Junio 2023.

Plan Parcial de Ordenación

Zocueca Oeste

Plan Parcial de Ordenación del Sector de Actuación
SUS-T.2 “Zocueca Oeste” del PGOU de Málaga.

TEXTO REFUNDIDO JUNIO 2023
RESUMEN EJECUTIVO

PROMOTOR
LIDL SUPERMERCADOS, SAU.

PROYECTO
ASENJO Y ASOCIADOS. ARQUITECTURA
INGENIERÍA Y URBANISMO, SLP.

ARQUITECTO DIRECTOR
ÁNGEL ASENJO DÍAZ

Código Seguro De Verificación	W1GQ5A4uUKmSh+Au0T+a8A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	07/03/2024 11:15:17
Observaciones		Página	1/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/W1GQ5A4uUKmSh+Au0T+a8A==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

Proyecto: Zocueca Oeste

Fecha: Junio 2023

Ámbito: Sector de Actuación SUS-T.2 “Zocueca Oeste” del PGOU de Málaga.

Número de Expediente: 1181

Estudio de Arquitectura y Urbanismo

Ángel Asenjo y Asociados, S.L.P.

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

asenjo.net

952 224 225

asenjo@asenjo.net

Código Seguro De Verificación	W1GQ5A4uUKmSh+Au0T+a8A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	07/03/2024 11:15:17
Observaciones		Página	2/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/W1GQ5A4uUKmSh+Au0T+a8A==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

nio y Asociados | Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.

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

ÍNDICE GENERAL.

0. INTRODUCCIÓN. 4
0.1. OBJETO DEL PRESENTE PROYECTO. 4
0.2. JUSTIFICACIÓN DE SU PROCEDENCIA. 4
1. MEMORIA INFORMATIVA. 6
1.1. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO. 6
1.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. 6
1.3. USOS ACTUALES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. 7
2. MEMORIA JUSTIFICATIVA. 8
2.1. CRITERIOS DE ACTUACIÓN. 8
2.2. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN. 8
2.3. ZONIFICACIÓN. 10
2.4. CUADRO DE ZONIFICACIÓN Y PARCELARIO. 11
3. PLANOS. 12

Código Seguro De Verificación	W1GQ5A4uUKmSh+Au0T+a8A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	07/03/2024 11:15:17
Observaciones		Página	3/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/W1GQ5A4uUKmSh+Au0T+a8A==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

nio y Asociados | Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.
a de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España

0. INTRODUCCIÓN.

0.1. OBJETO DEL PRESENTE PROYECTO.

Por medio del presente documento, se formula el Plan Parcial de Ordenación del Sector de Actuación SUS-T.2 "ZOCUECA OESTE", del Documento de Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga, en el que se desarrolla y concreta la ordenación pormenorizada a partir de las determinaciones incluidas en el Plan General de Ordenación Urbanística para dicho sector y de conformidad con la legislación urbanística aplicable.

0.2. JUSTIFICACIÓN DE SU PROCEDENCIA.

Se justifica la procedencia de la redacción del presente documento, por considerar que dichos terrenos constituyen una pieza clave para completar la trama urbana de la ciudad, en su crecimiento hacia el Oeste, tras la generación de nuevas necesidades de suelo edificable de carácter logístico.

Es decir, debe considerarse que este Sector, constituye por su propia ubicación, un elemento de singular importancia para la configuración de la imagen de la ciudad, como complemento de la trama urbana consolidada de la zona, dado que se trata de un suelo vacante junto a zonas consolidadas de edificación con claro carácter Logístico, y se ubica junto a una de las principales arterias de comunicación de la ciudad como es la Autovía del Guadalhorce.

El Plan Parcial del sector SUS-T.2 "Zocueca Oeste" desarrolla las determinaciones del Documento de la Revisión-Adaptación del PGOU de Málaga aprobado definitivamente, que incluye estos terrenos en el Sector de Actuación de Suelo Urbanizable Sectorizado SUS-T.2 "Zocueca Oeste". En la ficha de Características del Sector se establecen las siguientes características generales:

Superficie bruta total:	176.985,70 m²s
Edificabilidad Global:	0,35 m²t/m²s
Edificabilidad Total:	61.945,00 m²t
Uso Global:	Productivo Logístico
Sistema de Actuación:	Compensación
Tipologías de Referencia:	PROD-3b, PROD-2, CO
Alturas Máximas:	PB+1 / PB+2
Usos Permitidos:	Productivo Logístico, Productivo Industrial, Comercial.

La ficha urbanística de este sector recogida en el PGOU de Málaga es la siguiente:

Código Seguro De Verificación	W1GQ5A4uUKmSh+Au0T+a8A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	07/03/2024 11:15:17
Observaciones		Página	4/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/W1GQ5A4uUKmSh+Au0T+a8A==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICACION

BARRIO	Campanillas	HOJA	9	SUS-T.2 "Zocueca Oeste"

ORDENACION ESTRUCTURAL

Area de Reparto	Uso	Superficie (m2 s)	S. con Apr. (m2 s)	S. Público Asoc. (m2 s)	Ie.-Techo edif. m2t/m2s. .-m2t	A. Medio UA/m2s
AR.SUS-P	PROD.LOGISTICO	176.985,70	176.985,70		0,3500	**0,3030**

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

OBJETIVOS, CRITERIOS , Y DIRECTRICES VINCULANTES

Establecer áreas funcionales de carácter logística en las proximidades a las grandes vías de comunicación que posibiliten la instalación de los grandes operadores del sector.Para la mejor funcionalidad y movilidad del sector se establecerán vías de servicio perimetrales, con el fin de no interferir la movilidad externa.Quedarán prohibidos los usos especiales A-4.1 de la normativa, que se refieran a actividades molestas, insalubres o que hayan sido señalas como nocivas o peligrosas en la normativa ambiental aplicable. Será preceptivo para el planeamiento de desarrollo la aplicación de las Normas y Ordenanzas que determina el Plan General para los usos Productivos. Las reservas para dotaciones serán la establecidas en el Art. 17 de la LOUA y el Reglamento de Planeamiento vigente. La ordenación pormenorizada que se establezca se basará en la estructura general esquemática propuesta, asegurando las conexiones viarias con el exterior del sector, así como la posición relativa de las zonas verdes en el conjunto.
El planeamiento de este ámbito deberá ser informado preceptivamente por la Agencia Andaluza del Agua por afección hidráulica.
Al ser un suelo afectado por la huella acústica del aeropuerto, no podrá calificarse ninguna parcela como residencial, equipamiento educativo o sanitario, dentro de la huella acústica.
En caso de vulneración de las servidumbres aeronáuticas, el desarrollo de este planeamiento y su ejecución sólo podrá llevarse a cabo en aquellas áreas en que se acredite, mediante estudio aeronáutico, que su ejecución no compromete la seguridad ni afecta de modo significativo a la regularidad de las operaciones aeronáuticas.
El instrumento urbanístico de desarrollo debe remitirse al Ministerio de Fomento, junto con dicho estudio aeronáutico, para la emisión del preceptivo informe vinculante, en aplicación de lo previsto en el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre, sin que en ningún caso pueda aprobarse el planeamiento de desarrollo o iniciarse su ejecución sin el pronunciamiento expreso favorable de dicho Ministerio.
El aprovechamiento subjetivo de los propietarios del sector será el definido por el planeamiento general una vez que se apliquen al mismo los condicionantes que, en su caso, establezca el informe del Ministerio de Fomento, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización.
Se considera mínimo vinculante el Aprovechamiento Objetivo Total.

ORDENACION PORMENORIZADA INDICATIVA

Usos	Sup. de Suelo Edif. m2s	Superficie de Techo Edificable m2t	CP Relativos	Aprov.Objetivo UAS	% S/ Techo Total	Altura Máxima Nº de Plantas	Tipología de Referencia
PRODUCTIVO INDUSTRIAL		13.398,00	1,00	13.398,00	21,63%	B+2	PROD-3b
PRODUCTIVO EMPRESARIAL			1,20				
PRODUCTIVO LOGISTICO		47.261,00	0,80	37.808,80	76,30%	B+1	PROD-2
COMERCIAL		1.285,00	1,60	2.057,60	2,08%		CO
RESIDENCIAL							
EQUIPAMIENTO PRIVADO							
TOTALES:		61.945,00		53.264,40	100,00%		

Aprovechamiento Subjetivo-UAS	48.264,00	Excesos / Defectos Aprovechamiento - UAS	-326,04	10% Cesión Aprovech. - UAS	5.326,44

Dotaciones								Totales	m2s	% Suelo Total
Espacios Libres		Educativo		S.I.P.S.		Deportivo		Dotaciones	25.720,00	14,53%
m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	Viario		
18.372,00	10,38%			7.348,80	4,15%			m^2s dotacional/100m^2t		41,52

CRITERIOS NO VINCULANTES

OTRAS DETERMINACIONES

CONDICIONES DE PROGRAMACION

El Sistema de actuación deberá quedar establecido antes de los ocho años desde la aprobación definitiva del PGOU.

CARGAS COMPLEMENTARIAS Y/O SUPLEMENTARIAS

Contribuirá a la urbanización de los Sistemas Generales y a las obras contenidas en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento en la forma e importe que se determine.

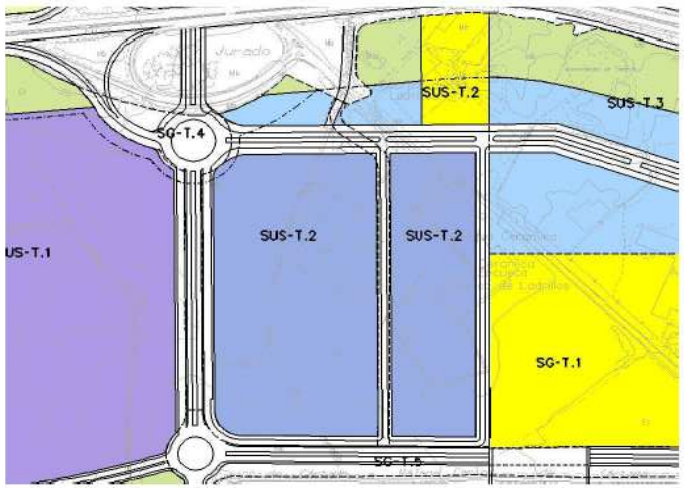
CONDICIONES DE GESTION Y AFECCIONES

DESARROLLO Y GESTIÓN		CONDICIONES PARA LA ORDENACIÓN: AFECCIONES PRINCIPALES			
INSTRUMENTO DE DESARROLLO:	**PLAN PARCIAL**	ARQUEOLOGICA:	-----	CARRETERAS:	**A-357y A-7054**
				AERONAUTICA:	**SI**
UNIDAD DE EJECUCION:		VIA PECUARIA:	-----	COSTAS:	-----
EJECUCION:	**COMPENSACIÓN**	HIDRAULICA:	**Arroyo Prado Jurado**	IMPACTO AMBIENTAL	-----

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA, MALAGA

Identificación y Localización

Ordenación Pormenorizada Indicativa



Código Seguro De Verificación: W1GQ5A4uUKmSh+Au0T+a8A==
Firmado Por: Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP. | Estado: Firmado | Fecha y hora: 07/03/2024 11:15:17
Observaciones: a de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España | Página: 5/15
Url De Verificación: https://valida.malaga.eu/verifirma/code/W1GQ5A4uUKmSh+Au0T+a8A==
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

1. MEMORIA INFORMATIVA.

1.1. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.

Los terrenos ordenados del Sector de Actuación SUS-T.2 "Zocueca Oeste" del Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga, tienen una clara función de ampliación de la trama urbana de la zona donde se ubican, actualmente destinada a usos de tipo logístico y situados al Oeste del término municipal de Málaga.

La superficie total de este Sector de Actuación, que mediante el presente documento se ordena, como desarrollo de las previsiones del Plan General de Málaga, según medición topográfica reciente, es de **164.804 m²**, a efectos de cálculo de reservas y aprovechamientos urbanísticos. Esta superficie total, sumada a la superficie ocupada por el Dominio Público Hidráulico y Zona de Servidumbre del embovedado del arroyo del Prado Jurado, correspondiente a 4.521 m² y al Dominio Público de la carretera A 7054, correspondiente a 7029 m², da lugar a un ámbito de actuación total del Plan Parcial de 176.354 m².

Los terrenos que conforman este sector se sitúan en la franja existente entre la Autovía del Guadalhorce y el trazado ferroviario de la Línea Málaga-Córdoba, al Norte de los Mercados Centrales de Abastecimiento (Mercamálaga), y están atravesados por la carretera A-7054, que une Málaga y Campanillas. Dentro de su delimitación, se ubica una instalación logística actualmente en desuso correspondiente al Almacén de Distribución de Gas Butano, así como otra, en explotación, correspondiente al Centro Logístico de Distribución LIDL.

Linda al Norte con franja de expropiación de la Autovía del Guadalhorce, al Este con Sector SUS-T.3 “Zocueca Este” y Sistema General SG-T.1 “Mercado de Abastos” del Documento de Revisión del PGOU de Málaga, al Sur con carretera de acceso al Club de Golf Guadalhorce que separa estos terrenos de los Mercados Centrales de Abastecimiento (Mercamálaga), y al Oeste con Sector de Actuación SUS-T.1 “Santa Matilde” del Documento de Revisión del PGOU de Málaga.

1.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

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

Código Seguro De Verificación	W1GQ5A4uUKmSh+Au0T+a8A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	07/03/2024 11:15:17
Observaciones		Página	6/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/W1GQ5A4uUKmSh+Au0T+a8A==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

nio y Asociados | Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.
a de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España

PARCELA	PROPIETARIO	SUPERFICIE	%
1.a	LIDL SUPERMERCADOS, S.A.U.	54.268 m²	32,93%
1.b	LIDL SUPERMERCADOS, S.A.U.	24.936 m²	15,13%
1.c	LIDL SUPERMERCADOS, S.A.U.	13.556 m²	8,23%
2	ZOCUECA, S.L.	27.642 m²	16,77%
3.a	LIDL SUPERMERCADOS, S.A.U.	18.563 m²	11,26%
3.b	FAMILIA SERRA VEGA	4.105 m²	2,49%
4	LIDL SUPERMERCADOS, S.A.U.	17.637 m²	10,70%
5	FAMILIA SERRA MARTÍN	4.098 m²	2,49%
TOTAL SECTOR SUS-T.2 "ZOCUECA OESTE" (*)		**164.804 m²**	**100,00%**
DOMINIO PÚBLICO CARRETERAS		4.521 m²	-
DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO		7.029 m²	-
TOTAL ÁMBITO DE ACTUACIÓN		**176.354 m²**	-

(*): Total contabilizable a efectos de reservas y aprovechamientos

1.3. USOS ACTUALES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

Como ya hemos indicado en la introducción al presente documento reformado, este Sector de Actuación está parcialmente consolidado, tanto en su edificación, en el que se ubica el indicado Centro Logístico que actualmente tiene una superficie construida de 34.335,51 m², como en relación a las obras de urbanización, ya que se encuentran ejecutados la semisección del vial correspondiente al Sistema General SG-T.4, situado al Oeste de esta ordenación, así como el vial de servicio anexo al mismo dentro del Sector SUS-T.2 y la conexión de este con el Camino de Cártama, y el encauzamiento del Arroyo Prado Jurado, que en su día se ejecutó conforme al "Proyecto de Embovedado de un tramo del arroyo del Prado Jurado en el sector SUNP-T.2(a) "Zocueca I" del PGOU de Málaga", que fue aprobado con fecha 22.12.2006 por la Agencia Andaluza del Agua de la Consejería de Medio Ambiente que posteriormente recepcionó las obras ejecutadas en la forma procedente. También se encuentran ejecutadas las instalaciones eléctricas, de suministro de agua y de saneamiento y pluviales exigibles para el adecuado funcionamiento del conjunto, así como la Rotonda situada en la intersección de la carretera de Málaga a Campanillas (A-7054) que atraviesa este Sector, con el Camino de Cártama (acceso al Golf Guadalhorce), fuera de los terrenos de esta ordenación, que fue proyectada para articular los tráficos de esta Carretera Comarcal y sus conexiones hacia el Sector PA-T.6 "Trévenez", por donde esta zona logística se conecta con la Autovía A7 y, hacia Mercamálaga y Urbanización del Guadalhorce, por donde la sociedad LIDL Supermercados, SAU desarrolla y desarrollará su actividad empresarial, con independencia de que, en su día, se pueda conectar directamente con la Autovía del Guadalhorce (A-357) situada al norte de esta ordenación.

Dentro de la delimitación del sector, se encuentra en la actualidad una instalación logística correspondiente a un Almacén de Distribución de Gas Butano, actualmente en desuso, así como otra también en explotación, correspondiente al Centro Logístico de Distribución LIDL.

Código Seguro De Verificación	W1GQ5A4uUKmSh+Au0T+a8A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	07/03/2024 11:15:17
Observaciones		Página	7/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/W1GQ5A4uUKmSh+Au0T+a8A==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

Igualmente, se encuentra una plataforma de almacenamiento de grúas, actualmente también se encuentra en desuso.

El resto de terrenos no ocupados por las anteriores instalaciones permanecen sin uso específico, en estado de abandono, con presencia de zonas colonizadas de erial.

En lo referente a las redes de infraestructuras de abastecimiento de servicios urbanos, dado que existen en las proximidades conducciones aéreas y enterradas de todos los servicios necesarios, no existen impedimentos para realizar las correspondientes conexiones previa consulta a las compañías suministradoras de estos servicios.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

2.1. CRITERIOS DE ACTUACIÓN.

Se pretende tener como objetivo básico, la creación de un núcleo urbanizado para la implantación del uso productivo servido por sus correspondientes equipamientos, adaptando las asignaciones de uso del suelo a los contenidos de la LOUA, así como al Documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga.

El criterio de ordenación seguido se apoya en las determinaciones de dicho documento de planeamiento general en cuanto a la implantación de usos, trazado y conexiones generales de la trama viaria, garantizando el crecimiento uniforme de la ciudad.

2.2. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.

Como ya se ha indicado, el presente Plan Parcial de Ordenación, toma como base de partida la ordenación definida en el Documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga para este Sector de Actuación, en cuanto a los elementos básicos de delimitación del sector, estructura urbana y zonificación básica.

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

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

La ordenación propuesta tiene relación directa con la Autovía del Guadalhorce, situada al Norte, desde la cual se accede directamente, mediante el nuevo nudo de acceso planteado en el Documento de Revisión del PGOU de Málaga, que se ubica en la esquina Noroeste de este sector.

Código Seguro De Verificación	W1GQ5A4uUKmSh+Au0T+a8A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	07/03/2024 11:15:17
Observaciones		Página	8/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/W1GQ5A4uUKmSh+Au0T+a8A==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

nio y Asociados | Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.
a de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España

En cuanto a la ordenación prevista por el Documento de Revisión del PGOU de Málaga, al verse afectado en su zona norte por la línea de no edificación correspondiente a la Autovía del Guadalhorce y al nudo de acceso, y su zona de no edificación, así como por la carretera A-7054, ha sido necesario el ajuste en la disposición de las parcelas, ya que la parcela de uso productivo situada más al Noroeste resulta de difícil aprovechamiento debido a la configuración resultante de la misma, de forma que no se podría materializar toda la edificabilidad de acuerdo con la condiciones de ordenación determinadas por la ordenanza de este uso.

Por otra parte, como se ha expuesto con anterioridad, el Sector actualmente se encuentra atravesado por la carretera autonómica A-7054, con sus correspondientes afecciones, que queda excluida del ámbito del mismo, lo que es acorde a lo requerido en el informe de fecha 11.03.2022 emitido por el Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial de Málaga de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio.

En el PGOU de Málaga vigente esta afección desaparece al haberse trazado una trama viaria distinta superpuesta sobre esta carretera, que dejará de existir por la ejecución de las obras de urbanización de esta ordenación y de los sectores colindantes al Este de la misma. La permanencia de esta carretera que actualmente tiene una franja de protección de 25 metros, que es inedificable, ha de ser respetada hasta que esta carretera sea sustituida por la red viaria recogida en el PGOU de Málaga vigente. Ante esta situación de transitoriedad y al objeto de poder actuar a corto plazo, se ha optado por una solución que entendemos, es la más adecuada en este momento, pues respeta la actual titularidad de esta carretera hasta que pase a ser de titularidad municipal.

Por estas circunstancias, en este proyecto hemos optado por una solución para el desarrollo de esta ordenación que respeta, mediante la implantación de los espacios libres, las zonas de influencia de la actual carretera, desarrollándolas de forma paralela al trazado de la actual carretera y respetando su funcionalidad hasta el momento en que pase a ser de titularidad municipal, lo que se lleva a cabo proyectando una ordenación compatible con las exigencias antes indicadas y con las determinaciones del PGOU de Málaga, de forma que, cuando los terrenos de esta carretera pasen a ser de titularidad municipal y formar parte de la ordenación de este Sector de Actuación conforme a lo previsto en el PGOU, esto se produzca de forma natural, incorporando la red viaria establecida en las correspondientes fases de ejecución de las obras de urbanización y dando continuidad a las zonas verdes del sector (V.2.1-V.2.2 y V.3.1-V.3.2), como queda recogido en el apartado *4.- Plan de Etapas.-* del presente documento.

Además, se propone la implantación de una rotonda en el extremo noreste del sector en la que se hacen coincidir las circulaciones provenientes de la carretera A-7054 con la nueva estructura viaria que se desarrolla en este planeamiento, garantizando el perfecto funcionamiento de las diferentes circulaciones concurrentes en la misma y la seguridad vial.

Esta solución se posibilita por el hecho de que este documento plantea acumular un mayor techo edificable en la parcela L de uso logístico, en la que actualmente se encuentra el centro

Código Seguro De Verificación	W1GQ5A4uUKmSh+Au0T+a8A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	07/03/2024 11:15:17
Observaciones		Página	9/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/W1GQ5A4uUKmSh+Au0T+a8A==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

nio y Asociados | Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.
a de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España

logístico de la sociedad LIDL Supermercados, SAU en esta ciudad, zonificando el resto de las parcelas con uso productivo, comercial y de equipamiento en la zona no afectada por la carretera A-7054.

Actualmente, el acceso al Centro de Distribución de LIDL SUPERMERCADOS, SAU, se realiza a través del vial Oeste del Sector, coincidiendo el acceso norte con el trazado de la rotonda prevista al Noroeste del Sector. Una vez se ejecute esta rotonda la entrada a este centro de distribución deberá trasladarse para no interferir en la circulación de la misma.

La ordenación es de uso logístico-productivo y de tipo aislado, con una altura de PB+1 y PB+2.

Las Zonas Verdes se concentran en la zona próxima a la Autovía del Guadalhorce, creando una zona de transición entre las parcelas edificables y dicha arteria de comunicación.

De esta forma, se propone crear un conjunto edificatorio de marcado carácter logístico-productivo, capaz de dar respuesta a un déficit existente en la ciudad, en cuya urbanización se sostenga un nivel adecuado de calidad, posibilitando su posterior mantenimiento de la mejor forma posible para la futura vida de la urbanización.

2.3. ZONIFICACIÓN.

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

LOGÍSTICO (L). Comprende esta zona la parcela situada al Oeste de esta ordenación, destinada a actividades productivas de tipo Logístico, con una altura máxima de edificación de planta baja más una planta alta (PB+1).

PRODUCTIVO (P). Comprende esta zona la parcela situada al Este de esta ordenación, destinada a actividades productivas de tipo industrial, con una altura máxima de edificación de planta baja más dos plantas altas (PB+2).

SISTEMAS TÉCNICOS (ST). Comprende esta zona las parcelas destinadas a elementos técnicos de las infraestructuras de suministro del sector (centros de transformación).

EQUIPAMIENTO PÚBLICO (SIPS). Comprende la parcela situada al este de la ordenación, destinada al uso de equipamiento comunitario en su modalidad de Servicios de Interés Público y Social, con una altura de la edificación de Planta baja más una planta alta (PB+1).

VERDE (V). Comprende dos parcelas dedicadas al uso de Áreas Libres Públicas, que se sitúan en la zona norte del sector, relacionadas entre sí formando un sistema de áreas libres homogéneo, que a su vez completa la ordenación del sector. Tendrá esta zona el tratamiento

Código Seguro De Verificación	W1GQ5A4uUKmSh+Au0T+a8A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	07/03/2024 11:15:17
Observaciones		Página	10/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/W1GQ5A4uUKmSh+Au0T+a8A==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

nio y Asociados | Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.
a de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España

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

VIALES. Comprende el suelo destinado al uso de circulaciones rodadas y peatonales.

2.4. CUADRO DE ZONIFICACIÓN Y PARCELARIO.

Se aporta a continuación el cuadro de Zonificación y Parcelario resultado de la ordenación proyectada:

ZONA	USO	SUPERFICIE	ÍNDICE EDIFICABILIDAD	APROVECHAMIENTO	T.EDIFICABLE	
L	LOGÍSTICO	75.420 m²s	0,59 m²t/m²s	35.468,41 ua	44.335,51 m²t	
Total Parcelas de Uso Logístico		**75.420 m²s**		**35.468,41 ua**	**44.335,51 m²t**	
P	PRODUCTIVO	8.051 m²s	0,74 m²t/m²s	5.929,06 ua	5.929,06 m²t	
Total Parcelas de Uso Productivo		**8.051 m²s**		**5.929,06 ua**	**5.929,06 m²t**	
Co	COMERCIAL	10.074 m²s	0,74 m²t/m²s	11.866,93 ua	7.416,83 m²t	
Total Parcelas de Uso Comercial		**10.074 m²s**		**11.866,93 ua**	**7.416,83 m²t**	
Total Lucrativo		**93.545 m²s**		**53.264,40 ua**	**57.681,40 m²t**	
ST.1	SISTEMA TÉCNICO	50 m²s	---		---	
ST.2	SISTEMA TÉCNICO	50 m²s	---		---	
ST.3	SISTEMA TÉCNICO	50 m²s	---		---	
ST.4	SISTEMA TÉCNICO	56 m²s	---		---	
Total Parcelas de Sistemas Técnicos		**206 m²s**				
SIPS	EQUIPAMIENTO PÚBLICO	6.935 m²s	0,75 m²t/m²s		5.201,25 m²t	(**)
Total Parcela Equipamiento Público		**6.935 m²s**			**5.201,25 m²t**	
V.1	ÁREAS LIBRES PÚBLICAS	5.905 m²s	---		---	
V.2.1	ÁREAS LIBRES PÚBLICAS	645 m²s	---		---	(*)
V.2.2	ÁREAS LIBRES PÚBLICAS	20.857 m²s	---		---	
V.3.1	ÁREAS LIBRES PÚBLICAS	5.070 m²s	---		---	
V.3.2	ÁREAS LIBRES PÚBLICAS	1.030 m²s	---		---	(*)
Total Parcelas de Áreas Libres		**33.507 m²s**				
VIALES		**30.611 m²s**	---		---	
TOTAL SECTOR SUS-T.2 "ZOCUECA OESTE"		**164.804 m²s**	**0,35 m²t/m²s**		**57.681,40 m²t**	
DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO		7.029 m²s	---		---	
DOMINIO PÚBLICO DE CARRETERAS		4.521 m²s	---		---	
ÁMBITO ACTUACIÓN SUS-T.2 "ZOCUECA OESTE"		**176.354 m²s**			**57.681,40 m²t**	

(*) Parcelas no computables a efectos de reservas
(**) No computable a efectos de aprovechamiento.

Málaga, Junio de 2023.

Fdo.: ÁNGEL ASENJO DÍAZ.
Arquitecto.

Código Seguro De Verificación	W1GQ5A4uUKmSh+Au0T+a8A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	07/03/2024 11:15:17
Observaciones		Página	11/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/W1GQ5A4uUKmSh+Au0T+a8A==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

nio y Asociados | Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.
a de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España

3. PLANOS.

1. SITUACIÓN GENERAL 1/10.000
2. SITUACIÓN EN EL DOCUMENTO DE REVISIÓN DEL PGOU DE MÁLAGA. 1/2.500
3. ZONIFICACIÓN Y PARCELARIO. 1/1.000

Málaga, Junio de 2023.

Fdo.: ÁNGEL ASENJO DÍAZ.
Arquitecto.

Código Seguro De Verificación	W1GQ5A4uUKmSh+Au0T+a8A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	07/03/2024 11:15:17
Observaciones		Página	12/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/W1GQ5A4uUKmSh+Au0T+a8A==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

nio y Asociados | Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.
a de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España

Código Seguro De Verificación	W16Q5A4uUKkSh+Au0T+a8A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Aurora Rincón Santos	Firmado	07/03/2024 11:15:14
Observaciones		Página	13/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/W16Q5A4uUKkSh+Au0T+a8A==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015)		

RESUMEN EJECUTIVO

TEXTO REFUNDIDO

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN

DENOMINACION.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR DE ACTUACIÓN SUS-T.2 "ZOCUECA-OESTE" DEL DOCUMENTO DE REVISIÓN DEL PGOU DE MÁLAGA.

EXPTE Nº
1.181-PL

PLANO Nº
1

PLANO:
I.- PLANOS DE INFORMACIÓN.
SITUACIÓN GENERAL.

ESCALA
1/10.000

FECHA
JUNIO 2.023

ASENJO Y ASOCIADOS
ARQUITECTURA, INGENIERÍA Y URBANISMO SLP

ASENJO Y ASOCIADOS
PLAZA LA MALAGUETA, 3. EDF.HORIZONTE. MÁLAGA.
TFNO. 952.22.42.20 FAX. 952.22.23.18

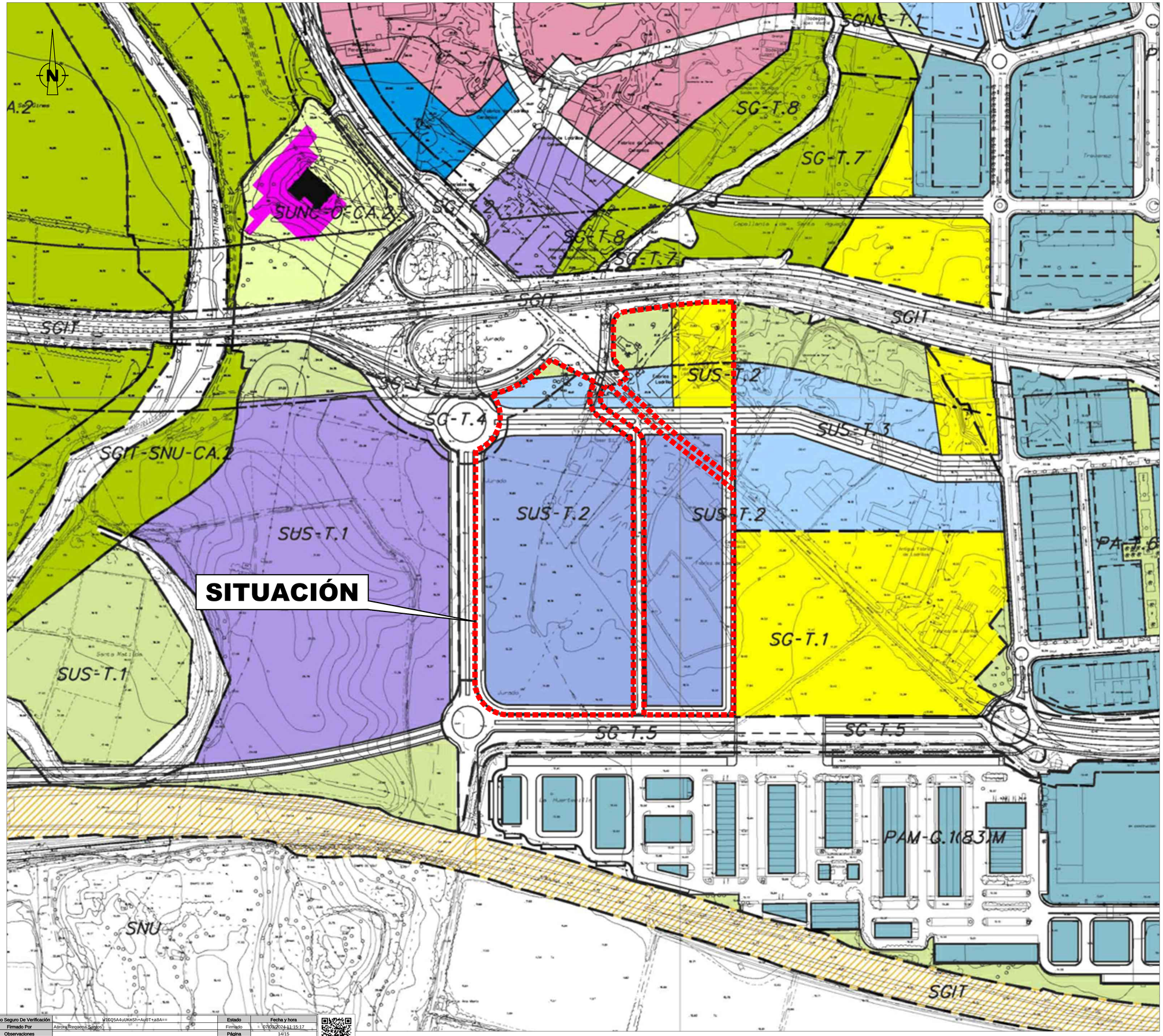
ARQUITECTO DIRECTOR: ANGEL ASENJO DIAZ
COLEGIADO Nº: 67

SUSTITUIDO

REVISIÓN

PROMOTOR/ES :

LIDL SUPERMERCADOS, S.A.U.
FIRMA



Límite Sector de Actuación

RESUMEN EJECUTIVO

TEXTO REFUNDIDO

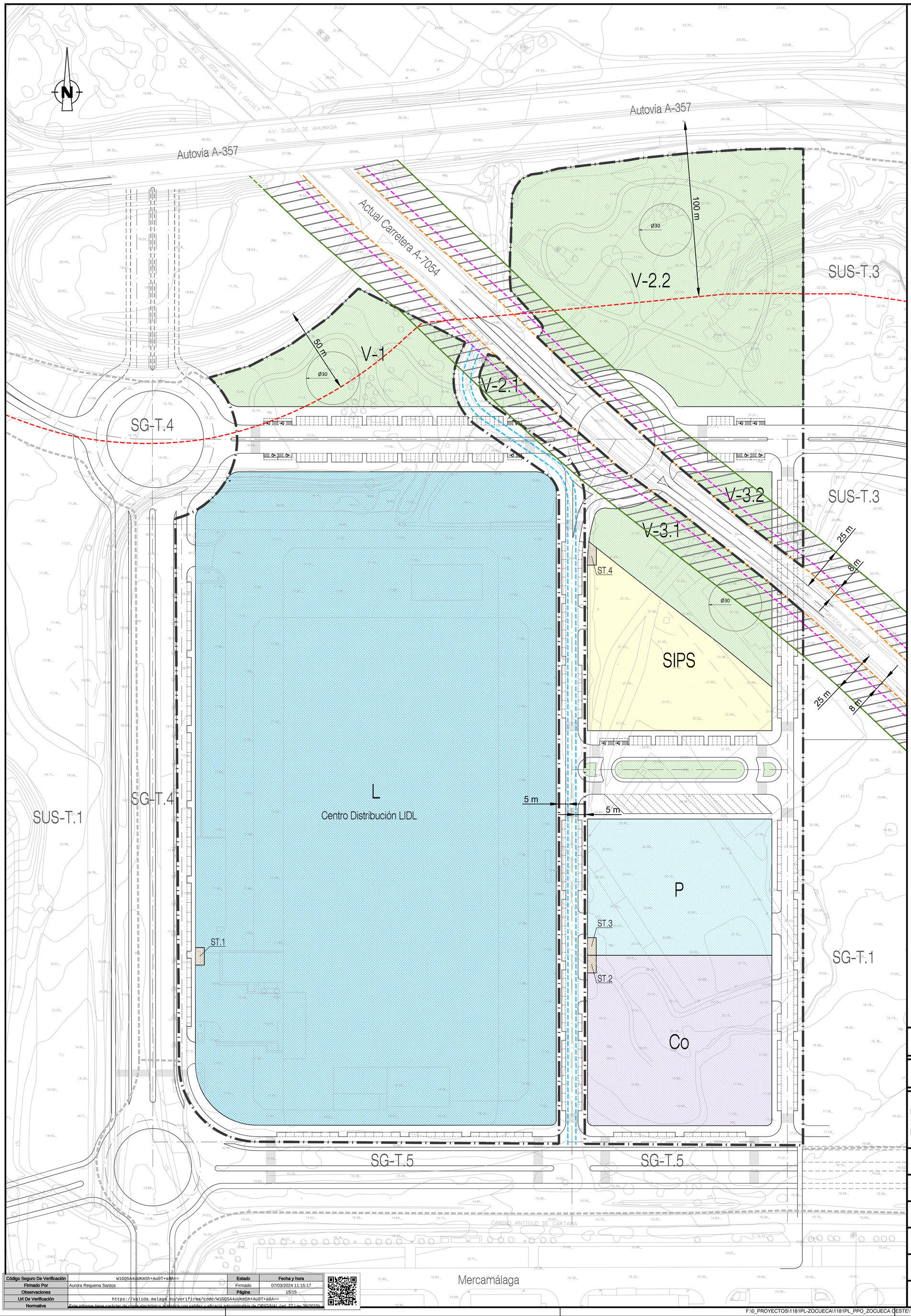
PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN

DENOMINACION.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR DE ACTUACIÓN SUS-T.2 "ZOCUECA-OESTE" DEL DOCUMENTO DE REVISIÓN DEL PGOU DE MÁLAGA.

EXPTE Nº 1.181-PL	PLANO: I.- PLANOS DE INFORMACIÓN.- SITUACIÓN EN EL DOCUMENTO DE REVISIÓN DEL PGOU DE MÁLAGA.
PLANO Nº 2	
ESCALA 1/2.500	ASENJO Y ASOCIADOS ARQUITECTURA, INGENIERIA Y URBANISMO SLP
FECHA JUNIO 2.023	ASENJO Y ASOCIADOS PLAZA LA MALAGUETA, 2 EDF.HORIZONTE. MALAGA TFNO. 952.22.42.25 FAX. 952.22.23.19 — ARQUITECTO DIRECTOR: ANGEL ASENJO DIAZ COLEGIADO Nº: 67
SUSTITUIDO	PROMOTOR/ES :
REVISION	LIDL SUPERMERCADOS, S.A.U. FIRMA

Código Seguro De Verificación	W1GQ5A4uUKmSh+Au9T+a8A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	07/03/2024 11:15:17
Observaciones		Página	14/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/W1GQ5A4uUKmSh+Au9T+a8A==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015)		



CUADRO DE ZONIFICACIÓN Y PARCELARIO

ZONA	USO	SUPERFICIE	ÍNDICE EDIFICABILIDAD	APROVECHAMIENTO	T.EDIFICABLE
L	LOGÍSTICO	75.420 m²s	0,59 m²t/m²s	35.468,41 ua	44.335,51 m²t
Total Parcelas de Uso Logístico		**75.420 m²s**		**35.468,41 ua**	**44.335,51 m²t**
P	PRODUCTIVO	8.051 m²s	0,74 m²t/m²s	5.929,06 ua	5.929,06 m²t
Total Parcelas de Uso Productivo		**8.051 m²s**		**5.929,06 ua**	**5.929,06 m²t**
Co	COMERCIAL	10.074 m²s	0,74 m²t/m²s	11.866,93 ua	7.416,83 m²t
Total Parcelas de Uso Comercial		**10.074 m²s**		**11.866,93 ua**	**7.416,83 m²t**
Total Lucrativo		**93.545 m²s**		**53.264,40 ua**	**57.681,40 m²t**
ST.1	SISTEMA TÉCNICO	50 m²s	---		---
ST.2	SISTEMA TÉCNICO	50 m²s	---		---
ST.3	SISTEMA TÉCNICO	50 m²s	---		---
ST.4	SISTEMA TÉCNICO	56 m²s	---		---
Total Parcelas de Sistemas Técnicos		**206 m²s**			
SIPS	EQUIPAMIENTO PÚBLICO	6.935 m²s	0,75 m²t/m²s		5.201,25 m²t (**)
Total Parcela Equipamiento Público		**6.935 m²s**			**5.201,25 m²t**
V.1	ÁREAS LIBRES PÚBLICAS	5.905 m²s	---		---
V.2.1	ÁREAS LIBRES PÚBLICAS	645 m²s	---		--- (*)
V.2.2	ÁREAS LIBRES PÚBLICAS	20.857 m²s	---		---
V.3.1	ÁREAS LIBRES PÚBLICAS	5.070 m²s	---		---
V.3.2	ÁREAS LIBRES PÚBLICAS	1.030 m²s	---		--- (*)
Total Parcelas de Áreas Libres		**33.507 m²s**			
VIALES		**30.611 m²s**	---		---
TOTAL SECTOR SUS-T.2 "ZOCUECA OESTE"		**164.804 m²s**	**0,35 m²t/m²s**		**57.681,40 m²t**
DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO		7.029 m²s	---		---
DOMINIO PÚBLICO DE CARRETERAS		4.521 m²s	---		---
ÁMBITO ACTUACIÓN SUS-T.2 "ZOCUECA OESTE"		**176.354 m²s**			**57.681,40 m²t**

(*) Parcelas no computables a efectos de reservas
(**) No computable a efectos de aprovechamiento.

- Línea Límite de Servidumbre Legal Ctra A-7054
- Línea Límite de Dominio Público de Ctra A-7054
- Zona de No Edificación Ctra A-7054 s/ modificación del artículo 56, apartado 1, de la ley 8/2001 de 12 de julio de Carreteras de Andalucía, por el art. 60.2 del decreto ley 26/2021 de 14.12.2021
- Línea Límite de la Edificación Ctra A-7054 s/ modificación del artículo 56, apartado 1, de la ley 8/2001 de 12 de julio de Carreteras de Andalucía, por el art. 60.2 del decreto ley 26/2021 de 14.12.2021
- Línea Límite de la Edificación Autovía A-357
- Dominio Público Hidráulico
- Límite S.G. de Comunicaciones y Transportes
- Límite Sector de Actuación

RESUMEN EJECUTIVO

TEXTO REFUNDIDO

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN

DENOMINACION.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR DE ACTUACIÓN SUS-T.2 "ZOCUECA-OESTE" DEL DOCUMENTO DE REVISIÓN DEL PGOU DE MÁLAGA.

EXPTE Nº 1.181-PL

PLANO Nº 3

PLANO: P.- PLANOS DE PROYECTO. ZONIFICACIÓN Y PARCELARIO.

ESCALA 1/1.000

FECHA JUNIO 2.023

SUSTITUIDO

REVISION

ASENJO Y ASOCIADOS
ARQUITECTURA, INGENIERIA Y URBANISMO SLP
ASENJO Y ASOCIADOS
PLAZA LA MALAGUETA, 2. EDF.HORIZONTE. MALAGA.
TFNO. 952.22.42.25 FAX: 952.22.23.18
ARQUITECTO DIRECTOR: ANGEL ASENJO DIAZ
COLEGIADO Nº: 67

PROMOTOR/ES :

LIDL SUPERMERCADOS, S.A.U.
FIRMA

Código Seguro De Verificación	W1GQ5A4uUKmSh+Au0T+a8A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	07/03/2024 11:15:17
Observaciones		Página	15/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/W1GQ5A4uUKmSh+Au0T+a8A==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015)		