado <input type="checkbox"/>
<b>En Tramitación</b>	Consolidado <input type="checkbox"/> No Consolidado <input type="checkbox"/>	Ordenado <input type="checkbox"/> Sectorizado <input type="checkbox"/> No Sectorizado <input type="checkbox"/>	Protección especial legislación <input type="checkbox"/> Protección especial planeamiento <input type="checkbox"/> De Carácter rural o natural <input type="checkbox"/> Hábitat rural diseminado <input type="checkbox"/>

**CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO**

Vigente	PRODUCTIVO 4
En Tramitación	

	CONCEPTO	NORMATIVA PLAN ESPECIAL	PROYECTO
<b>PARCELACIÓN</b>	Parcela mínima	S>1.000m <sup>2</sup> (Categoría III)	1,290.13 m <sup>2</sup>
	Parcela máxima	---	---
	Longitud mínima fachada	40 m, o más de una fachada	Cumple. Fachada > 40 m
	Diámetro mínimo inscrito	---	---
<b>USOS</b>	Densidad		
	Usos predominantes	Estación de Servicio (1)	Instalación de Suministro de Carburantes
	Usos compatibles	Lavados, Tienda, Cafetería (1)	---
	Usos prohibidos	Observaciones (1)	---

Arquitecto: Rocio Garcia Mitelbrum

Nº Colegiado 4.451 de C.O.A. Granada.

Página 7 de 11

<b>Código Seguro De Verificación</b>	RBsRG2m8nOy1NYX6EnZLGw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Remedios Barrionuevo Benitez	Firmado	08/02/2023 08:12:30
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	7/15
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/RBsRG2m8nOy1NYX6EnZLGw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/RBsRG2m8nOy1NYX6EnZLGw==</a>		



<b>EDIFICABILIDAD</b>		0,3 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> No superando en ningún caso los 600 m <sup>2</sup> de techo. Ni la edificab. máxima de la parcela según ordenanza.	0,121 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (156.71 m <sup>2</sup> ) Incluyendo el 100% del edificio de control y 50 % de la marquesina.
<b>OCUPACIÓN</b>	Ocupación planta baja	65% Incluido marquesina	21.84 % (Incluido el 100% de la proyección de la marquesina y el edificio de control en planta baja (281.85 m <sup>2</sup> ))
	Ocupación planta primera	---	N.P.
	Ocupación resto de plantas	---	---
	Patios mínimos	---	---
<b>ALTURA</b>	Altura máxima, plantas	---	---
	Altura máxima, metros	8 m edificaciones 9 m monolito	5.20 m Marquesina. 9,00 m Monolito
	Nº Plantas	PB+1	PB
<b>SITUACIÓN</b>	Tipología de la edificación		
	Separación fachada principal	5 metros mínimo	Se cumple. Se alinea a edificaciones existentes.
	Separación resto de fachadas	5 metros mínimo	5 m
	Separación entre edificios		---
	Profundidad edificable		---
	Retranqueos	Observaciones (2)	Ctra Azucarera Intelhorce- Alineación a edificaciones existentes. ≥5 m edificación resto de viales y lindes ≥10 m depósito de lindero que no sea vial para depósito ≤50.000 l. ≥5 m depósito de lindero que no sea vial para depósito ≤30.000 l. ≥3 m depósito de vial público o privado.
<b>PROTECCIÓN</b>	Gr. protección legislación	---	---
	Gr. protección planeamiento	---	---
	Nivel máximo de intervención	---	---
<b>OTROS</b>	Cuerpos salientes	---	---
	Elementos salientes	---	---
	Plazas mínimas de aparcamiento	1 por cada 80 m <sup>2</sup> construidos o fracción.	Cumple (sup. const. 156.71m <sup>2</sup> ) 4 plazas, siendo una adaptada. (Dos más de las necesarias)

#### Observaciones

(1) Se entenderá como uso global el destinado a la venta al público de combustibles de automoción. Se admitirán como uso compatible las instalaciones de lavado de vehículos, las tiendas asociadas a la E.S y las cafeterías, entre otros.  
En ningún caso, el uso compatible podrá desvirtuar el carácter de la actividad principal, uso global, de la instalación de suministro de carburantes.

(2) Cualquier elemento construido o instalación fija o provisional sobre rasante tendrá una separación mínima a lindero, público o privado, de 5 metros, a excepción de las instalaciones complementarias de lavado, que podrán estar situadas a 2 metros.

Los depósitos de combustible deben de cumplir simultáneamente las siguientes distancias mínimas, medidas en proyección horizontal, a cualquier lindero que no sea vial, aunque no sea colindante:

- Para depósitos de hasta 30.000 litros > 5 metros
- Para depósitos entre 30 y 50.000 litros > 10 metros
- Para depósitos mayores de 50.000 litros > 15 metros

Si la parcela colindante tiene asignado uso residencial, de hospedaje o de equipamiento comunitario: 20 metros, debiendo ser el depósito de doble pared.

La profundidad a que se ubique el cubeto, con la cimentación en su caso, más 1 metro.

A lindero vial los depósitos habrán de estar situados como mínimo a la mitad de la profundidad a que se ubique el cubeto, con la cimentación en su caso, más 1 metro.

#### DECLARACIÓN SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA QUE INCIDE EN EL EXPEDIENTE

NO EXISTEN INCUMPLIMIENTOS DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE  
 EL EXPEDIENTE SE JUSTIFICA URBANÍSTICAMENTE EN BASE A UNA FIGURA DE PLANEAMIENTO AUN NO APROBADA DEFINITIVAMENTE  
 EL ENCARGANTE RECONOCE QUE EXISTEN LOS INCUMPLIMIENTOS DECLARADOS EN LA FICHA, SOLICITANDO LA TRAMITACION DEL EXPEDIENTE

FECHA: Junio 2022

EL ARQUITECTO:

Fdo:Rocio Garcia Mitelbrum

Arquitecto: Rocio Garcia Mitelbrum

Nº Colegiado 4.451 de C.O.A. Granada.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	RBSRG2m8nOy1NYX6EnZLGw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Remedios Barrionuevo Benitez	Firmado	08/02/2023 08:12:30
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	8/15
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/RBSRG2m8nOy1NYX6EnZLGw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/RBSRG2m8nOy1NYX6EnZLGw==</a>		



A.4.2 INFORMACIÓN URBANÍSTICA. CUADRO RESUMEN PARA LA ZONA DE LA INSTALACIÓN DE SUMINISTRO DE CARBURANTES. CUADRO RESUMEN DE LAS CONDICIONES URBANISTICAS PARA LA PARCELA. ZONA DELIMITADA DENTRO DE LA PARCELA PARA LA I.S.C. Y PARA USO INDUSTRIAL.

En la zona delimitada para uso industrial dentro de la parcela actualmente existen edificaciones de uso industrial que cuentan con una antigüedad de más de 40 años según catastro.

Teniendo en cuenta la superficie que se mantiene, y la que se va a demoler para la implantación de la ISC, y que en su mayor parte son cobertizos del antiguo matadero, las superficies que se mantienen por plantas son:

SUPERFICIE REGISTRADA NAVE EXISTENTE

Planta Baja (Existente):	1,647.00 m <sup>2</sup>
Planta Baja a demoler(corrales,etc):	660.50 m <sup>2</sup>
Planta Baja (sup. que se mantiene):	986.50 m <sup>2</sup>
Entreplanta (sup. que se mantiene):	282.00 m <sup>2</sup>
Planta Primera (sup. que se mantiene):	158.00 m <sup>2</sup>
Sup. Contruida Total (existente que se mantiene):	1,426.50 m <sup>2</sup>
Edificabilidad:	1,426.50 m <sup>2</sup> t

Como se ha dicho en apartados anteriores, en este Plan Especial para la implantación de una Instalación de suministro de carburantes, a la vez que se establecen las condiciones urbanísticas para la zona en la que se va a ubicar la I.S.C., también se recogen las condiciones urbanísticas de las edificaciones existentes, y se establece el cumplimiento en el total de la parcela, quedando fuera de cumplimiento aquellos parámetros que se incumplían antes de la redacción del presente Plan Especial. Para ello, a continuación, se reproduce un cuadro en el que se establecen los parámetros urbanísticos de la Ordenanza de la zona, los de la delimitación de la I.S.C. (para instalación de Categoría III) y los de la delimitación de la zona para Uso Industrial; en la última columna se justifica que la suma de los cumplimientos sobre las zonas delimitadas también cumple para la parcela total.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	RBSRG2m8nOylNYX6EnZLGw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Remedios Barrionuevo Benitez	Firmado	08/02/2023 08:12:30
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	9/15
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/RBSRG2m8nOylNYX6EnZLGw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/RBSRG2m8nOylNYX6EnZLGw==</a>		



PARÁMETROS URBANÍSTICOS SOBRE LA PARCELA. Superficie: 2,349.73 m <sup>2</sup> (Según levantamiento topográfico y alineación PGOU)				
	ORDENANZA PROD-4 (IND-2)	ZONA DELIMITADA EN EL P.E. ( I.S.C) (1,290.13 m <sup>2</sup> )	ZONA DELIMITADA EN EL P.E. ( Uso Industrial) (1,059.60 m <sup>2</sup> )	TOTAL SOBRE PARCELA
EDIFICABILIDAD MAX.(*)	1,16 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s (2,725,68 m <sup>2</sup> t)	0,121 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s ó 156.71 m <sup>2</sup> t	1,426.50 m <sup>2</sup> t	156.71+1.426.50= 1,583.21 m <sup>2</sup> t Cumple
PARCELA MÍNIMA	1.000 m <sup>2</sup>	-	-	2,349.73 m <sup>2</sup> Cumple
FACHADA MÍNIMA	20 M	-	-	Cumple
ALINEACION FACHADA	10 M	Sigue alineación naves colindantes.	<10m (5 m)(* )	No Cumple(*)
OCUPACIÓN MÁX. PB (***)	60%	21.84 % (281.85 m <sup>2</sup> ) (en la zona delimitada ISC)	986.50 m <sup>2</sup> (***)	1,268.35 m <sup>2</sup> 53.98 % Cumple
OCUPACIÓN MÁX. OTRAS PLANTAS	60%	N.P	Entreplanta-282.00 m <sup>2</sup> Planta Primera- 158 m <sup>2</sup>	440 m <sup>2</sup> 18.72% Cumple
ALTURA MÁXIMA	15 m	8 m Edificaciones 9 m el Monolito	<7 m (P.B y entreplanta y P.B y P.Primeras Plantas)	Cumple
PLAZAS APARCAMIENTO	1c/80 m <sup>2</sup> construidos	4 plazas en P.E (156.71 m <sup>2</sup> t) (Dos mas de las necesarias) Cumple	No cumple . Edificación preexistente.	No Cumple(**)

(\*) El retranqueo de la nave existente a la Ctra. Azucarera Intelhorce es preexistente, no se ve modificado por el P.E.

(\*\*) La parcela original que contaba con una superficie construida de 2,087 m<sup>2</sup> (26 plazas de aparcamiento) no cumplía con dicha exigencia, puesto que tan solo contaba con el aparcamiento del retranqueo a la calle Azucarera Intelhorce (4 plazas) y 6 plazas más dentro de la primera nave, ya que en la zona no construida de la calle Herman Hesse existía un retranqueo pero estaba ocupado por una bábula, unos pequeños silos, instalaciones y un centro de transformación, siendo el resto zonas de circulación para el acceso del ganado que llegaba al matadero. En la parcela actual con las edificaciones que se van a mantener la superficie construida es de 1,426.50 m<sup>2</sup>, lo que implica 18 plazas de aparcamiento, de las que siguen existiendo 4 en la zona de retranqueo y otras 6 dentro. Puesto que es una situación sobrevenida y preexistente que ya se incumplía en la parcela, tan solo se hacen cumplir las plazas en la zona delimitada para la ISC (2 obligatorias + 2 otras dos).

(\*\*\*) En la parcela original que contaba con una superficie construida en planta baja de 1,647.00 m<sup>2</sup>, no se cumplía el parámetro de ocupación puesto que estaría en el 70%. Al plantear en el Pe demoliciones y establecer una ocupación muy baja para la zona delimitada por la ISC, se reduce la ocupación hasta cumplir con el parámetro.

Por lo tanto, en el cuadro precedente se pone de manifiesto que no se incumple ningún parámetro urbanístico que no fuera preexistente en la parcela, tal como la alineación a Azucarera Intelhorce, o la existencia de plazas de aparcamiento originadas por la superficie construida de la nave preexistente; es más la ordenación establecida en el P.E. no solo cumple con todo (excepto lo sobrevenido) sino que consigue que el parámetro de ocupación en planta baja pase a cumplir al reducir drásticamente la ocupación en planta de la zona delimitada para la ISC.

Málaga

Junio 2022

GARCIA MITELBRUM  
ROCIO - 75069239E

Firmado digitalmente por GARCIA  
MITELBRUM ROCIO - 75069239E  
Fecha: 2022.06.01 09:51:45 +02'00'

Fdo. Rocío García Mitelbrum  
Arquitecto.

Arquitecto: Rocío García Mitelbrum

Nº Colegiado 4.451 de C.O.A. Granada.

Página 10 de 11

Código Seguro De Verificación	RBsRG2m8nOylNYX6EnZLGw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Remedios Barrionuevo Benitez	Firmado	08/02/2023 08:12:30
Observaciones		Página	10/15
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/RBsRG2m8nOylNYX6EnZLGw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/RBsRG2m8nOylNYX6EnZLGw==</a>		



B. PLANOS RESUMEN

- B.1. SITUACIÓN EN ORTOFOTO PNOA.
- B.2. SITUACIÓN EN PGOU DE MÁLAGA.
- B.3. EMPLAZAMIENTO. RETRANQUEOS Y ALINEACIONES
- B.4. PROPUESTA ISC. ACOTADOS. ALZADOS GENERALES.

Arquitecto: Rocio Garcia Mitelbrum

Nº Colegiado 4.451 de C.O.A. Granada.

Página 11 de 11

<b>Código Seguro De Verificación</b>	RBSRG2m8nOylNYX6EnZLGw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Remedios Barrionuevo Benitez	Firmado	08/02/2023 08:12:30
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	11/15
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/RBSRG2m8nOylNYX6EnZLGw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/RBSRG2m8nOylNYX6EnZLGw==</a>		





SECRETARÍA DE ESTADO  
DE INGENIERÍA  
DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTRO

Sede Electrónica  
del Catastro

**CARTOGRAFÍA CATASTRAL**

Parcela Catastral: 8115120UF6681N

Provincia de MÁLAGA  
Municipio de MÁLAGA  
Coordenadas U.T.M. Huso: 30 ETRS89  
ESCALA 1:1.500



Coordenadas del centro: X = 368.538 Y = 4.061.017

Este documento no es una certificación catastral

© Dirección General del Catastro 1989/21

COORDENADAS UTM ETRS89 EN EL CENTRO DE LA ACTUACION

HUSO: 30

X: 366.379

Y: 4061109

El Arquitecto



Rocio García Meléndez  
C.O.A. Granada  
C.I.F. 4451 C.O.A. Granada

Sociedad Limitada Profesional  
Inscrita en el COLTIF Granada con nº 9111  
P/La Rosa Y. Calle Economía Nº 2, 1ª planta  
TEL: 958444755 - www.fondal.com

PROYECTO ESPECIAL PROMOCIÓN DE ESTABLECIMIENTO DE CASQUETES EN PARCELA INDUSTRIAL, DELIMITACIÓN DE ZONA PARA LA R.C.Y ORDENACIÓN DE EDIFICACION INDUSTRIAL EXISTENTE EN LA PARCELA, RESUMEN EJECUTIVO.		1º plano	
UBICACIÓN CTRA. AZUQUERANA-INTELHORCE Nº 2. C.P. 29004 MÁLAGA		P. Catastral: 8115120UF6681N0001AP	
PROMOTOR PROMOTOR PLENOL S.L.	PLANO SITUACION EN ORTOFOTO PNOA. (COORD. UTM ETRS89 DE LA PARCELA CATASTRAL)		
Exp. 58-2021	Fecha JUNIO 2022	Escala 1:1500	

**B1**

Código Seguro De Verificación

RBsRG2m8nOylNYX6EnZLGw==

Firmado Por

Remedios Barrionuevo Benitez

Estado

Firmado

Fecha y hora

08/02/2023 08:12:30

Observaciones

Página

12/15

Url De Verificación

<https://valida.malaga.eu/verifirma/code/RBsRG2m8nOylNYX6EnZLGw==>







