

Anexo Servidumbres Aeronáuticas

PLAN ESPECIAL

Instalación de suministro de carburantes y zona comercial

AVDA. ROCÍO JURADO, 2 - CALLE ASTREA

Código Seguro De Verificación	4XpzbxHy8WzBCQ3QZ9ArqA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Remedios Barrionuevo Benitez	Firmado	18/04/2024 10:18:29
Observaciones		Página	1/14
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4XpzbxHy8WzBCQ3QZ9ArqA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



DATOS GENERALES.....	2
1. CONTENIDO Y ALCANCE DEL ANEXO DE SERVIDUMBRE AERONAUTICA	3
2. SÍNTESIS (OBJETIVOS, FINALIDADES Y DETERMINACIONES)	4
2.1. ANTECEDENTES	4
2.2. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANISTICA	4
2.4. SISTEMA GENERAL AEROPORTUARIO	5
2.4. AFECCIONES	6
3. ORDENACIÓN PROYECTADA	7
4. CONCLUSIONES	12
5. PLANOS	13

Plan Especial. "INSTALACIÓN DE SUMINISTRO DE CARBURANTES Y ZONA COMERCIAL" Avenida Rocío Jurado" en Málaga (MÁLAGA)

- Página 1 -

Código Seguro De Verificación	4XpzbxHy8WzBCQ3QZ9ArqA==	Estado	Firmado
Firmado Por	Remedios Barrionuevo Benitez	Fecha y hora	18/04/2024 10:18:29
Observaciones		Página	2/14
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4XpzbxHy8WzBCQ3QZ9ArqA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



DATOS GENERALES

Fase de proyecto: ÚNICA

Título: PLAN ESPECIAL PARA INSTALACIÓN DE SUMINISTRO DE CARBURANTES Y ZONA COMERCIAL

Emplazamiento: Avda. Rocío Jurado, 2, CP 29.190 MÁLAGA
Ref. Catastral: 7166104UF6676N Málaga, MÁLAGA

Uso principal:

<input type="checkbox"/>	residencial	<input type="checkbox"/>	turístico	<input type="checkbox"/>	transporte	<input type="checkbox"/>	sanitario
<input checked="" type="checkbox"/>	comercial	<input type="checkbox"/>	industrial	<input type="checkbox"/>	espectáculo	<input type="checkbox"/>	deportivo
<input type="checkbox"/>	oficinas	<input type="checkbox"/>	religioso	<input type="checkbox"/>	agrícola	<input type="checkbox"/>	educación

Usos subsidiarios del edificio:

residencial
 Garajes
 Locales
 Otros: Terciario

Nº Plantas permitidas Sobre rasante 2 Bajo rasante: 0

Superficies

superficie total catastral parcela	2.222,00 m ²	superficie total real parcela	2.106,59 m ²
superficie total uso comercial	1.333,58 m ²	superficie total uso zonas suministro combustible	773,01 m ²

Código Seguro De Verificación	4XpzbxHy8WzBCQ3QZ9ArqA==	Estado	Firmado	Fecha y hora	18/04/2024 10:18:29
Firmado Por	Remedios Barrionuevo Benitez	Página	3/14		
Observaciones					
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4XpzbxHy8WzBCQ3QZ9ArqA==				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				



1. CONTENIDO Y ALCANCE DEL ANEXO DE SERVIDUMBRE AERONAUTICA.

Según el procedimiento descrito, al solicitar informe a la DGAC el planeamiento propuesto debería incluir las afecciones por Zona de Servicio Aeroportuaria, las Huellas de Ruido y las Servidumbres Aeronáuticas.

Para facilitar y agilizar la elaboración del informe por parte de la DGAC, se debería presentar un documento anexo de cumplimiento de afecciones aeroportuarias, en el que se incluya:

Respecto a la Zona de Servicio Aeroportuaria.

- Un plano normativo con el límite de la Zona de Servicio Aeroportuaria y el ámbito de estudio. (PLANO 01)
- Un extracto de la normativa y de las fichas urbanísticas correspondientes en la que se pudiera comprobar: la calificación de la Zona de Servicio como Sistema General Aeroportuario o denominación equivalente y que los usos admisibles serán exclusivamente los previstos en la planificación aeroportuaria y en general los necesarios para la explotación del aeropuerto.

Respecto a las Afecciones Acústicas

- Un plano normativo con las huellas de ruido y el ámbito de estudio. (PLANO 01)
- Una relación de los ámbitos afectados por las huellas de ruido con los usos predominantes, los usos permitidos y los usos prohibidos.
- Un extracto de la normativa y de las fichas urbanísticas en la que se indique que en los ámbitos afectados por las huellas de ruido no se consideran compatibles los usos residenciales ni los dotacionales educativos o sanitarios en los terrenos afectados por las curvas isófonas $Leq \text{ día} = 60 \text{ dB(A)}$ ni $Leq \text{ noche} = 50 \text{ dB(A)}$.

Respecto a las Servidumbres Aeronáuticas.

- Un plano normativo con las servidumbres aeronáuticas y el ámbito en estudio. (PLANO 01)
- Una relación de los ámbitos afectados por las servidumbres aeronáuticas, indicando aquellos que puedan interferir con las superficies de limitación de alturas que presentan las servidumbres aeronáuticas.
- En el caso de ámbitos con escaso margen entre las construcciones propuestas y las servidumbres aeronáuticas, se deberá presentar un plano en el que se representen las cotas del terreno, la altura máxima de las edificaciones propuestas en el planeamiento (incluidos todos sus elementos como antenas, chimeneas, casetas de ascensores, etc.) y la altura de las servidumbres aeronáuticas. Plano que demuestre que se respetan las servidumbres aeronáuticas.
- Un extracto de la normativa en el que se indique, entre otras cosas, que el ámbito se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, etc.), así como el gálibo de los vehículos.

Plan Especial. "INSTALACIÓN DE SUMINISTRO DE CARBURANTES Y ZONA COMERCIAL" Avenida Rocío Jurado" en Málaga (MÁLAGA)

- Página 3 -

Código Seguro De Verificación	4XpzbxHy8WzBCQ3QZ9ArgA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Remedios Barrionuevo Benitez	Firmado	18/04/2024 10:18:29
Observaciones		Página	4/14
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4XpzbxHy8WzBCQ3QZ9ArgA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2. SÍNTESIS (OBJETIVOS, FINALIDADES Y DETERMINACIONES).

2.1. ANTECEDENTES

La motivación urbanística y administrativa de la formulación del Plan Especial es establecer las condiciones del Instalación de suministro de Carburantes y zona comercial, con el objetivo tanto de ejecutar nuevas construcciones, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 6.3.4. del PGOU, así como del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística vigente (en adelante PGOU).

Por Orden FOM/ 2615/2006 del Ministerio de Fomento de 13 de Julio de 2006 es aprobado el Plan Director del Aeropuerto de Málaga

Por Orden FOM/300/2010 del Ministerio de Fomento xde 29 de Enero de 2010 se modifica la delimitación de la zona de servicio del Plan Director del Aeropuerto de Málaga, aprobado por Orden FOM/ 2615/2006 del Ministerio de Fomento de 13 de Julio de 2006.

Por Orden FOM/1509/2011 del Ministerio de Fomento de 18 de Mayo de 2011 se modifica la denominación oficial de Aeropuerto de Málaga que pasa a denominarse Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol.

REVISIÓN ADAPTACIÓN DEL PGOU DE MÁLAGA

La revisión-Adaptación del PGOU DE Málaga ha sido informada por la Dirección General de Aviación Civil en diversas ocasiones emitiendo los informes preceptivos sobre el documento de la "Revisión-adaptación del PGOU de Málaga", conforme a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda del RD 2591/1996.

Habiendo sido informado que se aprobó parcialmente el PGOU de Málaga. En él se definen las competencias relativas a los documentos de planeamiento.

Se redacta el presente Plan Especial. "INSTALACIÓN DE SUMINISTRO DE CARBURANTES Y ZONA COMERCIAL" Avenida Rocío Jurado" en Málaga, resumiendo las características que se indican en los siguientes apartados las afecciones que genera.

2.2. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Las obras referidas al Plan Especial se ejecutarán en una fase posterior tras la aprobación definitiva del Plan Especial, definiéndose dentro de las siguientes

El ámbito del Plan Especial de Área de Suministro de Carburantes y zona comercial ocupa una parcela, con una superficie aproximada de 2.106,59 m², ubicada en el Noroeste del núcleo urbano de Málaga. Se identifica con la referencia catastral 7166104UF6676N

Plan Especial. "INSTALACIÓN DE SUMINISTRO DE CARBURANTES Y ZONA COMERCIAL" Avenida Rocío Jurado" en Málaga (MÁLAGA)
- Página 4 -

Código Seguro De Verificación	4XpzbxHy8WzBCQ3QZ9ArqA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Remedios Barrionuevo Benitez	Firmado	18/04/2024 10:18:29
Observaciones		Página	5/14
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4XpzbxHy8WzBCQ3QZ9ArqA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



La parcela con acceso desde la Avda. Rocío Jurado y calle Astrea, está calificado, calificada como Suelo Urbano (SN) con uso comercial (C), presenta una topografía irregular con pendientes adaptadas al uso al cual se va a destinar, mediante el planteamiento de una planta en desnivel que permita salvar las diferencias de nivel.

Su acceso se realiza en su linde sur a través de la Avda. Rocío Jurado y tendrá salida por calle Astrea, a fin de mejorar las condiciones del tráfico de la zona.

Junto al acceso se situará la zona comercial y una banda de aparcamiento que recorre el límite de la parcela.

Clasificación.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga clasifica el área donde se encuentran los terrenos en que se va a desarrollar la actuación como Equipamiento Comercial en Suelo Urbano.

Calificación.

El uso global asignado al área es de Ciudad Jardín (CJ), con el desarrollo de zonas residenciales. Dentro de este uso global, en la parcela en concreto se establece un uso pormenorizado comercial (C) que sirve para dotar a los ciudadanos de las instalaciones y construcciones que hagan posible el desarrollo de este mercado en una franja residencial en desarrollo.

En este uso y como se ha indicado antes, (*Artículo 6.3.4*) se desarrolla un Plan Especial En aquellos edificios exclusivos dedicados a este uso de zona de suministro de combustible que llevará a cabo la mejora de las infraestructuras y servicios de la zona, sin dejar de lado el uso comercial, ya que se especifica que podrá admitirse la implantación de usos complementarios que, sin predominar sobre el principal coadyuven al buen funcionamiento social del mismo, siempre que no se incumpla la normativa sectorial de compatibilidad con el uso principal.

2.4. SISTEMA GENERAL AEROPORTUARIO

Las obras referidas al Plan Especial se ejecutarán discurrirán en una fase posterior tras la aprobación definitiva del Plan Especial, previa obtención de la licencia municipal de obras de la totalidad de la construcciones propuestas en el expediente de planeamiento, de acuerdo al artículo 42.5.D.c) de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

Conforme a lo indicado el artículo 166 de la ley 13/1996, desarrollada por el Real Decreto 2591/98, el planeamiento urbanístico deberá clasificar a la Zona de Servicio Aeroportuaría como Sistema General Aeroportuario o denominación similar, estableciendo como su perímetro, al menos, el que figura en el Plan Director en coordenadas U.T.M., sin que existan determinaciones que puedan suponer una perturbación o interferencia a la explotación y desarrollo aeroportuario, así como que se contemplen dentro de la Zona de Servicio los usos que figuran en el Plan Director y en general aquellos que no sean incompatibles con la explotación y desarrollo del aeropuerto, prevaleciendo

Plan Especial. "INSTALACIÓN DE SUMINISTRO DE CARBURANTES Y ZONA COMERCIAL" Avenida Rocío Jurado" en Málaga (MÁLAGA)

- Página 5 -

Código Seguro De Verificación	4XpzbxHy8WzBCQ3QZ9ArqA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Remedios Barrionuevo Benitez	Firmado	18/04/2024 10:18:29
Observaciones		Página	6/14
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4XpzbxHy8WzBCQ3QZ9ArqA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



en caso de contradicción las disposiciones que figura en el Plan Director sobre las que pudiera establecer el planeamiento urbanístico o cualquier normativa no estatal aplicable.”

Se ha comprobado la correcta inclusión de los límites de la Zona de Servicio Aeroportuaria, definida en el Plan Director del aeropuerto, en el planeamiento en estudio, según Plano adjunto.

Se ha comprobado que dentro de la Zona de Servicio Aeroportuaria no se incluyen usos y condicionantes que pueden suponer una interferencia a los desarrollos y actividades de los aeropuertos.

2.4. AFECCIONES

1. Afecciones a Zona de Servicio Aeroportuaria

Conforme a lo indicado el artículo 166 de la ley 13/1996, desarrollada por el Real Decreto 2591/98, el planeamiento urbanístico deberá clasificar a la Zona de Servicio Aeroportuaria como Sistema General Aeroportuario o denominación similar, estableciendo como su perímetro, al menos, el que figura en el Plan Director en coordenadas U.T.M., sin que existan determinaciones que puedan suponer una perturbación o interferencia a la explotación y desarrollo aeroportuario, así como que se contemplen dentro de la Zona de Servicio los usos que figuran en el Plan Director y en general aquellos que no sean incompatibles con la explotación y desarrollo del aeropuerto, prevaleciendo en caso de contradicción las disposiciones que figura en el Plan Director sobre las que pudiera establecer el planeamiento urbanístico o cualquier normativa no estatal aplicable.

Por tanto prevalecerá en caso de incompatibilidad los usos indicados en el Plan Director

2. Afecciones Acústicas

“En los ámbitos clasificados como Suelo Urbano Consolidado afectados por la huella sonora, no se consideran compatibles las modificaciones urbanísticas que supongan un aumento del número de personas afectadas para los usos residenciales ni los dotacionales educativos o sanitarios, siendo además necesaria, como condición para la concesión de licencias a las construcciones (como viviendas, etc.) en la zona afectada su insonorización conforme al documento básico DB-HR Protección frente al ruido del C.T.E., no corriendo el titular del Aeropuerto con los costes de la insonorización, indicándose dichos requisitos en las fichas urbanísticas correspondientes.”

En nuestro caso no se verán afectadas zonas residenciales al tratarse de un sector servicios que aunará en la edificación las condiciones establecidas por el DB-HR Protección frente al ruido del C.T.E.

3. Afecciones a Servidumbres Aeronáuticas

Las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga representadas en el Plano Normativo de Afecciones y Protecciones I.5.6. Servidumbres Aeronáuticas determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, etc.), así como el galibo de los vehículos.

Plan Especial. “INSTALACIÓN DE SUMINISTRO DE CARBURANTES Y ZONA COMERCIAL” Avenida Rocío Jurado” en Málaga (MÁLAGA)

- Página 6 -

Código Seguro De Verificación	4XpzbxHy8WzBCQ3QZ9ArqA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Remedios Barrionuevo Benitez	Firmado	18/04/2024 10:18:29
Observaciones		Página	7/14
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4XpzbxHy8WzBCQ3QZ9ArqA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



La Altura Máxima de las construcciones, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc., no puede superar las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga.

En nuestro caso la edificación no superará según Ordenanzas establecidas por el Plan Especial, los 13 metros de altura para zona comercial, habiéndose proyectado 6m. y los 4 metros en la edificación de la Instalación de Suministro de Combustible, si bien el monolito informativo no superará tampoco la altura de 8m.

Según el artículo 10 del Decreto 584/72, de Servidumbres Aeronáuticas, las instalaciones previstas en el Plan Especial no emiten humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de Málaga, incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad. Por otro lado, se deben tener en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.

Al encontrarse el Plan Especial incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas- etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá resolución favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas.

Se adjunta plano de situación del PGOU donde se reconoce el Plan Parcial desarrollado con la inclusión de la parcela proyectada como parte del sector, con el cumplimiento de las ordenanzas planteadas en el siguiente apartado.

3. ORDENACIÓN PROYECTADA.

Para el presente Plan Especial, estudiando el ámbito en el que la ordenación proyectada altera la ordenación vigente, cabría concluir que será en la parcela propiedad del promotor de las actuaciones, en la que se definen las condiciones de:

- Edificabilidad.
- Implantación.
- Las edificaciones.
- Las infraestructuras.
- Desarrollo.

VALORES DEL PLAN ESPECIAL.VALORES QUE CUMPLE LA ZONA

INSTALACION DE SUMINISTRO DE CARBURANTES / ZONA COMERCIAL.

VALORES DEL PLAN ESPECIAL.VALORES QUE CUMPLE LA ISC.

PARAMETROS	CONDICIONES	PROPUESTA
Plan Especial. "INSTALACIÓN DE SUMINISTRO DE CARBURANTES Y ZONA COMERCIAL" Avenida Rocío Jurado" en Málaga (MÁLAGA)		
- Página 7 -		

Código Seguro De Verificación	4XpzbxHy8WzBCQ3QZ9ArqA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Remedios Barrionuevo Benitez	Firmado	18/04/2024 10:18:29
Observaciones		Página	8/14
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4XpzbxHy8WzBCQ3QZ9ArqA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Parcela mínima	500 m ²	773,01 m ² (CUMPLE)
Longitud mínima de fachada	40 ml	-
Edificabilidad	0,2 m ² /m ² No se permite la construcción de sótanos.	0,14 m²/m² Edificación = 40.93 m ² Marquesinas = 144.59 m ² / 2 = 72.29 m ² computables 113.22 m² construidos
Ocupación máxima (con marquesina)	65 % (contabilizando la marquesina) 65%= 502.45 m ²	20% = 155.42 m² (CUMPLE)
Usos admisibles	Uso principal: venta y distribución de combustibles de automoción.	Uso principal: venta y distribución de combustibles de automoción.
Separacion a linderos		
Elemento construido s/rasante	- Retranqueo de 5 m. a lindero público y privado.	CUMPLE
Depósitos de combustibles:	- Lindero no vial, depósito de hasta 30.000 litros: ≥ 5 m. - Lindero no vial, depósito entre 30.000 y 50.000 litros: ≥ 10 m. - Lindero no vial, depósitos mayores de 50.000 litros: ≥ 15 m. - Lindero vial: los depósitos habrán de estar situados como mínimo a la mitad de la profundidad a la que se ubique el cubeto, con su cimentación en su caso, más 1 m. - Si la parcela colindante tiene asignado uso residencial, de hospedaje o de equipamiento comunitario, cualquier depósito de combustible: 20 metros.	CUMPLE, En el plano correspondiente a la distribución de depósitos se ha dibujado la línea límite de colocación de los tanques (ver plano 05)
Altura máxima	≤ 7 m. Sólo en PB	4 m. PB
Marquesina	≤ 7 m	6 m.
Monolito	≤ 8 m	8 m.
Vallado perimetral	Parcelas edificadas. a) Vallas alineadas a vial. Se realizará hasta 1.00 metros de altura con elementos sólidos y opacos, y hasta una altura máxima de 2,10 metros con cerramiento ligero y transparente. En los casos de muros de contención alineados a vial, sólo se permite una valla de 1,10 metros sobre dicho muro de cerramiento ligero y transparente. Dicha altura de valla afectará igualmente a setos vegetales que se dispongan en la alineación a vial. Se presentará el Proyecto de la valla conjuntamente con el Proyecto de Edificación.	Cumple

Plan Especial. "INSTALACIÓN DE SUMINISTRO DE CARBURANTES Y ZONA COMERCIAL" Avenida Rocío Jurado" en Málaga (MÁLAGA)

Código Seguro De Verificación	4XpzbxHy8WzBCQ3QZ9ArqA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Remedios Barrionuevo Benitez	Firmado	18/04/2024 10:18:29
Observaciones		Página	9/14
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4XpzbxHy8WzBCQ3QZ9ArqA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



	b) Vallas medianeras: En las lindes medianeras, la diferencia de cotas de rasantes entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1,50 metros en toda la separación al lindero y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2,10 metros medidos desde la rasante de la cota superior de ambos terrenos colindantes. Dicha altura de valla afectará igualmente a los setos vegetales que se dispongan en los linderos medianeros. En ningún punto del terreno se podrá sobrepasar dichas diferencias de rasante y alturas de vallas, debiendo escalonarse y adaptarse la valla a la topografía del terreno. La alineación de la valla en el frente de la parcela coincidirá en todo caso con la del vial y diferenciará las zonas de dominio público y privado.	
Separación entre unidades de edificación dentro de una misma parcela.	En todas las Subzonas, la separación entre unidades de edificación dentro de una misma parcela será, como mínimo, igual a la altura de la edificación mayor.	6m.

VALORES DEL PLAN ESPECIAL VALORES QUE CUMPLE LA ZONAS COMERCIAL

PARAMETROS	CONDICIONES	PROPUESTA
Parcela mínima	250 m ²	1.333,58 m ²
Longitud mínima de fachada	10 m	> 10m
Edificabilidad neta	0.88 m ² / m ² s = 1.175,13 m ² (Comercial)	0.88 m²/ m²s = 1.175,13 m² Planta Baja = 587.57 m ² Planta Primera = 587.57 m ² <i>Total Edificación = 1.175,13 m²</i>
Ocupación máxima de parcela	45 % = 600,11 m ²	44 % = 587.57 m ²
Usos admisibles	1. Uso pormenorizado. Comercial 2. Usos compatibles. Residencial en 1º categoría, Terciario, equipamiento comunitario (excepto cementerios), aparcamientos y jardines públicos.	Uso Comercial
Separación a linderos		
Linderos públicos	4 m, exceptuando aquellas que den a vial estructurante de los Planes Parciales cuya alineación es obligatoria.	0 m. Se alinea a vial estructural del Plan Parcial de Ordenación SUP-PT.2 "Cañaverál". Avenida Rocío Jurado, según figura en plano de jerarquía viaria del PGOU de Málaga (ver Plano 11)
Linderos privados	½ H , siendo al menos 3m.	> 3m.
Altura máxima	Hasta 7,50 metros (PB + 1)	7 m.
Disposición del volumen	El volumen edificable máximo permitido en cada parcela, incluidos los vuelos de cuerpos y elementos salientes, podrá disponerse en una o varias edificaciones principales, y destinarse parte del volumen restante a edificaciones	

Plan Especial. "INSTALACIÓN DE SUMINISTRO DE CARBURANTES Y ZONA COMERCIAL" Avenida Rocío Jurado" en Málaga (MÁLAGA)

Código Seguro De Verificación	4XpzbxHy8WzBCQ3QZ9ArqA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Remedios Barrionuevo Benitez	Firmado	18/04/2024 10:18:29
Observaciones		Página	10/14
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4XpzbxHy8WzBCQ3QZ9ArqA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



	<p>auxiliares. No se limita expresamente el número de unidades independientes de edificación residencial o auxiliar que pueden disponerse sobre cada parcela; la limitación sólo vendrá impuesta por el volumen edificable y los demás parámetros de Ordenación y Edificación aplicables a la Zona.</p> <p>Respetando las separaciones a linderos y el porcentaje de ocupación, podrán establecerse en el interior de la parcela todo tipo de vuelos de cuerpos salientes En los casos en que se alineen a vial los vuelos serán como máximo de 1,50 metros. En todo caso no podrá exceder de 1/10 del ancho del vial.</p>	
Vallado perimetral	<p>Parcelas edificadas.</p> <p>a) Vallas alineadas a vial. Se realizará hasta 1.00 metros de altura con elementos sólidos y opacos, y hasta una altura máxima de 2,10 metros con cerramiento ligero y transparente. En los casos de muros de contención alineados a vial, sólo se permite una valla de 1,10 metros sobre dicho muro de cerramiento ligero y transparente. Dicha altura de valla afectará igualmente a setos vegetales que se dispongan en la alineación a vial. Se presentará el Proyecto de la valla conjuntamente con el Proyecto de Edificación.</p> <p>b) Vallas medianeras: En las lindes medianeras, la diferencia de cotas de rasantes entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1,50 metros en toda la separación al lindero y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2,10 metros medidos desde la rasante de la cota superior de ambos terrenos colindantes. Dicha altura de valla afectará igualmente a los setos vegetales que se dispongan en los linderos medianeros. En ningún punto del terreno se podrá sobrepasar dichas diferencias de rasante y alturas de vallas, debiendo escalonarse y adaptarse la valla a la topografía del terreno. La alineación de la valla en el frente de la parcela coincidirá en todo caso con la del vial y diferenciará las zonas de dominio público y privado.</p>	Cumple
Separación entre unidades de edificación dentro de una misma parcela.	En todas las Subzonas, la separación entre unidades de edificación dentro de una misma parcela será, como mínimo, igual a la altura de la edificación mayor.	6m.
<p>Condición suplementaria. Se deberá prever en el interior de la parcela, como mínimo, una plaza de aparcamiento por cada 50 m² de techo comercial < 2.500 m² o una plaza por cada 25 m² de techo comercial en establecimientos > 2.500 m². Los aparcamientos se preverán fundamentalmente en planta de sótano. Los que se prevean en superficie deberán ser convenientemente arbolados</p>		
Plazas de Aparcamiento	1 plaza / 50 m² de techo comercial < 2.500 m² 1 plaza / 25 m² de techo comercial > 2.500 m²	28 plazas

Código Seguro De Verificación	4XpzbxHy8WzBCQ3QZ9ArgA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Remedios Barrionuevo Benitez	Firmado	18/04/2024 10:18:29
Observaciones		Página	11/14
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4XpzbxHy8WzBCQ3QZ9ArgA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Se cumplen todos los parámetros normativos planteados.

Plan Especial. "INSTALACIÓN DE SUMINISTRO DE CARBURANTES Y ZONA COMERCIAL" Avenida Rocío Jurado" en Málaga (MÁLAGA)

- Página 11 -

Código Seguro De Verificación	4XpzbxHy8WzBCQ3QZ9ArqA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Remedios Barrionuevo Benitez	Firmado	18/04/2024 10:18:29
Observaciones		Página	12/14
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4XpzbxHy8WzBCQ3QZ9ArqA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



4. CONCLUSIONES

Para la definición del Ámbito del Plan Especial no propone ninguno uso que impida el adecuado funcionamiento de la zona aeroportuaria, con lo que no se interviene con ninguna afección sobre la ordenación urbanística existente para el radio de influencia del aeropuerto.

Plan Especial. "INSTALACIÓN DE SUMINISTRO DE CARBURANTES Y ZONA COMERCIAL" Avenida Rocío Jurado" en Málaga (MÁLAGA)

- Página 12 -

Código Seguro De Verificación	4XpzbxHy8WzBCQ3QZ9ArqA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Remedios Barrionuevo Benitez	Firmado	18/04/2024 10:18:29
Observaciones		Página	13/14
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4XpzbxHy8WzBCQ3QZ9ArqA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



5. PLANOS.

Málaga, 31 de Diciembre de 2022

JOSE MARÍA LÓPEZ JIMÉNEZ
ARQUITECTO

Plan Especial. "INSTALACIÓN DE SUMINISTRO DE CARBURANTES Y ZONA COMERCIAL" Avenida Rocío Jurado" en Málaga (MÁLAGA)

- Página 13 -

Código Seguro De Verificación	4XpzbxHy8WzBCQ3QZ9ArqA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Remedios Barrionuevo Benitez	Firmado	18/04/2024 10:18:29
Observaciones		Página	14/14
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4XpzbxHy8WzBCQ3QZ9ArqA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

