SALVADOR MORENO PERALTA
Arquitecto

C/. Ibarra nº 6, portal 1, 2º A
Teléfonos 952 12 24 59 - 64
29016 MALAGA

TEXTO REFUNDIDO
PLAN ESPECIAL DE LA PARCELA AGRUPADA 1.5, 1.6 Y 1.7 DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SUP.G-4 "ORDÓÑEZ" DEL P.G.O.U. DE MÁLAGA, SITA EN CALLE ORENSE, 17.

SALVADOR MORENO PERALTA
Arquitecto

C/. Ibarra nº 6, portal 1, 2º A
Teléfonos 952 12 24 59 - 64
29016 MALAGA

TEXTO REFUNDIDO
PLAN ESPECIAL DE LA PARCELA AGRUPADA 1.5, 1.6 Y 1.7 DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SUP.G-4 "ORDÓÑEZ" DEL P.G.O.U. DE MÁLAGA, SITA EN CALLE ORENSE, 17.

INDICE

PREÁMBULO. 3

A.- MEMORIA. 3

1.- MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DE DIAGNÓSTICO 3
1.1.- ANTECEDENTES. 3
1.2.- SITUACIÓN Y DATOS DE LA PARCELA. 3
1.3.- OBJETO DEL DOCUMENTO Y CONDICIONANTES URBANÍSTICOS. 3

2.- MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA 5
2.1.- INTRODUCCIÓN Y MARCO NORMATIVO LOCAL. 5
2.2.- OBJETIVOS DEL REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA 5
2.3.- OBJETIVOS DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN 6
2.4.- DEFINICIÓN DEL PÚBLICO INTERESADO 6
2.5.- EL DERECHO A LA INFORMACIÓN. LA EXPOSICIÓN PÚBLICA DEL PLAN ESPECIAL 7
2.6.- MEMORIA DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA 7

3.- MEMORIA DE ORDENACIÓN 8
3.1.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA. 8
3.2.- CUMPLIMIENTO CONDICIONES URBANÍSTICAS. 9
3.3.- CUMPLIMIENTO NORMATIVA DE CALIFICACIÓN AMBIENTAL DE LA C.A.A. 24
3.4.- NORMATIVA TÉCNICA VIGENTE 26
3.5.- PLAN DE ETAPAS 26
3.6.- NORMATIVA DEL PLAN ESPECIAL 26
3.7.- ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN 26
3.8.- CIRCULACIÓN INTERIOR Y EXTERIOR 27
3.9.- ACCESIBILIDAD 29

4.- MEMORIA ECONÓMICA 40
4.1.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO. 40
4.2.- MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA 41
4.3.- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA 44

B.- NORMATIVA URBANÍSTICA. 51

C.- CARTOGRAFÍA. 55
D.- ANEXOS. 56

ANEXO I.- Referencia Catastral 57
ANEXO II.- Certificación Registral. 59
ANEXO III.- Ordenanzas del Plan Parcial de Ordenación 64
ANEXO IV.- Documentación Fotográfica 85
ANEXO V.- Separata Servidumbres Aeronáuticas 88
ANEXO VI.- Estudio de Tráfico y Maniobrabilidad de vehículos 101
ANEXO VII.- Documento de consultas previas para el Estudio de Impacto en la Salud. 238
ANEXO VIII.- Documento ambiental estratégico. 299
ANEXO IX.- Estudio Acústico. 621

E.- RESUMEN EJECUTIVO. 658

SALVADOR MORENO PERALTA
Arquitecto

C/. Ibarra nº 6, portal 1, 2º A
Teléfonos 952 12 24 59 - 64
29016 MALAGA

TEXTO REFUNDIDO
PLAN ESPECIAL DE LA PARCELA AGRUPADA 1.5, 1.6 Y 1.7 DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SUP.G-4 "ORDÓÑEZ" DEL P.G.O.U. DE MÁLAGA, SITA EN CALLE ORENSE, 17.

PREÁMBULO.

El contenido del presente documento se estructura y desarrolla conforme a lo previsto en el artículo 62 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

A.- MEMORIA.

1.- MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DE DIAGNÓSTICO.

1.1.- ANTECEDENTES.

Se redacta el presente Plan Especial de la parcela agrupada 1.5, 1.6 y 1.7 del Plan Parcial de Ordenación SUP G-4 "Ordóñez" del P.G.O.U. por encargo de la mercantil RETAIL PARK MÁLAGA NOSTRUM, S.L.U. (anteriormente denominada "BOGARIS RETAIL 1, S.L.U"), con C.I.F. B-91.077.610 y domicilio social en el Pabellón Monorraíl, Avda. Charles Darwin s/n, Isla de la Cartuja, 41092-Sevilla, representada por D. Francisco Javier Marín Rodríguez, con N.I.F. nº 28.747.864-A.

1.2.- SITUACIÓN Y DATOS DE LA PARCELA.

La parcela objeto del Plan Especial proviene de la agrupación de las parcelas 1.5, 1.6 y 1.7 de la zona "PARQUE EMPRESARIAL 1" del P.P. de Ordenación SUP.G-4 "ORDÓÑEZ" del PGOU de Málaga (en adelante, la "**Parcela**").

Esta Parcela resultante tiene una superficie de 5.000 m^2 y sobre la misma existe una edificación de tipo comercial que cuenta con una superficie construida de 5.000 m^2t (en adelante, la "**Edificación**"). La Edificación está dividida en dos partes, una parte que cuenta con una superficie de 3.703 m^2 (actualmente sin arrendatarios, ni ocupantes) y que va a ser demolida resultando un solar de 3.703 m^2 (en adelante, el "**Solar**") donde se implantará una Instalación de Suministro de Carburantes ("**ISCC**") y otra parte de 1.297 m^2 (en adelante, el "**Inmueble Comercial**") que actualmente se encuentra arrendado a la sociedad KIABI ESPAÑA KSCE, S.A. y que no sufrirá modificaciones en la actuación.

1.3.- OBJETO DEL DOCUMENTO Y CONDICIONANTES URBANÍSTICOS.

El ámbito del presente Plan Especial es la Parcela (5.000 m^2), finca registral 7970, inscrita en el Registro de la Propiedad número 1 de Málaga, considerando en el mismo la

C/. Ibarra nº 6, portal 1, 2º A
Teléfonos 952 12 24 59 - 64
29016 MALAGA

ordenación de la Parcela donde se implanta el Inmueble Comercial y se va a implantar la ISCC.

- El Solar, esto es, la parte de la Parcela donde se va a implantar la ISCC, cuenta con una superficie de 3.703 m^2.
- El Inmueble Comercial, cuenta con una superficie de 1.297 m^2.

La necesidad de tramitar un Plan Especial en la Parcela, viene determinada por la actuación a desarrollar para la implantación de una Instalación de Suministro de Carburantes (ISCC) en el Solar, manteniéndose el Inmueble Comercial actualmente implantado dado que no sufrirá modificaciones en la actuación a desarrollar.

Respecto a la Instalación de Suministro de Carburantes (ISCC), el PGOU de Málaga aprobado definitivamente en julio 2011, en su Título VI.- Regulación de Usos y Sistemas. **Artículo 6.3.4. Instalaciones de Suministro de Carburantes para automóviles** legisla que para autorizar la implantación de una instalación de suministro de carburantes deberá tramitarse un **"Plan Especial"**.

En el Plan Especial se garantizarán las soluciones que cumplan las condiciones de accesibilidad, protección, impacto ambiental, etc., estableciendo igualmente los parámetros reguladores de las construcciones que dentro de su ámbito se ejecuten, es decir:

- Separación a linderos.
- Altura máxima edificable.
- Superficie máxima de las construcciones.

Todo ello se establecerá de acuerdo a la zona donde se ubica, es decir, con adecuación a las ordenanzas del P.P. al que pertenece.

No obstante, con respecto a este artículo 6.3.4., hay que decir que en el **Real Decreto Ley 4/2013 de 22 de Febrero**, se establece que cualquier suelo cuyo uso permita, conforme a la normativa urbanística vigente, la implantación de actividades comerciales individuales o agrupadas, parques comerciales, establecimientos de ITV y zonas o polígonos industriales, permitirá igualmente la implantación de instalaciones de suministro de combustible al por menor, al ser compatibles, por la legislación estatal con dicha actividad económica. Por tanto la Instalación de Suministro de Carburantes (ISCC) es un Uso Compatible con los del Plan Parcial del SUP.G-4.

Por lo tanto, el objeto del Plan Especial es el establecimiento de las condiciones urbanísticas para la ubicación de la ISCC en el Solar, con el fin de obtener el permiso municipal para la construcción de la misma, no produciéndose alteración alguna respecto al Inmueble Comercial. Todo ello teniendo en cuenta que una vez que se obtenga el visto bueno para la ubicación de la ISCC en el Solar se deberá redactar un Proyecto de Edificación, actividad y demás trámites necesarios.

C/. Ibarra nº 6, portal 1, 2º A
Teléfonos 952 12 24 59 - 64
29016 MALAGA

2.- MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA.

2.1.- INTRODUCCIÓN Y MARCO NORMATIVO LOCAL.

El desarrollo del reconocimiento a la participación ciudadana, consagrado en la Constitución Española en su Artículo 9.2, ha venido explicitándose en los últimos años mediante la publicación de diferentes leyes reguladoras de derechos como el de Asociación, de Petición, y sobre las consultas populares locales en Andalucía.

La utilización de los procesos de participación ciudadana tiene por objeto:

- Incentivar la participación de los agentes territoriales y la población en general.
- La consecución de la transparencia del proceso e implicación de los interesados.
- La obtención de valiosa información aportada por los ciudadanos.
- Hacer partícipes a los ciudadanos en la toma de decisiones.

El marco normativo del Ayuntamiento de Málaga fue aprobado definitivamente con fecha 1 de Febrero de 2016 mediante la redacción del Reglamento Orgánico de Participación Ciudadana del Ayuntamiento de Málaga.

2.2.- OBJETIVOS DEL REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA.

El Reglamento Orgánico de Participación Ciudadana, pretende ser un instrumento para impulsar y hacer efectiva la participación ciudadana en el municipio en lo relativo a:

- El Derecho a la Información.
- El Derecho a la Participación.
- Participación de Asociaciones Ciudadanas.
- Los Órganos de Participación Ciudadana.

Los objetivos que se pretenden con dicho Reglamento son, citados literalmente del Artículo 2:

Artículo 2. Objetivos.
El Ayuntamiento de Málaga, mediante el presente reglamento, se propone alcanzar los siguientes objetivos:

1. El desarrollo efectivo de la participación ciudadana con arreglo a lo previsto en la Constitución y en la legislación vigente.
2. Proporcionar la más amplia información acerca de sus actividades, proyectos, programas y servicios, así como de las realizadas por las asociaciones y entidades que gestionen proyectos y actividades relacionadas con los planes municipales.
3. Facilitar y promover la participación de la ciudadanía y de las organizaciones en las que ésta se agrupa, en la gestión de los intereses generales de la ciudad, estableciendo nuevas vías de participación, sin perjuicio de las facultades de decisión de los correspondientes órganos municipales.
4. Impulsar el movimiento asociativo en la ciudad, en sus distritos y en sus barrios.

C/. Ibarra nº 6, portal 1, 2º A
Teléfonos 952 12 24 59 - 64
29016 MALAGA

5. Garantizar los valores solidarios y hacerlos más efectivos a través del fomento del voluntariado en el término municipal.
6. Hacer efectivos los derechos y deberes de los/las vecinos/as recogidos en la legislación básica de régimen local.
7. Garantizar el acceso de los/las ciudadanos/as a los recursos y estructuras municipales, de conformidad con las normas y procedimientos establecidos en cada caso.

2.3.- OBJETIVOS DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN.

Los objetivos que el Plan de Participación ha de buscar son los siguientes:

- Hacer accesible la información relevante sobre el instrumento de planeamiento.
- Informar del derecho a participar y de la forma en que se puede ejercer este derecho.
- Reconocer el derecho a formular observaciones y comentarios en aquellas fases iniciales del procedimiento en que estén abiertas todas las opciones.
- Obtener información útil del público interesado.
- Identificar los valores atribuidos al territorio por los ciudadanos mediante diversas metodologías.
- Justificar la opción adoptada y la forma en que se ha desarrollado el trámite de la participación.

En resumen, el Plan de Participación ciudadana garantizará eficazmente la participación ciudadana en el análisis perceptivo de todos los elementos del territorio que han de estudiarse para realizar las futuras propuestas de ordenación urbanística.

Una formación que aporte, desde distintas perspectivas de ciudad, los elementos de juicio y las herramientas básicas para colaborar y participar.

La creación de espacios donde coincidan diferentes sectores de la vida local que habitualmente no confrontan sensibilidades e ideas. Espacios donde la sociedad civil, los sectores económicos y profesionales, la ciudadanía asociada y los grupos políticos deliberen, debatan y se llegue a un acuerdo con respecto a las propuestas para lograr un desarrollo coherente en el municipio.

2.4.- DEFINICIÓN DEL PÚBLICO INTERESADO.

El público interesado en el Plan de Participación ciudadana ha de ser la población en general en el ámbito municipal y todos aquellos que se ven afectados por los procesos de toma de decisiones; como por ejemplo el personal de la Administración Local o aquellas personas que desarrollen su labor profesional dentro del municipio.

También pueden ser colectivos interesados o grupos de personas que tengan determinado interés en el sitio en concreto; como por ejemplo asociaciones de vecinos, culturales, deportivas, etc.

C/. Ibarra nº 6, portal 1, 2º A
Teléfonos 952 12 24 59 - 64
29016 MALAGA

En este Plan Especial se propone una participación dirigida a cuatro grandes grupos:

- La propia Corporación Municipal.
- Los agentes territoriales, este primer grupo va a estar dividido en dos subgrupos; por un lado los promotores (de urbanización y de edificación) y por el otro los técnicos del municipio.
- Los principales representantes de las asociaciones locales.
- La población en general. Se realizará a través de los mecanismos de participación existentes en el municipio, estableciendo canales adecuados a través de la Página Web del Ayuntamiento, creando un destacado que contenga toda la información generada del proceso para libre acceso de la ciudadanía.

2.5.- EL DERECHO A LA INFORMACIÓN. LA EXPOSICIÓN PÚBLICA DEL PLAN ESPECIAL.

Según lo preceptuado en el Capítulo V del Reglamento Orgánico de Participación Ciudadana. El Ayuntamiento de Málaga garantiza a la ciudadanía del municipio su derecho a la información sobre la gestión de las competencias y servicios municipales de acuerdo con las disposiciones legales vigentes y la presente normativa, con los únicos límites previstos en el artículo 105 de la Constitución. Igualmente podrá recogerse la opinión de los/as vecinos/as y entidades a través de campañas de información, debates, asambleas, reuniones, consultas, encuestas y sondeos de opinión.

En este sentido y atendiendo también a lo preceptuado en la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, el derecho a la información de la ciudadanía contenida en el presente Plan Especial debe ser materializado con la exposición pública del documento en los recursos convencionales de la administración local y otros medios de difusión.

- Boletín Oficial de la Provincia de Málaga. Editado por la Excma. Diputación de Málaga.
- Medios audiovisuales de Comunicación Municipales.
- Página Web oficial del Ayuntamiento de Málaga.
- Al menos en el diario de mayor difusión en términos locales.
- Redes Sociales en las que exista cuenta oficial del Ayuntamiento.

2.6.- MEMORIA DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA.

Se elaborará un documento o memoria con las distintas actividades así como con la recopilación de los datos de las distintas fases realizadas en el Plan de Participación ciudadana, así como de los resultados obtenidos en cada una de ellas.

La participación ciudadana se verá reflejada en una memoria que debe contener como mínimo los siguientes puntos:

C/. Ibarra nº 6, portal 1, 2º A
Teléfonos 952 12 24 59 - 64
29016 MALAGA

- La temporalización del proceso de participación.
- La definición de las autoridades locales designadas como interlocutores así como los representantes de algunos colectivos si fuese necesario.
- Determinación de los puntos de contacto y los procedimientos para obtener la información requerida para las consultas públicas.
- Los principales resultados de las consultas realizadas por cualquier canal habilitado para ello.
- Los contenidos y resultados de las entrevistas personales y de las reuniones de grupos sectoriales.
- Una relación de las decisiones adoptadas.
- Difusión de la propia Memoria.

3.- MEMORIA DE ORDENACIÓN.

3.1.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.

El presente Plan Especial define las condiciones del Inmueble Comercial actualmente implantado en parte de la Parcela y que no sufrirá modificaciones en la actuación, así como las condiciones para la implantación en el resto de la Parcela, concretamente en el Solar (3.703 m^2), de una Instalación de Suministro de Carburantes (ISCC) que estará compuesta por 9 surtidores (con posibilidad de ampliación a 12 surtidores en una segunda fase de actuación) a cobijo de una marquesina de 1.126 m^2 y una edificación destinada a albergar la zona administrativa, aseos y almacén, con una superficie construida de 29 m^2.

Se dispondrán en cubetos las siguientes unidades de almacenamiento de combustible:

- CUATRO TANQUES DOBLES DE 120 m^3 DE CAPACIDAD.
- UN TANQUE DOBLE DE 22 m^3 DE CAPACIDAD.

3.1.1.- Respeto con la movilidad sostenible.

El cambio de mentalidad relativo a la eficiencia y emisiones nulas a la atmosfera relacionado con la movilidad, que aboga por automóviles eléctricos respetuosos con el medio ambiente, motiva la creciente propagación de puntos de recarga.

La movilidad del futuro depende, por tanto, de la adopción de vehículos eléctricos sin emisiones de gases de efecto invernadero y, para ello, tener lugares donde cargarlos es tan importante o más que la propia renovación del parque automovilístico.

El presente Plan Especial, en línea con una propuesta respetuosa con el medio ambiente, propone la instalación de 6 puntos para recarga de vehículos eléctricos, atendiendo a la creciente demanda motivada por el aumento de ventas de este tipo de vehículos de emisiones cero.

C/. Ibarra nº 6, portal 1, 2º A
Teléfonos 952 12 24 59 - 64
29016 MALAGA

3.2.- CUMPLIMIENTO CONDICIONES URBANÍSTICAS.

3.2.1.- Inmueble Comercial.

Como se ha descrito anteriormente el Inmueble Comercial actualmente implantado en la Parcela no es objeto de alteración, puesto que no sufrirá modificaciones manteniendo íntegramente su configuración actual. No obstante, se indican los parámetros urbanísticos con los que debe de cumplir y que se indican en las fichas de Declaración y Circunstancias Urbanísticas referenciadas en el apartado B del presente documento y que se corresponden con los parámetros urbanísticos recogidos en el P.P. G-4 “Ordóñez”.

Ordenanza de aplicación: Parque de Empresas 1.
Altura máxima, nº de plantas: PB+1.
Altura máxima metros: 10 m.
Ocupación planta baja: 100%.
Separaciones a linderos públicos o privados: Alineado.
Usos predominantes: Naves para industria ligera.
Usos compatibles: Comercial.
Aparcamientos: En gran Aparcamiento Central.

Todos estos requisitos los cumple la edificación existente que conforma el Inmueble Comercial.

3.2.2.- Condiciones específicas que deben cumplir las Instalaciones de Suministro de Carburantes (ISCC).

Las entradas y salidas de las Instalaciones de Suministro de Carburantes se proyectarán de acuerdo con la accesibilidad dada por el PGOU a través de su modelo viario; y, tanto los accesos como el esquema de implantación de las instalaciones, se diseñarán de forma que el impacto sobre la circulación de vehículos y peatones sea el menor posible.

Salvo justificación en contra, los accesos no podrán superar los 8 metros de ancho.

CUMPLIMIENTO: Se han previsto accesos de 8 m máximo de anchura. **CUMPLE**.

Superficie de parcela

En base a la superficie neta de parcela, se establece la categoría de instalaciones:

- Categoría III: Superficie ≥ 1.000 m^2

CUMPLIMIENTO: Categoría III. **CUMPLE**.

Si la parcela tiene una sola fachada, el lindero mínimo a un vial público accesible será de 40 metros.

C/. Ibarra nº 6, portal 1, 2º A
Teléfonos 952 12 24 59 - 64
29016 MALAGA

CUMPLIMIENTO: El Solar cuenta con dos fachadas por lo que la distancia a lindero público puede ser de 5 m. **CUMPLE**.

Número de surtidores

- Categoría III: Instalaciones sin límite de surtidores.

Separación mínima entre surtidores: 7,50 metros.

CUMPLIMIENTO: Se ha optado por la instalación de 9 surtidores (con posibilidad de ampliación a 12 surtidores en una segunda fase de actuación) con una separación mínima entre ellos de 7,50 m. **CUMPLE**.

En el caso de que en una segunda fase se ejecutara la ampliación de 9 a 12 surtidores, no sería necesaria realizar modificación alguna, puesto que las instalaciones técnicas, de seguridad, accesibilidad, ordenación y parámetros urbanísticos están debidamente dimensionadas quedando la segunda fase de ampliación habilitada a la previa puesta en marcha de los 9 primeros surtidores.

Justificación número de surtidores

Como se ha indicado, nos referimos a una instalación de "Categoría III", por lo que en la misma no existe límite a la hora de instalar surtidores, si bien el número de surtidores que se han proyectado instalar, indicados anteriormente, se justifican, entre otros, conforme a los siguientes parámetros:

A).- Equilibrio entre edificabilidad máxima y número de surtidores

Tal y como se indica y justifica en el posterior apartado "Edificabilidad máxima", para la Categoría III, la edificabilidad máxima sobre parcela neta será de 0,30 m^2t/m^2s (sin incluir la marquesina ni las instalaciones de lavado de vehículos), no superando en ningún caso un techo de 600 m^2 (incluyendo la marquesina y las instalaciones de lavado).

Se ha proyectado una marquesina de 1.126 m2 (que para la edificabilidad computa al 50%), quedando por tanto por debajo de la edificabilidad máxima permitida. Esta superficie máxima de marquesina es la que habilita la disposición de los 9 surtidores (con posibilidad de ampliación a 12 surtidores en una segunda fase de actuación).

B).- Confort y calidad del servicio

La disposición de todos los surtidores de recarga de combustible bajo cubierta (marquesina) repercute en que el usuario cuente en todo momento con las máximas garantías de confort y calidad de servicio, realizando las operaciones bajo techo y evitando así todo tipo de inclemencias climatológicas.

Por tanto, quedan en concordancia la calidad del servicio y número de surtidores.

C/. Ibarra nº 6, portal 1, 2º A
Teléfonos 952 12 24 59 - 64
29016 MALAGA

C).- Fluidez del repostaje y reducción de niveles de contaminación ambiental

Como recoge el estudio específico de tráfico desarrollado al efecto, la viabilidad en materia de tráfico y movilidad, apoyan la implantación en materia de seguridad, de esta forma los niveles de servicio quedan garantizados.

El propio estudio de tráfico concluye que, a mayor número de surtidores se produce mayor rotación y por tanto menores tiempos de espera, lo que implica menor probabilidad de generación de colas. Esta disminución de los tiempos de espera viene adicionalmente a disminuir la contaminación ambiental y acústica que estas situaciones podrían generar; complementando igualmente las medidas de mayor seguridad.

Además, en la línea apuntada anteriormente, conviene recordar que la situación del tráfico podría mejorarse aumentando el número de surtidores, en tanto que este número de surtidores es inversamente proporcional a los tiempos de espera.

D).- Concordancia con el Documento Ambiental Estratégico

De conformidad con lo previsto en el artículo 40.4.c) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, en la redacción dada al mismo por la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA); con fecha 27 de diciembre de 2021, el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras de Málaga emitió informe técnico en el que se indicaba que el expediente "*Plan Especial para Unidad de Suministro de Combustible PL 39/2021*" requería la correspondiente Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada. En este sentido se solicitó a la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible de la Junta de Andalucía en Málaga, el inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada con relación al Plan Especial (PE) de Instalación de Unidad de Suministro de Combustibles en C/ Orense 17, con remisión de la documentación técnica y del Documento Ambiental Estratégico en formato digital.

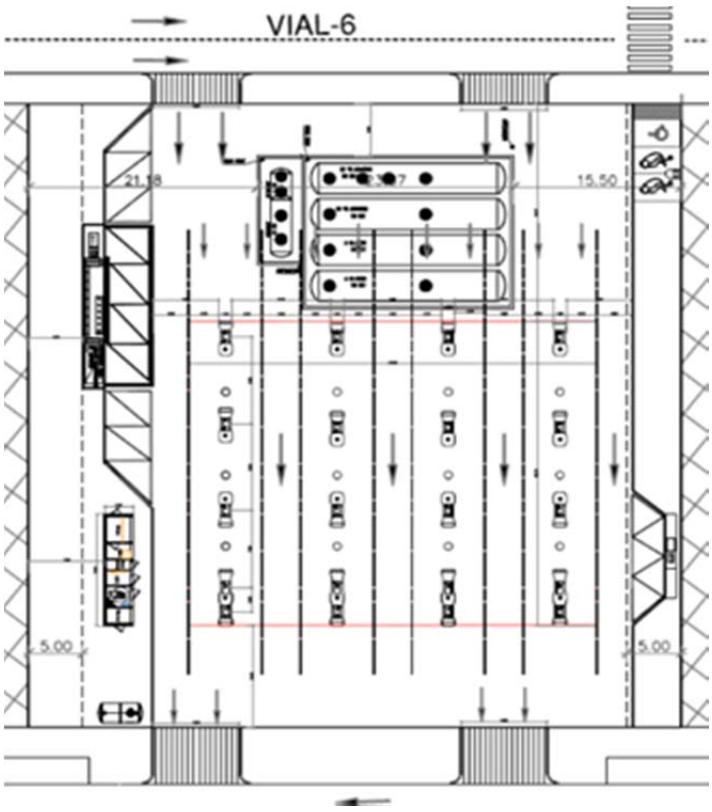
En el referido Documento Ambiental Estratégico se indicaba una previsión de "16 isletas de surtidores".

Con fecha 27 de junio de 2023 se recibió notificación del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística (Servicio Jurídico Administrativo de Planeamiento) de la GMU de Málaga, en la que se remitía Informe Ambiental Estratégico emitido por la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Económica Azul de la Delegación Territorial de Málaga de fecha 14 de junio de 2023 que consideraba que "*el plan especial de instalación de unidad de suministro de combustibles en C/Orense, 17, en el término municipal de Málaga, no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente*".

C/. Ibarra nº 6, portal 1, 2º A
Teléfonos 952 12 24 59 - 64
29016 MALAGA

Toda vez que el Informe Ambiental Estratégico faculta la instalación de 16 surtidores, la propuesta de disposición de 12 surtidores recogida en el PE (9 surtidores con posibilidad de ampliación a 12 en una segunda fase de actuación) queda justificada al resultar incluso inferior a la informada por la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Económica Azul de la Delegación Territorial de Málaga.

A estos efectos se adjunta a continuación Plano aportado en el Documento Ambiental Estratégico donde figuran los 16 surtidores:



E).- Concordancia con el Avance de Plan Especial

El documento de "AVANCE DEL PLAN ESPECIAL DE LA PARCELA AGRUPADA 1.5, 1.6 Y 1.7 DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SUP.G-4 "ORDÓÑEZ" DEL P.G.O.U. DE MÁLAGA, SITA EN CALLE ORENSE, 17" recogía que la ***"Instalación de Suministro de Carburantes (ISCC) que estará compuesta por 12 surtidores a cobijo de una marquesina de 1.126 m^2 y una edificación destinada a albergar la zona administrativa, aseos y almacén, con una superficie construida de 29 m^2"***.

Por tanto, la disposición de los 9 surtidores (con posibilidad de ampliación a 12 surtidores en una segunda fase de actuación) es acorde con el Avance de Plan Especial expresamente aprobado en Junta de Gobierno Local de fecha 02/12/2022.

C/. Ibarra nº 6, portal 1, 2º A
Teléfonos 952 12 24 59 - 64
29016 MALAGA

F).- Justificación de la capacidad de la ISCC

El propio Estudio de Tráfico y Maniobrabilidad de vehículos que queda adjunto en el presente documento como ANEXO VI, justifica técnicamente el hecho de que la demanda que generará la ISCC puede ser canalizada en el interior de su propio recinto, lo que no dará lugar a la generación de colas de espera que afecten a viales propios del Parque Comercial, y ello motivado por la oferta / capacidad de los surtidores propuestos, que como queda oportunamente demostrado en el mencionado ANEXO VI es superior a la demanda estimada incluso en Hora Punta (escenario de máxima demanda), no afectando negativamente a los viales interiores del Parque Comercial.

G).- Justificación de la capacidad de la ISCC.

La tramitación y disposición en cuanto al número de surtidores propuestos en el presente documento han sido debidamente planificados ante las instancias competentes, cumpliendo además el propio esquema de instalación “estándar” de otras ISCC ya abiertas al público por el operador que pretende su explotación comercial, tal y como queda justificado en el ANEXO VI, apartado 7.2.3 “Comprobación con otras ISCC de Referencia”.

Seguidamente se exponen los razonamientos técnicos soportados en diferentes relaciones, léase, demanda / nº surtidores, demanda / capacidad y superficie / nº surtidores que justifican que la demanda que generará la nueva ISCC del Plan Parcial de Ordenación SUP G-4 “Ordóñez” puede ser canalizada en el interior de la ISCC, lo que no dará lugar a la generación de colas de espera que afecten a viales propios del citado Plan Parcial, quedando todos los vehículos dentro del Solar donde se ubica la nueva Instalación de Suministro de Carburantes (ISCC).

Para ello, se han tenido en cuenta los siguientes aspectos anteriormente citados:

a.- Relación demanda / nº surtidores

La máxima demanda prevista para el nuevo establecimiento ISCC es de 230 vehículos/hora, que equivaldría a **3,8 vehículos/minuto** en la nueva ISCC.

Se plantea una **oferta/capacidad** de **18 surtidores.**

Cada surtidor tiene una capacidad de 15 vehículos/hora, lo que supondría un total de **270 vehículos/hora** en toda la ISCC (18 surtidores x 15 veh/h-surtidor = 270 veh/h en la ISCC).

Por lo tanto, y a la vista de los resultados expuestos en los puntos anteriores, **se prevé una capacidad (oferta) ligeramente superior a la demanda que se ha estimado en la ISCC, ya que la capacidad de la ISCC es 270 vehículos/h > 230 vehículos/h que se estima que acudirán a la ISCC.**

C/. Ibarra nº 6, portal 1, 2º A
Teléfonos 952 12 24 59 - 64
29016 MALAGA

b.- Relación demanda / capacidad

Por lo tanto, aunque la demanda estimada no supere la capacidad, se **analiza la capacidad vacante (de espera) que podría acoger la ISCC** para comprobar, y garantizar, que, llegado el caso, las demandas en Hora Punta (escenario de máxima demanda) no afectarán negativamente a los viales interiores del Plan Parcial de Ordenación SUP G-4 "Ordóñez", ya que **se dispone de capacidad en el interior de la ISCC** para que los vehículos puedan realizar su espera en el interior de la misma:

Cada surtidor dispone de una capacidad de 15 veh/h, por tanto, cada vehículo que haga uso del surtidor requerirá un tiempo de 4 min/veh para realizar su operación.
En una hora se dispone de 15 ciclos de 4 minutos.

Cada ciclo (4 minutos) tendría la siguiente oferta y demanda prevista:

Oferta (capacidad): 18 surtidores, que pueden acoger a 18 vehículos (1 vehículo por surtidor).

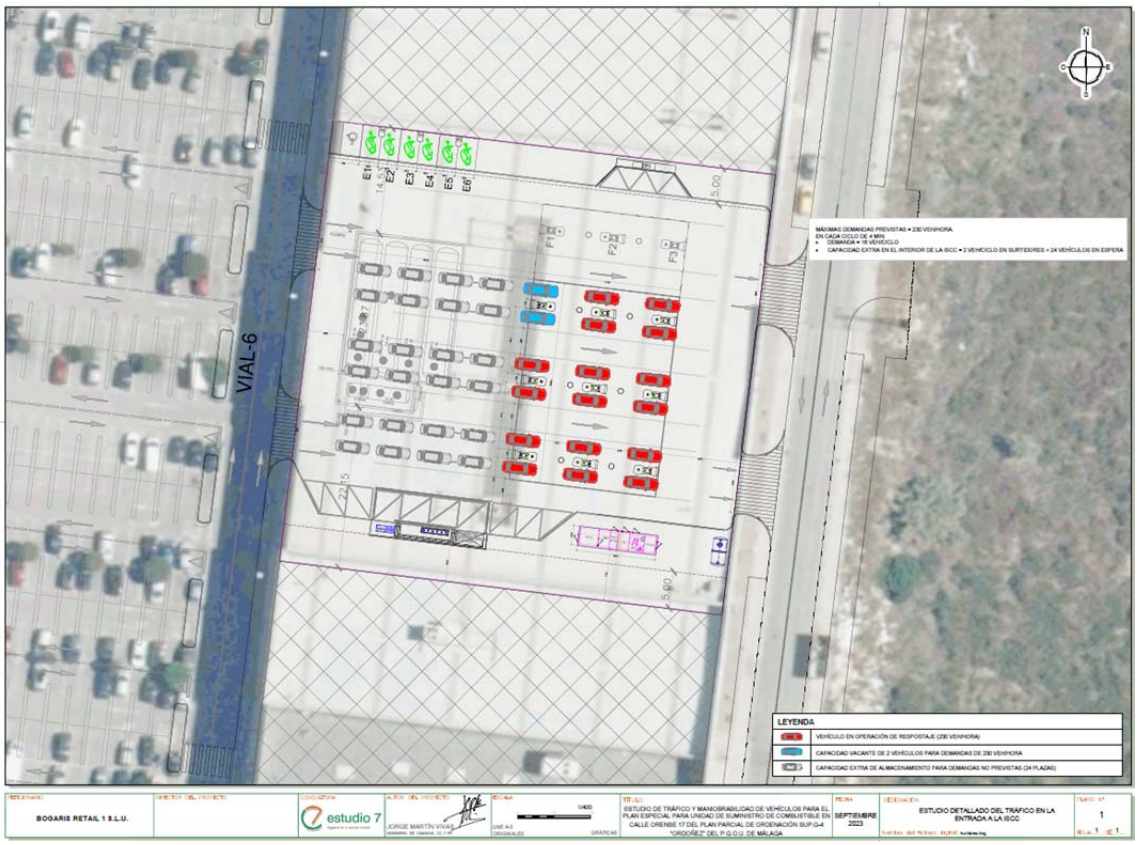
Demanda máxima: 16 vehículos/ciclo (3,8 veh/min x 4 min = 16 veh/ciclo).

La diferencia entre la oferta (18 veh/ciclo) vs demanda máxima (16 veh/ciclo), no generaría ningún vehículo en espera.

A la vista de los resultados (0 vehículos totales en espera en la hora de máxima demanda), se puede comprobar que en el escenario de máxima demanda de la ISCC se dispone de 2 surtidores libres disponibles para el repostaje, así como de 6 hileras vacantes para la espera de vehículos (tras cada fila de surtidores), por lo tanto, la ISCC tendría capacidad vacante para acoger 24 vehículos en espera para repostar combustible (ver ilustración siguiente).

Por lo tanto, se puede concluir que, en el escenario de máxima demanda de la instalación, la ISCC dispone de capacidad para atender, canalizar y ordenar la llegada de vehículos, sin invadir, en ningún caso, el vial 6 situado frente a la misma, disponiendo de 2 surtidores libres para el repostaje y teniendo además habilitada una zona de espera, que da lugar a una capacidad vacante, con la que podrían canalizarse 24 vehículos más.

C/. Ibarra nº 6, portal 1, 2º A
Teléfonos 952 12 24 59 - 64
29016 MALAGA



c.- Relación superficie / nº surtidores.

El “estándar” de otras ISCC abiertas al público por el operador Costco en España presentan un ratio medio de 174,2 m2 por surtidor instalado, estando por encima de este indicador la actuación en cuestión que contará con 205,7 m2 por surtidor instalado.

Además, en cuanto a la posible ampliación de 18 a 24 surtidores, el ratio (154,3) quedaría por encima de instalaciones que disponen de 24 surtidores como son las de Las Rozas y Bilbao.

	Superficie (m2)	ratio sup (m2)/nº surtidores	Isletas	Surtidores
Seville	1778	222,3	4	8
Getafe	3375	210,9	8	16
Las Rozas	2795	116,5	12	24
Bilbao	3530	147,1	12	24
PROMEDIO		**174,2**	**9**	**18**
Málaga	3703	**205,7**	9	18

C/. Ibarra nº 6, portal 1, 2º A
Teléfonos 952 12 24 59 - 64
29016 MALAGA

Por todo lo anterior estimamos que los argumentos anteriormente detallados son suficientes para dar cumplimiento al dimensionamiento y justificación del número de surtidores de la ISCC, es decir, 9 surtidores con posibilidad de ampliación a 12 surtidores en una segunda fase de actuación.

Edificabilidad máxima

La edificabilidad máxima sobre parcela neta será de:

- Categoría III: 0,30 m^2t/m^2s (sin incluir la marquesina ni las instalaciones de lavado de vehículos), no superando en ningún caso un techo de 600 m^2 (incluyendo la marquesina y las instalaciones de lavado)

Las instalaciones complementarias abiertas, al menos, por dos de sus lados (marquesina e instalaciones de lavado de vehículos) computarán al 50%. En otro caso, computará al 100%.

No se admitirá la construcción de sótanos.

El exterior de los trenes de lavado y de otras instalaciones similares deberá tener un tratamiento similar al del resto de las edificaciones de la Instalación de Suministro de Carburantes.

CUMPLIMIENTO: La edificabilidad propuesta sin incluir la marquesina es de 29 m^2 lo que supone un índice de edificabilidad de 0,0078 m^2t/m^2s, muy por debajo del 0,30 m^2t/m^2s permitido. **CUMPLE**.

El cómputo total edificable, teniendo en cuenta que la marquesina computa al 50% queda de la siguiente forma:

Edificación: 29 m^2.
Marquesina: 1.126 m^2 x 50% = 563 m^2.
TOTAL EDIFICABLE: 592 m^2 < 600 m^2. **CUMPLE**.

No se han previsto sótanos. **CUMPLE**.

No existen trenes de lavado. **CUMPLE**.

Ocupación máxima

La ocupación máxima de todas las instalaciones sobre rasante, incluida la marquesina, será el 65% de la parcela neta.

CUMPLIMIENTO: La ocupación prevista es:

Edificación: 29 m^2.
Marquesina: 1.126 m^2.
TOTAL OCUPACIÓN: 1.155 m^2.

C/. Ibarra nº 6, portal 1, 2º A
Teléfonos 952 12 24 59 - 64
29016 MALAGA

PORCENTAJE DE OCUPACIÓN: 1.155 m^2 / 3.703 m^2 = 31,20%< 65%. **CUMPLE**.

Altura máxima

La altura máxima permitida dependerá del número de surtidores que se instalen:

- Categoría III, las edificaciones se desarrollarán, como máximo, en PB+1, con una altura máxima de nueve (9) metros. La altura libre de la marquesina sobre el pavimento será, como máximo, de ocho (8) metros.

  La altura máxima permitida para el monolito indicador de productos y precios será de nueve (9) metros.

CUMPLIMIENTO: La edificación prevista consta de Planta Baja exclusivamente y la altura máxima de la marquesina es de 5,51 m y altura libre al suelo de 4,51 m < 8 m. **CUMPLE.**

En caso de instalarse un monolito, la altura máxima será de 9 m. **CUMPLE.**

Separación a linderos

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.

CUMPLIMIENTO: Las separaciones, tanto a linderos públicos como privados, son siempre superiores a 5 m. **CUMPLE.**

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

a) - Capacidad depósito ≤ 30.000 litros: 5 metros
   - 30.000 litros < Capacidad depósito ≤ 50.000 litros: 10 metros
   - 50.000 litros < Capacidad depósito: 15 metros

CUMPLIMIENTO: Los depósitos de capacidad superior a 50.000 l tienen una separación mínima a lindero privado de 15,50 m > 15,00 m. **CUMPLE.**

b) Si la parcela colindante tiene asignado uso residencial, de hospedaje o de equipamiento comunitario: 20 metros.

CUMPLIMIENTO: No existen esos usos colindantes. **CUMPLE.**

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

CUMPLIMIENTO: La profundidad del cubeto será superior a 2 m. **CUMPLE.**

C/. Ibarra nº 6, portal 1, 2º A
Teléfonos 952 12 24 59 - 64
29016 MALAGA

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.

CUMPLIMIENTO: La distancia a vial del cubeto es de 5 m. **CUMPLE.**

Enterramiento de los depósitos

Los depósitos de combustible, que habrán de ser de doble pared, se alojarán en un cubeto estanco que retenga los productos contenidos en estos depósitos en caso de rotura de los mismos o de funcionamiento incorrecto del sistema de trasiego o manejo.

Cada tipo de combustible deberá contenerse en un depósito independiente que habrá de ser de doble pared, pues en otro caso (depósito compartimentado para diferentes combustibles) se considerará un único depósito de mayor capacidad, que igualmente habrá de ser de doble pared.

CUMPLIMIENTO: CUMPLE.

Uso Global y Usos Compatibles admitidos

Se entenderá como uso global el destinado a la venta al público de combustibles de automoción.

CUMPLIMIENTO: CUMPLE.

Se admitirán como usos compatibles las instalaciones de lavado de vehículos, no superando un número de tres. No se han previsto. **CUMPLE**.
Asimismo, si la superficie de parcela es igual o superior a 1.000 m^2, se admitirán, hasta un máximo del 50% del techo edificable asignado al ámbito, los siguientes usos compatibles:

- Actividades de venta al por menor de productos ligados a la automoción y de primera necesidad, excluyéndose la prestación de servicios como lavandería, peluquería,…
- Hostelería.
- Instalaciones de engrase y pequeños talleres de reparaciones de vehículos. Se prohíben los de chapa y pintura.

En ningún caso, el uso compatible podrá desvirtuar el carácter de la actividad principal, uso global, de la Instalación de Suministro de Carburantes.

CUMPLIMIENTO: No se han previsto otros usos compatibles. **CUMPLE.**

Condiciones generales de urbanización

El proyecto de la Instalación de Suministro de Carburantes incluirá la urbanización completa de los accesos.

C/. Ibarra nº 6, portal 1, 2º A
Teléfonos 952 12 24 59 - 64
29016 MALAGA

Se dispondrá de un bombeo del pavimento hacia el interior del Solar, de tal forma que un eventual derrame de cualquier líquido nunca pueda discurrir por el exterior del mismo.

Se cuidarán, de forma específica, las características de diseño de la marquesina, primando sus características de esbeltez, ligereza, funcionalidad y encaje en función del paisaje y medio urbano próximo.

En todo caso, el proyecto deberá adaptarse a las propuestas de ordenación, accesos y diseño estructural que se determine por parte del Ayuntamiento.

Cuando el Ayuntamiento lo determine, se deberán urbanizar los espacios libres en torno a la Instalación de Suministro.

El proyecto deberá contemplar, en su caso, el desvío de las redes generales de servicios e infraestructuras que se afecten por la Instalación.

Otras condiciones

Modificación del número de surtidores

De conformidad con el dimensionamiento y justificación del número de surtidores de la ISCC recogida en el presente punto 3.2.2., expresamente se hace constar que una modificación posterior de dicho número dará lugar a una modificación del Plan Especial.

Operativa de Abastecimiento.

La operativa de repostaje/abastecimiento de la ISCC no es coincidente con las horas punta de la demanda, siendo por tanto posible una reserva temporal de la calle “exterior” para entrada-salida de este camión, en detrimento del uso de turismos, que disponen en dichas horas de oferta libre de isletas/surtidores”.

Normativa sobre Autorizaciones en materia de Servidumbres aeronáuticas.

Al encontrarse la totalidad del ámbito de estudio incluida en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores –incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 en su actual redacción, circunstancia que debe recogerse en los documentos de planeamiento.

Medidas correctoras frente a inundaciones y consideraciones en materia de residuos y Calidad del Suelo.

Se cumplirán las medidas correctoras frente inundaciones, de conformidad con el Informe Ambiental Estratégico emitido por la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Económica Azul de la Delegación Territorial de Málaga de fecha 14 de junio de 2023:

C/. Ibarra nº 6, portal 1, 2º A
Teléfonos 952 12 24 59 - 64
29016 MALAGA

"Medidas correctoras frente a inundaciones. Las medidas de defensa que se propongan frente al riesgo de inundabilidad serán objeto de estudio en la tramitación del correspondiente procedimiento urbanístico en el marco del informe preceptivo a que se alude en el artículo 42 de la ley 9/2010, de 30 de julio, de aguas de Andalucía, tras la aprobación inicial del instrumento de planeamiento. Las medidas propuestas, así como el desarrollo urbanístico del ámbito de actuación, habrá de reunir los siguientes requisitos conforme a lo establecido en los artículos 9 ter y 14 bis. 2, 3 y 4 del reglamento del dominio público hidráulico:

a).- No representar un aumento de la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas, al haberse diseñado teniendo en cuenta el riesgo al que están sometidos.

b).- No incrementar de manera significativa la inundabilidad del entorno inmediato ni aguas abajo, ni condicionar las posibles actuaciones de defensa contra inundaciones de la zona urbana. Se considera que se produce un incremento significativo de la inundabilidad cuando a partir de la información obtenida de los estudios hidrológicos e hidráulicos, que en caso necesario sean requeridos para su autorización y que definan la situación antes de la actuación prevista y después de la misma, no se deduzca un aumento de la zona inundable en terrenos altamente vulnerables.

c).- Diseñar las edificaciones considerando el riesgo y el tipo de inundabilidad existente. Los nuevos usos habitacionales se han de disponer a una cota tal que no resulten afectados por la avenida con período de retorno de 500 años. Podrán disponerse garajes subterráneos y sótanos siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de período de retorno, y que se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada y que además se dispongan respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se ha de asegurar su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

d).- Las administraciones competentes fomentarán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y de autoprotección en toda nueva construcción, así como las ya existentes, en la zona de flujo preferente (ZFP) y/o en zona inundable (ZI), de acuerdo con lo establecido en la ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil y la normativa de las comunidades autónomas. Asimismo, el promotor deberá suscribir una declaración responsable, presentada ante la Administración hidráulica competente e integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización, en la que el promotor exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Dicha declaración será independiente de cualquier autorización o acto de intervención administrativa previa que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones públicas. En particular, estas actuaciones deberán contar con carácter previo a su realización, según proceda, con la autorización en la zona de policía en los términos previstos en el artículo 78 del reglamento del dominio público hidráulico o con el informe de la administración hidráulica de conformidad con el artículo 25.4 del texto refundido de la ley de aguas (en tal caso, a menos que el correspondiente plan de ordenación urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la administración, hubieran sido informados y hubiesen recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto). La declaración responsable deberá presentarse ante la administración

C/. Ibarra nº 6, portal 1, 2º A
Teléfonos 952 12 24 59 - 64
29016 MALAGA

hidráulica con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad en los casos en que no haya estado incluida en un expediente de autorización.
e).- Además de lo establecido en el apartado anterior, con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del registro de la propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona inundable.
Además, todas ellas deberán comunicarse a la administración hidráulica andaluza para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en el artículo 9, 9 bis, 9 ter, 9 quáter, 14 y 14 bis del reglamento del dominio público hidráulico, para así obtener el informe al instrumento de planeamiento o autorización preceptiva en materia de aguas previa a la ejecución de las mismas."

En materia de residuos y protección del suelo se dará cumplimiento a lo expuesto en el apartado 4.3 "Consideraciones en materia de residuos y calidad del suelo" del Informe Ambiental Estratégico:

"Producción de residuos peligrosos. Tal como establece el artículo 11 del reglamento de residuos de Andalucía, las personas o entidades titulares de industrias o actividades productoras de residuos peligrosos deberán comunicar, su instalación, ampliación, modificación sustancial o traslado a la Delegación Territorial de la Consejería competente en medio ambiente antes del comienzo de su actividad, de conformidad con el artículo 35 de la ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados para una economía circular. La comunicación conllevará la inscripción de oficio en el registro de autorizaciones de actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental, de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y de las actividades que usan disolventes orgánicos previsto en el artículo 45 del decreto 356/2010, de 3 de agosto.
Por tanto, en caso, de que en el ámbito de la obras realizadas derivadas del presente plan parcial, se produzcan residuos peligrosos, la empresa encargada de la ejecución de las obras deberá encontrarse inscrita en el registro de productores de residuos peligrosos, para el emplazamiento de la obra, para lo cual deberá efectuar comunicación previa a esta Delegación Territorial, conforme a lo establecido en el Real Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el reglamento de residuos de Andalucía, debiendo cumplir las obligaciones establecidas en el artículo 13 del citado reglamento. El almacenamiento de los residuos peligrosos no podrá exceder de seis meses, conforme a lo dispuesto en el artículo 16.2 del reglamento de residuos de Andalucía, aprobado mediante el decreto 73/2012, de 20 de marzo.

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

C/. Ibarra nº 6, portal 1, 2º A
Teléfonos 952 12 24 59 - 64
29016 MALAGA

debiendo adecuarlos para su entrega, en los términos establecidos por la administración local.
En caso de que se produzcan residuos no peligrosos en cantidad superior a 1.000 toneladas/año, la actividad será objeto de comunicación previa al inicio de la misma, por parte de la empresa que ejecute las obras, y de inscripción en el registro, conforme a lo dispuesto en el artículo 17 del decreto 73/2012, de 20 de marzo.
Respecto a los residuos vegetales, los residuos provenientes del desbroce, conforme a lo dispuesto en la ley 7/2022, de 8 de abril, deberán entregarse a gestor autorizado.

<u>Residuos de construcción y demolición.</u> Conforme a lo previsto en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, y el decreto 73/20102, de 20 de marzo, por el que se aprueba el reglamento de residuos de Andalucía , el proyecto de ejecución de las obras de urbanización que se deriven del presente instrumento de planeamiento incluirá un estudio de gestión de residuos de construcción y demolición, con el contenido previsto en el artículo 4 de dicho Real Decreto.
De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 5 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, la empresa constructora que ejecute la obra está obligada a presentar al titular un plan que refleje cómo llevará a cabo las obligaciones que le incumban en relación con los residuos de construcción y demolición que se vayan a producir en la obra. Este plan formará parte de los documentos contractuales de la obra.
Conforme a lo establecido en el artículo 30 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, los residuos de construcción y demolición no peligrosos generados en las obras derivadas del presente instrumento de planeamiento deben ser clasificados, al menos, en las siguientes fracciones: madera, fracciones de minerales (hormigón, ladrillos, azulejos, cerámica y piedra), metales, vidrio, plástico y yeso. Así mismo, se clasificarán aquellos elementos susceptibles de ser reutilizados tales como tejas, sanitarios o elementos estructurales. Esta clasificación se realizará de forma preferente en el lugar de generación de los residuos y sin perjuicio del resto de residuos que ya tienen establecida una recogida separada obligatoria.
Las demoliciones que, en su caso, fueran pertinentes se llevarán a cabo preferiblemente de forma selectiva y, con carácter obligatorio a partir del 1 de enero de 2024.
Según lo establecido en el artículo 80 del Decreto 73/2012, de 20 de marzo, para el otorgamiento de la licencia municipal de obras, las personas o entidades productoras tendrán que constituir a favor del Ayuntamiento una fianza o garantía financiera equivalente, a fin de asegurar la correcta gestión de los artículo 81 del citado Decreto 73/2012, de 20 de marzo.
Los residuos de construcción y demolición originados en la obra se destinarán, preferentemente, a operaciones de reutilización, reciclado u otras formas de valorización, no pudiendo depositarse en vertedero sin antes haberse sometido a alguna operación de tratamiento previo. Esto, además, no será aplicable a los residuos inertes cuyo tratamiento resulte técnicamente inviable.
Deberá tenerse constancia documental de la entrega de los residuos de construcción y demolición a un gestor, en el que figure la identificación del poseedor y del productor de los mismos, la obra de procedencia, el número de licencia de la obra, la cantidad en toneladas o metros cúbicos y el tipo de residuos entregados, según el código de la Lista Europea de Residuos.

C/. Ibarra nº 6, portal 1, 2º A
Teléfonos 952 12 24 59 - 64
29016 MALAGA

Si se pretendiera, o llegara el caso, que la valorización de los suelos no contaminados excavados, y otros materiales excavados excedentes procedentes de la obra (LER 17 05 04), se llevara a efecto en operaciones de relleno u otras obras fuera del ámbito de las obras de urbanización derivadas del presente instrumento de planeamiento, se estará a lo dispuesto en la Orden APM/1007/2017, de 10 de octubre, debiendo tener en cuenta que los materiales naturales excavados deberán cumplir las características establecidas en la citada Orden, en particular lo dispuesto en su artículo 3. Las personas físicas o jurídicas que lleven a cabo la valorización deberán presentar una comunicación previa al inicio de la actividad ante esta Delegación Territorial, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 5 de la mencionada Orden.
Si, por el contrario, se pretendiera, en algún momento, valorizar en la obra residuos del citado código LER 17 05 04, procedentes de otros emplazamientos, del mismo modo, la persona física o jurídica que tenga la intención de llevar a cabo la valorización deberá presentar la mencionada comunicación previa, según lo preceptuado en el artículo 5 de la Orden APM/1007/2017, de 10 de octubre.
Los residuos se mantendrán en todo momento en condiciones de higiene y seguridad, evitando la mezcla de fracciones ya seleccionadas que impidan o dificulten su posterior valorización o eliminación.

<u>Protección del suelo.</u> Como principio director de prevención y corrección de impactos ambientales deberá garantizarse la ocupación y afección mínima posible de terrenos en la zona de actuación. Para ello será preceptiva la señalización de las zonas de actuación y sus límites a fin de evitar daños innecesarios en los terrenos limítrofes. Se procederá a la delimitación de las zonas de ocupación temporal y permanente, de forma que el movimiento de maquinaria quede ceñido a la superficie señalizada.
Se prohíbe que en el ámbito del proyecto se realicen labores de abastecimiento o mantenimiento de maquinaria, salvo que justificadamente no puedan realizarse en centro autorizado y se disponga al efecto un área pavimentada para la realización de las mismas.
Para garantizar la menor afección a la calidad de los suelos, cerca de los posibles puntos de derrame de sustancias peligrosas se dispondrá de medios técnicos y materiales (sacos de material absorbente, barreras de protección, etc.) que aseguren una rápida intervención sobre cualquier vertido accidental, actuando sobre el foco de vertido así como su propagación y posterior recogida y gestión.
Cualquier incidente del que pueda derivarse contaminación del suelo, deberá notificarse de inmediato a esta Delegación Territorial, proceder a labores de limpieza o retirada del suelo afectado y entregar los residuos generados a gestor autorizado. Una vez efectuadas las labores de limpieza, el titular queda obligado a aportar un informe sobre los trabajos realizados, que a partir de datos o análisis permita evaluar el posible grado de contaminación del suelo.
En el caso de que se produzcan derrames accidentales de aceites y otros líquidos procedentes de la maquinaria hacia el suelo (generación de episodios contaminantes sobrevenidos) se estará a lo dispuesto en el Título VI - Actuaciones Especiales, Capitulo 1 - Actuaciones en Casos Sobrevenidos, artículos 62 y 63 del vigente Decreto 18/2015, de 27 de enero, por el que se aprueba el reglamento del régimen aplicable a los suelos contaminados, de forma tal que se priorice la limitación de la extensión de la contaminación.

C/. Ibarra nº 6, portal 1, 2º A
Teléfonos 952 12 24 59 - 64
29016 MALAGA

Actividades potencialmente contaminantes del suelo. En el suelo del ámbito del plan especial pretende implantarse una instalación de suministro de carburantes, actividad que se encuentra entre las potencialmente contaminantes del suelo, de acuerdo con el anexo I del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero. En consecuencia, se deberá presentar un INFORME PRELIMINAR DE SITUACIÓN DEL SUELO, con el contenido previsto en el Anexo II. Los datos aportados en el citado informe deberán actualizarse por el titular de la instalación con la periodicidad que se determine por la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul en Málaga, en tanto no se habiliten los instrumentos precisos para el funcionamiento del inventario de suelos potencialmente contaminados de Andalucía, según lo establecido en el artículo 56 del reglamento que regula el régimen aplicable a los suelos contaminados, aprobado mediante el decreto 18/2015, de 27 de enero.
De igual manera, se remitirán informes de situación de suelos en los supuestos de ampliación o modificación de la actuación, e informe histórico de situación en el supuesto de clausura de la instalación, atendiendo a lo preceptuado en el artículo 58 del ya citado reglamento que regula el régimen aplicable a los suelos contaminados. En el artículo 55.1 del mismo, por su parte, se establece que cuando se contemple acometer cambios de usos en terrenos en los que se desarrollen o hayan desarrollado actividades potencialmente contaminantes del suelo, se requerirá un INFORME HISTÓRICO DE SITUACIÓN."

El cumplimiento de las Ordenanzas contenidas en el presente Plan Especial no exime del acatamiento de la Legislación que, en su caso, sea obligado aplicar. Se citan específicamente entre otros:

- Real Decreto 706/2017, de 7 de julio, por el que se aprueba la instrucción técnica complementaria MI-IP 04 "Instalaciones para suministro a vehículos" y se regulan determinados aspectos de la reglamentación de instalaciones petrolíferas".

- Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de la Comunidad Autónoma, en base a la cual, en el procedimiento de otorgamiento de la licencia municipal deberá integrarse la Calificación Ambiental resultante de la evaluación de los efectos ambientales de las actuaciones a llevar a cabo.

- Real Decreto 919/2006, de 28 de julio, por el que se aprueba el Reglamento técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos y sus instrucciones técnicas complementarias ICG 01 a 11.

- Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

3.3.- CUMPLIMIENTO NORMATIVA DE CALIFICACIÓN AMBIENTAL DE LA COMUNIDAD AUTONOMA ANDALUZA.

La futura actividad a desarrollar en el Solar que forma parte del ámbito del presente Plan Especial, se encuentra encuadrada dentro del ANEXO I de la Ley 7/2007 de Gestión

C/. Ibarra nº 6, portal 1, 2º A
Teléfonos 952 12 24 59 - 64
29016 MALAGA

integrada de Calidad Ambiental y más concretamente en “Procedimientos de autorización regulados en normas de rango legal” como apartado:
13.54.- “Estaciones de servicio dedicadas a la venta de gasolina y otros combustibles”, sometidas a CALIFICACION AMBIENTAL.

Este documento de “calificación ambiental” se deberá incorporar como parte integrante del Proyecto de la propia actividad como Instalación de Suministro de Carburantes y consecuentemente con el diseño de las propias instalaciones donde se reflejarán todos los detalles técnicos de las mismas (Surtidores, redes de tuberías, infraestructuras, obra civil etc.). Este proyecto deberá de tramitarse para la consecución de la licencia de apertura del establecimiento.

En cuanto a la justificación del cumplimiento de la normativa aplicable a la ISCC a implantar en el Solar que forma parte del ámbito del presente Plan Especial nos remitimos al Decreto-ley 3/2015, de 3 de marzo, por el que se modifican las Leyes 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental de Andalucía, 9/2010, de 30 de julio, BOJA» núm. 48, de 11 de marzo de 2015.Comunidad Autónoma de Andalucía, y concretamente en lo referido al **artículo 40**:

1. La evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico se realizará siguiendo los trámites y requisitos de la evaluación de planes y programas, previstos en la sección IV del título III de esta Ley, con las particularidades recogidas en los apartados siguientes, derivadas de los preceptos de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. Se encuentran sometidos a **evaluación ambiental estratégica simplificada** los siguientes instrumentos de planeamiento urbanístico:

    a) Las modificaciones que afecten a la ordenación estructural de los instrumentos de planeamiento general que no se encuentren entre los supuestos recogidos en el apartado 2.b) anterior.
    b) Las modificaciones que afecten a la ordenación pormenorizada de los instrumentos de planeamiento general que posibiliten la implantación de actividades o instalaciones cuyos proyectos deban someterse a evaluación de impacto ambiental de acuerdo con el Anexo I de esta Ley.
    c) Los restantes instrumentos de planeamiento de desarrollo no recogidos en el apartado 2.c) anterior, así como sus revisiones, cuyo planeamiento general al que desarrollan no haya sido sometido a evaluación ambiental estratégica.
    d) Las innovaciones de instrumentos de planeamiento de desarrollo que alteren el uso del suelo o posibiliten la implantación de actividades o instalaciones cuyos proyectos deban someterse a evaluación de impacto ambiental de acuerdo con el Anexo I de esta Ley.

C/. Ibarra nº 6, portal 1, 2º A
Teléfonos 952 12 24 59 - 64
29016 MALAGA

3.4.- NORMATIVA TÉCNICA VIGENTE.

Se justifica en este Plan Especial solo lo relativo a aspectos urbanísticos que afectan a las actividades a desarrollar en la Parcela, quedando los aspectos técnicos a cumplir relativos a la ISCC a implantar en el Solar, recogidos en el Real Decreto 1523/1999 de 1 de octubre, por el que se modifica el reglamento de instalaciones petrolíferas aprobado por Real Decreto 2085/1994 de 20 de octubre y las instrucciones técnicas complementarias MI-IP-03 y MI-IP-04, aprobada por el Real Decreto 706/2017, de 7 de julio y resolución de 25 marzo de 2019.

Los depósitos de carburante de la ISCC, habrán de cumplir las distancias mínimas que se establecen en la ITC-MI-IP04. No obstante, se cumple también con las distancias mínimas que establece el Ayuntamiento de Málaga y se desarrollan en el apartado 3.2.2 de este documento.

3.5.- PLAN DE ETAPAS.

Las etapas previstas para la ejecución de la actuación, previo desarrollo de los diferentes proyectos ejecutivos y obtención de las preceptivas licencias y autorizaciones, se pueden resumir en:

- 1ª Fase: Demolición de parte de la Edificación existente, resultando el referenciado Solar de 3.703 m^2.

- 2ª Fase: Ejecución de la Instalación de Suministro de Carburantes (ISCC) en el Solar.

3.6.- NORMATIVA DEL PLAN ESPECIAL.

En relación con posibles modificaciones del esquema de implantación que se apruebe en el Plan Especial, debe precisarse que, si un nuevo esquema respeta los parámetros urbanísticos y de separación a linderos u otros elementos que se fijen en el mismo, no se necesitará modificación de Plan Especial, en principio, siendo necesario un informe del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística sobre la incidencia que el nuevo esquema puede plantear sobre los accesos y la circulación general, que determinará la viabilidad y consecuencia de aquél. En caso contrario, deberá efectuarse la modificación necesaria.

3.7.- ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.

ALTERNATIVA 0.

La Alternativa 0 considera no ejecutar la actividad, manteniendo el actual uso comercial que se está llevando a cabo en la Parcela objeto del Plan Especial en sus 5.000 m^2.

C/. Ibarra nº 6, portal 1, 2º A
Teléfonos 952 12 24 59 - 64
29016 MALAGA

La selección de esta alternativa dejaría sin Instalación de Suministro de Carburantes un sector que presenta facilidades y demanda para su ejecución en la localización seleccionada, por lo que se barajan otras dos alternativas. Así, la no ejecución de la ISCC, supone el desaprovechamiento de una superficie con fines comerciales actualmente en desuso (3.703 m^2). En contraposición, la implantación del nuevo servicio que el Plan Especial proyecta, favorece el desarrollo económico que tiene actualmente en el sector.

ALTERNATIVA 1.

La Alternativa 1 contempla la ejecución de la Instalación de Suministro de Carburantes (ISCC) en la totalidad de la Parcela definida en el Plan Parcial de Ordenación del sector SUP.G-4 y parte de los criterios urbanísticos y de ordenación propuestos por el vigente PGOU de Málaga y por el Plan Parcial.

La ubicación en unos terrenos cuyo propietario es único y promotor del proyecto, facilita la gestión de los suelos y su tramitación, utilizándose para este caso el total de los 5.000 m^2 de la Parcela, obligando por tanto al desmantelamiento de la Edificación que ocupa toda su superficie.

ALTERNATIVA 2.

Contempla la ejecución de la Instalación de Suministro de Carburantes (ISCC) en la misma Parcela de la alternativa anterior, procedente del Plan Parcial de Ordenación del sector correspondiente, no obstante, en esta ocasión la actividad se circunscribe a una superficie de 3.703 m^2 (el Solar), correspondiendo la superficie restante, 1.297 m2 al Inmueble Comercial actualmente en uso. Así, serán desmantelados únicamente 3.703 m^2 a fin de llevar a cabo la actividad de ISCC propuesta.

JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA ESCOGIDA.

De acuerdo con todo lo anteriormente descrito, se destaca la solución adoptada en la Alternativa 2 como la que mejor se adapta a la configuración comercial ya existente en el sector, dejando libre una porción de la Parcela (zona donde se ubica el Inmueble Comercial) destinada al comercio.

Como conclusión, es la **ALTERNATIVA 2** la que presta una mejor respuesta a las necesidades del lugar y, por ello, resulta elegida para el desarrollo de la Instalación de Suministro de Carburantes (ISCC) en el Solar que forma parte integrante de la Parcela objeto del ámbito del presente Plan Especial.

3.8.- CIRCULACIÓN INTERIOR Y EXTERIOR.

Se han proyectado, en función de la gran capacidad simultánea de expedición de carburantes a vehículos, dos entradas y dos salidas, todas independientes, de 8 m de anchura máxima. Garantizando así los itinerarios peatonales existentes.

C/. Ibarra nº 6, portal 1, 2º A
Teléfonos 952 12 24 59 - 64
29016 MALAGA

Las entradas serán por C/ Lugo y las salidas por C/ Orense.

Tanto las salidas como las entradas se regularán mediante la correspondiente señalización tanto horizontal como vertical.

Tal y como se ha indicado anteriormente, se aporta Estudio de Tráfico y Maniobrabilidad de vehículos como **Anexo VI** del presente Plan Especial.

C/. Ibarra nº 6, portal 1, 2º A
Teléfonos 952 12 24 59 - 64
29016 MALAGA

3.9.- ACCESIBILIDAD.CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 293/2009 DE 7 DE JULIO C.A. ANDALUZA Y DE LA ORDENANZA REGULADORA DE ACCESIBILIDAD DEL MUNICIPIO DE MÁLAGA.

JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERIA PARA LA IGUALDAD Y BIENESTAR SOCIAL
Dirección General de Personas con Discapacidad

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.
BOJA nº 140, de 21 de julio de 2009
Corrección de errores. BOJA nº 219, de 10 de noviembre de 2009

DATOS GENERALES
FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS*

* Aprobada por la Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA nº 12, de 19 de enero de 2012)

SALVADOR MORENO PERALTA
Arquitecto

C/. Ibarra nº 6, portal 1, 2º A
Teléfonos 952 12 24 59 - 64
29016 MALAGA

DATOS GENERALES

DOCUMENTACIÓN

PLAN ESPECIAL

ACTUACIÓN

INSTALACIÓN DE SUMINISTRO DE CARBURANTES (ISCC)

ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES

VENTA AL POR MENOR COMBUSTIBLES

DOTACIONES Y NÚMERO TOTAL DE ELEMENTOS POR EDIFICIO

DOTACIONES	NÚMERO
Aforo (número de personas)	-
Número de asientos	-
Superficie	3.703 m2
Accesos	-
Ascensores	-
Rampas	-
Alojamientos	-
Núcleos de aseos	1
Aseos aislados	-
Núcleos de duchas	-
Duchas aisladas	-
Núcleos de vestuarios	-
Vestuarios aislados	-
Probadores	-
Plazas de aparcamientos	-
Plantas	1
Puestos de personas con discapacidad (sólo en el supuesto de centros de enseñanza reglada de educación especial)	-

LOCALIZACIÓN

CALLE ORENSE 17. MÁLAGA.

TITULARIDAD

PRIVADA

PERSONA/S PROMOTORA/S

RETAIL PARK MÁLAGA NOSTRUM, S.L.U.

PROYECTISTA/S

SALVADOR MORENO PERALTA, ARQUITECTO

(*) Computados núcleos de aseos y vestuarios.

SALVADOR MORENO PERALTA
Arquitecto

C/. Ibarra nº 6, portal 1, 2º A
Teléfonos 952 12 24 59 - 64
29016 MALAGA

FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS QUE SE ACOMPAÑAN

- ☒ Ficha I. Infraestructuras y urbanismo
- ☐ Ficha II. Edificios, establecimientos o instalaciones
- ☐ Ficha III. Edificaciones de viviendas
- ☐ Ficha IV. Viviendas reservadas para personas con movilidad reducida
- ☐ Tabla 1. Edificios, establecimientos o instalaciones de alojamiento
- ☐ Tabla 2. Edificios, establecimientos o instalaciones de uso comercial
- ☐ Tabla 3. Edificios, establecimientos o instalaciones de uso sanitario
- ☐ Tabla 4. Edificios, establecimientos o instalaciones de servicios sociales
- ☐ Tabla 5. Edificios, establecimientos o instalaciones de actividades culturales y sociales
- ☐ Tabla 6. Edificios, establecimientos o instalaciones de restauración
- ☐ Tabla 7. Edificios, establecimientos o instalaciones de uso administrativo
- ☐ Tabla 8. Centros de enseñanza
- ☐ Tabla 9. Edificios, establecimientos o instalaciones de transportes
- ☐ Tabla 10. Edificios, establecimientos o instalaciones de espectáculos
- ☐ Tabla 11. Edificios, establecimientos o instalaciones de uso religioso
- ☐ Tabla 12. Edificios, establecimientos o instalaciones de actividades recreativas
- ☐ Tabla 13. Garajes y aparcamientos

OBSERVACIONES

FECHA Y FIRMA

En Málaga, Noviembre de 2023

Fdo.: SALVADOR MORENO PERALTA

SALVADOR MORENO PERALTA
Arquitecto

C/. Ibarra nº 6, portal 1, 2º A
Teléfonos 952 12 24 59 - 64
29016 MALAGA

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO *

JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERÍA PARA LA IGUALDAD Y BIENESTAR SOCIAL
Dirección General de Personas con Discapacidad

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO

Descripción de los materiales utilizados

Pavimentos de itinerarios accesibles
Material: Hormigón "in situ" fratasado o prefabricados de piedra artificial.
Color: Gris y rojo
Resbaladicidad: 2

Pavimentos de rampas
Material:
Color:
Resbaladicidad:

Pavimentos de escaleras
Material:
Color:
Resbaladicidad:

Carriles reservados para el tránsito de bicicletas
Material:
Color:

☒ Se cumplen todas las condiciones de la normativa aplicable relativas a las características de los materiales empleados y la construcción de los itinerarios en los espacios urbanos. Todos aquellos elementos de equipamiento e instalaciones y el mobiliario urbano (teléfonos, ascensores, escaleras mecánicas...), cuya fabricación no depende de las personas proyectistas, deberán cumplir las condiciones de diseño que serán comprobadas por la dirección facultativa de las obras, en su caso, y acreditadas por la empresa fabricante.

☐ No se cumple alguna de las condiciones constructivas de los materiales o del equipamiento, lo que se justifica en las observaciones de la presente Ficha justificativa integrada en el proyecto o documentación técnica.

* Aprobada por la Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA nº 12, de 19 de enero de 2012)

SALVADOR MORENO PERALTA
Arquitecto

C/. Ibarra nº 6, portal 1, 2º A
Teléfonos 952 12 24 59 - 64
29016 MALAGA

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES

NORMATIVA			O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
CONDICIONES GENERALES (Rgto. Art. 15. Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 46)						
Ancho mínimo			≥ 1,80 m (1)	≥ 1,50 m	≥ 1,50 m	
Pendiente longitudinal			≤ 6,00 %	---	---	
Pendiente transversal			≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	
Altura libre			≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados)			---	≤ 0,12 m		No existen
Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.	☐ En itinerarios peatonales		∅ ≤ 0,01 m	---		No existen
	☐ En calzadas		∅ ≤ 0,025 m	---		No existen
Iluminación homogénea			≥ 20 luxes	---	---	>20 luxes
(1) Excepcionalmente, en zonas urbanas consolidadas se permite un ancho ≥ 1,50 m, con las condiciones previstas en la normativa autonómica.						
VADOS PARA PASO PEATONES (Rgto. Art. 16. Orden VIV/561/2010 arts. 20, 45 y 46)						
Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	☐ Longitud ≤ 2,0		≤ 10,00 %	≤ 8,00 %		
	☒ Longitud ≤ 2,5 m		≤ 8,00 %	≤ 6,00 %		6%
Pendiente transversal del plano inclinado estre dos niveles a comunicar			≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		≤ 2%
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)			≥ 1,80 m	≥ 1,80 m		≥ 1,80 m
Anchura franja señalizadora pavimento táctil			= 0,60 m	= Longitud vado		Longitud vado
Rebaje con la calzada			0,00 cm	0,00 cm		0,00 cm
VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS (Rgto. Art. 16. Orden VIV/561/2010 arts. 13, 19, 45 y 46)						
Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m			= Itinerario peatonal	≤ 8,00 %		Itinerario peatonal
Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m			---	≤ 6,00 %		≤ 6%
Pendiente transversal			= Itinerario peatonal	≤ 2,00 %		Itinerario peatonal
PASOS DE PEATONES (Rgto. Art. 17. Orden VIV/561/2010 arts. 21, 45 y 46)						
Anchura (zona libre enrasada con la calzada)			≥ Vado de peatones	≥ Vado de peatones		>vado
☐ Pendiente vado 10% ≥ P > 8%. Ampliación paso peatones			≥ 0,90 m	---		
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= 0,80 m	---		0,80
		Longitud	= Hasta línea fachada o 4 m	---		4 m
	Franja señalizadora pavimento táctil botones	Anchura	= 0,60 m	---		0,60
		Longitud	= Encuentro calzada-vado o zona peatonal	---		ENCUENTRO
ISLETAS (Rgto. Art. 17. Orden VIV/561/2010 arts. 22, 45 y 46)						
Anchura			≥ Paso peatones	≥ 1,80 m		
Fondo			≥ 1,50 m	≥ 1,20 m		
Espacio libre			---	---		
Señalización en la acera	Nivel calzada (2-4 cm)	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,40 m	---		
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	---		
	Nivel acerado	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,60 m	---		
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	---		
PUENTES Y PASARELAS (Rgto. Art. 19. Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 30)						
En los pasos elevados se complementan las escaleras con rampas o ascensores						

C/. Ibarra nº 6, portal 1, 2º A
Teléfonos 952 12 24 59 - 64
29016 MALAGA

Anchura libre de paso en tramos horizontales		≥ 1,80 m	≥ 1,60 m		
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %		
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		
Iluminación permanente y uniforme		≥ 20 lux	---		
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	---	= Itin. peatonal		
	Longitud	---	= 0,60 m		
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)		
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m					
Pasamanos. Ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura	0,65 m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	0,65 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m		
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m		
Separación entre pasamanos y paramentos		≥ 0,04 m	≥ 0,04 m		
Prolongación de pasamanos al final de cada tramo		= 0,30 m	---		
PASOS SUBTERRÁNEOS (Rgto. Art. 20. Orden VIV/561/2010 art. 5)					
En los pasos subterráneos se complementan las escaleras con rampas, ascensores.					
Anchura libre de paso en tramos horizontales		≥ 1,80 m	≥ 1,60 m		
Altura libre en pasos subterráneos		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %		
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		
Iluminación permanente y uniforme en pasos subterráneos		≥ 20 lux	≥ 200 lux		
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	---	= Itin. peatonal		
	Longitud	---	= 0,60 m		
ESCALERAS (Rgto. Art. 23. Orden VIV/561/2010 arts. 15, 30 y 46)					
Directriz	☐ Trazado recto				
	☐ Generatriz curva. Radio	---	R ≥ 50 m		
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio		3 ≤ N ≤ 12	N ≤ 10		
Peldaños	Huella	≥ 0,30 m	≥ 0,30 m		
	Contrahuella (con tabica y sin bocel)	≤ 0,16 m	≤ 0,16 m		
	Relación huella / contrahuella	0,54 ≤ 2C+H ≤ 0,70	---		
	Ángulo huella / contrahuella	75º ≤ α ≤ 90º	---		
	Anchura banda señalización a 3 cm. del borde	= 0,05 m	---		
Ancho libre		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m		
Ancho mesetas		≥ Ancho escalera	≥ Ancho escalera		
Fondo mesetas		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m		
Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de la escalera		---	≥ 1,50 m		
Circulo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas		---	≥ 1,20 m		
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura escalera	= Anchura escalera		
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m		
Barandillas inescalables Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)		
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 cuando el desnivel sea superior a 6,00 m					
Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura	0,65 m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m		
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m		

Prolongación de pasamanos en embarques y desembarques			≥ 0,30 m	---		
En escaleras de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.						
ASCENSORES, TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS (Rgto. Art. 24. Orden VIV/561/2010 arts. 16, 17 y 46)						
	Espacio colindante libre de obstáculos		∅ ≥ 1,50 m	---		
	Franja pavimento táctil indicador direccional		= Anchura puerta	---		
			= 1,20 m	---		
	Altura de la botonera exterior		De 0,70 m a 1,20 m	---		
	Espacio entre el suelo de la cabina y el pavimento exterior		≥ 0,035 m	---		
	Precisión de nivelación		≥ 0,02 m	---		
	Puerta. Dimensión del hueco de paso libre		≥ 1,00 m	---		
	Dimensiones mínimas interiores de la cabina	☐ Una puerta	1,10 x 1,40 m	---		
		☐ Dos puertas enfrentadas	1,10 x 1,40 m	---		
		☐ Dos puertas en ángulo	1,40 x 1,40 m	---		
Tapices rodantes	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho tapiz	---		
		Longitud	= 1,20 m	---		
Escaleras mecánicas	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho escaleras	---		
		Longitud	= 1,20 m	---		
RAMPAS (Rgto. Art. 22. Orden VIV/561/2010 arts. 14, 30 y 46)						
Se consideran rampas los planos inclinados con pendientes > 6 % o desnivel > 0,20 m						
Radio en el caso de rampas de generatriz curva			---	R ≥ 50 m	---	
Anchura libre			≥ 1,80 m	≥ 1,50 m	≥ 1,50 m	
Longitud de tramos sin descansillos (1)			≤ 10,00 m	≤ 9,00 m	---	
Pendiente longitudinal (1)	Tramos de longitud ≤ 3,00 m		≤ 10,00 %	≤ 10,00 %		
	Tramos de longitud > 3,00 m y ≤ 6,00 m		≤ 8,00 %	≤ 8,00 %		
	Tramos de longitud > 6,00 m		≤ 8,00 %	≤ 6,00 %	≤ 8,00 %	
(1) En la columna O. VIV/561/2010 se mide en verdadera magnitud y en la columna DEC. 293/2009 (RGTO) en proyección horizontal						
Pendiente transversal			≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	
Ancho de mesetas			Ancho de rampa	Ancho de rampa	≥ 1,20 m	
Fondo de mesetas y zonas de desembarque	☐ Sin cambio de dirección		≥ 1,50 m	≥ 1,50 m	---	
	☐ Con cambio de dirección		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m	---	
Franja señalizadora pavimento táctil direccional.		Anchura	= Anchura rampa	= Anchura meseta	---	
		Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m	---	
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final.		Altura (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m	
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m						
Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno		Altura	0,65 m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 m a 1,10 m	Pasamanos dobles de 0,70 m a 0,75 m de 0,90 m a 0,95 m	
Diámetro del pasamanos			De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m	De 0,04 m a 0,05 m	
Prolongación de pasamanos en cada tramo			≥ 0,30 m	≥ 0,30 m	≥ 0,30 m	
En rampas de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.						

SALVADOR MORENO PERALTA
Arquitecto

C/. Ibarra nº 6, portal 1, 2º A
Teléfonos 952 12 24 59 - 64
29016 MALAGA

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
EDIFICACIONES DE ASEOS DE USO PÚBLICO

Se debe rellenar el apartado correspondiente de la Ficha justificativa II. Edificios, establecimientos o instalaciones

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
OBRAS E INSTALACIONES

NORMATIVA			O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
OBRAS EN INTERVENCIONES EN LA VIA PÚBLICA (Rgto. Art. 27. Orden VIV/561/2010 arts. 30, 39 y 46)						
Vallas		Separación a la zona a señalizar	---	≥ 0,50 m	---	≥ 0,50 m
		Altura	---	≥ 0,90 m	---	≥ 0,90 m
Andamios o estabilizadores de fachadas con túneles inferiores		Altura del pasamano continuo	≥ 0,90 m	---		
		Anchura libre de obstáculos	≥ 1,80 m	≥ 0,90 m		
		Altura libre de obstáculos	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
Señalización	☐ Si invade itinerario peatonal accesible, franja de pav. táctil indicador direccional provisional. Ancho.		= 0,40 m	---		
	Distancia entre señalizaciones luminosas de advertencia en el vallado.		≤ 50m	---		
	☐ Contenedores de obras	Anchura franja pintura reflectante contorno superior	---	≥ 0,10 m		

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS

NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
RESERVA DE PLAZAS. CONDICIONES TÉCNICAS (Rgto. Art. 30. Orden VIV/561/2010 arts. 35 y 43)					
Dotación de aparcamientos accesibles		1 de cada 40 o fracción	1 cada 40 o fracción	1 cada 50 o fracción	
Dimensiones	Batería o diagonal	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT (1)	---		
	Línea	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT (1)	---		
	(1) ZT: Zona de transferencia - Zona de transferencia de aparcamientos en batería o en diagonal. Zona lateral de ancho ≥ 1,50 m y longitud igual a la de la plaza. - Zona de transferencia de aparcamientos en línea. Zona trasera de anchura igual a la de la plaza y longitud ≥ 1,50 m Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas.				

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
PARQUES, JARDINES, PLAZAS Y ESPACIOS PÚBLICOS

NORMATIVA			O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
REQUISITOS GENERALES (Rgto. arts. 34 y 56. Orden VIV/561/2010 arts. 7 y 26)						
Los caminos y sendas reúnen las condiciones generales para itinerarios peatonales (ver cuadro correspondiente), y además:						
Compactación de tierras			90 % Proctor modif.	90 % Proctor modif.		
Altura libre de obstáculos			---	≥ 2,20 m		
Altura mapas, planos o maquetas táctiles en zona de acceso principal.			---	De 0,90 a 1,20 m		
Zonas de descanso	Distancia entre zonas		≤ 50,00 m	≤ 50,00 m		
	Dotación	Banco	Obligatorio	Obligatorio		
		Espacio libre	∅ ≥ 1,50 m a un lado	0,90 m x 1,20 m		
Rejillas	Resalte máximo		---	Enrasadas		

SALVADOR MORENO PERALTA
Arquitecto

C/. Ibarra nº 6, portal 1, 2º A
Teléfonos 952 12 24 59 - 64
29016 MALAGA

	Orificios en áreas de uso peatonal		∅ ≥ 0,01 m	---		
	Orificios en calzadas		∅ ≥ 0,025 m	---		
	Distancia a paso de peatones		∅ ≥ 0,50 m	---		
SECTORES DE JUEGOS						
Los sectores de juegos están conectados entre sí y con los accesos mediante itinerarios peatonales, y cumplen:						
Mesas de juegos accesibles	Anchura del plano de trabajo		≥ 0,80 m	---		
	Altura		≤ 0,85 m	---		
	Espacio libre inferior	Alto	≥ 0,70 m	---		
		Ancho	≥ 0,80 m	---		
		Fondo	≥ 0,50 m	---		
Espacio libre (sin interferir con los itinerarios peatonales)			∅ ≥ 1,50 m	---		

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL

NORMATIVA			O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL						
Itinerarios accesibles sobre la arena de la playa						
Itinerario accesible desde todo punto accesible de la playa hasta la orilla	Superficie horizontal al final del itinerario		≥ 1,80 x 2,50 m	≥ 1,50 x 2,30 m		
	Anchura libre de itinerario		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		
	Pendiente	Longitudinal	≤ 6,00 %	≤ 6,00 %		
		Transversal	≤ 2,00 %	≤ 1,00 %		

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
MOBILIARIO URBANO

NORMATIVA			O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN						
Altura del borde inferior de elementos volados (señales, iluminación....)			≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
Altura del suelo a la que se deben detectar los elementos de mobiliario urbano			≤ 0,15 m	---		
Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles)			---	≥ 1,60 m		
Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada			≥ 0,40 m	---		
Kioscos y puestos comerciales	Altura de tramo del mostrador adaptado		De 0,70 m a 0,75 m	De 0,70 m a 0,80 m		
	longitud de tramo de mostrador adaptado		≥ 0,80 m	≥ 0,80 m		
	Altura de elementos salientes (toldos...)		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
	Altura información básica		---	De 1,45 m a 1,75 m		
Semáforos	Pulsador	Altura	De 0,90 m a 1,20 m	De 0,90 m a 1,20 m		
		Distancia al límite de paso peatones	≤ 1,50 m	---		
		Diámetro pulsador	≥ 0,04 m	---		
Máquinas expendedoras e informativas, cajeros automáticos , teléfonos públicos y otros elementos.	Espacio frontal sin invadir itinerario peatonal		∅ ≥ 1,50 m	---		
	Altura dispositivos manipulables		De 0,70 m a 1,20 m	≤ 1,20 m		
	Altura pantalla		De 1,00 m a 1,40 m	---		
	Inclinación pantalla		Entre 15 y 30º	---		
	Repisa en teléfonos públicos. Altura		---	≤ 0,80 m		

	hueco libre bajo la misma.						
Papeleras y buzones	Altura boca papelera			De 0,70 a 0,90 m	De 0,70 a 1,20 m		
	Altura boca buzón			---	De 0,70 a 1,20 m		
Fuentes bebederas	Altura caño o grifo			De 0,80 a 0,90 m	---		
	Área utilización libre obstáculos			∅ ≥ 1,50 m	---		
	Anchura franja pavimento circundante			---	≥ 0,50 m		
Cabinas de aseo público accesibles	Dotación de aseos públicos accesibles (en el caso de que existan)			1 de cada 10 o fracción	---		
	Espacio libre no barrido por las puertas			∅ ≥ 1,50 m	---		
	Anchura libre de hueco de paso			≥ 0,80 m	---		
	Altura interior de cabina			≥ 2,20 m	---		
	Altura de lavabo (sin pedestal)			≤ 0,85 m	---		
	Inodoro	Espacio lateral libre al inodoro		≥ 0,80 m	---		
		Altura del inodoro		De 0,45 a 0,50 m	---		
		Barras de apoyo	Altura	De 0,70 a 0,75 m	---		
			Longitud	≥ 0,70 m	---		
	Altura de mecanismos			≤ 0,95 m	---		
	☐ Ducha	Altura del asiento (40 x 40 cm)		De 0,45 m a 0,50 m	---		
		Espacio lateral transferencia		≥ 0,80 m	---		
Bancos accesibles	Dotación mínima			1 de cada 5 o fracción	1 cada 10 o fracción		
	Altura asiento			De 0,40 m a 0,45 m	De 0,43 m a 0,46 m		
	Profundidad asiento			De 0,40 m a 0,45 m	De 0,40 m a 0,45 m		
	Altura respaldo			≥ 0,40 m	De 0,40 m a 0,50 m		
	Altura reposabrazos respecto del asiento			---	De 0,18 m a 0,20 m		
	Ángulo inclinación asiento-respaldo			---	≤ 105º		
	Dimensión soporte región lumbar			---	≥ 15 cm		
	Espacio libre al lado del banco			≥ ∅ 1,50 m a un lado	≥ 0,80 x 1,20 m		
	Espacio libre en el frontal del banco			≥ 0,60 m	---		
Bolardos (1)	Separación entre bolardos			---	≥ 1,20 m		
	Diámetro			≥ 0,10 m	---		
	Altura			De 0,75 m a 0,90 m	≥ 0,70 m		
	(1) Sin cadenas. Señalizados con una franja reflectante en coronación y en el tramo superior del fuste.						
Paradas de autobuses (2)	Altura información básica			---	De 1,45 m a 1,75 m		
	Altura libre bajo la marquesina			---	≥ 2,20 m		
	(2) Cumplirán además con lo dispuesto en el R.D. 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.						
Contenedores de residuos	Enterrados	Altura de boca		De 0,70 a 0,90 m	---		
	No enterrados	Altura parte inferior boca		≤ 1,40 m	---		
		Altura de elementos manipulables		≤ 0,90 m	---		

SALVADOR MORENO PERALTA
Arquitecto

C/. Ibarra nº 6, portal 1, 2º A
Teléfonos 952 12 24 59 - 64
29016 MALAGA

OBSERVACIONES

DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA

☒ Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.

☐ Se trata de una actuación a realizar en un espacio público, infraestructura o urbanización existente y no se puede cumplir alguna prescripción específica de la normativa aplicable debido a las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento de las disposiciones.

☐ En el apartado "Observaciones" de la presente Ficha justificativa se indican, concretamente y de manera motivada, los artículos o apartados de cada normativa que resultan de imposible cumplimiento y, en su caso, las soluciones que se propone adoptar. Todo ello se fundamenta en la documentación gráfica pertinente que acompaña a la memoria. En dicha documentación gráfica se localizan e identifican los parámetros o prescripciones que no se pueden cumplir, mediante las especificaciones oportunas, así como las soluciones propuestas.

☐ En cualquier caso, aún cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para la cual se disponen, siempre que ha resultado posible, ayudas técnicas. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garanticen sus condiciones de seguridad.

No obstante, la imposibilidad del cumplimiento de determinadas exigencias no exime del cumplimiento del resto, de cuya consideración la presente Ficha justificativa es documento acreditativo.

Málaga, Noviembre de 2023

El Arquitecto,

Fdo.: Salvador Moreno Peralta

C/. Ibarra nº 6, portal 1, 2º A
Teléfonos 952 12 24 59 - 64
29016 MALAGA

4.- MEMORIA ECONÓMICA.

4.1.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

4.1.1.- Introducción.

Actualmente sobre la parcela objeto del presente documento, parcela agrupada Parque Empresarial 1.5, 1.6 y 1.7 del Plan Parcial SUP G-4 "Ordóñez" de Málaga, que cuenta con una superficie de 5.000 m^2 (en adelante, la "**Parcela**"), existe una edificación de tipo comercial que cuenta con una superficie construida de 5.000 m^2t (en adelante, la "**Edificación**"). La Edificación está dividida en dos partes, una parte que cuenta con una superficie de 3.703 m^2 (actualmente sin arrendatarios, ni ocupantes) y que va a ser demolida resultando un solar de 3.703 m^2 (en adelante, el "**Solar**") donde se implantará la Instalación de Suministro de Carburantes ("**ISCC**") y otra parte de 1.297 m^2 (en adelante, el "**Inmueble Comercial**") que actualmente se encuentra arrendado a la sociedad KIABI ESPAÑA KSCE, S.A.

La referida Parcela está incluida en el Parque Comercial y de Ocio "Málaga Nostrum" construido según su Plan Parcial cuyo Texto Refundido fue aprobado en enero de 2002.

4.1.2.- Cargas de la actuación.

La inversión de la actuación recaerá en el propietario de la Parcela y/o en el arrendatario del Solar, de forma que el proceso que se lleve a cabo no tendrá impacto alguno, en cuanto a inversión se refiere, en el presupuesto municipal.

Los costes estimados para la ejecución de obras en la Parcela ascienden a la cantidad de **1.548.230,00 €**, y se corresponden con:

- 30.000,00 €, se corresponden con el tratamiento del muro divisorio y el remate de cubierta en el Inmueble Comercial, de tal manera que se distinguirán en la Edificación dos superficies individualizadas, una de 3.703 m^2 donde se implantará la ISCC, y otra de 1.297 m^2 (el Inmueble Comercial) que actualmente se encuentra ocupado por KIABI ESPAÑA KSCE, S.A.

- 407.330,00 €, se corresponden con las obras de demolición de parte de la Edificación, en concreto se procedería a la demolición de los 3.703 m^2 donde se implantará la ISCC. Se estima un coste de demolición de 110,00 €/m^2.

- 1.110.900,00 €, se corresponden con las obras de ejecución de la ISCC en el Solar. Se estima un coste de obras de 300,00 €/m^2.

Todas estas cargas serán internas. No existen cargas externas en la actuación.

C/. Ibarra nº 6, portal 1, 2º A
Teléfonos 952 12 24 59 - 64
29016 MALAGA

4.2.- MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

4.2.1.- Criterios elegidos.

Para la elaboración de la presente memoria de viabilidad económica de Plan Especial respecto a la Parcela, se han tenido en cuenta los costes imputables al proyecto a desarrollar sobre la referida Parcela y los ingresos previstos por el arrendamiento, tanto del Solar donde se implantará la ISCC, como del Inmueble Comercial que actualmente se encuentra arrendado a la sociedad KIABI ESPAÑA KSCE, S.A.

4.2.2.- Estimación de Costes.

Para la estimación de los costes del proyecto en cuestión, se han distinguido varios tipos:

4.2.2.1.- Costes asignados a la Parcela.

Son aquellos costes asignados a la Parcela, teniendo en cuenta la valoración de mercado de la misma calculada en función de la edificabilidad de la Parcela y de los precios medios del m^2t que se aplican en la zona.

Los costes estimados asignados a la Parcela se han calculado multiplicando la edificabilidad de la Parcela (5.000 m^2t) por el precio medio del m^2t (500,00 €/m^2t), resultando, por tanto, unos costes de **2.500.000,00 €**.

4.2.2.2.- Costes derivados de la redacción y tramitación de los proyectos para la ejecución de obras en la Parcela.

Para calcular los costes derivados de la redacción y tramitación de los proyectos para la ejecución de obras en la Parcela, aplicamos un porcentaje del 5% sobre la cantidad de 1.548.230,00 €, que se corresponde con los costes estimados de las obras a ejecutar en la Parcela (apartado 4.2.2.3 siguiente), resultando, por tanto, unos costes de **77.411,50 €**.

4.2.2.3.- Costes derivados de la ejecución de obras en la Parcela.

Son aquellos costes imputables a la ejecución de las obras necesarias para acondicionar la Parcela para la implantación de la ISCC.

Los costes estimados para la ejecución de obras en la Parcela ascienden a la cantidad de **1.548.230,00 €**, y se corresponden con:

- 30.000,00 €, se corresponden con el tratamiento del muro divisorio y el remate de cubierta en el Inmueble Comercial, de tal manera que se distinguirán en la Edificación dos superficies individualizadas, una de 3.703 m^2 donde se implantará la ISCC, y otra de 1.297 m^2 (el Inmueble Comercial) que actualmente se encuentra ocupado por KIABI ESPAÑA KSCE, S.A.

C/. Ibarra nº 6, portal 1, 2º A
Teléfonos 952 12 24 59 - 64
29016 MALAGA

- 407.330,00 €, se corresponden con las obras de demolición de parte de la Edificación, en concreto se procedería a la demolición de los 3.703 m^2 donde se implantará la ISCC. Se estima un coste de demolición de 110,00 €/m^2.

- 1.110.900,00 €, se corresponden con las obras de ejecución de la ISCC en el Solar. Se estima un coste de obras de 300,00 €/m^2.

4.2.2.4.- Costes derivados de las Tasas por Licencias de Obras en la Parcela.

Son aquellos costes imputables a las Tasas por la Licencia de Obras del tratamiento del muro divisorio y el remate de la cubierta antes referenciados, por la Licencia de Obras de demolición de 3.703 m^2 de la Edificación y por la Licencia de Obras de ejecución de la ISCC.

Los costes derivados de las Tasas por Licencias de Obras ascienden a la cantidad de **6.730,00 €**, y se corresponden con:

- 50,00 €, correspondientes a la Licencia de Obras del tratamiento del muro divisorio y el remate de la cubierta, y cuya estimación se ha calculado conforme a lo dispuesto en la Ordenanza Nº 15 (Tasas por Actuaciones Urbanísticas) del Excmo. Ayuntamiento de Málaga.

- 240,00 €, correspondientes a la Licencia de Obras de demolición de 3.703 m^2 de la Edificación, y cuya estimación se ha calculado conforme a lo dispuesto en la Ordenanza Nº 15 (Tasas por Actuaciones Urbanísticas) del Excmo. Ayuntamiento de Málaga.

- 6.440,00 €, correspondientes a la Licencia de Obras de ejecución de la ISCC, y cuya estimación se ha calculado conforme a lo dispuesto en el epígrafe A.3.1.7 de la Ordenanza Nº 15 (Tasas por Actuaciones Urbanísticas) del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, teniendo en cuenta una superficie construida de 805 m^2 (que es la superficie ocupada por la edificación y la marquesina de la ISCC).

4.2.2.5.- Costes derivados de los Impuestos sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO)

Para calcular los costes por los ICIO de las obras necesarias para acondicionar la Parcela para la implantación de la ISCC, debemos tener en cuenta lo dispuesto en la Ordenanza Nº 04 (Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras) del Excmo. Ayuntamiento de Málaga.

Según lo establecido en la referida ordenanza, aplicamos un porcentaje del 3,8% sobre la cantidad de 1.548.230,00 €, que se corresponde con los costes estimados para la ejecución de obras en la Parcela, resultando unos costes estimados de **58.832,74 €**.

C/. Ibarra nº 6, portal 1, 2º A
Teléfonos 952 12 24 59 - 64
29016 MALAGA

4.2.2.6.- Costes Generales.

Son los costes derivados de la gestión, organización, asesoramiento y control del referenciado Plan Especial, tanto los correspondientes al personal que forma parte de la estructura empresarial del promotor, como aquellos imputables a otros asesores/colaboradores externos que intervienen en el mismo.

Se estiman unos costes generales de **300.000,00 €**.

4.2.2.7.- Costes Financieros.

Son los costes derivados de la financiación del proyecto a implantar en la Parcela con recursos ajenos, y cuyo importe dependerá de los intereses o cualquier otro tipo de remuneración que deba pagarse al prestamista en función de las condiciones pactadas y de la cuantía del préstamo.

Para calcular los costes financieros, aplicamos un porcentaje estimado del 5% sobre la cantidad de 1.548.230,00 €, que se corresponde con los costes estimados para la ejecución de las obras en la Parcela, resultando, por tanto, un coste de **77.411,50 €**.

4.2.2.8.- Resumen de costes de inversión.

A continuación se detalla un resumen de la inversión prevista:

CONCEPTO	IMPORTE (€)
4.2.2.1 COSTES ASIGNADOS A LA PARCELA	2.500.000,00
4.2.2.2 COSTES DERIVADOS DE LA REDACCIÓN Y TRAMITACIÓN DE LOS PROYECTOS PARA LA EJECUCIÓN DE OBRAS EN LA PARCELA	77.411,50
4.2.2.3 COSTES DERIVADOS DE LA EJECUCIÓN DE OBRAS EN LA PARCELA	1.548.230,00
4.2.2.4 COSTES DERIVADOS DE LAS TASAS POR LICENCIAS DE OBRAS EN LA PARCELA	6.730,00
4.2.2.5 COSTES DERIVADOS DE LOS IMPUESTOS SOBRE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS (ICIO)	58.832,74
4.2.2.6 COSTES GENERALES	300.000,00
4.2.2.7 COSTES FINANCIEROS	77.411,50
TOTAL	**4.568.615,74**

4.2.3.- Estimación de Ingresos.

Teniendo en cuenta la superficie del Solar objeto de arrendamiento, el uso al que se va a destinar el mismo (Instalación de Suministro de Carburantes) y el precio vigente en el mercado del alquiler para este tipo de superficies, así como el precio del alquiler del Inmueble Comercial actualmente arrendado, estimamos los siguientes ingresos anuales:

C/. Ibarra nº 6, portal 1, 2º A
Teléfonos 952 12 24 59 - 64
29016 MALAGA

	SUPERFICIES (m2)	€/m2/mes	RENTA ANUAL
SOLAR	3.703	5,00	222.180,00 €
INMUEBLE COMERCIAL	1.297	8,78	136.714,20 €
TOTAL	**5.000**	**-**	**358.894,20 €**

Por tanto, la rentabilidad de esta actuación es del 7,86 %.

4.2.4.- Viabilidad económica.

Conforme a los datos que se han ido exponiendo en la presente memoria, el proyecto a implantar en la Parcela es viable, máxime cuando estamos hablando de una actuación sobre una parcela (parcela agrupada Parque Empresarial 1.5, 1.6 y 1.7) en propiedad y de un promotor con una solvencia y capacidad económica acreditada.

4.3.- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

4.3.1.- Criterios elegidos.

Tal y como se ha indicado anteriormente, la actuación consiste en la demolición de parte de un inmueble, para implantar una instalación de suministro de carburantes (ISCC), por lo que no conlleva aumento poblacional. Por tanto, para analizar la sostenibilidad económica, se estimará el impacto que, sobre el patrimonio municipal, tendrá el desarrollo de la ISCC.

4.3.2.- Valor del suelo.

Puesto que esta actuación, supone la demolición de parte de un inmueble existente en la Parcela, para la implantación de una nueva actividad en la misma, el valor del suelo no supondrá incremento patrimonial en el municipio, ni incremento que se repercutirá en la cuenta municipal de ingresos por tasas impositivas.

4.3.3.- Impacto en el patrimonio municipal.

El patrimonio municipal no se verá incrementado como consecuencia de esta actuación, puesto que como se ha indicado anteriormente, esta actuación supone un cambio de actividad económica en parte de la Parcela objeto del presente Plan.

4.3.4.- Estudio del último presupuesto municipal liquidado.

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

Esta comprobación se hará tomando como base la liquidación del presupuesto del Ayuntamiento correspondiente al ejercicio del 2018. Los datos aquí expuestos han sido

C/. Ibarra nº 6, portal 1, 2º A
Teléfonos 952 12 24 59 - 64
29016 MALAGA

obtenidos del sitio web del Ayuntamiento de Málaga. En la siguiente tabla se presentan los datos de liquidación del presupuesto del Ayuntamiento de Málaga para el ejercicio 2018, así como su repercusión por habitante de acuerdo con el padrón municipal recogido por el Instituto Nacional de Estadística.

LIQUIDACIÓN PRESUPUESTO MUNICIPAL 2018	Núm.	571.026

SALVADOR MORENO PERALTA
Arquitecto

C/. Ibarra nº 6, portal 1, 2º A
Teléfonos 952 12 24 59 - 64
29016 MALAGA

PRESUPUESTO CONSOLIDADO

ESTADO DE INGRESOS			ESTADO DE GASTOS		
CAP.	**DENOMINACIÓN**	**IMPORTE**	**CAP.**	**DENOMINACIÓN**	**IMPORTE**
	A) OPERACIONES CORRIENTES			**A) OPERACIONES CORRIENTES**	
1	IMPUESTOS DIRECTOS	241.309.865,91	1	REMUNERACIONES DE PERSONAL	316.773.993,43
2	IMPUESTOS INDIRECTOS	20.575.740,00	2	COMPRA DE BIENES CTES. Y SERV.	303.650.660,75
3	TASAS Y OTROS INGRESOS	185.983.570,28	3	INTERESES	18.427.017,39
4	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	279.635.775,96	4	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	22.407.975,89
5	INGRESOS PATRIMONIALES	28.764.402,26	5	FONDO DE CONTINGENCIA	3.550.000,00
	TOTAL OPERACIONES CORRIENTES	**756.269.354,41**		**TOTAL OPERACIONES CORRIENTES**	**664.809.647,46**
	B) OPERACIONES DE CAPITAL			**B) OPERACIONES DE CAPITAL**	
6	ENAJENACIÓN DE INVERSIONES REALES	2.472.213,53	6	INVERSIONES REALES	66.272.896,82
7	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	7.003.950,71	7	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	8.674.085,52
	TOTAL OPERACIONES DE CAPITAL	**9.476.164,24**		**TOTAL OPERACIONES DE CAPITAL**	**74.946.982,34**
	TOTAL OPERACIONES NO FINANCIERAS	**765.745.518,65**		**TOTAL OPERACIONES NO FINANCIERAS**	**739.756.629,80**
	C) OPERACIONES FINANCIERAS			**C) OPERACIONES FINANCIERAS**	
8	VARIACIÓN DE ACTIVOS FINANCIEROS	3.650.522,16	8	VARIACIÓN DE ACTIVOS FINANCIEROS	3.650.522,16
9	VARIACIÓN DE PASIVOS FINANCIEROS	22.153.774,22	9	VARIACIÓN DE PASIVOS FINANCIEROS	46.841.688,08
	TOTAL OPERACIONES FINANCIERAS	**25.804.296,38**		**TOTAL OPERACIONES FINANCIERAS**	**50.492.210,24**
	TOTAL INGRESOS	**791.549.815,03**		**TOTAL GASTOS**	**790.248.840,04**

C/. Ibarra nº 6, portal 1, 2º A
Teléfonos 952 12 24 59 - 64
29016 MALAGA

Como puede observarse, el Ayuntamiento de Málaga mantiene un superávit presupuestario de más de 1 millón de euros, siendo más importante en lo que a operaciones corrientes se refiere.

Por tanto, se puede concluir que la situación financiera del Ayuntamiento es adecuada con carácter previo a la actuación del Plan Especial. Se tratará, por tanto, de estimar el impacto que sobre este presupuesto tendrá, en cuanto a ingresos y gastos fiscales, el desarrollo de la actuación prevista en el Plan Especial y comprobar si el estado de cuentas se ve alterado como consecuencia de este.

4.3.5.- Estimación de gastos e ingresos corrientes del Ayuntamiento tras la actuación prevista.

En este epígrafe se categorizan y estiman dichos ingresos y gastos a efectos de computar su efecto sobre el último presupuesto liquidado.

Aumento de Ingresos corrientes.

a) Tributos relacionados con los inmuebles y la actividad inmobiliaria.

- Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI).
- Impuestos de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO).
- Tasas por actuaciones urbanísticas.
- Tasas por la entrada y/o salida de vehículos a/o desde edificios, establecimientos, instalaciones o parcelas de uso público y la reserva de vía pública para estacionamiento.
- Impuesto de incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana.

b) Ingresos no vinculados a la actividad inmobiliaria.

- Impuesto de Actividades Económicas (IAE).
- Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM).
- Tasas y otros tributos y transferencias corrientes.

En los siguientes epígrafes se detallará el proceso de estimación de cada uno de los conceptos de ingreso.

Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI).

El Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) está regulado por la Ordenanza Fiscal nº 1 del Ayuntamiento de Málaga. En la misma se establece la forma de cálculo del impuesto, que consiste en la aplicación de un tipo a la base liquidable, resultado de reducir mediante una serie de coeficientes el valor catastral de los inmuebles, que conforman la base imponible del tributo.

El tipo de gravamen será con carácter general del 0,451% para bienes urbanos residenciales. Sin embargo, tipos ampliados serán devengables para otros usos incluidos

C/. Ibarra nº 6, portal 1, 2º A
Teléfonos 952 12 24 59 - 64
29016 MALAGA

en el sector, en aplicación del artículo 11 de la ordenanza fiscal mencionada. Así, al uso terciario-oficinas se le aplica el 0,7%.

Puesto que, en la actualidad, existe una Edificación, y la actuación no supone aumento en la superficie construida de la misma (sino incluso una minoración), el IBI no es un impuesto que repercutirá en un aumento de los ingresos corrientes municipales anualmente una vez ejecutado el proyecto.

Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras.

El Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras grava la realización de cualquier tipo de obra en el municipio y está regulado por la Ordenanza Fiscal Nº 4 del Ayuntamiento de Málaga.

Se devenga en el momento de inicio de las obras, y se calcula mediante la aplicación del tipo de gravamen determinado por el artículo 4 de la Ordenanza, que asciende a un 3,8%, a la base imponible, conformada por el coste real y efectivo de las obras.

Tal y como se ha indicado en el estudio de viabilidad económica del proyecto, y según lo establecido en la referida ordenanza, aplicamos un porcentaje del 3,8% sobre la cantidad de 1.548.230,00 €, que se corresponde con la suma los costes estimados para la ejecución de las obras de la actuación, resultando un valor de **58.832,74 €**.

Tasas por actuaciones urbanísticas.

Estas tasas están reguladas por la Ordenanza Fiscal Nº15 del Ayuntamiento de Málaga y, en el caso del presente expediente, sólo afecta a la tramitación de las licencias de obras a ejecutar en la Parcela.

Tal y como se ha indicado en el estudio de viabilidad económica, son aquellos costes imputables a las Tasas por la Licencia de Obras para la demolición del inmueble existente y la implantación de la Instalación de Suministro de Carburantes (ISCC).

Los costes derivados de las Tasas por Licencias de Obras ascienden a la cantidad de **6.730,00 €**, y se corresponden con:

- 50,00 €, correspondientes a la Licencia de Obras del tratamiento del muro divisorio y el remate de la cubierta, y cuya estimación se ha calculado conforme a lo dispuesto en la Ordenanza Nº 15 (Tasas por Actuaciones Urbanísticas) del Excmo. Ayuntamiento de Málaga.

- 240,00 €, correspondientes a la Licencia de Obras de demolición de 3.703 m^2 de la Edificación, y cuya estimación se ha calculado conforme a lo dispuesto en la Ordenanza Nº 15 (Tasas por Actuaciones Urbanísticas) del Excmo. Ayuntamiento de Málaga.

C/. Ibarra nº 6, portal 1, 2º A
Teléfonos 952 12 24 59 - 64
29016 MALAGA

- 6.440,00 €, correspondientes a la Licencia de Obras de ejecución de la ISCC, y cuya estimación se ha calculado conforme a lo dispuesto en el epígrafe A.3.1.7 de la Ordenanza Nº 15 (Tasas por Actuaciones Urbanísticas) del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, teniendo en cuenta una superficie construida de 805 m^2 (que es la superficie ocupada por la edificación y la marquesina de la ISCC).

Tasas por la entrada y/o salida de vehículos a/o desde edificios, establecimientos, instalaciones o parcelas de uso público y la reserva de vía pública para estacionamiento.

Estas tasas están reguladas por la Ordenanza Fiscal Nº 42 del Ayuntamiento de Málaga.

La actuación supondrá la instalación de una ISCC que dispondrá de tres plazas de aparcamiento y dos entradas a la misma (con una longitud de 8 m cada una), así como dos salidas de la misma (con una longitud de 8 m cada una).

La instalación de la ISCC supondrá un aumento de los ingresos corrientes municipales anualmente una vez ejecutado el proyecto, que según lo establecido en la referida ordenanza ascenderá a la cantidad anual de **1.331,88 €/año**.

Impuesto de Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana

Este tributo grava el incremento de valor que sufren los terrenos puesto de manifiesto en el momento del devengo y por un período máximo de 20 años, todo ello según lo determinado en la Ordenanza Fiscal N.º 5 del Ayuntamiento de Málaga.

Puesto que la actuación no supone un incremento de valor de los terrenos, este concepto no supondrá un aumento de los ingresos corrientes municipales anualmente una vez ejecutado el proyecto.

Síntesis de los ingresos vinculados a la actuación

En el siguiente cuadro se resumen las anteriores previsiones de aumento de ingresos:

Concepto	**Regulación**	**Ingresos recurrentes**	**Ingresos puntuales**
Impuesto de Bienes Inmuebles	Ordenanza fiscal nº 1	-	-
Impuesto de construcciones, instalaciones y obras	Ordenanza fiscal nº 4	-	58.832,74 €
Tasas por actuaciones urbanísticas (licencias de obras)	Ordenanza fiscal nº 15	-	6.730,00 €
Tasas por la entrada y/o salida de vehículos a/o desde edificios, establecimientos, instalaciones o parcelas de uso público y la reserva de vía pública para estacionamiento	Ordenanza fiscal nº 42	1.331,88 €	-
Impuesto sobre el Incremento de Valor de los terrenos de naturaleza urbana	Ordenanza fiscal nº 5	-	-
Total		**1.331,88 €**	**65.562,74 €**

C/. Ibarra nº 6, portal 1, 2º A
Teléfonos 952 12 24 59 - 64
29016 MALAGA

Ingresos no vinculados a la actuación prevista.

Como se ha indicado anteriormente, esta actuación no implica aumento de población, por lo que la actuación no generará ingresos no vinculados a la actuación prevista.

Gastos corrientes.

Para efectuar el análisis de los gastos corrientes adicionales provocados por el nuevo desarrollo, es necesario en primer lugar examinar el detalle de la liquidación de gastos del presupuesto del Ayuntamiento base del estudio. Por tanto, se observa que no hay partidas de gasto debidas a servicios prestados por la entidad municipal que tienen relación directa con el aumento poblacional.

Debido a esto, la actuación no generará gastos corrientes adicionales en el presupuesto municipal, ya que como se ha indicado anteriormente, la actuación objeto del presente estudio no generará aumento poblacional.

4.3.6.-Sostenibilidad económica financiera.

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

- El desarrollo de esta actuación no supondrá ningún esfuerzo para el Ayuntamiento de Málaga, toda vez que la actuación propuesta y, por tanto, las inversiones necesarias serán efectuadas por el propietario de la Parcela y/o el arrendatario del Solar.

- El desarrollo de esta actuación reportará al Ayuntamiento un incremento puntual de su patrimonio derivado de los pagos por el impuesto de construcciones, instalaciones y obras, así como por el pago de tasas de licencias. Este incremento patrimonial se estima en la cantidad de **65.562,74 €**; asimismo, reportará al Ayuntamiento un incremento recurrente de su patrimonio derivado de los pagos anuales por la "Tasa por la entrada y/o salida de vehículos a/o desde edificios, establecimientos, instalaciones o parcelas de uso público y la reserva de vía pública para estacionamiento", que se estima en la cantidad anual de **1.331,88 €/año**.

- La evaluación de todos los ingresos corrientes diferenciales de la actuación, en la forma de tributos y tasas, menos el incremento de gastos corrientes que la misma produzca, arroja un saldo fiscal positivo.

- Esta actuación no tendrá impacto económico negativo alguno sobre la situación financiera del Ayuntamiento de Málaga, puesto que de conformidad con el apartado 4.3.5. anterior producirá un incremento del patrimonio municipal.

Por todo lo anterior, cabe deducir la sostenibilidad económica de la actuación objeto de estudio.

SALVADOR MORENO PERALTA
Arquitecto

C/. Ibarra nº 6, portal 1, 2º A
Teléfonos 952 12 24 59 - 64
29016 MALAGA

B.- NORMATIVA URBANÍSTICA.

INFORMACIÓN SOBRE CIRCUNSTANCIAS Y NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN

INSTRUMENTOS TERRITORIALES Y URBANISTICOS (ORDENACIÓN Y COMPLEMENTARIOS) vigentes o en tramitación

INSTRUMENTO TERRITORIAL

- PEPMF ☐
- POTs ☐
- PA ☐

INSTRUMENTO URBANISTICO

LOUA (o anterior)	PGOU	NNSS (Mun.)	NNSS (Prov.)	PDSU	POI	PS	PPO	PE	PERI	ED	CAT
Vigente	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐
En tramitación*	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

	general			detallado					complementario		
LISTA	PGOM	POI	PBOM	POU	PPO	PRI	EO	PE	ED	CAT	OM
Vigente	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☐	☐	☐
En tramitación*	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

***INSTRUMENTO URBANISTICO EN TRAMITACIÓN**

Con aprobación inicial ☐

Con aprobación definitiva sin publicar ☐

Donde:

PEPMF: Plan Especial Protección del Medio Físico

POTs: Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional

PA: Proyecto de actuación autonómico

INSTRUMENTOS LOUA (o anterior)

POI	Plan Ordenación Intermunicipal
PGOU	Plan General de Ordenación Urbanística (a desaparecer)
NN.SS. (Mun.)	Normas subsidiarias de ámbito Municipal (a desaparecer)
NN.SS. (Prov.)	Normas subsidiarias de ámbito Provincial (a desaparecer)
PDSU	Proyecto de delimitación de suelo urbano (a desaparecer)
PS	Plan de Sectorización (a desaparecer)
PPO	Plan Parcial de Ordenación
PE	Plan Especial (diferentes especialidades)
PERI	Plan Especial de Reforma Interior
ED	Estudio de Detalle
CAT	Catálogo

INSTRUMENTOS LISTA

PGOM	Plan General de Ordenación Municipal (art. 63 LISTA)
POI	Plan Ordenación Intermunicipal (art. 64 LISTA)
PBOM	Plan Básico Ordenación Municipal (art. 65 LISTA)
POU	Plan Ordenación Urbana (art. 66 LISTA)
PPO	Plan Parcial de Ordenación (art. 67 LISTA)
PRI	Plan Reforma Interior (art. 68 LISTA)
EO	Estudio de Ordenación (art. 69 LISTA)
PE	Plan Especial (diferentes objetos) (art. 70 LISTA)
ED	Estudio de Detalle (art. 71 LISTA)
CAT	Catálogo (art. 72 LISTA)
OM	Ordenanza Municipal (edificación y urbanización)

CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO**

PLANEAMIENTO GENERAL vigente:

SUELO URBANO		SUELO URBANIZABLE		SUELO NO URBANIZABLE	
Suelo urbano consolidado	☒	Suelo urbanizable ordenado	☐	Especialmente protegido por legislación específica	☐
Suelo urbano no consolidado:	☐	Suelo urbanizable sectorizado	☐	Especialmente protegido por plan territorial o urbanístico	☐
Pendiente de planeamiento de desarrollo	☐			De carácter rural o natural	☐
Con ordenación detallada pendiente de Gestión	☐	Suelo urbanizable no sectorizado	☐	Hábitat rural diseminado	☐
Con ordenación detallada de actuación directa	☐			Otros (municipio sin plan urbanístico)	☐

PLANEAMIENTO GENERAL en tramitación:
Conforme a la LOUA:

SUELO URBANO		SUELO URBANIZABLE		SUELO NO URBANIZABLE	
Suelo urbano consolidado	☐	Suelo urbanizable ordenado	☐	Especialmente protegido por legislación específica	☐
Suelo urbano no consolidado:	☐	Suelo urbanizable sectorizado	☐	Especialmente protegido por plan territorial o urbanístico	☐
Sometido a planeamiento de desarrollo	☐			De carácter rural o natural	☐
Con ordenación detallada pendiente de Gestión	☐	Suelo urbanizable no sectorizado	☐	Hábitat rural diseminado	☐
Con ordenación detallada de actuación directa	☐			Otros (municipio sin plan urbanístico)	☐

Conforme a la LISTA:

SUELO **URBANO** (ordenado o no ordenado)		SUELO **RÚSTICO**		
Suelo Urbano	☒	Hábitat rural diseminado ☐	Especialmente protegido por legislación sectorial	☐
			Preservado por riesgos	☐
Sujeto a A.T.U. (mejora urbana o reforma interior) con actuación delimitada	☐		Preservado por ordenación territorial y/o ordenación urbanística	☐
Sujeto a A.T.U. (mejora urbana o reforma interior) sin actuación delimitada	☐		Común no sujeto a A.T.U.	☐
			Común sujeto a A.T.U. nueva urbanización (act. delimitada o no)	☐

A.T.U. = Actuación de transformación urbanística

** Según la Disposición Transitoria Primera de la LISTA (Ley 7/2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía):

C/. Ibarra nº 6, portal 1, 2º A
Teléfonos 952 12 24 59 - 64
29016 MALAGA

SUC (LOUA) tiene consideración de SU (Suelo Urbano LISTA)
SUNC ordenado puede tener consideración de SU sujeto a ATU, con actuación delimitada (art.25 LISTA) y ordenación detallada
SUNC no ordenado tiene consideración SU sujeto a ATU sin actuación delimitada (art. 25 LISTA), que debe someterse a PRI o que debe someterse a EO
S. URBANIZABLE y SNU ya urbanizado integrado en malla urbana y transformado urbanísticamente tiene consideración SU (si concurren condiciones para ello)
S. URBANIZABLE no urbanizado tiene consideración de SR (Suelo Rústico LISTA).
S. URBANIZABLE SECTORIZADO tiene consideración de SR pendiente de desarrollo como ATU.
S. URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO tiene consideración de SR pendiente ejecutar el Plan
S. URBANIZABLE NO SECTORIZADO, tiene consideración de SR pendiente de delimitación ATU art.25 LISTA
SNU tiene consideración de SR

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DETALLADA (SOLAR ISCC)

SEGÚN PLANEAMIENTO	VIGENTE	EN TRAMITACION	OBSERVACIONES
Instrumento de ordenación preciso	P.P. G4 "ORDOÑEZ"		
Calificación urbanística	SUELO URBANO CONSOLIDADO		
Zona de Ordenanza	PRODUCTIVO4(INDUSTRIAL IND-2)		

ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

CONCEPTO	NORMATIVA VIGENTE	NORMATIVA EN TRÁMITE	DOCUMENTACION TECNICA
Estudios previos requeridos	PE		PLAN ESPECIAL (ISCC)
Parcela mínima	1.000 m2 CATEG. III		3.703 m2
Parcela máxima			
Longitud mínima de fachada			
Diámetro mínimo inscrito			
Nº máx. viviendas			
Nº mínimo viviendas protegidas			
Tipología edificatoria			
Altura máxima, nº de plantas	PB+1		PB
Altura máxima, metros	9 m (2)		5,51 m
Altura mínima			
Edificabilidad neta	0,30 m2t/m2s (1)		0,0077 m2t/m2s
Ocupación planta baja	65%		31,20%
Ocupación planta primera	65%		---
Ocupación otras plantas			
Separación a lindero público	5 m (3)		≥ 5 m – 15 m
Separación a lindero privado	5 m (3)		≥ 5 m – 15 m
Separación entre edificios			
Profundidad máxima edificable			
Retranqueos de alineaciones			
Condiciones de patio mínimo			
Cuerpos salientes			
Elementos salientes			
Usos predominantes	VENTA AL PÚBLICO COMBUSTIBLE		VENTA AL PÚBLICO COMBUSTIBLE
Usos compatibles	(4)		
Usos prohibidos			
Plazas mínimas de aparcamiento			
Nivel protección edificio existente			

OBSERVACIONES:

(1) La edificabilidad neta no incluye la superficie de la marquesina ni las instalaciones de lavado. No podrá superarse la superficie de techo de 600 m2 incluidas todas las superficies.
Las instalaciones complementarias abiertas, al menos por 2 de sus lados (marquesina e instalaciones de lavado de vehículos) computarán al 50%.

(2) La altura libre máxima de la marquesina será de 8,00 m.

(3) Las instalaciones de lavado pueden situarse a 2 m. Los depósitos de combustible >50.000 l se situarán a un mínimo de 15 m.

(4) Se admitirán como usos compatibles las instalaciones de lavado de vehículos no superando un número de tres. Asimismo, si la superficie de parcela es igual o superior a 1.000 m2, se admitirán, hasta un máximo del 50% del techo edificable asignado al ámbito, los siguientes usos compatibles:
- **Actividades de venta al por menor de productos ligados a la automoción y de primera necesidad, excluyéndose la prestación de servicios como lavandería, peluquería,...**
- **Hostelería.**
- **Instalaciones de engrase y pequeños talleres de reparaciones de vehículos. Se prohíben los de chapa y pintura.**

En ningún caso, el uso compatible podrá desvirtuar el carácter de la actividad principal, uso global, de la Instalación de Suministro de Carburantes.

De conformidad con el dimensionado y justificación del número de surtidores de la ISCC recogida en el punto 3.2.2., expresamente se hace constar que una modificación posterior de dicho número dará lugar a una modificación del Plan Especial.

SALVADOR MORENO PERALTA
Arquitecto

C/. Ibarra nº 6, portal 1, 2º A
Teléfonos 952 12 24 59 - 64
29016 MALAGA

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DETALLADA (INMUEBLE COMERCIAL)

SEGÚN PLANEAMIENTO	VIGENTE	EN TRAMITACION	OBSERVACIONES
Instrumento de ordenación preciso	P.P. G4 "ORDOÑEZ"		
Calificación urbanística	SUELO URBANO CONSOLIDADO		
Zona de Ordenanza	PARQUE DE EMPRESAS I		

ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

CONCEPTO	NORMATIVA VIGENTE	NORMATIVA EN TRÁMITE	DOCUMENTACION TECNICA
Estudios previos requeridos			
Parcela mínima			
Parcela máxima			
Longitud mínima de fachada			
Diámetro mínimo inscrito			
Nº máx. viviendas			
Nº mínimo viviendas protegidas			
Tipología edificatoria			
Altura máxima, nº de plantas	PB+1		PB+1
Altura máxima, metros	10 m		10 m
Altura mínima			
Edificabilidad neta	1 m2t/m2s (1)		1 m2t/m2s
Ocupación planta baja	100%		100%
Ocupación planta primera			
Ocupación otras plantas			
Separación a lindero público	ALINEADO O NO		ALINEADO
Separación a lindero privado	ALINEADO O NO		ALINEADO
Separación entre edificios			
Profundidad máxima edificable			
Retranqueos de alineaciones			
Condiciones de patio mínimo			
Cuerpos salientes			
Elementos salientes			
Usos predominantes	NAVES PARA INDUSTRIA LIGERA		NAVES PARA INDUSTRIA LIGERA
Usos compatibles	COMERCIAL		COMERCIAL
Usos prohibidos			
Plazas mínimas de aparcamiento	EN EL GRAN APARCAMIENTO CENTRAL		EN EL GRAN APARCAMIENTO CENTRAL
Nivel protección edificio existente			

OBSERVACIONES:

SALVADOR MORENO PERALTA
Arquitecto

C/. Ibarra nº 6, portal 1, 2º A
Teléfonos 952 12 24 59 - 64
29016 MALAGA

INFORMACIÓN SOBRE CIRCUNSTANCIAS Y NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN

Hoja nº 4

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

	PARCELA
SEGÚN PLANEAMIENTO	VIGENTE
Instrumento de ordenación preciso	P.P. G.4 "ORDOÑEZ"
Calificación urbanística detallada	SUELO URBANO CONSOLIDADO
Ordenanza de aplicación	**(ISCC)** PRODUCTIVO-4 (INDUSTRIAL IND-2); **(INMUEBLE COMERCIAL)** PARQUE DE EMPRESAS I

	PARCELA	
CONCEPTO	NORMATIVA VIGENTE	PROYECTADO
Estudios previos requeridos	PLAN ESPECIAL	PLAN ESPECIAL
Parcela mínima		5.000 m2
Parcela máxima		
Longitud mínima de fachada		
Diámetro mínimo inscrito		
Nº max. Viviendas		
Nº mínimo viviendas protegidas		
Tipología edificatoria		
Altura máxima, nº de plantas	PB+1	PB+1
Altura máxima, metros	**(ISCC)** 9 m (2); **(INMUEBLE COMERCIAL)** 10 m	**(ISCC)** 5,51 m; **(INMUEBLE COMERCIAL)** 10 m
Altura mínima		
Edificabilidad neta	**(ISCC)** 0,30 m2t/m2s (1); **(INMUEBLE COMERCIAL)** 1m2t/m2s	**(ISCC)** 0,0077 m2t/m2s; **(INMUEBLE COMERCIAL)** 1m2t/m2s
Ocupación planta baja	(ISCC) 65%; (INMUEBLE COMERCIAL) 100%	(ISCC) 31,20%; (INMUEBLE COMERCIAL) 100%
Ocupación planta primera	65%	
Ocupación otras plantas		
Separación a lindero público	**(ISCC)** 5 m (3); **(INMUEBLE COMERCIAL)** ALINEADO O NO	**(ISCC)** ≥5 m-15 m (3); **(INMUEBLE COMERCIAL)** ALINEADO
Separación a lindero privado	**(ISCC)** 5 m (3); **(INMUEBLE COMERCIAL)** ALINEADO O NO	**(ISCC)** ≥5 m-15 m (3); **(INMUEBLE COMERCIAL)** ALINEADO
Separación entre edificios		
Profundidad máxima edificable		
Retranqueos de alineaciones		
Condiciones de patio mínimo		
Cuerpos salientes		
Elementos salientes		
Usos predominantes	**(ISCC)** VENTA AL PÚBLICO COMBUSTIBLE; **(INMUEBLE COMERCIAL)** NAVES PARA INDUSTRIA LIGERA	**(ISCC)** VENTA AL PÚBLICO COMBUSTIBLE; **(INMUEBLE COMERCIAL)** NAVES PARA INDUSTRIA LIGERA
Usos compatibles	**(ISCC)** (4); **(INMUEBLE COMERCIAL)** COMERCIAL	**(INMUEBLE COMERCIAL)** COMERCIAL
Usos prohibidos		
Plazas mínimas de aparcamiento		EN EL GRAN APARCAMIENTO CENTRAL
Nivel protección edificio existente		

OBSERVACIONES:

(1) La edificabilidad neta no incluye la superficie de la marquesina ni las instalaciones de lavado. No podrá superarse la superficie de techo de 600 m2 incluidas todas las superficies.

Las instalaciones complementarias abiertas, al menos por 2 de sus lados (marquesina e instalaciones de lavado de vehículos) computarán al 50%.

(2) La altura libre máxima de la marquesina será de 8,00 m.

(3) Las instalaciones de lavado pueden situarse a 2 m. Los depósitos de combustible >50.000 l se situarán a un mínimo de 15 m.

(4) Se admitirán como usos compatibles las instalaciones de lavado de vehículos no superando un número de tres.

Asimismo, si la superficie de parcela es igual o superior a 1.000 m2, se admitirán, hasta un máximo del 50% del techo edificable asignado al ámbito, los siguientes usos compatibles:
- Actividades de venta al por menor de productos ligados a la automoción y de primera necesidad, excluyéndose la prestación de servicios como lavandería, peluquería,...

- Hostelería.

- Instalaciones de engrase y pequeños talleres de reparaciones de vehículos. Se prohíben los de chapa y pintura.

En ningún caso, el uso compatible podrá desvirtuar el carácter de la actividad principal, uso global, de la Instalación de Suministro de Carburantes.

En Málaga, Noviembre de 2023

SALVADOR MORENO PERALTA, arquitecto

C/. Ibarra nº 6, portal 1, 2º A
Teléfonos 952 12 24 59 - 64
29016 MALAGA

C.- CARTOGRAFÍA.

INFORMACIÓN URBANÍSTICA

01. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO. REFERIDO AL P.G.O.U. ESCALA S/E.
02. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO REFERIDO AL PP SUP G4 “ORDOÑEZ”. ESCALA S/E
03. TOPOGRÁFICO. ESCALA 1:500

PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

04. ALTERNATIVA 0. MANTENER LA EDIFICACIÓN EXISTENTE. ESCALA 1/500
05. ALTERNATIVA 1. IMPLANTAS LA ISCC SOBRE LA PARCELA COMPLETA. ESCALA 1/500
06. ALTERNATIVA 2. ISCC.ESCALA 1/500.
07. ALINEACIONES Y RASANTES. CUBIERTAS (SOLAR (ISCC)). ESCALA 1/250.
08. ALINEACIONES Y RASANTES.PLANTA BAJA (SOLAR (ISCC)). ESCALA 1/250.
09. ALZADOS VIAL 6 Y VIAL 3. ESCALA 1/200.
10. INFRAESTRUCTURAS EXTERIORES.RED DE PLUVIALES.ESCALA 1/400
11. INFRAESTRUCTURAS EXTERIORES.RED DE SANEAMIENTO.ESCALA 1/400
12. INFRAESTRUCTURAS EXTERIORES.RED DE BAJA TENSIÓN.ESCALA 1/400
13. INFRAESTRUCTURAS EXTERIORES. SUPERCABLE.ESCALA 1/400
14. INFRAESTRUCTURAS EXTERIORES.RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.ESCALA 1/400
15. INFRAESTRUCTURAS EXTERIORES.RED DE TELEFONÍA.ESCALA 1/400
16. INFRAESTRUCTURAS EXTERIORES. ABASTECIMIENTO. ESCALA 1/400
17. INFRAESTRUCTURAS EXTERIORES. PAVIMENTACIÓN.ESCALA 1/400
18. INFRAESTRUCTURAS EXTERIORES.RED DE MEDIA TENSION.ESCALA 1/400
19. INFRAESTRUCTURAS INTERIORES. ELECTRICIDAD 1/400
20. INFAESTRUCTURAS INTERIORES. FONTANERIA Y SANEAMIENTO 1/400
21. ACCESIBILIDAD. ESCALA 1/250
22. TIPOLOGIAS DE PAVIMENTOS. ESCALA 1/250
23. ITINERARIOS PEATONALES. ESCALA 1/250

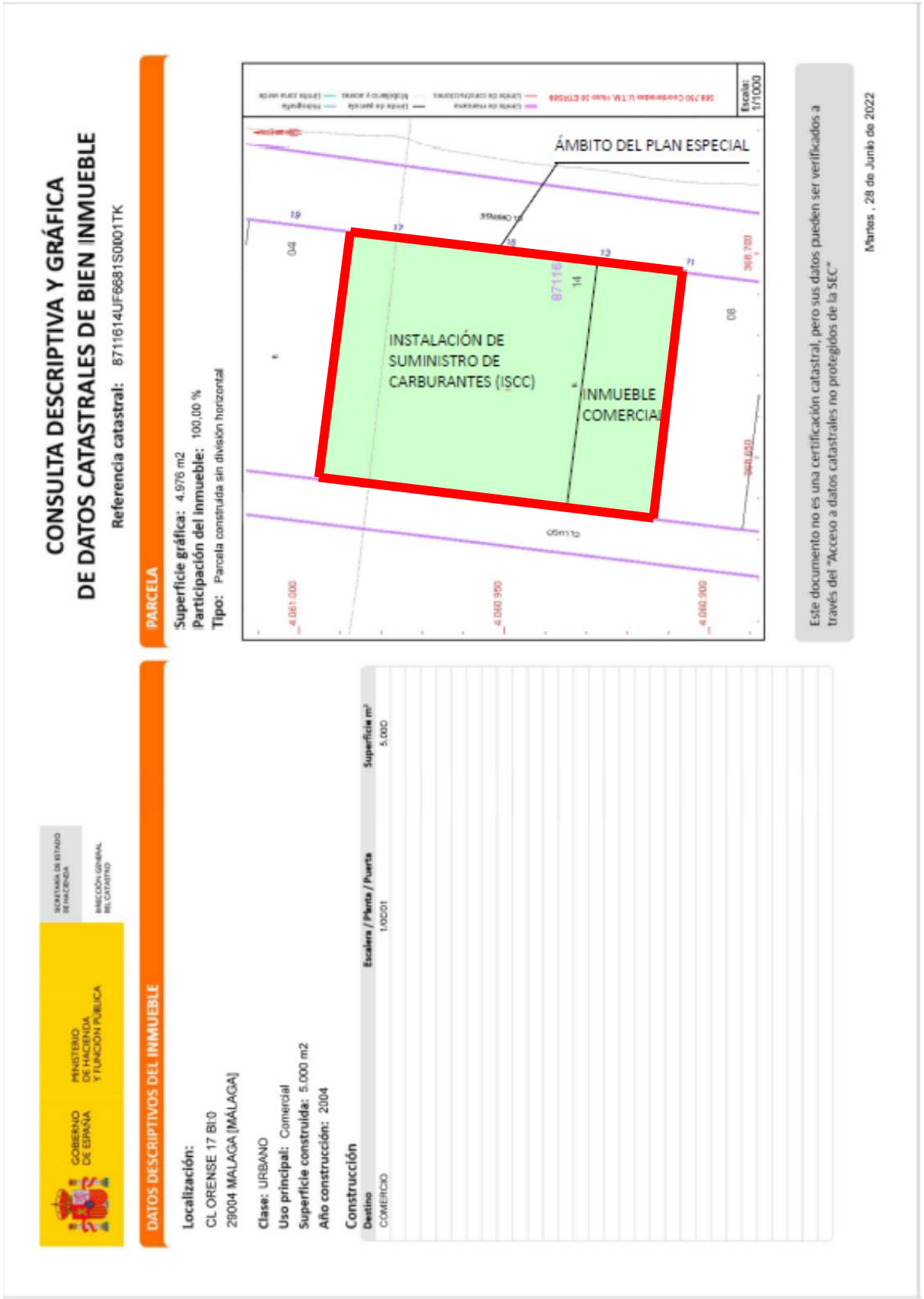
C/. Ibarra nº 6, portal 1, 2º A
Teléfonos 952 12 24 59 - 64
29016 MALAGA

D.- ANEXOS

C/. Ibarra nº 6, portal 1, 2º A
Teléfonos 952 12 24 59 - 64
29016 MALAGA

ANEXO I

REFERENCIA CATASTRAL


CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE
Referencia catastral: 8711614UF6681S0001TK
PARCELA
Superficie gráfica: 4.976 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal
ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL
INSTALACIÓN DE SUMINISTRO DE CARBURANTES (ISCC)
INMUEBLE COMERCIAL
Escala: 1/1000
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"
Martes , 28 de Junio de 2022
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE
Localización:
CL ORENSE 17 Bl:0
29004 MALAGA [MÁLAGA]
Clase: URBANO
Uso principal: Comercial
Superficie construida: 5.000 m2
Año construcción: 2004
Construcción
Destino
Escalera / Planta / Puerta
Superficie m²
COMERCIO
1.00001
5.000

C/. Ibarra nº 6, portal 1, 2º A
Teléfonos 952 12 24 59 - 64
29016 MALAGA

ANEXO II

CERTIFICACIÓN REGISTRAL

Registradores DE ESPAÑA

CERTIFICACIÓN REGISTRAL

Certificación Registral expedida por:

MARÍA DOLORES GARCÍA MARTÍN

Registrador de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 1 DE MALAGA

C/ Cerrojo, 17, 4ª
29007 - MÁLAGA (MÁLAGA)
Teléfono: 952-07.07.58
Fax: 952303288
Correo electrónico: @registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

BOGARIS SL

con DNI/CIF: B41960451

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:
Otros: Primer intento de solicitud: P28ZZ04 dió error. Imposibilidad de recuperarla por el Colegio de Registradores.
Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad y limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **P36HN15**

(Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta certificación)
Su referencia:

Registradores DE ESPAÑA

CERTIFICACIÓN REGISTRAL

MARIA DOLORES GARCIA MARTÍN, REGISTRADORA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD NÚMERO UNO DE MÁLAGA CERTIFICO:

Maria Dolores García Martín, REGISTRADORA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD NUMERO UNO DE MALAGA CERTIFICO:Que en vista de la precedente instancia telemática he examinado en todo lo necesario los libros del archivo a mi cargo y de ellos resulta:

P R I M E R O: Que la finca a que dicha instancia se refiere, es en el Registro la finca número 7970, al folio 162 del tomo 2799 , libro 607 de la Sección 3ª, y su descripción, según resulta de la inscripción la cual literalmente copiada es la siguiente: **URBANA:** NAVE sin uso específico que se eleva sobre la parcela agrupada Parque Empresarial 1.5, 1.6 y 1.7 del Sector SUP G-4 "Ordóñez" de Málaga, hoy calle Lugo. El edificio ocupa el total de la huella del solar -5.000 m2- y linda, por todos sus vientos, con éste; cuenta con una sola planta de altura, no existiendo ocupación bajo rasante. Su forma es la de un rectángulo perfecto. Tiene una superficie total construida de **cuatro mil novecientos noventa y nueve metros con sesenta y cinco decímetros cuadrados y una superficie útil total cuatro mil novecientos treinta metros con cincuenta y un decímetros cuadrados.** Se compone de dos módulos independientes que ocupan, respectivamente, una superficie total construida de tres mil seiscientos ochenta y nueve metros con trece decímetros cuadrados -3.689,13 m2- el primero y mil trescientos diez metros con cincuenta y dos decímetros cuadrados -1.310,52 m2- el segundo. Las superficies útiles de los mismos son 3.654,66 m2 y 1.275,85 m2, respectivamente. **Módulo 1:** Se sitúa sobre el lindero izquierdo del solar sobre el que se ubica. Linda al Frente, en línea recta de 60,47 metros, con la calle Lugo -Vial Público 6-; al Fondo, en línea recta de 60,47 metros, con la calle Orense -Vial Público 3-; a la Derecha, en línea recta de 61,01 metros, con el módulo 2 colindante del mismo edificio; y a la izquierda, en línea recta de 61,01 metros, con la parcela Parque Empresarial 1.4 del Sector SUP G-4 "Ordóñez". **Módulo 2:** Se sitúa sobre el lindero derecho del solar sobre el que se ubica. Linda al Frente, en línea recta de 21,48 metros, con la calle Lugo -Vial Público 6-; al Fondo, en línea recta de 21,48 metros, con la calle Orense -Vial Público 3-; a la Derecha, en línea recta de 61,01 metros, con la parcela Parque Empresarial 1.8 del Sector SUP G-4 "Ordóñez"; y a la Izquierda, en línea recta de 61,01 metros, con el módulo 1 colindante del mismo edificio. Cada uno de los módulos que componen el edificio dispone de sus propios accesos, principales y auxiliares. Las entradas principales se colocan en el frente o fachada de la nave situada en la calle Lugo -Vial Público 6 del Sector SUP-G4 "Ordóñez"-. DETALLES CONSTRUCTIVOS: La edificación ha sido construida con las siguientes características: Cimentación: Se plantea la cimentación a base de zapatas y vigas de atados. Las placas de anclaje van empotradas en la cara de las zapatas. Estructura: La estructura es metálica a base de cerchas para cubrición de cubierta con pilares metálicos. El acero empleado es el A-42-b de 2.600 kg/cm2de límite característico. Todos los elementos metálicos portantes de la estructura principal, sean vistos o no, se ignifugan mediante soluciones que garanticen la estabilidad al fuego exigida por la normativa. Cubierta: La cubierta del edificio está formada por cubrición inclinada formada por panel tipo sándwich sustentado por correas de acero galvanizado y estructura de cerchas metálicas con su parte correspondiente de elementos de sujeción, ejiones y juntas de estanqueidad. Cerramientos: Los cerramientos se ejecutan a base de panel de hormigón prefabricado con acabado liso en gris. No se han colocado carpinterías ni exteriores ni interiores. Planta: La planta del edificio se ha terminado con solera de hormigón de 15 centímetros de espesor armada con mallazo de acero de 15x15. Bajo esta solera se

extiende y compacta un encachado de zahorras en formación de sub-base de 10 centímetros de espesor. Se han formado juntas de hormigonado en los encuentros con los cerramientos y la estructura mediante paneles de poliestireno expandido de 3 centímetros de espesor. Cuenta con una marquesina en la entrada del edificio consistente en un voladizo metálico anclado a los soportes de la estructura de la fachada, colocada a una altura de 3,5 m. y con un vuelo de 2,40 m. Para la recogida de aguas pluviales se disponen canalones en los bordes y en las aristas de unión de los faldones dela cubierta. Están fabricados en chapa prelacada e incluyen los necesarios elementos de fijación de la chapa, solapes, juntas de estanqueidad y encuentros con los bajantes. Los bajantes son de PVC quedando ocultos al exterior disponiéndose junto a los soportes. A pie de bajante se disponen arquetas de recogida de las aguas pluviales procedentes de la cubierta. Las conexiones a las respectivas redes generales de pluviales y de aguas negras se llevan a cabo mediante conducciones de PVC, envueltas en prismas de hormigón. El edificio dispone de todas las redes públicas de servicios y está dotado de las siguientes instalaciones: acometida de abastecimiento de agua para fontanería, acometida de abastecimiento de agua para CPI, acometida eléctrica, acometida telefónica y acometida de saneamiento para aguas pluviales y para aguas residuales.

S E G U N D O: El dominio de la misma aparece inscrito a favor de **COMMERCIA ACTUACIONES COMERCIALES Y DE OCIO 1, S.L. , CIF. B91077610** titular delpleno dominio por título de AGRUPACION y OBRA NUEVA, en virtud de escritura otorgada el día nueve de marzo de dos mil cinco, ante el Notario de Sevilla Don Javier Fernández Merino , número 669 de protocolo, todo ello resulta de la inscripción 1ª de la finca de que se certifica, de fecha once de abril de dos mil cinco .

T E R C E R O: Que dicha finca aparece gravada con las cargas siguientes:
Con una **servidumbre** denominada de exclusiva comercial a favor de la registral 6492 de la Sección 3ª como predio sirviente.

Con una HIPOTECA a favor de la entidad Banco Popular Español Sa, RESPONDIENDO la finca de este número de: a) La obligación por principal asciende a la cantidad de UN MILLON DOSCIENTOS CUATRO MIL VEINTITRES EUROS;b) El importe de un año de intereses ordinarios al seis enteros, seiscientas veinticinco milésimas por ciento, máximo previsto en el apartado 3.5 de la cláusula PRIMERA; c) El importe de dieciocho meses de intereses de demora al tipo máximo reflejado en el apartado sexto de la Cláusula PRIMERA, es decir, diez enteros, seiscientas veinticinco milésimas por ciento; y d) Una cantidad adicional del ocho por ciento del principal para costas y, en su caso, los gastos de ejecución extrajudicial a que se refiere el artículo 236.K del Reglamento Hipotecario, con un plazo de amortización de 144 meses con fecha de vencimiento del 12 de Mayo de 2027; con un valor de subasta de 3.384.697,81 euros. Según escritura autorizada por el/la Notario DON PABLO GUTIÉRREZ-ALVIZ CONRADI, de SEVILLA, el día 12/05/15.Constituida en la inscripción 6ª de fecha 20/07/15.

MODIFICACION DE HIPOTECA: La parte prestataria junto a la parte hipotecante y la entidad acreedora, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 2/1994, de 30 de marzo, han acordado la NOVACIÓN MODIFICATIVA DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO objeto de la inscripción 6ª. Según escritura otorgada en Sevilla, el día tres de Agosto de dos mil dieciséis, ante su Notario Don Francisco José Aranguren Urriza, según consta en la inscripción 7ª de fecha 15 de Septiembre de 2016.

Registradores DE ESPAÑA

CERTIFICACIÓN REGISTRAL

C U A R T O: Que no existe presentado en el Diario de Operaciones de esta oficina, ningún documento pendiente de despacho que con la citada registral serelacione.

Y cumplimentando lo solicitado, extiendo esta certificación y firmo la misma a la misma fecha de la firma electrónica.

ADVERTENCIAS

Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente certificación a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

1.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.

2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

De conformidad con el artículo 10.4 de la Ley Hipotecaria se hace constar que la finca de este número, NO ESTÀ COORDINADA GRAFICAMENTE con el Catastro a la fecha de expedición de la misma.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por MARÍA DOLORES GARCÍA MARTÍN registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE MALAGA 1 a día veinticuatro de mayo del dos mil veintidós.

(*) C.S.V. : 229019275EAC7E80

Servicio Web de Verificación: https://www.registradores.org/csv

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).

C/. Ibarra nº 6, portal 1, 2º A
Teléfonos 952 12 24 59 - 64
29016 MALAGA

ANEXO III

ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN

4.5.3.- ZONIFICACION DEL PLAN PARCIAL.-

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

- Zona de Ocio.
- Parque empresarial.
- Centro de fabricantes.
- Aparcamientos.
- Z.L.P.
- S.I.P.S.
- Viales.
- Canal.

4.5.4.- ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACION.-
DEFINICIONES.-

Parcela y solar

- Parcela: Se define como PARCELA toda porción de Suelo urbano edificable, delimitado con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y de la edificación, conferir autonomía a la edificación por unidades de construcción, servir a la intensidad de la edificación y el número de viviendas y asegurar la unidad mínima de edificación. Se establecen las siguientes normas generales sobre parcelación:

a) La unidad de parcela resultante del planeamiento no habrá de ser necesariamente coincidente con la unidad de propiedad.

b) Cuando en las Ordenanzas de Zona o en los Planes Parciales o Especiales se establece una parcela mínima o unas dimensiones mínimas en algunos de sus lados, será obligatorio cumplir tales mínimos para poder edificar.

c) Las parcelas mínimas serán indivisibles de acuerdo con lo previsto en el párrafo I, artículo 258 del Texto Refundido de la Ley del Suelo. Conforme a lo estipulado en el párrafo 2 del artículo 258 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, la cualidad de indivisible deberá hacerse constar obligatoriamente en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

- Solar:

Parcela que por concurrir las condiciones de superficie y urbanización que establecen la Ley del Suelo y éstas Normas, es apta para ser edificada de forma inmediata, previo señalamiento de alineaciones y rasantes con lo establecido por la G.M.U.

Terreno Natural.-

A los efectos de aplicación de las ordenanzas de éste P.P.O. se define como TERRENO NATURAL:

a) El terreno natural propiamente dicho, sin alteraciones procedentes de rellenos o excavaciones previas a la actuación edificatoria sobre él.
En caso de duda de tales alteraciones, el Ayuntamiento podrá dictaminar como terreno natural el teórico del perfil trazado entre las calles superior e inferior.

b) El terreno resultante del movimiento de tierras realizados al amparo de proyecto de urbanización aprobados y en el que se recojan tales movimientos de tierras y perfiles resultantes.

Definiciones relativas a la edificabilidad.-

1. Superficie de techo edificable:

Es la suma de las superficie cubiertas de todas las plantas que, de conformidad con estas Normas, tenga la consideración de Bajas y Altas, así como de los sótanos en los casos que computen. (Art.13.2.24).

En el cálculo de ésta superficie se computarán también íntegramente las superficie correspondientes a las terrazas no voladas, a los cuerpos salientes cerrados, a las edificaciones o cuerpos de edificación auxiliares y a las edificaciones existentes que se mantengan, así como la proyección de las escaleras, incluso exentas, por cada planta, y la proyección horizontal por cada planta de los huecos de canalizaciones verticales y de ascensor.

La superficie de los cuerpos salientes abiertos computará a estos efectos en un cincuenta por ciento.

No serán computables; las plantas diáfanas (entendiendo por diáfana la planta libre de edificación, salvo los núcleos de comunicación vertical, y sin limitaciones físicas en ninguno de sus bordes perimetrales en una franja al menos de dos metros de anchura de forma que se asegure su continuidad con el resto de la parcela privada de la que forma parte la edificación), los accesos públicos bajo pórticos abiertos, las terrazas o porches descubiertos (aunque se cubran con pérgolas o toldos) y los espacios de planta baja destinados a los aparcamientos obligatorios según estas Normas y los aparcamientos que no siendo obligatorios se encuentran diáfanas NO cerradas.

2. Indice de edificabilidad bruta o de zona:

Es el límite máximo de edificabilidad, expresado en $m^2t./m^2s.$ (Metros cuadrados techo/metros cuadrados de suelo) aplicado a toda la superficie de cada zona o sector.

3. Indice de edificabilidad neta para cada uso:

Es el índice máximo de edificabilidad, expresado en $m^2t./m^2s.$ (Metros cuadrados techo/metros cuadrados de suelo) aplicables a la superficie neta edificable destinada a cada uso.

Ocupación de parcela.-

1. Superficie resultante de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de la totalidad del volumen de la edificación sobre y bajo rasante, incluidos los cuerpos salientes, en el interior de la parcela.

2. En las ordenanzas de edificación correspondientes a cada zona se fijan los porcentajes de ocupación máxima de la edificación referido a las parcelas.

3. Los sótanos resultantes de excavaciones, nivelaciones y rebajes de terreno no podrán sobrepasar el porcentaje de ocupación máxima de parcela.

No obstante la superficie del sótano podrá ocupar hasta un 25% más de ocupación de su ordenanza siempre que sea para uso de aparcamiento, se cumpla la separación a linderos públicos y privados y se garantice las condiciones generales de ajardinamiento del resto de la parcela, y de la ordenanza CJ en particular.

4. Los terrenos no ocupados por la edificación al aplicar la regla de ocupación máxima no podrán ser objeto de ningún otro tipo de aprovechamiento en superficie más que el correspondiente a los usos de Zona Verde y Deportivo, siempre que, en este segundo caso, no existan cuerpos de edificación que sobresalgan de la cota definitiva del terreno.

5. Los propietarios de dos o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de los espacios libres de las parcelas, con sujeción a los requisitos formales que establecen éstas normas para los patios mancomunados.

Alineación del Vial.-

Línea que separa el uso viario (peatonal o rodado) de otros usos, distinguiendo el dominio público del privado.

Alineación de Edificación.-

Línea que señala el límite de la edificación y que podrá coincidir o no con la alineación del vial.

Ancho de Vial.-

Es una medida lineal relacionada con la anchura del vial, que en determinadas Ordenanzas se adopta como parámetro de referencia para determinar la altura reguladora y otras características de la edificación. Su forma de medición se atendrá a las siguientes reglas:

a) Si las alineaciones de vialidad están constituidas por rectas y curvas paralelas con distancia constante en cualquier tramo del vial entre dos transversales, se tomará esta distancia como ancho de vial.

b) Si las alineaciones de vialidad no son paralelas o presentan estrechamientos, ensanches o cualquier otro tipo de irregularidad, se tomará como ancho de vial, para cada lado de un tramo de calle comprendido entre dos transversales, el mínimo ancho puntual en el lado y tramo considerados.

c) En cualquier caso a los efectos de determinación de altura reguladora, predominará el criterio de homogeneidad de altura en la calle, tanto para estrechamientos como para ensanches puntuales.

Reglas sobre retranqueos.-

1. No se permiten retranqueos en las zonas o sectores donde expresamente se prohiban por las correspondientes ordenanzas.

2. En las zonas o sectores en que expresamente se permita o esté establecido, se admitirán fachadas porticadas configurando soportales. En tales casos, las Ordenanzas específicas de cada Zona o sector fijarán las dimensiones de la luz de paso entre pilares y fachada retranqueada, que habrá de ser la misma en toda la extensión de la fachada retranqueada y nunca inferior a 2 metros, así como la altura libre, que no será inferior a 3,50 m.

3. No se permiten retranqueos, si como consecuencia de ellos parecen medianerías vistas.

Separaciones mínimas a linderos privados y públicos.-

1. Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones al frente de vía pública, al fondo de la parcela, a los lindes laterales de esta y entre edificaciones de una misma parcela, son las distancias mínimas a las que se podrán situar la edificación, incluidos sus cuerpos salientes. Tales separaciones se definen como la menor distancia existente desde los puntos de cada edificación, incluidos los cuerpos salientes, hasta los planos o superficies regladas verticales cuya directriz sea la linde de cada parcela.

El valor de tales parámetros se determina en las Ordenanzas específicas de cada Zona o Sector.

2. Los sótanos u obras resultantes de excavaciones, desniveles o rebajas del terreno, deberán respetar los parámetros de las separaciones a linderos fijados para cada zona o sector, excepto en los supuestos contenidos en las normas de edificación en ladera.

3. Las instalaciones deportivas y piscinas que no constituyen cuerpo edificable sobre rasante, podrán situarse a una distancia mínima de 2,00 m. de los linderos públicos y privados, sin tener que cumplir las distancias marcadas por las ordenanzas de zona.

Profundidad edificable.-

Es la distancia normal a la línea de fachada medida sobre rasante definitiva del terreno entre la alineación de la edificación y la fachada posterior incluidos los cuerpos salientes de esta última. Define el plano de fachada que da al espacio libre interior de manzana.

Los Estudios de Detalle podrán modificar justificadamente este parámetro, cuando así se considerase oportuno a criterio municipal.

Espacio libre interior de manzana.-

Es el espacio no ocupado por edificación aparente que resulte de aplicar las profundidades edificables.

Medianería.-

Es la pared lateral límite entre dos edificaciones o parcelas contiguas hasta el punto común de elevación, pudiendo interrumpirse su continuidad por patios de luces y ventilación sean o no de carácter mancomunado.

Reglas sobre medianerías.-

1. Cuando por aplicación de diferentes alturas reguladoras, retranqueos, profundidad edificable u otras causas, aparezcan medianerías al descubierto, estas habrán de acabarse con los materiales y tratamientos propios de la fachada del edificio, y optativamente podrá retirarse la distancia necesaria para permitir la aparición de huecos como si se tratase de una fachada.

2. Si la medianería que resulte de la edificación de dos solares contiguos no es normal a la línea de fachada, sólo podrán edificarse los solares cuando el ángulo formado por la medianería con la normal de la fachada en el punto de su intersección sea inferior a 30°. Se exceptúan de esta condición las parcelas cuyo colindante o colindantes se encuentren ya edificadas.

En los demás casos, para poder edificar habrán de regularizarse los solares de forma que cumplan la condición indicada. Los casos especiales a que den lugar linderos de parcela curvos o quebrados o parcelas en ángulo, serán resueltos por equiparación con el criterio que se contiene en este artículo.

3. En aquellas medianerías que por la calificación urbanística de los predios colindantes pudieran considerarse permanentes y de interés visual en el paisaje urbano, el Ayuntamiento podrá actuar mediante tratamiento de las mismas en manera acorde con las fachadas del edificio, sin necesidad de autorización por parte de los propietarios de las fincas afectadas.

Cuerpos salientes.-

1. Se definen como cuerpos salientes a los cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos que sobresalen del plano de fachada (perímetro cerrado del edificio), o de la alineación de la edificación, o de la alineación del espacio libre interior de la manzana.

2. Son cuerpos salientes abiertos los que tienen su perímetro totalmente abierto. Pertenecen a este concepto los balcones o análogos.

3. Son cuerpos salientes cerrados todos los no incluidos en el apartado anterior.

ANTONIO JESUS VALERO NAVARRETE
ARQUITECTO

Cómputos de superficie:

1. La superficie en planta de los cuerpos salientes cerrados se computará íntegramente a efectos del índice de edificabilidad neta y de la superficie de techo edificable.

2. La superficie en planta de los cuerpos salientes abiertos computará en un cincuenta por ciento a efectos del índice de edificabilidad neta y de la superficie de techo edificable.

3. En el supuesto singular de que el cuerpo saliente sea mixto, es decir, se abra para todos sus lados a partir de un plano paralelo a la línea de fachada, la superficie de esta última parte abierta sólo se computará en un 50 % a efectos del cálculo de la superficie de techo edificable.

4. La proyección de los cuerpos salientes cerrados y abiertos se computará totalmente a efectos de ocupación máxima sobre parcela y, si es el caso, a efectos de separaciones a los límites de parcela.

5. Se prohiben los cuerpos salientes en Planta Baja.

6. Se admiten, con las excepciones o restricciones que se establecen en las Ordenanzas específicas de Zona o Sector, los cuerpos salientes a partir de la Primera Planta, con un límite máximo para todas las zonas de 1,50 m. sobre el espacio público.

7. En los edificios alineados a vial, los cuerpos salientes deberán separarse al menos 0,80 metros de la medianería sobre el plano de fachada. Asimismo los cuerpos salientes no podrán estar a una altura inferior a 3,50 metros sobre el nivel de la acera.

8. En todo caso, en los edificios alineados a vial los vuelos no podrán estar a menos de 0,60 metros del plano vertical levantado sobre el bordillo de la acera.

9. En los casos en que existiese chaflán en encuentro de dos calles, el vuelo máximo sobre el mismo será el correspondiente a la calle de menor anchura.

Elementos salientes.-

Son parte integrante de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables, de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada, o de la alineación de la edificación, o de la alineación interior.

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO - Paseo de Sancha, 39 - Teléfs.: 952 22 54 65 - 952 21 57 68 - 29016 - MALAGA

Habrán de atenerse a las siguientes regulaciones:

1. Los elementos salientes tales como los zócalos, pilares, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles y otros semejantes fijos, se limitarán en su vuelo por las mismas disposiciones indicadas en el artículo anterior para los cuerpos salientes, con las siguientes particularidades, aplicables a todas las ordenanzas.

a) Se admiten en todas las situaciones los zócalos, que podrán sobresalir un máximo de 5 cm. respecto al parámetro de fachada.
b) Se admiten los elementos salientes en Planta Baja siempre que: 1º) den frente a calle de más de 6 metros de ancho; 2º) no sobresalgan más de un treintavo del ancho del vial; y 3º) cumplan la condición c) siguientes.
c) Se admiten los elementos salientes que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentren a una altura inferior a 3 metros por encima de la rasante de la acera, y que su vuelo no rebase en todo punto una distancia igual al ancho de la acera menos 60 cm., y con un máximo de 1,00 metros y sin ser en ningún caso superior al vuelo máximo de cuerpos salientes correspondientes a la calle.
d) Los aleros podrán volar del plano de fachada hasta un máximo de 0,45 metros para las calles de menos de 20 m. de ancho, y hasta un máximo de 0,90 m. para las calles de 20 ó más metros.

2. Los elementos salientes no permanentes, tales como los toldos, las persianas, anuncios y similares, no están incluidos en el concepto de elementos salientes que se regula en éstas Normas, y en relación con ello se estará a lo que señalen las Ordenanzas específicas de Zona o Sector.

Altura reguladora máxima y número máximo de plantas.-

La altura reguladora máxima es la que pueden alcanzar las edificaciones según los valores contenidos en cada una de las Ordenanzas de zona. A cada altura corresponde un número máximo de plantas. Estas dos constantes, altura y número máximo de plantas se han de respetar conjuntamente.

Criterios de medición de alturas.-

1. La altura del edificio se medirá desde la cota inferior de referencia hasta la intersección con el plano superior del último forjado.

2. Por encima de dicha altura sólo se permitirán:

a) La cubierta del edificio, de pendiente inferior al 50 % y cuyos arranques se produzcan en las líneas perimetrales de sus fachadas exteriores. El vuelo máximo de la cubierta no superará el de los aleros.
La altura máxima de la cumbrera será de 2,75 m., contados a partir de la altura reguladora máxima, salvo que se disponga lo contrario en la Ordenanza particular de Zona.

b) Los petos de barandilla de fachadas (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores, así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de 1,20 m. si son opacos y 1,80 m. sin son enrejados o transparentes; en todo caso los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de 1,80 m. de altura.

c) Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de 0,60 metros.

d) Los elementos técnicos de las instalaciones, según se regula en el artículo 13.2.28 de las Normas, del P.G.O.U.

e) Los casetones de acceso a terraza, con una altura de 2,70 m. y una ocupación máxima de un 15 % de la superficie total de la cubierta. La superficie máxima agrupada por núcleo de acceso será de 25 m^2. Asimismo deberán tratarse con materiales similares al resto de la fachada. En caso de existir casetón de ascensor, la altura del mismo será la mínima de acuerdo con su regulación específica.

f) Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.

3. Los espacios interiores que pueden resultar del cuerpo de edificación contemplado en el apartado 2a) del presente artículo, no serán, en general, habitables ni ocupable por usos distintos a depósitos de agua, instalaciones del edificio y trasteros, salvo que expresamente se diga lo contrario en determinadas Ordenanzas de zona. La iluminación y ventilación de dichos espacios se resolverá mediante huecos al interior de la parcela de superficie no mayor que una veinteava (1/20) parte de la superficie en planta de la estancia, no permitiéndose la solución de mansardas (ni la interrupción del plano de cubierta para la formación de terrazas).
Asimismo se establecerá un módulo máximo de 7 m^2/viv. ó 7 m^2/100 m^2. residencial.

ANTONIO JESUS VALERO NAVARRETE
ARQUITECTO

Criterios para el establecimiento de la cota de referencia.-

1. Edificios con alineación obligatoria a vial:

En los edificios cuya fachada, por aplicación de la ordenanza, deba situarse obligatoriamente alineada al vial, la determinación de la cota de referencia o punto de origen para la medición de altura es diferente para cada uno de los supuestos siguientes:

1.1 Edificios con frente a una sola vía.

a) Si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y a menor cota es igual o menor que 1,50 metros, la altura máxima se tomará en el punto de fachada coincidente con la rasante de calle de cota media entre las extremas.

b) Si por el contrario la diferencia de niveles es superior a 1,50 metros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a 1,50 metros, aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior, y tomando en consecuencia como origen de alturas la cota media en cada tramo.

1.2 Edificios con frente o dos o más vías públicas formando esquina o chaflán.

a) Si la altura de la edificación es la misma en cada frente de vial, se aplicarán las disposiciones del número 1.1. anterior, pero resolviéndose el conjunto de las fachadas a todos los viales desarrolladas longitudinalmente como si fuesen una sola.

b) Si las alturas reguladoras fueran diferentes se tomará la altura correspondiente a la calle más ancha y desde la esquina, una vez salvado el chaflán, se prolongará dicha altura hasta una distancia no superior a vez y media el ancho de la calle más estrecha, sin poder sobrepasar en ningún caso la distancia de 20 metros. A partir de este punto, ortogonalmente en toda la profundidad se tomará la altura correspondiente a la calle más estrecha.
El paramento originado por la diferencia de altura recibirá tratamiento de fachada y deberá llevar huecos. Además habrá de separarse al menos 3 metros de la linde medianera, para dicho mismo fin.

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO - Paseo de Sancha, 39 - Teléfs.: 952 22 54 65 - 952 21 57 68 - 29016 - MALAGA

1.3. Edificación, en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán.

Los edificios en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán y cuya edificación en cada frente venga separada de la otra por el espacio libre interior de manzana, se regularán a efectos de medición de alturas como si se tratase de edificios independientes.

1.4. Edificios en manzanas que no dispongan o dispongan parcialmente de espacio libre interior.

a) La altura reguladora se determinará por el ancho del vial a que dé cada edificación. Esta altura se aplicará hasta una profundidad edificable determinada por el lugar geométrico de los puntos equidistantes de la alineación, objeto de la edificación y de la alineación de la fachada, opuesta. Esta norma se excepcionará en determinadas zonas del Suelo Urbano cuando sus correspondientes Normas así lo establezcan expresamente, dictando la Norma Específica sustitutoria.

b) Los casos particulares que originen alineaciones muy irregulares, se resolverán por analogía con los criterios expuestos en los apartados anteriores.

1.5. Edificios con frente a plaza.

Las dimensiones de las plazas no influirán en la determinación de las alturas de la edificación con frente a ella.

Los cruces de vías y de chaflanes no tendrán la consideración de plazas.

Para la determinación de las alturas de los edificios que den frente a plazas, se tomarán como altura reguladora la que proceda de la calle más ancha, de las que formen la plaza o afluyan a ésta, de tamaño inmediatamente inferior a la dimensión mínima de la plaza medida entre sus lados opuestos. Por dicha razón, quedan excluidas las calles de anchura superior a la dimensión mínima de la plaza, medida en la forma que arriba se determina.

Cuando parte de la fachada de un edificio dé frente a una plaza y el resto a uno de los viales de acceso, se tomará como altura reguladora la que corresponda, a la plaza, según se expresa en el párrafo anterior, y se mantendrá dicha altura una distancia equivalente a vez y media el ancho de la calle de acceso. A partir de este punto la altura reguladora de la edificación será la correspondiente a dicha calle.

El paramento originado por la diferencia de alturas será tratado como fachada y deberá llevar huecos y estar separado al menos 3 metros del lindero medianero.

1.6. Edificios con fachada a parques, jardines.

En estos casos, la altura reguladora máxima será la más alta de las correspondientes a los dos frentes de calle de la misma manzana, contiguos a aquel de que se trate. sobre estas zonas se dará tratamiento de fachada con aperturas de huecos y se podrá disponer acceso peatonales con independencia de la ordenanza de aplicación de que se trate, salvo que exista un grave impedimento para ello. En tal caso de impedimento, si hubieran que dejarse medianeras colindantes a dichas zonas se presentará proyecto para su tratamiento.

1.7. En cualquiera de los casos anteriores, en terrenos en pendiente, las alturas correspondientes se mantendrán en una profundidad de 15 m., debiéndose, a partir de esa profundidad, escalonar la edificación para adaptarse al terreno cumpliendo las determinaciones para edificio exento, o en su caso para edificación en ladera.

2. Edificios exentos:

En los edificios exentos no contemplados en el Art. 13.2.21. de edificación en ladera, cuya fachada, por aplicación de la ordenanza, no deba situarse obligatoriamente alineada al vial, las cotas de referencia para la medición de alturas se atendrán a las siguientes determinaciones:

2.1. La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cota de planta que tenga la consideración de Planta Baja, según lo especificado en el artículo 13.2.23. de éstas Normas.

2.2. En los casos en que la edificación se desarrolla escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de Planta Baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada una de las partes citadas, y la edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultará de edificar en un terreno horizontal.

2.3. En ningún caso las cotas de referencia de las Plantas Bajas podrán establecerse con una variación absoluta superior o inferior a 1,50 metros con relación a la cota natural del terreno.

2.4. En consecuencia en los terrenos de pendiente acusada, la Planta Baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas Plantas Bajas existentes.

Planta Baja.

1. Edificios exentos.

Se define como Planta Baja a la planta del edificio al nivel de la rasante del terreno o dentro de los límites de tolerancia que con respecto a ella señalen estas Normas en su artículo 13.2.20 de éstas Normas.

2. Edificios con alineación obligatoria a vial.

En los edificios que, por aplicación de la Ordenanza vayan alineados a vial, la cota de referencia de la Planta Baja para cada parcela es aquella cuya solera está situada como máximo entre 1,50 metros por encima y 0,75 metros por debajo de la cota de referencia de altura reguladora del edificio. Si la parcela diera frente a dos viales opuestos, incluso con distintas rasantes, la cota de Planta Baja en cada frente se determinará como si se tratase de parcelas independientes cuya profundidad alcanzase el punto medio de las manzanas.

Con objeto de facilitar la visión del tráfico, para todos aquellos solares de esquina de calle rodada, el Ayuntamiento determinará si procede, en las alineaciones correspondientes, dejar un chaflán de 3 ó más metros medidos a partir de la esquina de ambas fachadas, en función de tal visibilidad, de la conformación del resto de las esquinas y de las tipologías edificatorias del entorno.

3. Con independencia de lo que a este respecto establezcan las Ordenanzas de Zona, con carácter general se fija una altura mínima absoluta de Planta Baja de 3,50 metros cuando esta se destina a uso comercial o público y de 2,50 metros para uso de vivienda.

4. No se permite el desdoblamiento de la Planta Baja, cuando para ello hay que bajar su cota respecto a la calle.

5. Salvo para uso de aparcamiento, que se permitirá siempre que se justifique adecuadamente el motivo de no disposición de las plazas obligatorias en planta sótano o baja así como su adecuada composición arquitectónica en el edificio, las plantas bajas partidas, altillos o entreplantas, deberán cumplir las siguientes condiciones:

5.1. No podrá ser utilizable para vivienda.

5.2. Deberá formar unidad registral con el local ubicado en dicha planta y no tener acceso independiente del exterior.

5.3. Se separarán un mínimo de 2 m. de todas las fachadas.

5.4. No podrá superar el 40 % de ocupación sobre la planta del local en que se ubiquen.

5.5. Su altura libre mínima será de 2,20 metros por encima y 2,50 metros por debajo del forjado.

Planta Sótano.

1. Se define como Planta Sótano la situada por debajo de la Planta Baja, tenga o no huecos a causa de los desniveles en cualquiera de los frentes de la edificación.

2. Sin perjuicio de lo anterior, planta sótano es aquella enterrada o semienterrada cuyo techo esté a menos de 1,50 metros sobre el nivel definitivo del suelo exterior, salvo estrictamente en las zonas de acceso a aparcamiento en el caso de situarse en una de las fachadas del sótano.

3. Para el uso de aparcamiento, para el de trasteros o almacenes ligados a las viviendas plurifamiliares o para cualquier uso ligado e interno a las viviendas unifamiliares la superficie del sótano no computará a efectos de la superficie de techo máximo edificable. Para cualquier uso diferente del anterior, la superficie de sótano computará al 100 %.

4. La superficie del sótano podrá alcanzar la ocupación máxima permitida para cada Ordenanza específica de Zona, debiendo cumplirse simultáneamente las condiciones de separación a linderos públicos y privados de dicha ordenanza, salvo los casos en que expresamente se permita la mancomunidad en parcelas contiguas y en lo dispuesto en el artículo 13.2.4, apartado 3 (ocupación para aparcamientos).

5. La altura libre mínima de las plantas sótanos no será inferior a 2,30 m., libre de instalaciones, en toda zona o sector.

Plantas Altas.

1. Se define como Planta Alta a cualquier planta de edificación situada sobre la Planta Baja.

2. La altura libre de las Plantas Altas no será inferior a 2,50 m. para toda zona o sector. Las plantas diáfanas no cerradas para servicio e instalaciones de altura inferior a 2,00 m. no contarán a efectos del número de plantas aunque si a efectos de la altura máxima edificable.

Normas específicas de la edificación de garajes.-

1. Condiciones de edificación.

Cualquier planta de edificación dedicada a garaje deberá tener una altura libre mínima, sin obstáculos de instalaciones, siempre superior a 2,30 m.

Si dicha planta es la planta baja, en altura deberá acomodarse a la de la zona en que se encuentre con un máximo de 4,50 m. y un mínimo de 3,50 m. Así mismo, en el caso de Ordenanza Plurifamiliar alineadas a vial, deberá destinarse una crujía de la fachada más principal, a locales comerciales, vivienda u otro uso que no impida mantener la calidad arquitectónica de la fachada en esta planta.

Podrán autorizarse edificios exclusivos dedicados a garaje previa petición razonada, que analice su incidencia en el tráfico de la zona y prevea su régimen de explotación.

En los casos en que se autorice, las condiciones edificatorias serán las resultantes de aplicar los parámetros referentes a altura máxima edificables y separación a lindero público y privado de la zona en que se encuentre, pudiéndose dividir dicho sólido-capaz en tantas plantas como permitan las condiciones de altura libre mínima de los párrafos anteriores.

2. Edificación bajo rasante de los espacios públicos.

Podrán autorizarse aparcamientos bajo los espacios públicos, mediante la correspondiente concesión, siempre que se garantice:

a) No desnaturalizar el uso de la superficie bajo la que se contenga, procurando la no desaparición completa de la vegetación, en el caso de que esté consolidada.

b) Compromiso de reconstruir la situación previa en superficie, así como posibilitar la plantación de arbolado de porte manteniendo las rasantes originales.

c) Compromiso de otorgar a tal superficie el uso efectivo previsto por planeamiento, caso de que no se hubiera implantado.

d) Compromiso de reparar las posibles pérdidas que la actuación pudiera causar.

3. Accesos y circulación interior.

3.1 Los accesos se diseñarán de forma que no afecten negativamente a puntos de especial concentración de peatones, tales como cruces de calzada, paradas de transportes públicos, etc.

3.2. Los accesos tendrán anchura y altura suficiente para permitir la entrada y salida de vehículos, sin maniobras y sin producir conflictos con los sentidos de circulación que se establezcan. En ningún caso tendrán anchura inferior a tres (3) metros para cada sentido de circulación con un gálibo mínimo en puertos de 2,10 m., ajustándose a las siguientes condiciones:

a) Si la superficie total construida es menor de quinientos (500) metros cuadrados, deberá tener, al menos, un (1) acceso unidireccional de carácter alternativo, con una anchura mínima de tres (3) metros.

b) Si la superficie total construida están comprendida entre quinientos (500) y dos mil (2.000) metros cuadrados, deberá tener, al menos, un (1) acceso unidireccional de carácter alternativo, con una anchura mínima de cinco (5) metros.

c) Si la superficie total construida está comprendida entre dos mil (2.000) y seis mil (6.000) metros cuadrados, deberá contar, al menos, con un (1) acceso bidireccional o dos (2) accesos unidireccionales alternativos.

d) Si la superficie total construida es mayor de seis mil (6.000) metros cuadrados, el aparcamiento deberá contar al menos con dos (2) accesos bidireccionales a dos (2) calles diferentes. Cada uno podrá ser sustituido por dos (2) accesos unidireccionales.

3.3. Las vías interiores de circulación de vehículos deberán diseñarse de forma que la circulación de los mismos se realice sin necesidad de maniobras. Su ancho mínimo será:

a) Vías unidireccionales. Doscientas cincuenta (250) centímetros.

b) Vías unidireccionales alternativas. Trescientos (300) centímetros.

c) Vías bidireccionales. Quinientos (500) centímetros.

3.4. Las rampas tendrán la anchura suficiente para el libre tránsito de vehículos, que en todo caso no será inferior a la establecido para las vías interiores. Cuando desde uno de los extremos de la rampa no sea visible el otro y la rampa no permita la doble circulación, deberá disponerse un sistema adecuado de señalización con bloqueo.

Las rampas tendrán una pendiente máxima del veinte por ciento (20 por 100). Sin embargo en los cuatro primeros metros de profundidad inmediatos al acceso en el interior del local, la pendiente máxima será del cuatro por ciento (4 por 100) cuando la rampa sea de salida a la vía pública.

Las rampas no podrán ser utilizadas normalmente por los peatones en los garajes o aparcamientos públicos, salvo:

a) Que se habilite una acera con anchura mínima de sesenta (60) centímetros y altura de bordillo de catorce(14).

b) Que se habilite una zona señalizada con pintura reflectante, con anchura mínima de sesenta (60) centímetros.

Las rampas podrán ser utilizadas por los peatones como vía de evacuación de emergencia si las mismas se adaptan a las disposiciones legales en vigor para ser consideradas como pasillos de evacuación.

4. Dimensiones de las plazas.

4.1. Cada plaza de garaje dispondrá de un espacio de dimensiones mínimas de doscientos veinte (220) por cuatrocientos cincuenta (450) centímetros. La superficie mínima útil de los garajes será de veinte (20) metros cuadrados por vehículo, incluyendo aceras, pasillos de maniobra, etc. La superficie máxima útil será de treinta (30) metros cuadrados por vehículos.

4.2. En los garajes y aparcamientos públicos para automóviles habrán de reservase permanentemente plazas para personas con movilidad reducida, a razón de una plaza por cada cincuenta (50) o fracción de la capacidad total del garaje o aparcamiento. Las dimensiones mínimas de las plazas reservadas será de quinientos (500) por trescientos sesenta (360) centimetros. Dichas plazas cumplirán asimismo las disposiciones legales establecidas en el Decreto 72/1992 de 5 de Mayo, sobre Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte.

5. Condiciones de seguridad.

Los locales y establecimientos para uso de aparcamiento cumplirán las siguientes condiciones:

a) Se construirán con materiales incombustibles y resistentes al fuego, y únicamente se permitirá el uso de hierro para las estructuras si se protege con una capa de hormigón, u otro aislante de eficacia equivalente, con un mínimo de tres (3) centímetros de grosor.

b) El pavimento será impermeable, antideslizante y continuo, o bien con las juntas perfectamente unidas.

c) En general, no podrán tener comunicación con otros locales dedicados a uso diferente, incluso si éste consiste en taller de reparación de vehículos.

Tampoco podrán tener huecos abiertos a patios de manzana que estén a su vez abiertos a cajas de escalera.

Cuando comuniquen con cajas de escalera o recintos de ascensor habrán de hacerlo mediante vestíbulos, descubiertos a ser posibles, sin otra abertura común que la puerta de acceso, la cual será resistente al fuego y estará provista de dispositivo automático para su cierre.

d) La iluminación artificial se realizará únicamente con lámparas eléctricas y su instalación estará protegida de acuerdo con el Reglamento de Baja Tensión. El nivel mínimo de iluminación será de quince (15) lux entre las plazas de garaje y las zonas comunes de circulación del edificio y de cincuenta (50) lux en la entrada.

e) El sistema de ventilación se proyectará y se realizará con las características suficientes para impedir la acumulación de gases nocivos en proporción capaz de producir accidentes. La superficie de ventilación por medio de aberturas será como mínimo de un uno por ciento (1 por 100) de la del local, cuando éstas se encuentren distribuidas en fachadas opuestas de forma que aseguren la corriente de aire en el interior. Si todas las aberturas están en una misma fachada, la superficie de ventilación habrá de ser al menos del uno y medio por ciento (1,5 por 100) de la superficie del local.

Cuando la ventilación sea forzada o se realice mediante patios, deberá asegurarse una renovación mínima de aire de quince (15) metros cúbicos cada hora por metro cuadrado de superficie.

Si la ventilación es forzada, todas las plantas del local, además del acceso tendrán ventilación al exterior, bien sea directa, a través de patio, o a través de conductos de ventilación. Estará correctamente diseñada para la circulación de los caudales de aire establecidos en este artículo.

f) Las instalaciones de protección contra incendios habrán de realizarse de conformidad con las disposiciones legales en vigor.

g) El Ayuntamiento podrá aprobar previa propuesta por parte del interesado, variaciones dimensionales en los parámetros referentes a acceso y rampas, en casos excepcionales debidamente justificados.

Elementos técnicos de las instalaciones.-

Son partes integrantes de los servicios de carácter colectivo o individual, y comprende los siguientes conceptos: filtros de aire, depósitos de reserva de agua, de refrigeración acumuladores, conductos de ventilación o de humos, claraboyas, antenas de telecomunicación, radio y televisión, maquinaria de ascensores e incluso para acceso de estos a la terraza o cubierta, cuerpos de escalera de acceso a la terraza o cubierta, y elementos de soporte para el tendido y secado de ropa.

Habrán de cumplir las siguientes condiciones:

1. Los elementos técnicos de las instalaciones, que se definen en estas Normas, habrán de ser previstos en el proyecto de la edificación, y la composición arquitectónica será conjunta con la del edificio.

2. Las dimensiones correspondientes a estos elementos han de estar en función de las exigencias técnicas de cada edificio o sistema de instalación.

4.6.- NORMAS PARTICULARES DE LAS ZONAS.-

4.6.1.- ZONA DE OCIO.-

- Parcela: La del Plan Parcial de Ordenación.
- Altura: Se permiten tres plantas, y 15,00 m. para restauración y 20,00 m. para los cines y elementos técnicos de instalaciones.
- Ocupación: No se limita.
- Separación a linderos públicos: Se puede llegar con la edificación a la alineación de la manzana, salvo en el vial de acceso al Polígono Guadalhorce, donde se debe retranquear la edificación 5,00 m. según plano parcelario.
- Indice y techo edificable máximo: El índice es de 1,556 m^2t/m^2s., y el techo máximo es 22.500,00 m^2t.

- Usos: Ocio en todas sus modalidades y restauración en todas sus modalidades.
- Aparcamientos: En el gran aparcamiento central, y en el interior de la parcela 400 plazas.

4.6.2.- a) PARQUE DE EMPRESAS 1.-

- Parcela: Las definidas en el plano parcelario como mínimo.
- Edificabilidad: 1,00 m^2t/m^2s. (Ver nota al final de éste capítulo, referente al art. 12.4.3 del P.G.O.U. de Málaga).
- Alineaciones: Se alineará o no la edificación a los linderos de parcelas incluidos los de la zona verde.
- Ocupación máxima: Se puede ocupar la totalidad de la parcela.
- Altura máxima y nº de plantas: La altura máxima será de 10,00 m., y el número de plantas será de B+1 como máximo.
- Usos: Naves para industria ligera y compatible con uso comercial.
- Aparcamientos: En el gran aparcamiento central.

4.6.2.- b) PARQUE DE EMPRESAS 2.-

- Parcela: Las definidas en el plano parcelario como mínimo.
- Edificabilidad: 2,000 m^2t/m^2s. (Ver nota al final de éste capítulo, referente al art. 12.4.3 del P.G.O.U. de Málaga).
- Alineaciones: Se puede alinear o no la edificación a los linderos de parcelas, incluidas los de las zonas verdes.
- Ocupación máxima: Se puede ocupar la totalidad de la parcela.
- Altura máxima y nº de plantas: La altura máxima será de 10,00 m., y el número de plantas será de B+1 como máximo.
- Usos: Naves para industria ligera y compatible con uso comercial.
- Aparcamientos: En el gran aparcamiento central.

4.6.2.- c) PARQUE DE EMPRESAS 3.-

- Parcela: Las definidas en el plano parcelario como mínimo.
- Edificabilidad: 0,834 m^2t/m^2s. (Ver nota al final de éste capítulo, referente al art. 12.4.3 del P.G.O.U. de Málaga).
- Alineaciones: Se puede alinear o no la edificación a los linderos de parcelas, incluidas los de las zonas verdes. Por la fachada a la calle de acceso al Polígono Guadalhorce se deberá retranquear la edificación 5,00 m., según figura en planos de zonificación y parcelario.
- Ocupación máxima: Se puede ocupar la totalidad de la parcela.
- Altura máxima y nº de plantas: La altura máxima será de 10,00 m., y el número de plantas será de B+1 como máximo.
- Usos: Naves para industria ligera y compatible con uso comercial.
- Aparcamientos: En el gran aparcamiento central.

* Se prohibe el acceso rodado a estas naves desde la vía de acceso al Polígono Guadalhorce.