

**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL
SUS-G.2 "CALLE PASCAL" DEL P.G.O.U
DE MÁLAGA**

MEMORIA

SITUACIÓN: MÁLAGA (MÁLAGA)

PROMOTOR:

LIDL SUPERMERCADOS S.A.U. &
CAMPOGRAN S.L.

AUTOR DEL PROYECTO: FRANCISCO M. FERNÁNDEZ LOPERA I.C.C.P.

FECHA: JULIO 2024

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SUS-G.2 “CALLE PASCAL” DEL P.G.O.U DE MÁLAGA

MEMORIA

1.	MEMORIA INFORMATIVA.....	- 9 -
1.1.	INTRODUCCIÓN.....	- 9 -
1.2.	SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	- 9 -
1.3.	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	- 10 -
1.3.1.	SUELO PÚBLICO ASOCIADO.....	- 11 -
1.3.2.	EXCESOS DE APROVECHAMIENTO EN EL SECTOR.....	- 11 -
1.4.	CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR	- 12 -
1.5.	USOS ACTUALES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.....	- 14 -
1.6.	MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA.....	- 14 -
1.6.1.	LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA (L.O.U.A.)	- 14 -
1.6.2.	REGLAMENTOS DE GESTIÓN URBANÍSTICA Y DE PLANEAMIENTO.....	- 15 -
1.6.3.	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MÁLAGA. APROBACIÓN JULIO 2011. - 15 -	
1.7.	ADECUACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN A LA LEY DE CARRETERAS . - 16 -	
1.8.	ADECUACIÓN DEL PPO AL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CORREDOR LITORAL - ANDALUZ	- 16 -
1.9.	CONCLUSIONES	- 17 -
2.	MEMORIA JUSTIFICATIVA	- 18 -
2.1.	DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE ACTUACIÓN	- 18 -

2.2.	CRITERIOS DE ACTUACIÓN.....	- 19 -
2.3.	DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.....	- 19 -
2.4.	ZONIFICACIÓN	- 20 -
2.5.	DENSIDADES Y VOLÚMENES RESULTANTES	- 22 -
2.6.	JUSTIFICACIÓN DE RESERVAS.....	- 23 -
2.6.1.	ÁREAS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS:.....	- 23 -
2.7.	COMPARACION DE CARACTERISTICAS PGOU.....	- 26 -
2.8.	CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS.....	- 26 -
2.9.	JUSTIFICACION DE AFECCIONES AÉREAS	- 27 -
2.10.	JUSTIFICACION DEL ARTICULO 30 DE LA LEY DE COSTAS.....	- 28 -
2.11.	DIVISIÓN EN UNIDADES DE EJECUCIÓN.	- 30 -
2.11.1.	JUSTIFICACION DE LA IDONEIDAD TECNICA	- 31 -
2.11.2.	JUSTIFICACION DE LA IDONEIDAD ECONOMICA.....	- 33 -
2.11.3.	REPERCUSION MEDIA DE LA URBANIZACIÓN.	- 33 -
2.11.4.	DIVISION EN UNIDADES DE EJECUCIÓN.	- 33 -
2.11.5.	UNIDAD DE EJECUCION II (UE-2).	- 37 -
2.11.6.	EQUILIBRIO INTERUNIDADES:.....	- 40 -
2.12.	INFRAESTRUCTURAS PROYECTADAS.....	- 41 -
2.13.	IDENTIFICACIÓN DE PROPIETARIOS.....	- 55 -
2.14.	COMPROMISOS A CONTRAER ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO Y LOS PROPIETARIOS.....	- 58 -
2.15.	GARANTIAS DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS.....	- 59 -
2.16.	ESTUDIO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO	- 59 -
2.17.	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN.	- 59 -
2.18.	CUADROS RESUMEN DE CARACTERISTICAS.....	- 61 -

2.19.	CONCLUSIONES.....	- 62 -
3.	ORDENANZAS.....	- 64 -
3.1.	RÉGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.....	- 65 -
3.1.1.	CONTENIDO.....	- 65 -
3.1.2.	CLASIFICACIÓN DEL SUELO.....	- 65 -
3.1.3.	ZONIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL.....	- 65 -
3.1.4.	TRATAMIENTO DEL SUBSUELO.....	- 66 -
3.1.5.	DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.....	- 66 -
3.1.6.	DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN.....	- 67 -
3.1.7.	SERVIDUMBRES AERONAUTICAS.....	- 68 -
3.1.8.	SERVIDUMBRES DE LA MA-20.....	- 69 -
3.1.9.	SERVIDUMBRES ACÚSTICAS.....	- 72 -
3.2.	NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.....	- 73 -
3.3.	NORMAS PARTICULARES DE LAS ZONAS.....	- 73 -
3.3.1.	ZONA DE USO PRODUCTIVO EMPRESARIAL (E-1).....	- 73 -
3.3.2.	ZONA DE USO PRODUCTIVO EMPRESARIAL (E-2).....	- 76 -
3.3.3.	ZONA DE USO COMERCIAL (CO).....	- 78 -
3.3.4.	ZONA DE SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL (SIPS).....	- 81 -
3.3.5.	ÁREAS LIBRES O ZONA VERDE (V).....	- 82 -
3.3.6.	ZONA VIARIA O VIALES.....	- 83 -
3.3.7.	ORDENANZAS SISTEMAS TÉCNICOS.....	- 83 -
4.	PLAN DE ETAPAS.....	- 84 -
4.1.	DEFINICIÓN DE ETAPAS.....	- 85 -
5.	ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.....	- 86 -
5.1.	OBJETO.....	- 87 -

- 5.2. PRESUPUESTO GLOBAL DE EJECUCIÓN.....- 87 -
- 5.3. COSTES UNITARIOS.....- 87 -
- 5.4. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONOMICA- 88 -
 - 5.4.1. OBJETO.....- 88 -
 - 5.4.2. MARCO LEGAL- 89 -
- 5.5. INFORME SOBRE LA SOSTENIBILIDAD ECONOMICA DEL DESARROLLO- 98 -
- 6. ANEJOS- **99** -
 - 6.1. JUSTIFICACION DE LA NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD- 100 -
 - 6.2. FICHA URBANISTICA DEL SECTOR SUS-G.2 DEL P.G.O.U. DE MALAGA- 112 -
 - 113
 - 6.3. PREVISION DE POTENCIA NECESARIA PARA EL CONSUMO ELECTRICO DEL SECTOR..... 114
 - 6.3.1. OBJETO..... 114
 - 6.3.2. BASES DE CÁLCULO. 114
 - 6.3.3. DESCRIPCIÓN BÁSICA DE LAS INSTALACIONES..... 116
 - 6.3.4. Red media tensión. 116
 - 6.3.5. Emplazamiento y características de los transformadores 116
 - 6.4. ESTUDIO PREVIO Y ESTIMACION PARA EL ALUMBRADO PÚBLICO..... 117
 - 6.4.1. OBJETO..... 117
 - 6.4.2. BASES DE DIMENSIONADO. 117
 - 6.4.3. CÁLCULOS..... 117
 - 6.4.4. Parámetros luminotécnicos. 117
 - 6.4.5. Previsión de potencia eléctrica por Unidad de Ejecución..... 119
 - 6.4.6. DESCRIPCIÓN BÁSICA DE LAS INSTALACIONES..... 120
- 7. PLANOS..... **122**

7.1.	PLANOS DE INFORMACION	122
7.1.1.	I-01 SITUACION	122
7.1.2.	I-02 SITUACIÓN EN EL POTAUM	122
7.1.3.	I-03 SITUACION EN EL PGOU	122
7.1.4.	I-04 AMBITO DE ACTUACION	122
7.1.5.	I-05 PROPIEDADES.....	122
7.1.6.	I-06 SERVIDUMBRES AERONAUTICAS.....	122
7.1.7.	I-07 MAPA ESTRATÉGICO DEL RUIDO	122
7.1.8.	I-08 AFECCIONES ACÚSTICAS.....	122
7.1.9.	I-09 AFECCIÓN CAUCES CONSOLIDADOS	122
7.1.10.	I-10 AFECCIÓN DOMINIO PUBLICO HIDRAULICO.....	122
7.1.11.	I-11 AFECCIÓN ARQUEOLÓGICA.....	122
7.1.12.	I-12 SERVIDUMBRES MA-20	122
7.1.13.	I-13B AFECCION LITORAL.....	122
7.1.14.	I-14 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.....	122
7.2.	PLANOS DE PLANEAMIENTO	122
7.2.1.	P-01 ZONIFICACION	122
7.2.2.	P-02 VOLUMENES.....	122
7.2.3.	P-2.2 VOLUMENES.....	123
7.2.4.	P-2.3 SECCION TRANSVERSAL COSTAS	123
7.2.5.	P-03 SECCIONES.....	123
7.2.6.	P-04 REPLANTEO	123
7.2.7.	P-05 LONGITUDINALES.....	123
7.2.8.	P-06 LONGITUDINALES (2).....	123
7.2.9.	P-07 AREAS LIBRES	123

7.2.10.	P-08 PAVIMENTACIÓN	123
7.2.11.	P-09 ETAPAS Y PROPIEDADES	123
7.2.12.	P-10 UE-1	123
7.2.13.	P-11 UE-2	123
7.3.	PLANOS DE SERVICIOS	123
7.3.1.	S-01 FECALES	123
7.3.2.	S-02 PLUVIALES	123
7.3.3.	S-03 ABASTECIMIENTO DE AGUA	123
7.3.4.	S-04 ELECTRICIDAD	123
7.3.5.	S-05 ALUMBRADO	123
7.3.6.	S-06 TELEFONIA	123
8.	DOCUMENTACION COMPLEMENTARIA.....	124
8.1.	ESTUDIO GEOTECNICO DEL AMBITO DEL PLAN PARCIAL	124
8.2.	ANALISIS DE EFECTOS AMBIENTALES	124
8.3.	ESTUDIO DE VIABILIDAD PARA LA REORDENACIÓN DEL ACTUAL ENLACE DEL P.K.3 DE LA MA-20 CON EL SECTOR SUS G-2 "CALLE PASCAL"	124
8.4.	RESUMEN EJECUTIVO	124
8.5.	INFORME SOBRE LA SOSTENIBILIDAD ECONOMICA	124
8.6.	SOLICITUD PARA A.E.S.A.	125
8.7.	ESTUDIO HIDROLOGICO E HIDRAÚLICO DEL RIO GUADALHORCE EN EL CONTEXTO DE SU AFECCIÓN AL SECTOR SUS-G2 DEL PGOU DE Málaga	125
8.8.	ESTUDIO DE LA AFECCIÓN HIDRAÚLICA DEL SECTOR AL ENLACE DE LA MA-20 125	
8.9.	CONSTESTACION A LOS INFORMES SECTORIALES DE LA DIRECCION GENERAL DE SOSTENIBILIDAD DE LA COSTA Y EL MAR	125
8.10.	INFORMES SECTORIALES	125



8.11.	CARTAS DE SOLICITUD PUNTO DE CONEXIÓN DE LAS COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS	126
8.12.	INFORME AMBIENTAL ESTRATEGICO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN E 21 DE AGOSTO 2020	126
8.13.	INFORME EMASA.....	126
8.14.	INFORMES GERENCIA DE URBANISMO.....	126
8.15.	ALEGACIONES AL PPO	126

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. INTRODUCCIÓN

Se redacta el presente Plan Parcial de Ordenación con el fin de ordenar los terrenos contenidos dentro del sector SUS-G.2 "Calle Pascal" del PGOU de Málaga, identificándose dentro del P.G.O.U. de Málaga con la ficha:

Barrio	Guadalhorce
Hoja	5
SUS-G.2 "Calle Pascal"	



1.2. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

Los terrenos ordenados del Sector de Actuación SUS-G.2 "Calle Pascal" del P.G.O.U. vigente de Málaga, se sitúan al sur del cauce del río Guadalhorce, delimitados al oeste por la calle Pascal y el polígono Villa Rosa, al este por la Autovía de Guadalmar, y al sur por la carretera de Guadalmar y el sector PAM G-5 "Villa Rosa 1".

Estos terrenos están llamados a completar y cerrar la trama urbana de la zona próxima al Río Guadalhorce en que se ubica.

La superficie total del ámbito de este Sector de Actuación, que mediante el presente documento se ordena, es de **72.981,90 m²**.

1.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

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

Tabla 1. CUADRO DE PROPIEDADES APORTADAS AL SECTOR

SECTOR SUS-G.2			
PROPIEDADES APORTADAS			
PARCELA	PROPIEDADES	SUPERFICIE (m ²)	%
1	LIDL SUP.-CAMPOGRAN	30.179,39	41,35%
2	D. ROQUE BELMONTENY y otros	21.247,45	29,11%
3	D. TOMAS MAESTRE	7.739,24	10,60%
4	D. A. MERCHAN	5.583,77	7,65%
5	D. JOSÉ LEIVA y otros	4.932,19	6,77%
6	INTURSOL	2.154,42	2,95%
COMPUTABLE A EFECTOS DE APROVECHAMIENTO		71.836,46	
7	DOMINIO PUBLICO ASOCIADO (CAMINO VILLAROSA)	1.145,44	1,57%
TOTAL SECTOR SUS-G.2		72.981,90	100,00%

	PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUS-G.2 "CALLE PASCAL" DEL P.G.O.U. DE MÁLAGA.	Edición	Versión ref04	Página - 11 -
		Fecha	JULIO 2024	

1.3.1. SUELO PÚBLICO ASOCIADO.

Dentro del ámbito del sector se ha comprobado que existe un suelo público asociado, que se grafía como la parcela número siete, con una extensión de 1.145,44 m² y que se corresponde con el camino público denominado “Villa Rosa”.

Como en ningún caso, esta superficie de suelo público asociado puede generar un incremento de aprovechamiento subjetivo a favor de los propietarios particulares afectados, según se indica en el Capítulo Tercero:” Bienes de Dominio Público en las Unidades de Ejecución” del Título XV de la Memoria de Gestión del PGOU de Málaga, se opta, en este plan parcial, para no disminuir el aprovechamiento objetivo del Sector (condicionante preceptivo de la ficha del Sector), por mantener el aprovechamiento medio así como la edificabilidad prevista, de manera que los aprovechamientos resultantes se adjudicarán a la Administración Actuante en concepto de Excesos de Aprovechamiento.

Estos excesos se calculan en el apartado 1.3.2. siguiente.

1.3.2. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO EN EL SECTOR.

Tal y como se recoge en la ficha existente en la PGOU el sector tiene asignados excesos de aprovechamiento.

El cálculo de los excesos resultantes del sector con los datos reflejados en el PPO, es el siguiente:

$$\text{EXCESOS DE APROVECHAMIENTO} = \text{APROVECHAMIENTO OBJETIVO} - \text{APROVECHAMIENTO SUBJETIVO} - 10\% \text{ CESIÓN MUNICIPAL}$$

Así pues partiendo de los siguientes datos:

- Aprovechamiento objetivo del sector(AO): **28.014,64 uuaa**
- Aprovechamiento Subjetivo de los propietarios de suelo del sector AS = (0,9 x Superficie x Aprovechamiento medio)

Siendo:

- o Superficie del sector con derecho a aprovechamiento: 71.836,46 m²
- o Aprovechamiento medio del área de reparto (AM): 0.303 (s/ficha PGOU)

Resulta un **AS = 0,9 x 71.836,46 x 0,303 = 19.589,80 uuaa**

- Cesión municipal del 10% del aprovechamiento (0,10xAO): **2.801,46 uuaa**

MEMORIA	DOCUMENTO 1. MEMORIA Y ANEJOS
---------	-------------------------------



Se obtienen los excesos totales:

$$(AO-AS-0,10xAO) = 28.014,64 - 19.589,80 - 2.801,46 = 5.623,38 \text{ uuaa}$$

Por tanto los excesos a asignar a este sector ascienden a **5.623.38 uu.aa.**

Estos excesos se reparten en el apartado correspondiente a la división de las unidades de ejecución (UE-1 y UE-2) conforme a los siguientes criterios:

- Evitar la división del aprovechamiento de los propietarios de excesos entre las dos unidades de ejecución.
- Mejorar el equilibrio de cargas y beneficios entre las unidades.

Según información aportada en el informe del departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Málaga, de junio de 2.021 el sector SUS G-2 tiene ya asignados excesos de aprovechamiento por un total de 5.300,17 uuaa que corresponde según las actas de ocupación facilitadas a:

- Bahía de Málaga Desarrollos Integrales S.L. (3.642,30 uu.aa). Según acta de ocupación de 22 de septiembre de 2016.
- Francisco de Paula Sánchez y M.^a Carmen Gallego (1.657,87 uu.aa). Según acta de ocupación de 3 de abril de 2018.

Por lo tanto, se adjudican a la Gerencia Municipal de Urbanismo los excesos de aprovechamiento restantes, que ascienden a:

$$5.623,38 - 5.300,17 = 323,21 \text{ uuaa}$$

1.4. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

El objeto del presente apartado es la descripción de las características actuales del territorio en sus aspectos topográficos y climatológicos. Estos, en líneas generales son los siguientes:

a) Topográficas del terreno.

Se trata de terrenos que presentan una topografía plana con sensible caída hacia el río Guadalhorce que, con el tratamiento adecuado de urbanización resultará apta para el uso productivo, por sus características topográficas, por su emplazamiento de inmejorable accesibilidad y por su excepcional interrelación con el resto de la ciudad.

	PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUS-G.2 "CALLE PASCAL" DEL P.G.O.U. DE MÁLAGA.	Edición	Versión ref04	Página - 13 -
		Fecha	JULIO 2024	

Se encuentran estos terrenos colindantes por el Sur, con terrenos con planeamiento aprobado correspondientes al Sector PAM-G.5(T) del PGOU por el Este con la Autovía del Mediterráneo, al Norte con el Río Guadalhorce y al Oeste con el Polígono Industrial "Villa Rosa".

Se trata por tanto de una pieza de suelo cuyo tratamiento urbanístico actual le confiere un carácter de "isla" entre suelos urbanos consolidados y en vías de consolidación, lo que conlleva un indudable tratamiento diferencial respecto de su entorno.

Por tanto, no ofrece aspectos singulares que puedan dificultar la ejecución de las infraestructuras previstas.

b) Climatológicas del entorno.

En cuanto a temperaturas, la nota más destacada de la zona es la poca amplitud térmica, predominando una relativa suavidad de las temperaturas.

Las precipitaciones se caracterizan por una gran irregularidad que es manifiesta tanto en sus periodos como en su duración e intensidad.

En cuanto a la insolación, el municipio de Málaga disfruta de unas 2.820 horas de sol al año. Por término medio, se puede decir que 140 días se presentan totalmente despejados, en 180 días se alternan nubes y claros y solamente 45 días el cielo puede aparecer totalmente encapotado y permanecer así todo o la mayor parte del día.

En relación a los vientos, cabe reseñar que los vientos más frecuentes son los de componente NW en invierno y SE en verano, no siendo ningunos de ellos especialmente fuertes.

Debido fundamentalmente a la proximidad del mar, la humedad relativa es algo importante, situándose alrededor del 60 % anual por término medio.

c) Vegetación Existente.

La vegetación es prácticamente nula, y se localiza muy dispersa en el ámbito del sector siendo en general de monte bajo, sin mayor concentración de especies.

d) Paisaje.

El soporte lo constituye la indicada topografía, prácticamente plana, con escasa pendiente, y sin ningún elemento paisajístico digno de mención.

MEMORIA	DOCUMENTO 1. MEMORIA Y ANEJOS
---------	-------------------------------



1.5. USOS ACTUALES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

Los terrenos delimitados por el Sector SUS-G.2, se encuentran atravesados en la zona próxima al lindero Sur por el Camino de Villa Rosa, sobre el que se plantea un sistema viario de conexión entre la antigua carretera N-340 y la Autovía del Mediterráneo.

En la actualidad los terrenos que comprenden el sector se encuentran sin uso específico, en estado de abandono, con presencia de pastizal, zonas colonizadas de erial y zonas de depósito de tierras limpias.

Su situación es idónea por su cercanía con dicha Autovía del Mediterráneo, que le proporciona una accesibilidad inmejorable.

Desde el punto de vista del saneamiento de aguas residuales y pluviales y el abastecimiento de agua, se llevará a cabo la correspondiente expansión de las redes generales de la ciudad completando las existentes en la urbanización colindante del polígono industrial Villa Rosa.

En lo referente a las redes de electricidad y telefonía, dado que existen en las proximidades conducciones aéreas y enterradas, respectivamente, no existen impedimentos para realizar las correspondientes conexiones previa consulta a las compañías suministradoras de estos servicios.

1.6. MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA

1.6.1. LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA (L.O.U.A.)

Las determinaciones que han constituido la base para el desarrollo del presente proyecto de Plan Parcial de Ordenación, son las contempladas en el Título 1, Capítulo 11 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, que de forma específica quedan definidas en el art. 13, en el que se hace referencia a las determinaciones que han de contener los Planes Parciales, que de forma resumida se exponen a continuación:

- a) Trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y enlaces con el sistema general de comunicaciones.
- b) Delimitación de zonas de ordenación, con asignación de usos pormenorizados y tipologías edificatorias, y su regulación mediante ordenanzas.
- c) Fijación de superficie y características de reseñas para dotaciones, incluidas las relativas a aparcamientos.

- d) Trazado y características de las galerías y redes propias del sector, de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, telecomunicaciones, gas natural, etc.
- e) Plan de Etapas.
- f) Evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización, y en su caso de las dotaciones.

Todo ello se detalla a lo largo del desarrollo del presente trabajo, incluido en los distintos apartados del mismo y recogido de forma sistemática.

Los módulos de equipamiento se ajustan a lo previsto en el Artículo 17 de la LOUA de la forma siguiente:

"Las reseñas para dotaciones serán, en suelo con uso característico industrial, entre el catorce y veinte por ciento de la superficie del sector, debiendo destinarse como mínimo el diez por ciento a parques y jardines; además **entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable**".

1.6.2. REGLAMENTOS DE GESTIÓN URBANÍSTICA Y DE PLANEAMIENTO

Asimismo, de conformidad con la Disposición Derogatoria de la Ley del Suelo Andaluza, se han tenido en cuenta de forma supletoria y en todo lo compatible con la LOUA, las disposiciones del RD 2159/1978, de 23 de Junio (Reglamento de Planeamiento) y del RD 3288/1978, de 25 de Agosto (Reglamento de Gestión Urbanística).

1.6.3. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MÁLAGA. APROBACIÓN JULIO 2011.

El Documento del Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga, incluye los terrenos en estudio, en el Sector de Actuación denominado SUS-G.2 "Calle Pascal" con la clasificación de Suelo Urbanizable Sectorizado.

En la Ficha de Características del Sector se establecen las siguientes características generales:

Superficie:	72.704,64 m ²
Índice de Edificabilidad Global	0,30 m ² t/m ² s
Edificabilidad Total:	21.811,39 m ² t

Uso Global:	Productivo-Empresarial
Sistema de Actuación:	Compensación

Estas características constituyen la base de desarrollo del presente Plan Parcial de Ordenación.

Es importante destacar que, tras reciente medición, la superficie del sector es **72.981,90 m²**.

1.7. ADECUACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN A LA LEY DE CARRETERAS

De conformidad con lo establecido por la vigente Ley 37/2015 de 29 de septiembre, de Carreteras, y su Reglamento General (RD 1812/1994, de 2 de septiembre) se indican en los planos correspondientes de este plan parcial las zonas de protección del viario estatal (MA-20), así como la línea límite de la edificación.

En dichas zonas serán de aplicación las limitaciones establecidas por dicha ley y por el reglamento general.

Estas limitaciones quedarán especificadas en el capítulo de ordenanzas correspondientes.

No se podrán conceder licencias de primera ocupación de las edificaciones, mientras no se encuentre operativo, previa autorización de la Dirección General de Carreteras, la adecuación del acceso desde la rotonda de Guadalmar ya existente y se encuentren terminadas las obras de urbanización. El coste de los trabajos de adecuación del acceso actual al nuevo uso correrá a cargo del promotor o promotores de la actuación.

1.8. ADECUACIÓN DEL PPO AL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CORREDOR LITORAL - ANDALUZ

De acuerdo a este documento, los terrenos quedan incluidos en parte dentro de la banda de 500 m. desde la demarcación de Costas, y calificados como suelo urbanizable sectorizado, con clasificación incorporada en el PGOU de Málaga, y contemplado así en el POTAUM. Por tanto, su desarrollo de acuerdo a las determinaciones del PGOU de referencia es posible y no entra en conflicto con otros planes sectoriales de desarrollo y de protección del litoral.

	PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUS-G.2 "CALLE PASCAL" DEL P.G.O.U. DE MÁLAGA.	Edición	Versión ref04	Página - 17 -
		Fecha	JULIO 2024	

1.9. CONCLUSIONES

Estas características urbanísticas, así como los antecedentes expuestos anteriormente, constituyen la base de desarrollo del presente Plan Parcial de Ordenación del Sector de Actuación SUS-G.2 "CALLE PASCAL" del PGOU de Málaga, permitiendo establecer el adecuado marco reglado para el desarrollo de estos terrenos.

PROYECTA IMPRONTA EN LA CONSTRUCCION SL.

EL Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos



Fdo.: Francisco Fernández Lopera (Col. nº18144)

MEMORIA	DOCUMENTO 1. MEMORIA Y ANEJOS
---------	-------------------------------



2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE ACTUACIÓN

El ámbito sobre el que se desarrolla el presente Plan Parcial de Ordenación, comprende los terrenos del Sector de Actuación SUS-G.2 "Calle Pascal" del Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga respecto del que se ha llevado a cabo un reajuste de sus límites, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.3.8, apartado 10, de la sección cuarta, capítulo III, del título II de las Normas Urbanísticas del Documento del Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga.

Dicho reajuste se ha llevado a cabo con el objetivo de ofrecer una mejor ordenación del sector, incorporándose por el lindero oeste parte de terrenos que, pertenecientes a la finca registral 8.809-B, se encontraban fuera de su ámbito, y que ha resultado necesario incorporar dada la reducción del sector que se ha tenido que llevar a cabo por el lindero sur, al haberse incluido en el sector colindante PAM-G5, terrenos que, pertenecientes a las mismas propietarias de dicho sector, se hallaban incluidos en el Sector SUS-G-2, habiéndolo así manifestado las propietarias de dichos terrenos, en acta notarial de fecha 24 de octubre de 2006, y al objeto de no reducir el aprovechamiento objetivo del Sector SUS-G.2. Quedando fijado el nuevo límite del Sector, por el lindero sur, en el límite de la carga externa vinculada al Sector PAM-G-5. Continuando con lo expuesto, por el lindero sureste, se incorporan terrenos que, calificados de zona verde y pertenecientes a la finca registral 8.809-B no fueron expropiados por el Ministerio de Fomento para la construcción de la autovía de la Costa del Sol ni para la ampliación del acceso sur al aeropuerto, no estando dichos terrenos incluidos en ningún sector, por lo que resulta conveniente su incorporación al SUS-G.2, al pertenecer, además, a la misma finca registral que se encuentra incluida en el sector.

	PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUS-G.2 "CALLE PASCAL" DEL P.G.O.U. DE MÁLAGA.	Edición	Versión ref04	Página - 19 -
		Fecha	JULIO 2024	

Además, se ha realizado un pequeño reajuste de los límites sur y este para adaptarlos al límite de expropiación de autovía y el de afección del Dominio Público Hidráulico.

Se introduce también dentro del sector la delimitación de la parcela de dominio público (n.7) , correspondiente a la carretera de Guadalmar, con un ancho de 5,5 m y una superficie total de 1.145,44 m² , conforme al informe del Servicio de Patrimonio Municipal de 21 de agosto de 2.015.

La superficie total del sector de Actuación, que mediante el presente documento se ordena, una vez realizados los reajustes señalados es de 72.981,90 m².

La delimitación física se produce al Sur, con terrenos con planeamiento aprobado correspondientes al sector PAM-G.5(T) del Documento de Revisión-Adaptación del PGOU de Málaga, por el Este con la Autovía del Mediterráneo, al Norte con el Río Guadalhorce y al Oeste con el Polígono Industrial "Villa Rosa".

2.2. CRITERIOS DE ACTUACIÓN

Se pretende tener como objetivo básico, la creación de un núcleo urbanizado para la implantación de usos productivos empresariales y comerciales servido por sus correspondientes equipamientos, adaptando las asignaciones de uso del suelo a los contenidos de la LOUA, así como al Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga.

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

2.3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

La ordenación definida en el presente documento se realiza de acuerdo con las determinaciones del PGOU de Málaga.

Tomando en consideración las determinantes 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 y la implantación de las parcelas destinadas a SIPS.

MEMORIA	DOCUMENTO 1. MEMORIA Y ANEJOS
---------	-------------------------------

	PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUS-G.2 "CALLE PASCAL" DEL P.G.O.U. DE MÁLAGA.	Edición	Versión ref04	Página - 20 -
		Fecha	JULIO 2024	

Los terrenos ordenados constituyen una pieza clave en el desarrollo de la zona donde quedan enclavados, rodeados por suelos urbanos consolidados o en vías de consolidación, con lo que se completa la trama urbana de esta zona.

La ordenación propuesta tiene relación directa con la Autovía del Mediterráneo, situada al Oeste, desde la cual se accede directamente, mediante el nudo de acceso de la urbanización Guadalmar.

El uso global cualificado en la ordenanza es el uso Productivo Empresarial (PROD-5), con una tipología de edificación de Ciudad Jardín (CJ), con una altura que oscila entre PB+2 y PB+3, dentro de las alturas máximas fijadas en la Ficha de Características de Sector SUS-G.2 "Calle Pascal" del PGOU de Málaga.

Los usos comerciales se plantean en la zona sur del sector, con fachada al vial de nueva creación de enlace de acceso sur al Aeropuerto de Málaga desde la Autovía del Mediterráneo, así como en la zona norte, con fachada a la calle de nueva creación y a la calle Pascal, a fin de repartir el uso comercial entre las dos unidades de ejecución planteadas, como ya se verá más adelante. Los usos de tipo empresarial se disponen en las zonas Sur, Este y Norte del sector.

Las parcelas previstas para Sistemas de Interés Público y Social (SIPS) se sitúan en la zona Oeste del sector.

Las Zonas Verdes se concentran en la zona próxima a la Autovía del Mediterráneo, que sirve de separación de este eje viario, en la zona central de la ordenación y en la ribera del río Guadalhorce, como una franja de transición entre ésta y la ordenación del Sector SUS-G.2, conservando la arboleda existente al Norte del Sector.

De esta forma, se propone crear un conjunto edificatorio de marcado carácter 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.

2.4. 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 indican a continuación y que se describen en los apartados siguientes:

- ✓ Productivo Empresarial (EMP)
- ✓ Comercial (CO)

MEMORIA	DOCUMENTO 1. MEMORIA Y ANEJOS
---------	-------------------------------

	PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUS-G.2 "CALLE PASCAL" DEL P.G.O.U. DE MÁLAGA.	Edición	Versión ref04	Página - 21 -
		Fecha	JULIO 2024	

- ✓ Sistemas de Interés Público y Social (SIPS)
- ✓ Áreas Libres (V)
- ✓ Sistemas técnicos
- ✓ Viario

Las características de cada una de ellas son las que se detallan a continuación:

PRODUCTIVO EMPRESARIAL (EMP).

Comprende esta zona el conjunto de parcelas situadas en las zonas este y Norte, destinadas a actividades de tipo Empresarial, con una altura máxima de edificación de planta baja más tres en las parcelas situadas al este, con fachada a la autovía del Mediterráneo, en las que se eliminarán los aparcamientos en superficie, y planta baja + 1 en la parcela situada al norte, con posibilidad de establecer en el área libre de la parcela zonas de aparcamientos en superficie, siempre que los mínimos establecidos por ordenanzas se sitúen en planta sótano de la parcela.

COMERCIAL (CO).

Comprende esta zona la parcela situada en la zona Sur de la ordenación, con fachada al futuro vial que se plantea sobre el camino de Villa Rosa, destinada a actividades de tipo Comercial, así como en la zona norte, con fachada a la calle de nueva creación y a la calle Pascal, empleándose una tipología de baja densidad, mediante edificio exento, permitiendo la existencia de zonas ajardinadas y de aparcamientos alrededor de la misma, siempre que los mínimos establecidos por ordenanzas se sitúen en planta sótano de la parcela, con una altura de la edificación de Planta baja más una.

SISTEMAS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL (SIPS).

Comprende las parcelas situadas en la zona Oeste de la ordenación, destinadas a actividades dotacionales de uso público, empleándose una tipología de baja densidad, mediante edificio exento, permitiendo la existencia de zonas ajardinadas alrededor de la misma, con una altura de la edificación de Planta baja más una.

VERDE (V).

Comprende las parcelas dedicadas al uso de Áreas Libres, que se sitúan en las zonas de borde Norte y Este del sector y en la zona central de la ordenación, relacionadas entre sí formando un sistema de áreas libres homogéneo, que a su vez completa la ordenación del sector. Tendrá esta zona el tratamiento adecuado en el posterior Proyecto de Urbanización, ordenándose conforme a los criterios municipales al respecto.

MEMORIA	DOCUMENTO 1. MEMORIA Y ANEJOS
---------	-------------------------------

SISTEMAS TECNICOS (ST)

Estos están formados por tres parcelas de pequeña entidad, destinadas dos de ellas a alojar centros de transformación, y una tercer para situar para establecer una estación de bombeo de aguas residuales.

VIALES

Comprende el suelo destinado al uso de circulaciones rodadas y peatonales, así como zonas de aparcamientos públicos.

2.5. DENSIDADES Y VOLÚMENES RESULTANTES

Como resultado de la ordenación proyectada, dentro del presente Plan Parcial de Ordenación, se obtienen los valores característicos que se recogen en el siguiente cuadro:

Tabla 2. CUADRO DE CARACTERISTICAS GENERALES

SECTOR SUS-G.2				
PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	T. EDIFICABLE	ORDENANZA
EMP-1	1.310,56	2,70522	3.545,35	E-1
EMP-2	1.396,40	2,95545	4.126,99	E-1
EMP-3	1.396,51	2,08301	2.908,94	E-1
EMP-4	1.310,27	2,202725	2.886,16	E-1
EMP-5	5.415,64	0,75	4.061,73	E-2
TOTAL	10.829,38		17.529,18	
COMERCIAL-1	4.980,67	0,50	2.490,34	C
COMERCIAL-2	3.743,85	0,50	1.871,93	C
TOTAL	8.724,52		4.362,26	
SIPS-1*	2.315,34		1.669,04	
SIPS-2*	2.026,16		1.330,96	
TOTAL	4.341,50		3.000,00	
V-1	2.042,39			
V-2	1.945,72			
V-3	5.251,16			
V-4	7.477,02			
V-5	7.204,70			
TOTAL	23.920,99			

SECTOR SUS-G.2				
PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	T. EDIFICABLE	ORDENANZA
ST-1	60,02			
ST-2	60			
ST-3	24,99			
TOTAL	145,01			
VIARIO	25.020,50			
TOTAL	25.020,50			
TOTAL T. LUCRATIVO			21.891,44	
TOTAL	72.981,90			
*NO COMPUTAN URBANISTICAMENTE LAS SUPERFICIES CONSTRUIDAS DE LAS DOTACIONES				

El índice de edificabilidad bruta de este sector, en relación a la superficie bruta del sector resulta ser de:

$$21.891,44 \text{ m}^2\text{t.} / 72.981,90 \text{ m}^2\text{s} = 0,29999 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}.$$

El Aprovechamiento Objetivo total es de 28.014,64 u.u.a.a. mayor que el establecido en la ficha como aprovechamiento mínimo 27.918,58 u.u.a.a. , por tanto cumple con este condicionante la ordenación planteada.

*No computable urbanísticamente la superficie construida de las dotaciones.

LA ORDENACIÓN DE VOLUMENES Y ALINEACIONES EXPUESTA EN ESTE PLAN PARCIAL ES SUSCEPTIBLE DE SER MODIFICADA MEDIANTE ESTUDIO DE DETALLE

2.6. JUSTIFICACIÓN DE RESERVAS.

2.6.1. ÁREAS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS:

A continuación, realizamos la justificación de las dotaciones proyectadas, tomando como referencia en primer lugar lo exigido por el Reglamento de Planeamiento y, a continuación, las condiciones que en el Art. 17 de la LOUA, se dan para un Uso Industrial a efectos de reservas.

* REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO_ (Art. II del Anexo al Reglamento de Planeamiento).

Los módulos mínimos de reserva para dotaciones en Planes Parciales que desarrollen suelos industriales serán los siguientes:

MEMORIA	DOCUMENTO 1. MEMORIA Y ANEJOS
----------------	--------------------------------------

1. Sistema de espacios libres de dominio y uso público:

El módulo mínimo de reserva será el 10 % de la superficie total ordenada, a la que se vincula el uso industrial en el planeamiento de rango superior.

Los jardines a que se refiere el artículo 3 de este anexo deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 4 para ser computables como elementos pertenecientes al sistema de espacios libres.

2. Servicios de interés público y social:

El módulo mínimo de reserva será el 4 % de la superficie total ordenada, a la que se vincula el uso industrial en planeamiento de rango superior. Esta reseña, de acuerdo con lo establecido en el artículo 6 de este anexo, se descompondrá de la siguiente forma:

- Parque deportivo: 2 %
- Equipamiento comercial: 1 %
- Equipamiento social: 1 %

Según el arto 17 de la LOUA, en suelos con uso característico industrial o terciario, se reservará para dotaciones entre el 14% y el 20% de la superficie del Sector, debiendo destinarse como mínimo el 10% a parques y jardines, lo que pasamos a justificar a continuación.

Estas reservas quedan justificadas según se desprende del siguiente cuadro:

CUADRO COMPARATIVO DE DOTACIONES				
RESERVAS	REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO		PROPUESTA PPO	
	% sup. sector	M2	% sup. sector	M2
AREAS LIBRES	10,00%	7.298,10	32,79%	23.921,06
SIPS	4,00%	2.919,28	5,95%	4.341,49

	PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUS-G.2 "CALLE PASCAL" DEL P.G.O.U. DE MÁLAGA.	Edición	Versión ref04	Página - 25 -
		Fecha	JULIO 2024	

De estas reservas, las parcelas de áreas libres ordenadas son computables según las condiciones señaladas al respecto en el Reglamento de Planeamiento, en cuanto a que su superficie resulte no inferior a 1.000 m² y en las que puede inscribirse una circunferencia de 30 m de diámetro.

* LEY 7/2002 DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA (LOUA).

APARCAMIENTOS.

Justificamos la dotación mínima de aparcamientos en viario público establecida en la LOUA:

Dotación de aparcamientos en viario público (uso industrial):

Entre 0,5 y 1 plaza por cada 100 m²t = Entre 107 Y 214 plazas

El Plan Parcial prevé una dotación de aparcamientos de **166 plazas** situadas en viario público, de las cuales **10 plazas son para minusválidos**, lo que resulta superior al mínimo exigido.

En relación al PGOU de Málaga, la dotación de aparcamientos en suelo urbanizable en el interior de parcelas será de 1,5 plazas/100 m²c (Art. 6.7.3 PGOU de Málaga):

1,5 x 21.891,44 / 100 = 329 plazas

El Plan Parcial prevé una dotación de aparcamientos al interior de parcelas, que necesariamente deberán situarse en planta sótano, de:

Al interior parcela empresarial EMP (*):(3 plaza / 100 m²c)=521 plazas

Al interior parcela comercial CO (**):(1 plaza / 50 m²c)=82 plazas

Al interior parcelas dotacionales SIPS (***):(1 plaza / 100 m²c)=30 plazas

(*): Art. 12.11.9 PGOU de Málaga.

(**): Art. 12.12.4 PGOU de Málaga.

(***): Art. 6.7.3 PGOU de Málaga.

Dado que el total de plazas es (521+82+30=) 633 es superior a lo exigido en el propio plan general y por tanto cumple normativa.

Lo que resulta superior al mínimo exigido.

De acuerdo con el Arto. 35.1. de la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, deberá reservarse como mínimo una plaza para personas con movilidad reducida por cada cuarenta plazas o

MEMORIA	DOCUMENTO 1. MEMORIA Y ANEJOS
---------	-------------------------------

fracción. El presente Plan Parcial reserva 10 plazas para personas con movilidad reducida situadas en la red viaria, ubicadas lo más próximas posible a los puntos de cruce entre los itinerarios peatonales accesibles y los itinerarios vehiculares, tal y como determina la indicada Orden en su Art., 35.2. Han sido grafiadas éstas plazas de acuerdo con las dimensiones mínimas que esta normativa establece, de 5,00 m de longitud x 2,20 m de ancho, que además, disponen de una zona de aproximación y transferencia posterior de anchura igual a la de la plaza y una longitud mínima de 1,5 m. Por tratarse de suelo industrial, de acuerdo con el art. 7.3.4 del PGOU, el ancho mínimo de las plazas de aparcamiento es de 2,25 m y por tanto, la dimensión de estas plazas es de 2,25 m x 6,50 m.

Por tanto, queda justificado el cumplimiento de las reservas mínimas de aparcamiento establecidas por la LOUA así como por la Normativa del PGOU y Orden VIV1/561/201 O.

Por último, señalar que la presente previsión cumple así mismo lo establecido en los art. 6.7.1, 6.7.2, 6.7.3y 6.7.4 del capítulo sétimo "Aparcamientos" del PGOU de Málaga, , modificados según resolución de la Gerencia Municipal de Urbanismo, publicada en el BOP de Málaga de fecha 10 de Junio de 2014 nº 109.

2.7. COMPARACION DE CARACTERISTICAS PGOU.

A continuación se relacionan los saldos referentes a la comparación de los parámetros urbanísticos, así como los usos y reservas fijados por el PGOU de Málaga, y los contenidos en el presente Plan Parcial de Ordenación.

	DOC. REVISION PGOU DE MALAGA	PPO
SUPERFICIE SECTOR	72.704,64	72.981,90
EDIFICABILIDAD BRUTA	0,3000 m2/m2s	0,2999 m2/m2s
USO	PRODUCTIVO/EMPRESARIAL	PRODUCTIVO/EMPRESARIAL
ORDENANZAS	PROD-5/CO	PROD-5/CO

Los parámetros propuestos, se adecuan a los del PGOU de Málaga.

2.8. CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS.

Como consecuencia de la ordenación proyectada dentro del presente Plan Parcial, deberán efectuarse a favor del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, las cesiones relacionadas a continuación:

MEMORIA	DOCUMENTO 1. MEMORIA Y ANEJOS
---------	-------------------------------

	PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUS-G.2 "CALLE PASCAL" DEL P.G.O.U. DE MÁLAGA.	Edición	Versión ref04	Página - 27 -
		Fecha	JULIO 2024	

CESION DE APROVECHAMIENTO.

A través del correspondiente Proyecto de Reparcelación de cada Unidad de Ejecución, se reservará el suelo necesario para contener el aprovechamiento de cesión.

ZONA VERDE.

Serán objeto de cesión al ayuntamiento para su destino al uso público el 31,63% de la superficie total del sector (23.084,18 m² de zona verde previstos en la ficha urbanística del sector).

ZONA EQUIPAMIENTO.

Serán objeto de cesión al ayuntamiento para su destino al uso público el 5,5% de la superficie total del sector tal y como se indica en la ficha del PGOU, es decir, 4.014 m² de Servicios de Interés Público y Social (SIPS).

VIALES.

Se cederá la totalidad del suelo destinado a los viales dentro del Sector de Actuación, alcanzando un total de 25.020,50 m²

2.9. JUSTIFICACION DE AFECCIONES AÉREAS

Son de aplicación a este planeamiento las determinaciones del Plan Director del Aeropuerto de Málaga aprobado por Orden Ministerial FOM72615/2006 de 13 de Julio.

Estas determinaciones afectan a este Plan Parcial en cuanto a la determinación de los diferentes usos previstos en la ordenación urbanística definida en el mismo.

En cuanto a los límites de ruido aplicables, el Plan Director del Aeropuerto de Málaga, considera "incompatibles los nuevos usos residenciales, dotacionales, educativos y sanitarios, así como las modificaciones de estos usos que aumenten el número de personas afectadas, en los terrenos afectados por las curvas isófonas Leq día 60dB(A) - Leq noche 50dB(A)".

El presente documento, en el plano denominado 1.6.A.- Afección Acústica Plan Director Aeropuerto, quedan reflejadas las curvas isófonas del Plan Director del Aeropuerto de Málaga, como puede comprobarse, a pesar de que el sector está fuera de la zona de servidumbre acústica del aeropuerto, ninguno de los usos previstos en este planeamiento

MEMORIA	DOCUMENTO 1. MEMORIA Y ANEJOS
---------	-------------------------------

se encuentran entre los considerados como incompatibles por el indicado Plan Director, y son los siguientes:

Uso Productivo Empresarial (EMP); Uso Comercial (CO); Equipamiento Público (SIPS: Deportivo, Social y Comercial); Áreas Libres (V); Viario.

En cuanto a limitación de alturas, como puede comprobarse en el indicado plano 1.6. Afecciones Plan Directo Aeropuerto, las alturas planteadas no superan los límites establecidos en el Plan Director del Aeropuerto de Málaga.

En cualquier caso, las alturas de las edificaciones (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, petos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, etc.), no pueden superar en ningún caso las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga, las cuales vienen fijadas por Real Decreto 1842/2009 de 27 de Noviembre (BOE nº 25 de 29 de Enero de 2010), Y quedan reflejadas en el plano 1.6.- Afecciones y Protecciones.

La ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores - incluidas las palas-, etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá resolución favorable por parte de la Dirección General de Aviación Civil de la Secretaría del Estado de Transportes del Ministerio de Fomento, conforme a los artículos 29 y 30 del Real Decreto, modificado por Decreto 2490/74 Y por Real Decreto 1541/2003 sobre Servidumbres Aeronáuticas.

Se acompaña separata dirigida al Informe de Aviación Civil.

2.10. JUSTIFICACION DEL ARTICULO 30 DE LA LEY DE COSTAS.

El ámbito del sector del plan parcial se localiza fuera de la zona de dominio público marítimo terrestre y de las zonas de servidumbre de tránsito y protección, pero queda parcialmente afectado por la zona de influencia de 500 m desde la línea de deslinde marítimo terrestre.

En este sentido se prevén en este plan parcial volumetrías edificatorias de alturas máximas PB+1 y PB+3 para que no se produzcan pantallas arquitectónicas. Del mismo

modo se dispondrán las edificaciones, tal y como se refleja en el plano de volúmenes, con la suficiente separación para evitar la concentración de los cuerpos edificatorios.

Por otra parte la densidad edificatoria del sector (Índice de edificabilidad m²t/m²s), tal y como se refleja en la ficha del PGOU, es 0,2999 m²t/m²s, que viene a ser inferior a la edificabilidad media del SUS del PGOU que es 0,3811 m²t/m²s.

Este índice de edificabilidad del SUS se obtiene de la siguiente tabla:

Área de Reparto del Suelo Urbanizable Sectorizado Residencial

ZONA	CÓDIGO	HOJA	DENOMINACION	USO GLOBAL	SUPERFICIE m ² s	Ie m ² t/m ² s	Edificabilidad m ² t
CA	SUS-CA.1	20	"Sta. Rosalía Norte"	RESIDENCIAL	50.843	0,380	19.320
	SUS-CA.2	20-21	"Sta Rosalía Central"	RESIDENCIAL	41.720	0,380	15.854
	SUS-CA.3	21	"Sta. Rosalía Este"	RESIDENCIAL	137.346	0,400	54.938
	SUS-CA.7	14-21	"Liria Este"	RESIDENCIAL	339.512	0,450	152.780
	SUS-CA.15	14	"Rebanadilla"	RESIDENCIAL	208.406	0,700	145.884
	SUS-CA.16	14	"Manceras Oeste"	RESIDENCIAL	80.091	0,350	28.032
	SUS-CA.17	14	"Vega Los Martinez"	RESIDENCIAL	459.297	0,700	321.508
	SUS-CA.18	14	"Vega San Gines"	RESIDENCIAL	616.136	0,700	431.295
	SUS-CA.20	20	"Sta. Rosalía Sur"	RESIDENCIAL	640.732	0,450	288.329
	SUS-CA.21	21	"Campanillas Noroeste"	RESIDENCIAL	201.315	0,550	110.723
SUS-CA.22	21	"Colmenarejo Norte"	RESIDENCIAL	371.308	0,350	129.958	
CH	SUS-CH.1	3-4	"Camino Bajo de Churriana"	RESIDENCIAL	371.026	0,230	85.336
	SUS-CH.2	3-4	"Carretera de Coin"	EQUIPAMIENTO	144.866	0,207	29.987
	SUS-CH.3	4	"El Higueral"	RESIDENCIAL	106.454	0,170	18.097
	SUS-CH.4	1-3	"El Coronel"	RESIDENCIAL	260.346	0,240	62.483
G	SUS-G.3	10	"La Corchera"	RESIDENCIAL	167.654	0,460	77.121
LE	SUS-LE.1	18	"Wittenber"	RESIDENCIAL	328.037	0,170	55.766
	SUS-LE.2	19	"Camino de Olias"	RESIDENCIAL	65.909	0,339	22.343
	SUS-LE.3	19	"El Tinto"	RESIDENCIAL	223.164	0,200	44.633
	SUS-LE.4	19	"Jarazmín"	RESIDENCIAL	67.362	0,200	13.472
	SUS-LE.5	25	"Huerta del Conde"	TURISTICO	102.004	0,100	10.200
PT	SUS-PT.1	28	"San Cayetano"	RESIDENCIAL	717.516	0,298	213.820
	SUS-PT.3	28	"Salinas II"	RESIDENCIAL	64.122	0,230	14.748
	SUS-PT.4	29	"Orozco"	RESIDENCIAL	208.487	0,141	29.397
	SUS-PT.5	22	"Lagar de Oliveros"	RESIDENCIAL	941.386	0,499	469.752
	SUS-PT.6	15	"Soliva Oeste"	RESIDENCIAL	179.027	0,560	100.255
T	SUS-T.4	14-15	"Cerámicas"	RESIDENCIAL	381.584	0,500	190.792
TOTAL SECTORES RESIDENCIALES					7.475.651		3.136.825

Área de Reparto del Suelo Urbanizable Sectorizado Productivo

ZONA	CÓDIGO	HOJA	DENOMINACION	USO GLOBAL	SUPERFICIE m ² s	Ie m ² t/m ² s	Edificabilidad m ² t
BM		1-2	"La Cizaña"	HOTELERO	226.811	0,260	58.971
CA	SUS-CA.4	20-21	"Maqueda Central"	PRODUCTIVO	531.137	0,300	159.341
	SUS-CA.5	21	"Maqueda Norte"	PRODUCTIVO	231.462	0,300	69.439
	SUS-CA.6	21	"Liria Oeste"	PRODUCTIVO EMPRESARIAL	341.611	0,300	102.483
	SUS-CA.8	14	"Rosado Oeste"	PRODUCTIVO	156.207	0,350	54.672

	SUS-CA.9	14	"Rosado Central"	PRODUCTIVO	223.441	0,350	78.204
	SUS-CA.10	14	"Rosado Este"	PRODUCTIVO	279.158	0,350	97.705
	SUS-CA.11	14	"Castañetas"	PRODUCTIVO	243.773	0,350	85.321
	SUS-CA.12	14	"Vega la Victoria"	PRODUCTIVO	333.808	0,350	116.833
	SUS-CA.13	9	"Estación Sta. Agueda"	PRODUCTIVO	103.392	0,350	36.187
	SUS-CA.14	9	"Santa Agueda"	PRODUCTIVO	99.407	0,350	34.792
	SUS-CA.19	14	"Las Moras"	PRODUCTIVO	711.866	0,350	249.153
	SUS-CA.23	21	"Extensión PTA"	PROD.EMPRESARIAL	568.959	0,280	159.309
CH	SUS-CH.5	4	"Carambuco"	PRODUCTIVO EMPRESARIAL	107.402	0,305	32.758
	SUS-CH.6	7	"La Loma 1"	PRODUCTIVO	490.304	0,350	171.606
	SUS-CH.7	7	"La Loma 2"	PRODUCTIVO	414.151	0,350	144.953
G	SUS-G.1	5	"San Julián"	PRODUCTIVO	226.304	0,273	61.781
	SUS-G.2	5	"Calle Pascal"	PRODUCTIVO EMPRESARIAL	72.705	0,300	21.812
	SUS-G.4	10	"Huertecilla-Tarajal"	PRODUCTIVO	510.484	0,450	229.718
	SUS-G.5	10	"Guadalhorce- Aeropuerto -1"	EMPRESARIAL	49.419	0,650	32.122
	SUS-G.6	10	"Guadalhorce- Aeropuerto -2"	EMPRESARIAL	24.994	1,000	24.994
	SUS-G.7	7	"Guadalhorce- Aeropuerto -3"	EMPRESARIAL	57.522	1,000	57.522
PT		28	"Sta. Catalina"	PRODUCTIVO	215.480	0,350	75.418
T	SUS-T.1	9	"Santa Matilde"	COMERCIAL	286.018	0,350	100.106
	SUS-T.2	9	"Zocueca Oeste"	PROD.LOGISTICO	176.986	0,350	61.945
	SUS-T.3	10	"Zocueca Este"	PRODUCTIVO	93.298	0,350	32.654
	SUS-T.5	15	"Asperones"	PRODUCTIVO	225.702	0,350	78.996
TOTAL SECTORES USO PRODUCTIVO					7.001.800		2.428.795

TOTAL	14.477.451	5.565.620
EDIFICABILIDAD MEDIA (M2S/M2T)		0,384434

2.11. DIVISIÓN EN UNIDADES DE EJECUCIÓN.

Teniendo en cuenta las características específicas de este Sector de Planeamiento, las expectativas de desarrollo que existen en el mismo y la estructura de propiedad, se ha procedido a delimitar DOS UNIDADES DE EJECUCIÓN independientes, con lo que se facilita la gestión del desarrollo del Planeamiento y cuyas características se definirán más adelante. La delimitación de unidades de ejecución se produce de forma que resulten equivalentes en reparto de cargas y beneficios e independientes en el sentido de que la no ejecución de una de ellas no impide el desarrollo de las otras, según analizamos en los subapartados siguientes.

De esta forma, se adopta esta solución, más adecuada en función de los usos asignados y en consideración de las cesiones de suelo de forma global, a tenor de lo que establecen los artículos 105 Y 106 de la LOUA y concordantes del Reglamento de Gestión Urbanística.

A efectos de aplicación de dichos artículos, en especial en cuanto se refiere a las diferencias de rendimiento entre las Unidades de Ejecución, el presente Proyecto analiza por una parte

MEMORIA	DOCUMENTO 1. MEMORIA Y ANEJOS
----------------	--------------------------------------

	PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUS-G.2 "CALLE PASCAL" DEL P.G.O.U. DE MÁLAGA.	Edición	Versión ref04	Página - 31 -
		Fecha	JULIO 2024	

las diferencias de aprovechamiento entre unidades y por otra, calcula el rendimiento de cada una, teniendo en cuenta el aprovechamiento asignado y las cargas urbanísticas.

Es decir, entendemos que la delimitación será válida cuando la diferencia de saldos resultantes de la adjudicación de cada Unidad, sea inferior en un 15 % en defecto o en exceso al saldo medio del Sector. De esta forma resulta un adecuado equilibrio de cargas y beneficios que supone una más eficaz justicia distributiva que la que resultaría de la simple interpretación del aprovechamiento lucrativo adjudicado a cada Unidad de Ejecución.

Para seguir este procedimiento es preciso realizar una evaluación detallada de las cargas por unidades, obteniendo el saldo medio respecto al cual juzgar la validez de la delimitación, tomando para las cargas el valor previsto en el Estudio Económico Financiero del presente documento, y por otra parte considerando los beneficios de la ordenación.

Por tanto, lo que se analiza, tal y como se establece en el art. 105 de la LOUA es la idoneidad técnica, viabilidad económica y que se permita en todo caso el cumplimiento de los deberes legales y la equidistribución de los beneficios y cargas del sector.

2.11.1. JUSTIFICACION DE LA IDONEIDAD TECNICA

A fin de garantizar la idoneidad técnica de la división en unidades de ejecución, se establece como criterio que para el desarrollo de cualquiera de las unidades de ejecución, se deberán justificar las conexiones a los servicios generales necesarios del sector.

Se plantea inicialmente que el sector se desarrolle de acuerdo al plan de etapas establecido en dos etapas, primera etapa UE-1 y conexiones externas, segunda etapa UE-2. Sin embargo, para garantizar la idoneidad técnica de este Plan Parcial, se establece la posibilidad de desarrollar cualquiera de estas unidades de ejecución independientemente una de la otra.

De acuerdo a este criterio se garantiza la idoneidad técnica del plan de etapas establecido. La configuración del sector y su emplazamiento en la zona baja de la Vega del Guadalhorce, en un entorno ya urbanizado en el que este sector trata de completar la malla de urbanización prevista en el PGOU, creando extensiones de escala menor del área industrial de Villa Rosa, no reviste dificultades técnicas destacables.

En este Artículo quedan recogidas las condiciones de gestión de ambas unidades que garantizarán los correspondientes compromisos interpoligonales que posibiliten el desarrollo individualizado de ambas Unidades.

Con el fin de asegurar la disponibilidad de los suelos necesarios en el caso del desarrollo de cada Unidad de forma previa se incluye en este apartado un plano de servidumbres

MEMORIA	DOCUMENTO 1. MEMORIA Y ANEJOS
---------	-------------------------------



necesarias. Se observa que en el caso de la UE -1 no resulta necesaria la constitución de servidumbres para conexiones externas de las redes o viario de conexión, siendo así necesaria para alguna conexión de la UE-2.

Para ambas UE será necesaria la realización de la conexión del sector con la glorieta de la MA-20, así pues estas obras de conexión (valoradas dentro de los costes de la UE-1 y a recalcularse caso de ser la UE-2 la que lo ejecute) deberán ser realizadas por la primera de las dos unidades de ejecución en desarrollarse, de manera que se dé cumplimiento a lo solicitado por el ministerio de Fomento de tener realizada la conexión antes de la concesión de cualquier licencia de actividad o de primera ocupación.

Tras un análisis pormenorizado de los diferentes elementos y redes integrantes de la urbanización se concluye:

- La red eléctrica puede desarrollarse de forma independiente, realizando cada unidad la parte del anillo que se sitúa en su interior. Únicamente la Unidad que inicie primeramente la urbanización deberá ejecutar la acometida externa trasladando a la otra unidad los costes por los mecanismos previstos en el reglamento, mediante la cuenta de compensación interpoligonal.
 - La red de abastecimiento de agua no requiere medidas especiales y cada unidad puede desarrollar su parte de la malla interior con la disposición de los elementos de conexión y entronque establecidos por EMASA como compañía suministradora.
 - Las redes de drenaje:
 - Red de agua pluviales: se han previsto dos puntos de vertido, uno por cada unidad de ejecución, de manera que las redes están diseñadas de forma independiente. La UE-1 realizará el vertido en la zona sur próxima a la glorieta de conexión con la MA-20 y la UE-2 realizará sus vertidos al río Guadalhorce, tal y como se recoge en las indicaciones de la compañía suministradora.
 - Red de fecales: del mismo modo la red de fecales se diseña de forma independiente y con dos puntos de conexión. La UE-1 se conectará en la glorieta que une calle Pascal con Carretera de Guadalmar y la UE-2 se conectará al colector de presión existente en calle Pascal, tal y como se indica por la empresa suministradora.
- Por tanto no existen servidumbres de conexión para estas redes.
- La urbanización referente a espacios viarios y zonas verdes así como la red pública de alumbrado y resto de los servicios se realizará por cada Unidad de forma independiente abarcando la totalidad de los elementos internos a su Delimitación.

	PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUS-G.2 "CALLE PASCAL" DEL P.G.O.U. DE MÁLAGA.	Edición	Versión ref04	Página - 33 -
		Fecha	JULIO 2024	

Los viales que quedan cortados por la no ejecución simultanea de las dos unidades de ejecución permanecerán cortados al tráfico mientras no se completen ambas unidades de ejecución para evitar formar fondos de saco. Los acceso a las parcelas EMP-2 y EMP-3 se harán desde las zonas previstas en los planos de manera que se permita su acceso antes del corte de tráfico del vial.

De acuerdo con estas prescripciones se puede concluir la viabilidad técnica de la división en dos Unidades de Ejecución conforme a la propuesta recogida en este Plan Parcial.

Las garantías mutuas y recíprocas de ambas Unidades se recogerán y serán aprobadas como anejo de este planeamiento. La iniciación de una de las unidades de forma anticipada requerirá la presentación de las garantías recogidas en el citado anejo y la constitución del instrumento de reparto de las Compensaciones Interpoligonales.

2.11.2. JUSTIFICACION DE LA IDONEIDAD ECONOMICA.

Esta se sustenta en el Estudio Económico y Financiero del presente documento, y se justifica en los puntos siguientes.

2.11.3. REPERCUSION MEDIA DE LA URBANIZACIÓN.

Considerando el aprovechamiento del sector y los datos del estudio económico, resulta una repercusión de cargas de urbanización de 197,71 €/u.a

2.11.4. DIVISION EN UNIDADES DE EJECUCIÓN.

Como se ha explicado anteriormente, se ha procedido a delimitar dos unidades de ejecución independientes entre si.

En aplicación del artículo 36.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, el cual determina que "a los efectos de hacer posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización, no se podrán delimitar polígonos dentro de un mismo sector cuyas diferencias de aprovechamiento entre sí con relación al aprovechamiento del sector sea superior al 15 %, los aprovechamientos de cada unidad de ejecución se determinan en base al siguiente criterio:

$$Ie \text{ U.E.1} - Ie \text{ U.E.2} < 15\% \times Ie \text{ Sector}$$

MEMORIA	DOCUMENTO 1. MEMORIA Y ANEJOS
---------	-------------------------------



Al objeto de analizar la validez de la delimitación propuesta, calculamos para cada unidad, los beneficios y cargas para obtener el rendimiento neto y realizar en su caso las compensaciones que procedan.

Ello lo realizamos por una parte calculando el aprovechamiento asignado y su diferencia respecto del valor medio y por otra parte, calculando las cargas asignadas a cada unidad, para obtener el adecuado equilibrio.

Para repartir el aprovechamiento objetivo de cada una de las unidades de ejecución se ha procedido de la siguiente forma:

Aprovechamiento objetivo de la U.E = Aprovechamiento subjetivo de los propietarios de suelo de la UE + 10% cesión municipal + Excesos asignado a la UE

Para determinar los excesos de cada unidad de ejecución se ha seguido el criterio de no dividir a los propietarios de excesos en las dos unidades de ejecución. De esta manera se procede de la siguiente forma.

Total de excesos del sector = 5.623,38 uuaa, que se corresponden con:

- 3.642,30 uuaa de Bahía Málaga Desarrollos Integrales
- 1.657,87 uuaa de Francisco de Paula Sánchez y M^a Carmen Gallego
- 323,21 uuaa de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

Así pues para cumplir con el criterio de reparto han de realizarse dos lotes de excesos que se asignaran cada uno a una unidad de ejecución:

- Excesos n.1 = 3.642,30 uuaa
- Excesos n.2 = 1.657,87 + 323,21 = 1.981,08 uuaa

Para determinar que lote de excesos corresponde a cada UE se adopta el criterio de atribuir el lote con mayor aprovechamiento al sector con mayores cargas por uu.aa de manera que esta asignación mejore el equilibrio de cargas entre las dos unidades.

Por tanto quedarán repartidos así =

Excesos U.E.1 = Excesos n.1 = 3.642,30 uuaa

Excesos U.E.2 = Excesos n.2 = 1.981,08 uuaa

De esta manera los aprovechamientos de las dos unidades de ejecución quedaran como se refleja en la siguiente tabla:

	Superficie	Sup. con Aprob	AM	AS	Excesos	10% cesión	AO
Sector	72.981,90	71.836,46	0,303	19.589,80	5.623,38	2.801,46	28.014,64
ue-1	31.324,83	30.179,39	0,303	8.229,92	3.642,30	1.319,13	13.191,35
ue-2	41.657,07	41.657,07	0,303	11.359,88	1.981,08	1.482,33	14.823,29

2.11.4.1. UNIDAD DE EJECUCION I (UE-1)

Superficie de suelo: 31.324,83 m²

Techo Edificable: 10.162,68 m²t

Aprovechamiento: 13.191,35 u.u.a.a

Excesos asignados: 3.642,30 u.u.a.a

Sistema de Actuación: Compensación.

Índice de edificabilidad: 0,3244 m²T/m²s

SECTOR UE-I							
PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	T. EDIFICABLE	CP	A.Objetivo	Cargas urban.	Repercusión
EMP-1	1.310,56	2,70522	3.545,35	1,2	4.254,42		
EMP-2	1.396,40	2,95545	4.126,99	1,2	4.952,39		
COMERCIAL-1	4.980,67	0,5	2.490,34	1,6	3.984,54		
SIPS-1	2.315,34		1.669,04				
V-1	2.042,39					61.271,70 €	
V-3	5.251,16					157.534,80 €	
ST-1	60,02						
ST-3	24,99						
VIARIO UE-I	13.943,30					1.302.897,00 €	
TOTAL T. LUCRATIVO			10.162,68		13.191,35	1.187.221,50 €	
T. SUELO CON EDIF.	30.179,39						
TOTAL	31.324,83		11.831,72		13.191,35	2.708.925,00 €	205,36 €
Porcentaje	0,43						
Carga media €/U.A. DE TODO EL SECTOR	197,71						
le	0,3244						

PROPIEDADES APORTADAS UNIDAD DE EJECUCION I:

UE-I			
PROPIEDADES APORTADAS			
PARCELA	PROPIEDADES	SUPERFICIE	%
1.1	LIDL SUP.-CAMPOGRAN	30.179,39	96,34
7	DOMINIO PUBLICO CAMINOVILLAROSA	1.145,44	3,66
TOTAL SUELO NETO		30.179,39	
TOTAL UNIDAD DE EJECUCION I		31.324,83	100,00

REPERCUSION DE LA UNIDAD UE-1:

Repercusión de Cargas: 205,36 €/uu.aa

2.11.5. UNIDAD DE EJECUCION II (UE-2).

Superficie de suelo: 41.657,07 m²

Techo Edificable: 11.728,72 m²t

Aprovechamiento: 14.823,23 u.a.

Sistema de Actuación: Compensación

Índice de edificabilidad: 0,2816 m²Um²s

SECTOR UE-2							
PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	T. EDIFICABLE	CP	A.Objetivo	Cargas urban.	Repercusión
EMP-3	1.396,51	2,08301	2.908,94	1,2	3.490,73		
EMP-4	1.310,27	2,20269	2.886,12	1,2	3.463,34		
EMP-5	5.415,64	0,75	4.061,73	1,2	4.874,08		
COMERCIAL-2	3.743,85	0,5	1.871,93	1,6	2.995,08		
V-2	1.945,72					58.371,60 €	
V-4	7.477,02					224.310,60 €	
V-5	7.204,70					216.141,00 €	
ST-2	60						
SIPS-2	2.026,16		1.330,96				
VIARIO UE-2	11.077,20					996.948,00 €	
TOTAL T. LUCRATIVO			11.728,72		14.823,23	1.334.090,70€	
T. SUELO CON EDIF.	41.657,07						
TOTAL	41.657,07		13.059,68		14.823,23	2.829.861,90 €	190,91 €
Porcentaje	0,57						
Carga media €/U.A. DE TODO EL SECTOR	197,71						
Valor medio del A.	0,358						
le	0,2816						

PROPIEDADES APORTADAS UNIDAD DE EJECUCION II:

UE-2			
PROPIEDADES APORTADAS			
PARCELA	PROPIEDADES	SUPERFICIE	%
2	D. ROQUE BELMONTENY y otros	21.247,45	51,00%
3	D. TOMAS MAESTRE	7.739,24	18,57%
4	D. A. MERCHAN	5.583,77	13,40%
5	D. JOSÉ LEIVA y otros	4.932,19	11,84%
6	INTURSOL	2.154,42	5,17%
TOTAL UNIDAD DE EJECUCION II		41.657,07	100%

REPERCUSION DE LA UNIDAD UE-2:

Repercusión de Cargas: 190,91 €/u.a

2.11.6. EQUILIBRIO INTERUNIDADES:

	CARGAS	APROVECHAMIENTO UNITARIO Uas	REPERCUSION (€ua)
UE.1	2.708.925,00 €	13.191,35	205,36 €
UE.2	2.829.867,30 €	14.823,29	190,91 €
TOTAL SECTOR	5.538.792,30 €	28.014,64	197,71 €

Realizamos la comprobación con respecto a la edificabilidad, que está dentro de variación 15%, pues una UE tiene 0,3244 y la otra 0,2816 comprobamos que su diferencia es inferior al 15% del índice de edificabilidad bruto del sector (0,2999)

$(0,3244 - 0,2816)/0,2999 = 0,1427 = 14,27\%$ que inferior al 15% .

A su vez la proporción entre carga y UAs estará también dentro de este intervalo :

Dado que $(205,36-190,91)/197,71 = 0,0731 = 7,31\%$ queda demostrado que la diferencia es inferior al 15%.

Por tanto los propietarios de la unidad de ejecución 2 deben compensar a los propietarios de la UE 1 con $(205,36 - 197,71 = 7,65 \text{ €} \times \text{Unidad de Aprovechamiento})$ es decir, $13.191,35 \times 7,65 = 100.913,83 \text{ €}$ a cuyos efectos se creará la correspondiente cuenta de compensación entre unidades de ejecución. Para la ratificación-aprobación municipal del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución 2 deberá abonarse dicha cantidad (100.913,83 €) a la Unidad de Ejecución 1, siendo requisito imprescindible para que la Administración actuante pueda aprobar definitivamente el referido proyecto de equidistribución de cargas y beneficios.

Finalmente, considerando lo anterior y con independencia de la distribución final de las cargas que se deriven de este planeamiento, deberá producirse una distribución equitativa en relación a los beneficios derivados del mismo, en el instrumento o instrumentos de compensación que articule su ejecución, lo que deberá expresarse y garantizarse de forma suficiente en el Proyecto o Proyectos de Reparcelación de las dos unidades de ejecución en que se descompone este Sector de actuación, una vez que definitivamente queden fijadas las cargas derivadas del nuevo Plan Especial de Infraestructuras Básicas (PEIB) y de acuerdo con las determinaciones de los Servicios Técnicos Municipales.

2.12. INFRAESTRUCTURAS PROYECTADAS.

El presente Plan Parcial contiene los esquemas de servicios urbanísticos proyectados y que deberán ser objeto de adecuado desarrollo y definición en el Proyecto de Urbanización que habrá de redactarse como consecuencia de este documento.

Los esquemas que se proponen, contemplan las infraestructuras actuales y respetan las previsiones futuras con objeto de favorecer la mejor integración a las redes municipales con las previsiones planteadas para el futuro desarrollo urbano en proyecto.

En este proyecto, se completan las soluciones propuestas con el estudio que hemos realizado de perfiles y rasantes de viales, teniendo en cuenta la conexión con las calles colindantes exteriores al Sector, ejecutando la conexión con la Autovía y con la red viaria del entorno, así como con los esquemas de los servicios de aguas, de saneamiento, de electricidad, alumbrado, etc., con lo que se determina una definición del conjunto que entendemos suficiente.

Las dotaciones de infraestructuras proyectadas se ubicaran, siempre que sea posible, fuera del dominio público viario.

No obstante, y sin perjuicio de que las determinaciones de las redes puedan ser alteradas en el Proyecto de Urbanización, definimos a continuación las características más relevantes de estos servicios.

1.-ABASTECIMIENTO DE AGUA.

El abastecimiento de agua se realizará mediante la prolongación de la tubería de abastecimiento de fundición dúctil de diámetro 150 mm existente en el camino de servicio en paralelo a la carretera de Guadalmar hasta la rotonda de unión con calle Pascal, desde donde se realizaran las acometidas de la red de agua potable de las dos unidades de ejecución que forman el sector.

La dotación de cálculo a considerar en el Proyecto de Urbanización, será de **3,3518 l/m² y día** para la edificabilidad máxima del sector.

Estos datos se obtienen del anejo 2. del PGOU de Málaga, Justificación Demanda Infraestructura, del que se obtiene los siguientes parámetros:

- A) Demanda de abastecimiento otros USOS = 95 l/hab y día
- B) Número de nuevas viviendas = 74.223 ud
- C) Habitantes/viviendas = 2,4
- D = B*C) N. total de nuevos hab. = 178.135 hab
- E = A*D) Nueva demanda de otros usos = 16.922,84 m³

- F) M2 techo otros usos previstos (PA sin ejecutar+ SUS residencial + SUS industrial + SUNC) = 5.125.500,76 m²T
- G = E/F) Repercusión demanda de agua otros usos = **3,302 l/m²t y día**

Lo que para él SUS G-2 supone un total 21.461,44m²t x 3,302 l/m²t = **70.865,67 l/día**

Suponiendo una demanda diaria en periodo crítico de 10 horas sale = 70.865,67 / 36.000
= **Q = 1,968 l/s**

2.-SANEAMIENTO.

Para el saneamiento se adopta el sistema separativo diseñándose la red de recogida de aguas fecales independiente de la red de pluviales.

Esta red se diseñará teniendo en cuenta unos coeficientes de escorrentía de 0,9 en viales, 0,5 en parcelas edificables y 0,2 en zonas verdes.

La red de aguas residuales se diseñara con dos puntos de vertido, un punto que recogerá las aguas residuales de la UE-2 y que inyectará a la tubería de impulsión Guadalmar-Guadalhorce existente y un segundo punto para la UE-1 que se conectará mediante un colector en Carretera de Guadalmar y que verterá a la futura nueva EBAR que según EMASA servirá deberá estar diseñada para recoger los vertidos de los sectores SUS G-2, PAM G5, parte del SUS G-1 y de los polígonos Aeropuerto, Villarosa y San Julián.

Para el cálculo de la red de saneamiento se adoptarán idénticos caudales a los del abastecimiento de agua.

La red de aguas pluviales verterán en dos puntos. Por una lado UE-1 verterá al cajón de aguas pluviales de carretera de Guadalmar y la UE-2 verterá al canal margen derecha del rio Guadalhorce. Ambos tramos se proyectarán para las aguas pluviales del propio sector y para las escorrentías procedentes de la calle de Villarosa.

La entrega de aguas pluviales al cauce del Guadalhorce deberá realizarse con un ángulo máximo de 45°. Caso de existir afección negativa sobre el cauce en el punto de entrega de las aguas se deberán acondicionar distintos puntos de entrega con el fin de no afectar a la estabilidad de los márgenes. Previo a la entrega a cauce se instalarán medidas de retención de solidos, dichos elementos deberán contar con el correspondiente mantenimiento municipal. Los vertidos efectuados a los cauces públicos de las Demarcaciones Itercomunitarias requerirán autorización previa del organismo de cuenca correspondiente.

La evacuación de las redes de pluviales no aportaran vertidos de caudales a la red de drenaje de la MA-20, caso de que excepcionalmente y por razones debidamente justificada

	PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUS-G.2 "CALLE PASCAL" DEL P.G.O.U. DE MÁLAGA.	Edición	Versión ref04	Página - 43 -
		Fecha	JULIO 2024	

se autorizase la aportación de caudales estos deberán ser tenidos en cuenta para aumentar la capacidad de los drenajes, obras que deberán ser ejecutadas por el promotor del planeamiento urbanístico.

NOTAS:

No se recogen en los planos del PPO la doble tubería de impulsión Guadalmar-Guadalhorce que discurre por viales del sector SUS G-2, esta tubería deberá recogerse en el proyecto de urbanización mediante levantamiento topográfico y tomar las medidas necesarias para evitar posibles afecciones.

3.-ENERGÍA ELÉCTRICA.

El abastecimiento de energía eléctrica se realizará a partir de la línea aérea de M.T. existente al Norte del sector (20 kV), disponiéndose el suministro a los distintos centros de transformación a través de líneas subterráneas entubadas que serán reconducidas por los nuevos viales del Sector.

A partir de estos centros de transformación, se efectuará el suministro en Baja Tensión a las distintas parcelas, debiendo seguirse en ello las normas de las Normas de la compañía suministradora y el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

La previsión de potencia necesaria se llevará a cabo a partir de una potencia media mínima de 0,1 Kw. por m².

4.-ALUMBRADO PÚBLICO.

Se dispondrá alumbrado público en todos los viales y espacios verdes proyectados, siguiendo para ello las directrices de los Servicios Técnicos municipales.

El punto de conexión se fijará, para cada una de las unidades de ejecución, de común acuerdo con la Empresa Suministradora, señalándose en los planos la ubicación de los cuadros de mando. De manera que la funcionalidad del alumbrado de las dos UE sean independientes.

Se ha previsto una acometida subterránea, ejecutada de acuerdo a las prescripciones particulares de la Empresa Suministradora y la instrucción ITC-BT-07.

Esta acometida finaliza en la caja general de protección y medida.

Se escoge luminaria Philips, Indal o similar, con equipo de 250 W VSAP para los viales A y B y de 150 W VSAP para los viales tipo C y D.

MEMORIA	DOCUMENTO 1. MEMORIA Y ANEJOS
---------	-------------------------------



Se prevén dos centros de mando, uno para cada Unidad de Ejecución.

En los viales tipo A y B se opta por la disposición central en la mediana, con columna de 10 m de altura y doble luminaria por soporte.

En el vial tipo C se elige disposición bilateral al tresbolillo y en el vial tipo D disposición unilateral, igualmente con columna de 8 m de altura.

Se dispondrán los equipos de ahorro de energía necesarios.

La iluminación a instalar no deberá producir deslumbramientos al tráfico que circula por la MA-20.

5.- TELECOMUNICACIONES.

Será de aplicación a estas infraestructuras:

- La Ley General de Telecomunicaciones 9/2014, de 9 de mayo.
- El Real Decreto- Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, su Reglamento, aprobado mediante Real Decreto 346/2001, de 11 de marzo, y la Orden ICT /1644/2011, de 10 de junio.

De conformidad con los principios de colaboración y cooperación a los que se refiere el artículo 35.1 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, y a fin de promover la adecuación de los instrumentos de planificación territorial o urbanística que afecten al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas a la normativa sectorial de telecomunicaciones, se recogen, a continuación a título informativo las principales consideraciones de carácter general contenidas en dicha normativa:

a) Derecho de los operadores a la ocupación del dominio público o de la propiedad privada y normativa aplicable.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 29 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo. General de Telecomunicaciones, los operadores tendrán derecho a la ocupación de la propiedad privada cuando resulte estrictamente necesario para la instalación de la red en la medida prevista en el proyecto técnico presentado y siempre que no existan otras alternativas técnica o económicamente viables, ya sea a través de su expropiación forzosa o mediante la declaración de servidumbre forzosa de paso para la Instalación de infraestructura de redes públicas de comunicaciones electrónicas. En ambos casos tendrán la condición de beneficiarios en los expedientes que se tramiten. conforme a lo dispuesto en la legislación sobre

expropiación forzosa. Los operadores asumirán los costes a los que hubiera lugar por esta ocupación.

La ocupación de la propiedad privada se llevará a cabo tras la instrucción y resolución por el Ministerio de Energía y Turismo y Agenda Digital, del oportuno procedimiento, en que deberán cumplirse todos los trámites y respetarse todas las garantías establecidas a favor de los titulares afectados en la legislación de expropiación forzosa

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 30 de la ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, los operadores tendrán derecho a la ocupación del dominio público, en la medida en que ello sea necesario para el establecimiento de la red pública de comunicaciones electrónicas de que se trate. Los titulares del dominio público garantizarán el acceso de todos los operadores a dicho dominio en condiciones neutrales, objetivas, transparentes, equitativas y no discriminatorias, sin que en ningún caso pueda establecerse derecho preferente o exclusivo alguno de acceso u ocupación de dicho dominio público en beneficio de un operador determinado o de una red concreta de comunicaciones electrónicas.

Así pues, en primer lugar y de acuerdo con lo establecido en el artículo 31.1 de la mencionada Ley, la normativa dictada por cualquier Administración Pública que afecte al despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas deberá, en todo caso, reconocer el derecho de ocupación del dominio público o de la propiedad privada para el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.

Además las normas que al respecto se dicten por las correspondientes Administraciones deberán cumplir, al menos, los siguientes requisitos:

- Ser publicadas en un diario oficial del ámbito correspondiente a la Administración competente así como en la página web de dicha Administración Pública y, en todo caso, ser accesibles por medios electrónicos.
- Prever un procedimiento rápido, sencillo, eficiente y no discriminatorio de resolución de las solicitudes de ocupación, que no podrá exceder de seis meses contados a partir de la presentación de la solicitud.
- Garantizar la transparencia de los procedimientos y que las normas aplicables fomenten una competencia leal y efectiva entre los operadores.
- Garantizar el respeto de los límites impuestos a la intervención administrativa en esta Ley en protección de los derechos de los operadores. En particular, la exigencia de documentación que los operadores deban aportar deberá ser motivada, tener una justificación objetiva, ser proporcionada al fin perseguido y limitarse a lo estrictamente necesario.



b) Ubicación compartida y uso compartido de la propiedad pública o privada.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 32.1 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, los operadores de comunicaciones electrónicas podrán celebrar de manera voluntaria acuerdos entre sí para determinar las condiciones para la ubicación o el uso compartido de sus infraestructuras, con plena sujeción a la normativa de defensa de la competencia.

Las administraciones públicas fomentarán la celebración de acuerdos voluntarios entre operadores para la ubicación compartida y el uso compartido de infraestructuras situadas en bienes de titularidad pública o privada, en particular con vistas al despliegue de elementos de las redes rápidas y ultrarrápidas de comunicaciones electrónicas.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 32.2 de dicha Ley también podrá imponerse de manera obligatoria la ubicación compartida de infraestructuras y recursos asociados y la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada, a los operadores que tengan derecho a la ocupación de la propiedad pública o privada.

Cuando una Administración pública competente considere que por razones de medio ambiente, salud pública, seguridad pública u ordenación urbana y territorial procede la imposición de la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada, podrá instar de manera motivada al Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital el inicio del oportuno procedimiento. En estos casos, antes de imponer la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada, el citado departamento ministerial abrirá un trámite para que la Administración pública competente que ha instado el procedimiento pueda efectuar alegaciones durante un plazo de 15 días hábiles.

En cualquier caso, estas medidas deberán ser objetivas, transparentes, no discriminatorias y proporcionadas y, cuando proceda, se aplicarán de forma coordinada con las Administraciones competentes correspondientes.

c) Normativa elaborada por las administraciones públicas que afecte al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.

El artículo 34.2 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, establece que las redes públicas de comunicaciones electrónicas constituyen equipamiento de carácter básico y que su previsión en los instrumentos de planificación urbanística tiene el carácter de determinaciones

estructurantes, así como, que su instalación y despliegue constituyen obras de interés general.

Asimismo , en su artículo 34.3, dicha Ley establece que la normativa elaborada por las administraciones públicas que afecte al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas y los instrumentos de planificación territorial o urbanística deberán recoger fas disposiciones necesarias para:

- Impulsar o facilitar el despliegue de infraestructuras de redes de comunicaciones electrónicas en su ámbito territorial.
- para garantizar la libre competencia en la instalación de redes y en la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas.
- para garantizar la disponibilidad de una oferta suficiente de lugares y espacios

físicos en los que los operadores decidan ubicar sus infraestructuras.

En consecuencia ,dicha normativa o Instrumentos de planificación:

- no podrán establecer restricciones absolutas o desproporcionadas al derecho de ocupación del dominio público y privado de los operadores.
- ni imponer soluciones tecnológicas concretas.
- ni imponer itinerarios o ubicaciones concretas en los que instalar infraestructuras de red de comunicaciones electrónicas.

Cuando una condición pudiera Implicar la Imposibilidad de llevar a cabo la ocupación del dominio público o la propiedad privada, el establecimiento de dicha condición deberá estar plenamente justificado e ir acompañado de las alternativas necesarias para garantizar el derecho de ocupación de los operadores y su ejercicio en igualdad de condiciones.

Las administraciones públicas deben contribuir a garantizar y hacer real una oferta suficiente de lugares y espacios físicos en los que los operadores decidan ubicar sus infraestructuras identificando dichos lugares y espacios físicos en los que poder cumplir el doble objetivo de que los operadores puedan ubicar sus infraestructuras de redes de comunicaciones electrónicas como que se obtenga un despliegue de las redes ordenado desde el punto de vista territorial.

En cualquier caso y de acuerdo con lo establecido en el artículo 34.4 de la cada Ley General de Telecomunicaciones , la normativa elaborada por las



administraciones públicas en el ejercicio de sus competencias que afecte al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas y los instrumentos de planificación territorial o urbanística deberán cumplir con lo dispuesto en la normativa sectorial de telecomunicaciones .En particular, deberán respetar los parámetros y requerimientos técnicos esenciales necesarios para garantizar el funcionamiento de las distintas redes y servicios de comunicaciones electrónicas, establecidos en la disposición adicional undécima de La Ley General de Telecomunicaciones y en las normas reglamentarias aprobadas en materia de telecomunicaciones, y los límites en los niveles de emisión radioeléctrica tolerable fijados por el Estado en el real decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprobó el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.

- e) Obligación de la obtención de licencia municipal para la instalación puesta en servicio o funcionamiento de infraestructuras de telecomunicación. Para afrontar la imposición de obligaciones en materia de obtención de licencia municipal para la instalación, puesta en servicio o funcionamiento de infraestructuras de telecomunicación, es preciso distinguir los siguientes casos:
- 1) La instalación de estaciones o infraestructuras radioeléctricas a las que se refiere la disposición adicional tercera de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, y
 - 2) El resto de instalaciones de redes públicas de comunicaciones electrónicas o de estaciones radioeléctricas en dominio privado.

En el primer caso. la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, suprime determinadas licencias en relación con las estaciones o instalaciones que reúnan los siguientes requisitos:

- que se utilicen servicios de comunicaciones electrónicas disponibles para el público.
- que la superficie que ocupen sea igual o inferior a 300 metros cuadrados.
- que no tengan impacto en el patrimonio histórico-artístico.
- que no tengan impacto en el uso privativo y ocupación de los bienes de dominio público.
- las existentes y de nueva construcción sin impacto en espacios naturales protegidos.

	PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUS-G.2 "CALLE PASCAL" DEL P.G.O.U. DE MÁLAGA.	Edición	Versión ref04	Página - 49 -
		Fecha	JULIO 2024	

Las licencias que según la Ley 12/2012 serán sustituidas por declaraciones responsables o comunicaciones previas, son las siguientes:

- Las licencias que sujeten a previa autorización el ejercicio de la actividad comercial a desarrollar o la apertura del establecimiento correspondiente" (art.3.1).
- Las licencias que autorizan "los cambios de titularidad de las actividades comerciales y de servicios" incluidos en el ámbito de aplicación de la Ley (art. 3.2).
- Las licencias para "la realización de las obras ligadas al acondicionamiento de los locales para desempeñar la actividad comercial cuando no requieran de un proyecto de obra de conformidad con el artículo 2.2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación" (art.3.3); como ejemplos se pueden citar: el cambio de tecnología con la que trabaja una estación radioeléctrica, o la instalación de micro-células para extender la cobertura de servicios de telefonía móvil, en que se apoyan diferentes tecnologías de despliegue. Y serían:
 - i. Las que no alteren la configuración arquitectónica del edificio (no varíen la composición general exterior, la volumetría o el conjunto del sistema estructural, ni cambien los usos característicos).
 - ii. Las que no afecten a los elementos protegidos en edificaciones catalogadas o con protección ambiental o histórico-artístico.
- Otro tipo de licencias urbanísticas, como son las de primera utilización de las instalaciones, la de apertura o la de usos y actividades.

Asimismo, hay que señalar que la eliminación de licencias municipales incluye todos los procedimientos de control ambiental que obligan a los interesados a obtener una autorización (con la denominación que en cada Comunidad Autónoma se le dé: licencia ambiental, licencia de actividad clasificada, informe de impacto ambiental, informe de evaluación ambiental...etc.).

En el segundo caso. para la instalación en dominio privado de redes públicas de comunicaciones electrónicas o de estaciones radioeléctricas distintas de las señaladas en el caso anterior (es decir, con superficie superior a 300 metros cuadrados, que tengan impacto en el patrimonio histórico-artístico, o que tengan impacto en espacios naturales protegidos), et artículo 34 6 de

MEMORIA	DOCUMENTO 1. MEMORIA Y ANEJOS
---------	-------------------------------



la Ley 912014, General de Telecomunicaciones, establece que no podrá exigirse la obtención de licencia o autorización previa de instalaciones, de funcionamiento o de actividad, o de carácter medioambiental, ni otras licencias o aprobaciones de clase similar o análogas que sujeten a previa autorización dicha instalación, en el caso de que el operador haya presentado a la Administración pública competente para el otorgamiento de la licencia o autorización, un plan de despliegue o instalación de la red pública de comunicaciones electrónicas, en el que se contemplen dichas infraestructuras o estaciones y siempre que el citado plan haya sido aprobado por dicha administración.

Las licencias o autorizaciones previas que, de acuerdo con los párrafos anteriores, no puedan ser exigidas, serán sustituidas por declaraciones responsables, de conformidad con lo establecido en el artículo 71.bis de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las administraciones públicas y del Procedimiento Administrativo Común, relativas al cumplimiento de las previsiones legales establecidas en la normativa vigente. En todo caso, el declarante deberá estar en posesión del justificante de pago del tributo correspondiente cuando sea preceptivo.

Siempre que resulte posible, se recomienda que cuando deban realizarse diversas actuaciones relacionadas con la infraestructura o estación radioeléctrica, exista la posibilidad de tramitar conjuntamente las declaraciones responsables que resulten de aplicación.

En lo que se refiere concretamente a las licencias de obras. adicionalmente a lo señalado en párrafos anteriores, deberá tenerse en cuenta lo establecido por la Disposición final tercera de la ley 9/2014, General de Telecomunicaciones, que modifica la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. A este respecto, las obras de instalación de infraestructuras de red o estaciones radioeléctricas en edificaciones de dominio privado no requerirán la obtención de licencia de obras o edificación ni otras autorizaciones. si bien, en todo caso el promotor de las mismas habrá de presentar ante la autoridad competente en materia de obras de edificación una declaración responsable donde conste que las obras se llevarán a cabo según un proyecto o una memoria técnica suscritos por técnico competente, según corresponda. justificativa del cumplimiento de los requisitos aplicables del Código Técnico de la Edificación. Una vez ejecutadas y finalizadas las comunicaciones obras de instalación de las infraestructuras de las redes de electrónicas, el promotor deberá presentar ante la autoridad competente una

comunicación de la finalización de las obras y de que las mismas se han llevado a cabo según el proyecto técnico o memoria técnica.

Por último, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 34.7 de la Ley 9/2014, de 9 de planificación urbanística debe tener en cuenta que en el caso de que sobre una mayo, la administración responsable de la aprobación de los instrumentos de infraestructura de red pública de comunicaciones electrónicas, fija o móvil, incluidas las estaciones radioeléctricas de comunicaciones electrónicas, que ya esté ubicada en dominio público o privado, se realicen actuaciones de innovación tecnológica o adaptación técnica que supongan la incorporación de nuevo equipamiento o la realización de emisiones radioeléctricas en nuevas bandas de frecuencias o con otras tecnologías, sin variar los elementos de obra civil y mástil, dichas actuaciones no requerirán ningún tipo de concesión, autorización o licencia nueva o modificación de la existente o declaración responsable o comunicación previa a las administraciones públicas competentes por razones de ordenación del territorio, urbanismo o medioambientales.

e) Características de las Infraestructuras que conforman las redes públicas de comunicaciones electrónicas en los instrumentos de planificación urbanística.

La planificación urbanística implica la previsión de todas las infraestructuras necesarias para la prestación de los servicios necesarios en los núcleos de población y, por tanto, también de las absolutamente imprescindibles infraestructuras de telecomunicaciones que facilitan el acceso de los ciudadanos a las nuevas tecnologías y a la sociedad de la información.

Las diversas legislaciones urbanísticas de las Comunidades Autónomas han ido introduciendo la necesidad de establecer, como uno de los elementos integrantes de los planes de desarrollo territoriales, las grandes redes de telecomunicaciones; asimismo, los planes de ordenación municipal deben facilitar el desarrollo de las infraestructuras necesarias para el despliegue de las redes de comunicaciones

electrónicas que permiten el acceso de los ciudadanos, a los diferentes servicios proporcionados por estas las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas que se contemplan en los instrumentos de planificación urbanística, deberán garantizar la no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector, para lo cual, tendrán que preverse las necesidades de los diferentes operadores que puedan estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en el ámbito territorial de que se trate.

Las características de las infraestructuras que conforman las redes públicas de comunicaciones electrónicas se ajustarán a lo dispuesto en la ley 9/2014, de 9 de mayo de



2014, en las normas reglamentarias aprobadas en materia de telecomunicaciones, y a los límites en los niveles de emisión radioeléctrica tolerable fijados por el Estado mediante Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.

En particular de conformidad con lo dispuesto en el artículo 34.4 de la Ley General de Telecomunicaciones, deberán respetar los parámetros y requerimientos técnicos esenciales necesarios para garantizar el funcionamiento de las distintas redes y servicios de comunicaciones electrónicas, a los que se refiere la disposición adicional undécima de la citada ley.

Hasta la aprobación del Real Decreto al que se refiere dicha disposición adicional undécima, pueden usarse como referencia las 5 normas UNE aprobadas por el Comité Técnico de Normalización 133 (Telecomunicaciones) de la Asociación Española de Normalización y Certificación (AENOR) . que pueden obtenerse en la sede de la Asociación: c/ Génova. n.6 - 28004 Madrid o en su página web: <http://www.aenor.es>.

Las referencias y contenido de dichas normas son:

- UNE 133100-1:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 1: Canalizaciones subterráneas

Esta norma técnica define las características generales de los sistemas de construcción de canalizaciones subterráneas para la instalación de redes de telecomunicaciones, contemplando las precauciones, condiciones constructivas y modos de instalación de dichos sistemas, así como los materiales y comprobaciones de obra ejecutada precisos. La norma es aplicable a las canalizaciones que deben alojar redes constituidas por portadores de fibra óptica o de pares de cobre, simétricos o coaxiales. para sistemas de telecomunicaciones.

- UNE 133100-2:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 2: Arquetas y cámaras de registro

Esta norma técnica define las características generales de las arquetas y cámaras de registro de las canalizaciones subterráneas para la instalación de redes de telecomunicaciones, estableciendo los tipos y denominación de dichas arquetas y cámaras de registro en función de las clases dimensionales y resistentes que se fijan. y las características mínimas de los materiales constitutivos, componentes y accesorios necesarios , así como los procesos constructivos correspondientes. La

	PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUS-G.2 "CALLE PASCAL" DEL P.G.O.U. DE MÁLAGA.	Edición	Versión ref04	Página - 53 -
		Fecha	JULIO 2024	

norma es aplicable a los registros subterráneos que alojen elementos para la constitución, operación, mantenimiento o explotación de sistemas de telecomunicaciones.

- UNE 133100-3:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 3: Tramos interurbanos.

Esta norma técnica define las características generales de la obra civil de los tramos interurbanos para tendidos subterráneos de redes de telecomunicaciones, contemplando los modos de instalación, así como sus accesorios. Procesos constructivos, comprobaciones de obra ejecutada y directrices de proyecto para la realización de obras singulares que salven accidentes del terreno o vías de comunicación existentes. La norma es aplicable a los tramos de los tendidos subterráneos de redes de telecomunicaciones que transcurren, en la mayor parte de su trazado, entre poblaciones o por zonas escasamente pobladas.

- UNE 133100-4:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 4: Líneas aéreas

Esta norma técnica define las características generales de las líneas de postes para tendidos aéreos de redes de telecomunicaciones, estableciendo los elementos constitutivos de las líneas, tipificando las acciones mecánicas de carácter meteorológico y el proceso de cálculo resistente para los postes, su consolidación y la elección del cable soporte, e indicando las precauciones y directrices de los procesos constructivos correspondientes. La norma es aplicable a los tendidos aéreos de redes de telecomunicaciones sobre postes de madera, de hormigón o de poliéster reforzado con fibra de vidrio

- UNE 133100-5:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 5: Instalación en fachada

Esta norma técnica define las características generales de las instalaciones de redes de telecomunicaciones por las fachadas, estableciendo las condiciones y elementos constitutivos de los modos de instalación contemplados: Fijación directa de los cables, protección canalizada de los mismos, tendidos verticales mediante cable soporte y tendidos de acometidas por anillas, así como de los cruces aéreos y de las precauciones y procesos constructivos correspondientes.

Asimismo, hay que tener en cuenta que las infraestructuras comunes de telecomunicaciones, con las que deben dotarse los edificios de acuerdo con la

MEMORIA	DOCUMENTO 1. MEMORIA Y ANEJOS
---------	-------------------------------

normativa que se describe en el apartado siguiente, tendrán que conectarse con las infraestructuras que se desarrollen para facilitar el despliegue de las redes de telecomunicaciones que se contemplen en los proyectos de urbanización. En consecuencia, este aspecto debe ser tenido en cuenta cuando se acometan dichos proyectos de actuación urbanística.

f) Infraestructuras de telecomunicaciones en los edificios.

La normativa específica sobre acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios está constituida por el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación (en redacción dada por la disposición adicional sexta de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la edificación), por el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones y por la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio, por la que se desarrolla dicho Reglamento.

De acuerdo con lo establecido en esta normativa, no se puede conceder autorización para la construcción o rehabilitación integral de ningún edificio de los incluidos en su ámbito de aplicación, si al correspondiente proyecto arquitectónico no se acompaña el que prevé la instalación de una infraestructura común de telecomunicación propia. La ejecución de esta infraestructura se garantiza mediante la obligación de presentar el correspondiente certificado de fin de obra y/o boletín de la instalación, acompañados del preceptivo protocolo de pruebas de la instalación y todo acompañado del correspondiente justificante de haber o presentado ante la Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicaciones, requisitos o sin el cual no se puede conceder la correspondiente licencia de primera ocupación. Asimismo, en la citada norma se incluyen las disposiciones relativas a la instalación de esta infraestructura en edificios ya construidos.

Así mismo conviene reseñar el Real Decreto 244/2010, de 5 de marzo, y la Orden ITC/1142/2010, de 29 de abril, que establecen los requisitos que han de cumplir las empresas instaladoras de telecomunicación habilitadas para realizar estas instalaciones, y cualesquiera otras instalaciones de telecomunicación.

g) Publicación de la normativa dictada por cualquier Administración Pública que afecte al despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 31.2 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, las normas que se dicten por las correspondientes

MEMORIA	DOCUMENTO 1. MEMORIA Y ANEJOS
---------	-------------------------------

	PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUS-G.2 "CALLE PASCAL" DEL P.G.O.U. DE MÁLAGA.	Edición	Versión ref04	Página - 55 -
		Fecha	JULIO 2024	

administraciones deberán ser publicadas en un diario oficial del ámbito correspondiente a la administración competente así como en la página web de dicha administración pública y, en todo caso, ser accesibles por medios electrónicos.

Las conexiones de la red del plan parcial con la red general de telecomunicaciones se hará desde los puntos indicados por la compañía suministradora, considerando que habrá un punto de conexión por cada unidad de ejecución, de manera que se asegure su funcionalidad independiente.

6.- VIALES.

Según las conclusiones del estudio geológico-geotécnico hay que realizar saneo de 2,5 m a 3,00 m de terreno de relleno y la ejecución de terraplén constituyéndose una explanada con terrenos de aportación compactados por tongadas. En base a ello los viales del sector se dimensionaran obteniendo una explanada E2 ($E > = 120\text{Mpa}$) a base del empleo de material seleccionado y categoría de tráfico pesado tipo T31. (Orden FOM/3460/2003, de 28 de noviembre, por la que se aprueba la Norma 6.1 IC Secciones de firme, de la instrucción de Carreteras)

7.- OTROS SERVICIOS.

El Proyecto de Urbanización deberá definir las redes de otros posibles servicios conforme a las normas y criterios de las compañías suministradoras, así como a la Normativa existente al respecto, tales como recogida de residuos urbanos, dotación de gas, señalización y mobiliario urbano, etc.

Así mismo, el Proyecto de Urbanización recogerá el tratamiento de las zonas libres, con la completa definición de tratamiento superficial, trazados de caminos peatonales, alumbrado, mobiliario urbano, plantación de especies vegetales y sistema de riego.

De esta forma, entendemos que en el orden infraestructural, queda definido realmente el desarrollo de la futura ordenación, de forma que haga posible el perfecto funcionamiento de la misma.

2.13. IDENTIFICACIÓN DE PROPIETARIOS.

MEMORIA	DOCUMENTO 1. MEMORIA Y ANEJOS
---------	-------------------------------



La relación de propietarios del Sector de Actuación se refleja en la Memoria Informativa de este Proyecto, y en cualquier caso, reseñamos a continuación los nombres y direcciones conocidas de los mismos.

Finca nº1.

Superficie: 30.179,39 m²
Coef. Participación: 41,35%
Propietario A: LIDL SUPERMERCADOS S.A.U. CIF: A-60195278
Domicilio: Avd. Ortega y Gasset s/n Acceso por Cortijo Jurado. Málaga 29590
Propietario B: CAMPOGRAN SL
CIF: B-79948675
Domicilio: C/ Apolino Morales, nº 6 CP 28036 MADRID
Representante: D. Francisco Fernandez Vemi DNI: 24.665.368-F
Domicilio: C/ Pedro Mantuano, 4. CP 29007. MÁLAGA

Finca nº2.

Superficie: 21.247,45 m²
Coef. Participación: 29,11%
Propietario: D. ROQUE BELMONTENY Y Otros

Finca nº3.

Superficie: 7.739,24 m²
Coef. Participación: 10,60%
Propietario: D. TOMAS MAESTRE

Finca nº4.

Superficie: 5.583,77 m²
Coef. Participación: 7,65%

Propietario: D. A. MERCHAN

Finca nº5.

Superficie: 4.932,19 m²

Coef. Participación: 6,77%

Propietario: D. JOSE LEIVA Y Otros

Finca nº6.

Superficie: 2.154,42 m²

Coef. Participación: 2,95%

Propietario: INTURSOL

Finca nº7.

Superficie: 1.145,44 m²

Coef. Participación: 1,57%

NOTA: EXISTEN EN EL PLAN PARCIAL PROPIETARIOS DE APROVECHAMIENTO QUE NO POSEEN PROPIEDADES EN ESTE PLAN PARCIAL PERO QUE TENDRÁN QUE SER CONSIDERADOS DE CARA AL REPARTO DE APROVECHAMIENTO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN. ESTOS PROPIETARIOS SON LOS INDICADOS POR LA GERENCIA DE URBANISMO :

- Bahía de Málaga Desarrollos Integrales S.L. con 3.642,30 uu.aa
- Francisco de Paula Sánchez y M^ª Carmen Gallego con 1.657,87 uu.aa
- Pendiente de designar aprovechamientos por valor de : 323,21 uu.aa

SECTOR SUS-G.2			
PROPIEDADES APORTADAS			
PARCELA	PROPIEDADES	SUPERFICIE (m ²)	%
1	LIDL SUP.-CAMPOGRAN	30.179,39	41,35%
2	D. ROQUE BELMONTENY y otros	21.247,45	29,11%
3	D. TOMAS MAESTRE	7.739,24	10,60%
4	D. A. MERCHAN	5.583,77	7,65%
5	D. JOSÉ LEIVA y otros	4.932,19	6,77%
6	INTURSOL	2.154,42	2,95%
COMPUTABLE A EFECTOS DE APROVECHAMIENTO		71.836,46	
7	DOMINIO PUBLICO CAMINO VILLAROSA. (NO COMPUTA A EFECTOS DE APROV.)	1.145,44	1,57%
TOTAL SECTOR SUS-G.2		72.981,90	100,00%

2.14. COMPROMISOS A CONTRAER ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO Y LOS PROPIETARIOS.

Los compromisos que la aprobación de este Proyecto conlleva, quedan recogidos en cuanto a la cesión del suelo de reservas para equipamiento, en el apartado anterior 2.8. de la presente Memoria Justificativa.

Además de lo cual, los propietarios habrán de ejecutar la totalidad de las obras de urbanización previstas por el presente Plan y desarrolladas posteriormente por el correspondiente Proyecto de Urbanización, en los plazos que se fijan en el Plan de Etapas del presente documento

MEMORIA	DOCUMENTO 1. MEMORIA Y ANEJOS
---------	-------------------------------

2.15. GARANTIAS DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS.

Los compromisos adquiridos en el presente instrumento de planeamiento quedarán garantizados de conformidad a lo establecido en la Ley.

2.16. ESTUDIO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO

En el cuadro adjunto siguiente se comprueba como el aprovechamiento medio es igual o superior al fijado en el PGOU considerando la superficie derivada de la corrección de límites expuesta.

	PPO	FICHA PGOU
Superficie del sector	72.981,90 m ² s	72.704,64 m ² s
Superficie del sector con aprovechamiento	71.836,46 m ² s	72.704,64 m ² s
Índice de edificabilidad bruto	0,2999 m ² t/m ² s	0,30 m ² t/m ² s
Edificabilidad total	21.891,44 m ² t	21.811,39 m ² t
Aprovechamiento medio	0,303 ua/m ² s	0,303 ua/m ² s

De donde obtenemos el siguiente reparto de aprovechamientos

Aprov. correspondiente Propietarios	$71.836,90 \times 0,3030 \times 0,90$	= 19.589,80 ua
Aprovechamiento de Cesión	$28.014,64 \times 0,10$	= 2.801,46 ua
Excesos de Aprovechamiento		= 5.623.38 ua
		= 28.014,64 ua

2.17. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN.

En relación al establecimiento de coeficientes de ponderación entre los diferentes usos planteados en el presente plan parcial de ordenación, la legislación vigente recoge lo siguiente:

MEMORIA	DOCUMENTO 1. MEMORIA Y ANEJOS
---------	-------------------------------



Artículo 61.5 de la LOUA, modificado por Art. 23.6 de la Ley 13/2005:

"El instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada precisa para la ejecución en el área urbana o sector correspondiente, podrá concretar y, en su caso, fijar, respetando los criterios del Plan General de Ordenación Urbanística o el Plan de Ordenación Intermunicipal, la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación que establezca, así como las que reflejen las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del espacio ordenado.

No podrá en ningún caso disminuir el aprovechamiento objetivo otorgado por el planeamiento general. Por tanto se cumple.

2.18. CUADROS RESUMEN DE CARACTERISTICAS.

SECTOR UE-I							
PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICAB.	T. EDIFICABLE	CP	A.Objetivo	cargas urbanizac	Repercusión
EMP-1	1.310,56	2,70522	3.545,35	1,2	4.254,42		
EMP-2	1.396,40	2,95545	4.126,99	1,2	4.952,39		
COMERCIAL-1	4.980,67	0,5	2.490,34	1,6	3.984,54		
SIPS-1	2.315,34		1.669,04				
V-1	2.042,39					61.271,70 €	
V-3	5.251,16					157.534,80 €	
ST-1	60,02						
ST-3	24,99						
VIARIO UE-I	13.943,30					1.302.897,00 €	
TOTAL T. LUCRATIVO			10.162,68		13.191,35	1.187.221,50 €	
T. SUELO CON EDIF.	29.892,42						
TOTAL	31.324,83		11.831,72		13.191,35	2.708.925,00 €	205,36 €
Porcentaje	0,43						
Carga media €/U.A. DE TODO EL SECTOR	197,71						
Diferencia con v. m.	1,06217496						
le	0,3244						

SECTOR UE-2							
PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD AD	T. EDIFICABLE	CP	A.Objetivo	cargas urbanizac	Repercusión
EMP-3	1.396,51	2,08301	2.908,94	1,2	3.490,73		
EMP-4	1.310,27	2,202725	2.886,16	1,2	3.463,40		
EMP-5	5.415,64	0,75	4.061,73	1,2	4.874,08		
COMERCIAL-2	3.743,85	0,5	1.871,93	1,6	2.995,08		
V-2	1.945,72					58.371,60 €	
V-4	7.477,02					224.310,60 €	
V-5	7.204,70					216.141,00 €	
ST-2	60						
SIPS-2	2.026,16		1.330,96				
VIARIO UE-2	11.077,20					996.948,00 €	
TOTAL T. LUCRATIVO			11.728,76		14.823,29	1.334.096,10 €	
T. SUELO CON EDIF.	41.657,07						
TOTAL	41.657,07		13.059,72		14.823,29	2.829.867,30 €	190,91 €
Porcentaje	0,57						
Carga media €/U.A. DE TODO EL SECTOR	197,71						
Diferencia con v. m.	0,95						
le	0,2816						

2.19. CONCLUSIONES.

A través de los sucesivos apartados de esta Memoria Justificativa, queda claramente demostrado el cumplimiento del PGOU de Málaga, en lo que se refiere al sector de actuación SUS-G.2 "Calle Pascal", así como el contenido de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.



Málaga, Julio 2024

Fdo. Francisco Fernández Lopera
ICCP (col n.18.144)



3. ORDENANZAS

3.- INDICE DE ORDENANZAS.

3.1.- RÉGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

3.2.- NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.

3.3.- NORMAS PARTICULARES DE LAS ZONAS

	PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUS-G.2 "CALLE PASCAL" DEL P.G.O.U. DE MÁLAGA.	Edición	Versión ref04	Página - 65 -
		Fecha	JULIO 2024	

3.1. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

3.1.1. CONTENIDO.

Las presentes Ordenanzas, regulan las actuaciones urbanísticas y edificatorias del denominado Sector de Actuación SUS-G.2 "Calle Pascal", del Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga, siendo de aplicación a este suelo a partir de la aprobación definitiva del presente Plan Parcial de Ordenación.

Cualquier duda, contradicción o interpretación a que diese lugar la aplicación de estas Normas, deberá resolverse por la aplicación de las estipulaciones de la actual Ley del Suelo y las disposiciones del Plan General de Ordenación de Málaga.

3.1.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Los terrenos incluidos en la delimitación del presente Plan, tendrán consideración de urbanizables hasta tanto no tenga acuerdo aprobatorio firme, y por lo tanto, quedará sometido al régimen establecido para esta categoría de suelo por la actual Ley del Suelo y sus Reglamentos.

3.1.3. ZONIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL.

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

- Zona de Uso Productivo-Empresarial (EMP)
- Zona de Uso Comercial (CO)
- Servicios de Interés Público y Social (SIPS)
- Áreas Libres (V)
- Viario

MEMORIA	DOCUMENTO 1. MEMORIA Y ANEJOS
---------	-------------------------------

3.1.4. TRATAMIENTO DEL SUBSUELO.

Por el presente Plan Parcial, se establece que el subsuelo comprendido en las parcelas de titularidad privada dentro del ámbito del sector SUS-G.2 "Calle Pascal" se considerarán de carácter y titularidad privada.

3.1.5. DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

Como desarrollo de las previsiones del presente Plan Parcial, habrá de tramitarse, bien un Proyecto de Urbanización para la totalidad del Sector delimitado por el presente documento o bien un proyecto de urbanización para cada unidad de ejecución, en el caso de que ambas unidades no se desarrollen de manera simultánea, que definirá las características técnicas de las obras a ejecutar con una evaluación detallada de las mismas. En este sentido, se estará a lo dispuesto por la legislación urbanística vigente.

Será obligatorio incluir en dicho Proyecto de Urbanización las medidas necesarias para el acondicionamiento de las parcelas destinadas a zonas verdes, de manera que se garantice la accesibilidad y su normal uso y disfrute, así como la adecuación de las mismas para los fines de jardines o áreas de juego y recreo de niños, a que se destinan, de acuerdo con los condicionantes establecidos en el Reglamento de Planeamiento, como son:

Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales.

Tener garantizado su adecuado soleamiento en relación con la posible edificación circundante. El Proyecto de Urbanización, contendrá las determinaciones necesarias para garantizar la retirada de las capas de relleno que por sus características geológicas y geotécnicas no presenten condiciones adecuadas para garantizar la estabilidad de los diferentes elementos que conforman la urbanización del sector. En este sentido, contendrá las determinaciones que procedan para garantizar la retirada de dichas capas de relleno y su sustitución por material adecuado.

Tanto en los proyectos de urbanización, como en los proyectos de urbanización de espacios libres públicos y en los proyectos de edificación, se adoptarán medidas que favorezcan la permeabilidad de los espacios libres de parcelas, mediante la utilización de superficies permeables que minimicen lo máximo posible la cuantía de pavimentación u ocupación impermeable, favoreciendo así la infiltración de las aguas pluviales. Se diseñarán áreas libres con zonas ajardinadas acolchadas que eviten la compactación de los terrenos.

A este respecto se establecen los siguientes parámetros mínimos orientativos para el diseño:

- a) En las aceras de ancho superior a 1,5 m: 20 % como mínimo de superficie permeable

	PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUS-G.2 "CALLE PASCAL" DEL P.G.O.U. DE MÁLAGA.	Edición	Versión ref04	Página - 67 -
		Fecha	JULIO 2024	

- b) Para bulevares y medianas: 50 % como mínimo de superficie permeable.
- c) Para las plazas y zonas verdes urbanas: 35% como mínimo de superficie permeable

Los proyectos de urbanización contemplarán las medidas correctoras descritas en el Análisis de Efectos Ambientales adjunto al presente Plan Parcial así como las medidas propuestas en el informe de la valoración ambiental de la Evaluación Ambiental Estratégica (incluido como documentación adjunta a este plan parcial) en su apartados (4.1;4.2;4.3;4.4;4.5 y 4.6).

Se redefinirán en el proyecto de urbanización las nuevas cotas del viario necesaria para evitar la inundabilidad del sector. Para ello se establecerán como cotas mínimas las expuestas en el Estudio Hidrológico e Hidráulico del sector que establece los + 4,70 msnm en la unión con calle Pascal) y los +4,60 msnm en su conexión con la carretera de Guadalmar.

Con carácter general se procederá a la ejecución de obras de drenaje que permitan la evacuación natural de las aguas, impidiéndose así avalanchas, desprendimientos, colapsos, encharcamientos, etc. Dichas obras habrán de ser recogidas en el Proyecto de Urbanización.

Respecto al viario previsto en el Sector, en el Proyecto de Urbanización habrá de estudiarse su capacidad en base al tráfico que ha de soportar, tomándose, en caso de que no las tenga, las medidas para garantizar su estabilidad.

Se incluye dentro del plan parcial la justificación sobre la viabilidad de la modificación de la conexión existente entre la carretera de Guadalmar y la glorieta de enlace de la MA-20, estas consideraciones deberán recogerse en el proyecto de urbanización.

3.1.6. DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN.

Dado que el Sistema de Actuación establecido para este sector es el de Compensación, se redactará como desarrollo de las determinaciones del presente Plan Parcial el o los correspondientes Proyectos de Reparcelación, que determinará el justo reparto de las cargas y de los beneficios derivados de esta ordenación, adjudicando las parcelas y volúmenes edificables a los diferentes propietarios y procediendo a la cesión en favor del Ayuntamiento de Málaga, de los suelos de viales, áreas libres y equipamientos definidos en este Plan, así como el suelo necesario para la ubicación del Aprovechamiento de Cesión.

MEMORIA	DOCUMENTO 1. MEMORIA Y ANEJOS
---------	-------------------------------



3.1.7. SERVIDUMBRES AERONAUTICAS

Dado que la totalidad del ámbito del Plan Parcial se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol, las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el ámbito del Plan Parcial, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos), así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como medios mecánicos necesarios para la construcción (grúas, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo viario o vía férrea, no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Málaga –Costa del Sol, que viene representadas en el plano correspondiente de servidumbres aeronáuticas del Plan Parcial (Plano I-6), salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/72, en su actual redacción.

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 584/72 en su actual redacción.

Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, conforme a lo previsto en el Artículo 16 del decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacua solo podrá generar algún derecho a indemnización cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

Según el artículo 10 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas en su actual redacción, la superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar las actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá

	PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUS-G.2 "CALLE PASCAL" DEL P.G.O.U. DE MÁLAGA.	Edición	Versión ref04	Página - 69 -
		Fecha	JULIO 2024	

a los usos del suelo que faculten para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:

- a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias.
- b) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.
- c) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.
- d) Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.
- e) Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.
- f) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga riesgo para las aeronaves.
- g) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades de deportivas o de cualquier otra índole.

En las zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea, en particular en la parte de la Zona de Seguridad del Localizador del Sistema de Aterrizaje Instrumental (LLZ 12) solapada con la Zona Verde V-5, se prohíbe cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentran, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) de acuerdo con el Artículo 15, apartado b), del Decreto 584/1972 de servidumbres aeronáuticas en su actual redacción.

3.1.8. SERVIDUMBRES DE LA MA-20.

En los planos correspondientes del plan parcial se indican las líneas que marcan las diferentes zonas de protección de la carretera estatal MA-20, que afectan a este plan parcial. Es dichas zonas se establecen las limitaciones recogidas en la ley 37/2015 de 29 de septiembre.

MEMORIA	DOCUMENTO 1. MEMORIA Y ANEJOS
---------	-------------------------------



- Zona de dominio público: Constituyen la zona de dominio público los terrenos ocupados por las propia carreteras del Estado (MA-20), sus elementos funcionales y una franja de terreno a cada lado de la vía de 8 metros de anchura, medidos horizontalmente desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a dicha arista.

En dicha zona sólo podrán realizarse obras, instalaciones u otros usos cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija, por encontrarse así establecido por una disposición legal o, en general, cuando se justifique debidamente que no existe otra alternativa técnica o económicamente viable, o con motivo de la construcción o reposición de accesos o conexiones autorizados.

En todos los casos será precisa la previa autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

Como norma general las dotaciones de infraestructuras de servicios, tales como abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica,..., se ubicarán fuera de esta zona.

- Zona de servidumbre: La zona de servidumbre de la MA-20 está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 25 m. medidos horizontalmente desde las citadas aristas.

En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras o instalaciones ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad viaria y la adecuada explotación de la vía, previa autorización, en cualquier caso, del Ministerio de Fomento, y sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

- Zona de afección: La zona de afección de la MA-20 está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente

	PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUS-G.2 "CALLE PASCAL" DEL P.G.O.U. DE MÁLAGA.	Edición	Versión ref04	Página - 71 -
		Fecha	JULIO 2024	

por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 100 metros, medidos horizontalmente desde las citadas aristas.

Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las existentes y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

- Zona de limitación de la edificabilidad: Comprendida por la línea límite de la edificación situada a 50 metros de la arista exterior de la calzada de la MA-20.

La ejecución de cualquier tipo de actuación que se encuentre dentro de las zonas de protección de las carreteras estatales, quedará regulada por lo establecido en la ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras y el Reglamento General de Carreteras (RD 1812/1994, de 2 de septiembre) y ,en concreto por lo establecido en su título III Uso y defensa de las carreteras.

Queda prohibido en la zona de limitación de la edificabilidad cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, incluidas las que se desarrollen en el subsuelo, o cualquier cambio de uso, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones o instalaciones ya existentes. La clasificación y la calificación de los terrenos incluidos en esta zona no podrán ser modificadas en ningún caso si ello estuviere en contradicción con lo establecido en la propia ley.

Se exceptuaran de licencia municipal las obras y servicios de construcción, reparación, conservación o explotación del dominio público viario, incluyendo todas las actuaciones necesarias para su concepción y realización, las cuales no estarán sometidas, constituir obras públicas de interés general, a los actos de control preventivo municipal a los que se refiere el artículo 84.1 b) de la ley 7/1985, Reguladora de las Bases del Régimen Local ni, por consiguiente, al abono de ningún tipo de tasas por licencia de obras, actividades o similares, en aplicación del artículo 18 de la Ley 35/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.

Se delimita con precisión el suelo urbano, a los efectos de la aplicación en dicho suelo de la normativa de defensa de la carretera contenida en el Reglamento General de Carreteras así como el régimen de competencias establecido en el capítulo IV de la ley 37/2015, de 29 de septiembre.

MEMORIA	DOCUMENTO 1. MEMORIA Y ANEJOS
---------	-------------------------------

Para la delimitación de las diferentes zonas de protección de la carretera estatal MA-20 se ha tenido en cuenta la información obtenida del Ministerio de Fomento con las afecciones del proyecto "Autovía MA-20. Ampliación de carriles y obras complementarias entre el p.k. 0+000 y el p.k. 9+000". Clave: 47-MA-4360. De la cual se recoge que todas actuaciones de dicho proyecto se realizarán dentro de la zona de dominio público ya expropiado con anterioridad y que por tanto quedan fuera del ámbito del sector.

Se exceptúan de la exigencia de licencia municipal las obras y servicios de construcción, reparación, conservación o explotación del dominio público viario, incluyendo todas las actuaciones necesarias para su concepción y realización, las cuales no están sometidas, por constituir obras públicas de interés general, a los actos de control preventivo municipal a los que se refiere el artículo 84.1 b) de la Ley 7/1985, Reguladoras de las Bases del Régimen Local ni, por consiguiente, al abono de ningún tipo de tasas por licencia de obras, actividades o similares, en aplicación del artículo 18 de la ley 35/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.

Se prohíbe la realización de publicidad fuera de los tramos urbanos en cualquier lugar que sea visible desde las calzadas de la carretera MA-20 y , en general, cualquier anuncio que pueda captar la atención de los conductores que circulan por la misma, tal y como se establece en el artículo 37 de la ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.

3.1.9. SERVIDUMBRES ACÚSTICAS

El ámbito del sector se encuentra dentro de la zona de servidumbre acústica según los mapas de ruido de la ciudad de Málaga contemplados en el P.G.O.U. de Málaga.

Los valores de niveles sonoros según la fuente de ruido de Tráfico obtenidos de dicho estudio acústico para el ámbito del sector del SUS G-2, son los siguientes:

	Ldia (db)	Ltarde (db)	Lnoche(db)
SUS G-2	65-70	65-70	55-65

Los datos obtenidos reflejan que el sector se encuentra dentro de los objetivos de calidad acústica fijados en el PGOU y aplicables al uso característico del sector (industrial/empresarial).

Del mismo modo se determina que, si no se estableciesen las medidas correctoras oportunas y salvo por interés público razones debidamente justificadas, el ayuntamiento no podrá conceder nuevas licencias de construcción de edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales.

	PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUS-G.2 "CALLE PASCAL" DEL P.G.O.U. DE MÁLAGA.	Edición	Versión ref04	Página - 73 -
		Fecha	JULIO 2024	

3.2. *NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.*

Serán de aplicación para el desarrollo de las edificaciones de este sector, las Normas Regulatoras de la Edificación del PGOU de Málaga.

En el desarrollo de las edificaciones y ordenación de espacios planteada en el presente Plan Parcial, será obligatorio contemplar las medidas correctoras propuestas y contempladas en el Análisis de Efectos Ambientales adjunto a este documento.

Así mismo, se establece que en las parcelas y determinaciones establecidas en el presente Plan Parcial, mediante un Estudio de Detalle se podrán modificar aquellas determinaciones cuya modificación esté atribuida por ley a esta figura de planeamiento.

A este respecto, se determina que en el caso de la edificación conjunta de las parcelas EMP-5 y Comercial-2, mediante la redacción de un Estudio de Detalle se podrá modificar la distribución de la edificación de cada una de las ordenanzas, de tal manera que se mantengan en todo caso la edificabilidad y superficie de las parcelas asignada a cada uno de los usos de acuerdo a las determinaciones de este Plan Parcial.

Para las nuevas construcciones próximas a la MA-20, será necesario que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se lleve a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables, donde se reflejen los mapas de isófonas correspondientes. Caso de superarse los umbrales establecido en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido (BOE de 18 de noviembre de 2003), y en el Real Decreto 1367/2007, de 9 de octubre (BOE de 23 de octubre de 2007), se dispondrán los medios de protección acústica imprescindibles, cuyas obras serán ejecutadas con cargo a los propietarios de las parcelas afectadas.

3.3. *NORMAS PARTICULARES DE LAS ZONAS.*

3.3.1. *ZONA DE USO PRODUCTIVO EMPRESARIAL (E-1).*

1. **Ámbito de Aplicación.**

Será de aplicación a las parcelas de uso Empresarial definidas en el presente Plan Parcial y denominadas (EMP), y afectas a esta ordenanza según el cuadro de características del sector.

Se trata de las parcelas Emp.1, 2,3 y 4

Se toma como referencia la ordenanza CJ-4 del PGOU en sus parámetros fundamentales y ajustando aspectos menores a las características y peculiaridades de esta ordenación:

MEMORIA	DOCUMENTO 1. MEMORIA Y ANEJOS
---------	-------------------------------



2. Parcela mínima.

Superficie mínima admisible de parcela: 500 m²s.

3. Ocupación de parcela.

El porcentaje de ocupación máxima de cada una de las parcelas de uso Empresarial (EMP-1) será el definido en la huella máxima prevista en el *Plano 2.1 de Volúmenes y Alineaciones*,

4. Edificabilidad neta.

La edificabilidad para cada una de las parcelas de uso Empresarial (EMP-1) será la definida en el Cuadro Parcelario del presente Plan Parcial.

5. Altura máxima y número de plantas.

La altura máxima permitida será de PB+3, con un total de 15 m de altura, tal y como queda recogido en el plano de Ordenación de Volúmenes del presente documento, medidos de acuerdo con los criterios de la Ficha de Características del PGOU de Málaga.

6. Separación a linderos públicos.

Las edificaciones se acogerán a la ordenación de volúmenes prevista en el *Plano 2.1 de Volúmenes y Alineaciones*, permitiéndose entrantes en fachada o patios, pero prevaleciendo el volumen propuesto en la ordenación. Para ello deberán mantenerse las alineaciones al menos en el 50% de cada una de las fachadas.

No se permitirán los vuelos sobre el viario ni sobre el espacio público.

7. Separación a linderos privados.

Caso de realizarse una parcelación dentro de cada una de las zonas, las edificaciones de cada una de las parcelas deberán adosarse a los linderos privados conforme al estudio de volúmenes *prevista* en el *Plano 2.1 de Volúmenes y Alineaciones*, de manera que su volumetría sea la de una edificación única.

8. Disposición del volumen edificable.

El volumen edificable máximo permitido para estas parcelas, incluidos los vuelos de cuerpos y elementos salientes, deberá disponerse en una única edificación principal. La limitación vendrá impuesta por el volumen edificable y los demás parámetros de Ordenación y Edificación, según las ordenanzas particulares y generales de aplicación.

No se permitirán los vuelos sobre el viario ni sobre el espacio público. Sí se permitirán según lo expuesto en el punto 6. anterior los huecos o entrantes en fachada así como patios

	PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUS-G.2 "CALLE PASCAL" DEL P.G.O.U. DE MÁLAGA.	Edición	Versión ref04	Página - 75 -
		Fecha	JULIO 2024	

interiores, debiendo mantenerse las alineaciones al menos en el 50% de cada una de las fachadas.

En cualquier caso, la ordenación de volúmenes establecida en el presente documento podrá ser modificada mediante un Estudio de Detalle.

9. Separación entre unidades de edificación dentro de una misma parcela.

Las edificaciones dentro de una misma parcela deberán adosarse tal y como se indica en el estudio de volúmenes del presente plan parcial.

9. Separación entre unidades de edificación dentro de una misma parcela.

Las edificaciones dentro de una misma parcela deberán adosarse tal y como se indica en el estudio de volúmenes del presente plan parcial.

10. Sótano.

En el espacio bajo rasante se podrán construir las plantas que el promotor estime necesarias para dar satisfacción a las exigencias de reservas de aparcamiento de aplicación a estas parcelas, así como a las exigencias funcionales de la edificación correspondiente. La superficie de 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 establecidos en la ordenación de volúmenes y se garanticen las condiciones generales de ajardinamiento del resto de la parcela.

Para las edificaciones alineadas a vial, y siempre que sean para uso exclusivo de aparcamientos se permitirá que el sótano exceda del fondo máximo edificable.

Las entradas a las zonas de aparcamiento en sótanos deberán estar diseñadas en zonas cuya rasante se sitúe por encima de la cota de inundación y en su caso en los viales interiores de la urbanización.

11. Condiciones de uso.

Usos pormenorizado: Productivo de tipo empresarial en edificio exclusivo.

Usos alternativos: industrial, logísticos, hospedaje, centros deportivos, salas de congresos, exhibición temporal de productos y actividades de empresas.

12. Aparcamientos.

Será obligatorio reservar como mínimo 3 plazas de aparcamiento por cada 100 m² construidos, situadas al interior de la parcela.

MEMORIA	DOCUMENTO 1. MEMORIA Y ANEJOS
---------	-------------------------------



Estas plazas se situarán en plantas sótano o semisótano de la edificación. Las dimensiones mínimas por plaza serán de 2,50 x 5,00 m.

3.3.2. ZONA DE USO PRODUCTIVO EMPRESARIAL (E-2).

1. Ámbito de Aplicación.

Será de aplicación a las parcelas de uso Empresarial definidas en el presente Plan Parcial y denominadas (EMP), y afectas a esta ordenanza según el cuadro de características del sector.

Se trata de las parcelas Emp.5.

Se toma como referencia la ordenanza CJ-4 del PGOU en sus parámetros fundamentales y ajustando aspectos menores a las características y peculiaridades de esta ordenación:

2. Parcela mínima.

Superficie mínima admisible de parcela: 500 m²s.

3. Ocupación de parcela.

El porcentaje de ocupación máxima de cada una de las parcelas de uso Empresarial (EMP-5) será el definido en la huella máxima prevista en el *Plano 2.1 de Volúmenes y Alineaciones*

4. Edificabilidad neta.

La edificabilidad para cada una de las parcelas de uso Empresarial (EMP) será la definida en el Cuadro Parcelario del presente Plan Parcial.

5. Altura máxima y número de plantas.

La altura máxima permitida será de PB+1, con un total de 10 m de altura, tal y como queda recogido en el plano de Ordenación de Volúmenes del presente documento, medidos de acuerdo con los criterios de la Ficha de Características del PGOU de Málaga.

6. Separación a linderos públicos.

Las fachadas de las edificaciones deberán alinearse total o parcialmente a los límites de la huella máxima definida en la ordenación de volúmenes prevista en el *Plano 2.1 de Volúmenes y Alineaciones*.

7. Separación a linderos privados.

	PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUS-G.2 "CALLE PASCAL" DEL P.G.O.U. DE MÁLAGA.	Edición	Versión ref04	Página - 77 -
		Fecha	JULIO 2024	

La separación a linderos privados será como mínimo 1/2 de la altura del edificio, con un mínimo absoluto de 3 metros. Sin embargo, podrán adosarse de acuerdo a la huella máxima prevista en el *Plano 2.1 de Volúmenes y Alineaciones*.

8. Disposición del volumen edificable.

El volumen edificable máximo permitido para estas parcelas, incluidos los vuelos de cuerpos y elementos salientes, podrá disponerse en una o varias edificaciones principales, y destinarse parte del volumen restante a edificaciones auxiliares. No se limita expresamente el número de unidades independientes de edificación que puedan disponerse sobre cada parcela. La limitación sólo vendrá impuesta por la huella máxima prevista en el *Plano 2.1 de Volúmenes y Alineaciones*, el volumen edificable y los demás parámetros de Ordenación y Edificación, según las ordenanzas particulares y generales de aplicación.

Respetando las separaciones a linderos y el porcentaje de ocupación, podrán establecerse en el interior de la parcela todo tipo de vuelos de cuerpos salientes.

En los casos en que se alineen a vial no se permitirán vuelos sobre viario público.

En cualquier caso, la ordenación de volúmenes establecida en el presente documento podrá ser modificada mediante un Estudio de Detalle.

9. Separación entre unidades de edificación dentro de una misma parcela.

La separación entre unidades de edificación dentro de una misma parcela será como mínimo, igual a la altura de la edificación mayor.

10. Sótano.

En el espacio bajo rasante se podrán construir las plantas que el promotor estime necesarias para dar satisfacción a las exigencias de reservas de aparcamiento de aplicación a estas parcelas, así como a las exigencias funcionales de la edificación correspondiente. La superficie de 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 establecidos en la ordenación de volúmenes y se garanticen las condiciones generales de ajardinamiento del resto de la parcela.

Para las edificaciones alineadas a vial, y siempre que sea para uso exclusivo de aparcamientos se permitirá que el sótano exceda del fondo máximo edificable.

Las entradas a las zonas de aparcamiento en sótanos deberán estar diseñadas en zonas cuya rasante se sitúe por encima de la cota de inundación y en su caso en los viales interiores de la urbanización.

MEMORIA	DOCUMENTO 1. MEMORIA Y ANEJOS
---------	-------------------------------



11. Condiciones de uso.

Usos pormenorizado: Productivo de tipo empresarial en edificio exclusivo.

Usos alternativos: usos industriales, logísticos, hospedaje, centros deportivos, salas de congresos, exhibición temporal de productos y actividades de empresas.

Se permiten locales comerciales y de restauración en planta baja.

Usos compatibles: aparcamientos y zonas verdes.

12. Aparcamientos.

Será obligatorio reservar como mínimo 3 plazas de aparcamiento por cada 100 m² construidos, situadas al interior de la parcela.

Estas plazas podrán ubicarse al aire libre o en sótano o semisótano de la edificación. Las dimensiones mínimas por plaza serán de 2,50 x 5,00 m.

En playas exteriores de aparcamiento en el interior de las parcelas solo se podrán disponer en el caso de que se hayan cubierto bajo rasante las plazas establecidas para el uso previsto en la parcela, y se tenderá a garantizar el sombreado, preferentemente con elementos vegetales de hoja caduca, de al menos el 50% de la superficie y mantener el drenaje natural del terreno en al menos un 20% de la misma superficie.

3.3.3. ZONA DE USO COMERCIAL (CO).

1. Ámbito de Aplicación.

Será de aplicación a las parcelas de uso Comercial definidas en el presente Plan Parcial y denominadas (CO), tomando como referencia la ordenanza CJ-3 del PGOU en sus parámetros fundamentales y ajustando aspectos menores a las características y peculiaridades de esta ordenación:

2. Parcela mínima.

Superficie mínima admisible de parcela: 300 m²s.

3. Ocupación de parcela.

El porcentaje de ocupación máxima será el definido en la huella máxima prevista en el *Plano 2.1 de Volúmenes y Alineaciones*.

	PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUS-G.2 "CALLE PASCAL" DEL P.G.O.U. DE MÁLAGA.	Edición	Versión ref04	Página - 79 -
		Fecha	JULIO 2024	

4. Edificabilidad neta.

La edificabilidad para cada una de las parcelas de uso Comercial (CO) será la definida en el Cuadro Parcelario del presente Plan Parcial.

5. Altura máxima y número de plantas.

La altura máxima permitida será de PB+1 con un total de 10,00 metros de altura medidos de acuerdo con los criterios de la Ficha de Características del PGOU de Málaga

6. Separación a linderos públicos.

Las fachadas de las edificaciones deberán alinearse total o parcialmente a los límites de la huella máxima definida en la ordenación de volúmenes prevista en el *Plano 2.1 de Volúmenes y Alineaciones*.

7. Separación a linderos privados.

La separación a linderos privados será como mínimo 1/2 de la altura del edificio, con un mínimo absoluto de 3 metros.

8. Disposición del volumen edificable.

El volumen edificable máximo permitido para estas parcelas, incluidos los vuelos de cuerpos y elementos salientes, podrá disponerse en una o varias edificaciones principales, y destinarse parte del volumen restante a edificaciones auxiliares. No se limita expresamente el número de unidades independientes de edificación que puedan disponerse sobre la parcela. La limitación sólo vendrá impuesta por la huella máxima prevista en el *Plano 2.1 de Volúmenes y Alineaciones*.

Respetando las separaciones a linderos y el porcentaje de ocupación, podrán establecerse en el interior de la parcela todo tipo de vuelos de cuerpos salientes.

En los casos en que se alineen a vial no se permitirán vuelos sobre viario público.

En cualquier caso, la ordenación de volúmenes establecida en el presente documento podrá ser modificada mediante un Estudio de Detalle.

9. Separación entre unidades de edificación dentro de una misma parcela.

La separación entre unidades de edificación dentro de una misma parcela será como mínimo, igual a la altura de la edificación mayor.

10. Sótano.

MEMORIA	DOCUMENTO 1. MEMORIA Y ANEJOS
---------	-------------------------------



En el espacio bajo rasante se podrán construir las plantas que el promotor estime necesarias para dar satisfacción a las exigencias de reservas de aparcamiento de aplicación a estas parcelas, así como a las exigencias funcionales de la edificación correspondiente. La superficie de 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 establecidos en la ordenación de volúmenes y se garanticen las condiciones generales de ajardinamiento del resto de la parcela.

Para las edificaciones alineadas a vial, y siempre que sea para uso exclusivo de aparcamientos se permitirá que el sótano exceda del fondo máximo edificable.

Las entradas a las zonas de aparcamiento en sótanos deberán estar diseñadas en zonas cuya rasante se sitúe por encima de la cota de inundación y en su caso en los viales interiores de la urbanización.

11. Condiciones de USO.

Usos pormenorizado: Comercial en edificio exclusivo.

Uso alternativo: usos industriales, logísticos, hospedaje, restauración, centros deportivos, salas de congresos, exhibición temporal de productos y actividades de empresas.

Usos compatibles: aparcamientos y zonas verdes.

12. Aparcamientos.

Será obligatorio reservar en el interior de la parcela como mínimo 1 plaza de aparcamiento por cada 50 m² de techo comercial en establecimientos < 2.500 m²t o 1 plaza por cada 25 m² de techo comercial en establecimientos >2.500 m²t.

Estas plazas podrán ubicarse al aire libre o en sótano o semisótano de la edificación. Las dimensiones mínimas por plaza serán de 2,50 x 5,00 m.

En playas exteriores de aparcamiento en el interior de las parcelas solo se podrán disponer en el caso de que se hayan cubierto bajo rasante las plazas establecidas para el uso previsto en la parcela, y se tenderá a garantizar el sombreado, preferentemente con elementos vegetales de hoja caduca, de al menos el 50% de la superficie y mantener el drenaje natural del terreno en al menos un 20% de la misma superficie.

	PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUS-G.2 "CALLE PASCAL" DEL P.G.O.U. DE MÁLAGA.	Edición	Versión ref04	Página - 81 -
		Fecha	JULIO 2024	

3.3.4. ZONA DE SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL (SIPS).

1. Ámbito de Aplicación.

Serán de aplicación a las parcelas dotacionales públicas destinadas a Servicios de Interés Público y Social definidas en el presente Plan Parcial y denominadas (SIPS), las siguientes ordenanzas:

2. Edificabilidad: 0,75 m²t/ m²s.

3. El resto de parámetros serán coincidentes con la ordenanza aplicable a las parcelas de uso empresarial del presente plan parcial (E-2).

4. Por razones de interés público, se podrán variar algunos de estos parámetros justificadamente mediante la redacción de un Estudio de Detalle.

5. Condiciones de uso.

Uso pormenorizado:

Se admiten en general los usos propios de los servicios de interés público y social (social, cultural, sanitario, docentes, deportivo) y parque y jardines públicos.

Serán objeto de cesión al ayuntamiento para su destino al uso público los 4.014 m² (5,5% de la superficie total del sector) de Servicios de Interés Público y Social (SIPS) previstos en la ficha urbanística del sector.

Usos compatibles:

Todo el equipamiento comunitario (excepto cementerios), aparcamientos.

No podrán concederse nuevas licencias de construcción de usos hospitalarios, educativos o culturales si los índices de inmisión medidos o calculados incumplen los objetivos de calidad acústica que sean de aplicación a las correspondientes áreas acústicas, (artículo 20 de la ley 37/2003 del ruido), salvo que se adopten las medidas correctoras necesarias o se considerase como de interés público.

6. Aparcamientos.

Se reservarán plazas de aparcamiento a razón de 1 plaza por cada 100 m²t.

Las entradas a las zonas de aparcamiento en sótanos deberán estar diseñadas en zonas cuya rasante se sitúe por encima de la cota de inundación y en su caso en los viales interiores de la urbanización.

MEMORIA	DOCUMENTO 1. MEMORIA Y ANEJOS
---------	-------------------------------



3.3.5. ÁREAS LIBRES O ZONA VERDE (V).

El uso de estas zonas será el de esparcimiento y zonas ajardinadas y peatonales. El desarrollo de cualquier actividad dentro de los espacios reservados a zonas verdes requerirá de informe previo favorable de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento competentes en materia de Medio Ambiente relativo a la no repercusión de la actividad sobre las condiciones medioambientales.

Deberá hacerse un tratamiento de borde en las zonas verdes perimetrales con objeto de establecer un límite natural con el río Guadalhorce al Norte y con la autovía al Este, para lo cual se incorporará arbolado denso y de porte alto.

Se diseñarán espacios libres maximizando las superficies permeables y minimizándose la cuantía de pavimentación u ocupación impermeable. Los mínimos orientativos para las plazas y zonas verdes urbanas serán del 35% de superficie permeable.

No se autoriza la construcción de edificaciones con carácter permanente. Se autoriza la instalación de quioscos eventuales, con autorización expresa del Excmo. Ayuntamiento de Málaga.

En la V-5, antes del inicio de las obras o movimiento de tierras debe efectuarse un proyecto de intervención arqueológica.

Serán objeto de cesión al ayuntamiento para su destino al uso público el 31,63% de la superficie total del sector (23.084,18 m² de zona verde previstos en la ficha urbanística del sector).

El uso, ordenación y características de esta zona se regirá por los artículos 6.6.1 al 6.6.5 del Capítulo Sexto del Título VI del PGOU de Málaga, así como por las condiciones y criterios del arbolado del viario compatible con los anchos de acerado del artículo 7.3.3 y las determinaciones del artículo 8.3.4 respecto a los carriles bici.

La ordenación de la arboleda en las viales proyectados se adecuará a la establecida en los planos correspondientes del presente Plan Parcial.

En las zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea, en particular en la parte de la Zona de Seguridad del Localizador del Sistema de Aterrizaje Instrumental (LLZ 12) solapada con la Zona Verde V-5, se prohíbe cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentran, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) de acuerdo con el Artículo 15, apartado b), del Decreto 584/1972 de servidumbres aeronáuticas en su actual redacción.

	PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUS-G.2 "CALLE PASCAL" DEL P.G.O.U. DE MÁLAGA.	Edición	Versión ref04	Página - 83 -
		Fecha	JULIO 2024	

3.3.6. ZONA VIARIA O VIALES.

Los espacios destinados a viales únicamente podrán destinarse al tráfico rodado y peatonal, así como al uso de aparcamientos públicos adosados al vial.

La explanada tiene que ser del tipo E-2 ó superior y la categoría de tráfico pesado tipo T-31 (ó una categoría de tráfico pesado con mayor intensidad diaria).

Los viales se diseñaran de manera que se garantice que el tráfico que circula por el mismo ,no afecte con su alumbrado, al que lo hace por la MA-20. Si fuera necesario se instalarán medios antideslumbrantes que serán ejecutados, mantenidos y conservados con cargo a los promotores de los sectores, previa autorización del Ministerio de Fomento.

3.3.7. ORDENANZAS SISTEMAS TÉCNICOS

1. Ámbito de Aplicación.

Serán de aplicación a las parcelas destinadas a Sistemas Técnicos definidas en el presente Plan Parcial y denominadas (ST), las siguientes ordenanzas:

2. Edificabilidad: La derivada del cumplimiento de la normativa específica del servicio técnico que se desarrolle.

3. La estética será similar a la de zona colindante. Si durante la ejecución de la urbanización se puede incluir en alguna de las plantas bajas de la edificación será el modo más eficaz de integración. Por tanto si alguna o todas las parcelas se quedara sin ser ocupada, su ordenación pasaría a ser la de la zona verde que la circunda.

4. Condiciones de uso. Uso pormenorizado.

Se admiten en general los usos propios de los servicios técnicos (abastecimiento, saneamiento, electricidad, telecomunicaciones o similares).

Usos compatibles.

Todo los de carácter técnico.

Málaga, Julio de 2024

Fdo.: Francisco Fernández Lopera

ICCP (Col. N.18144)

MEMORIA	DOCUMENTO 1. MEMORIA Y ANEJOS
---------	-------------------------------



4. PLAN DE ETAPAS

4.- INDICE DEL PLAN DE ETAPAS.

4.1.- DEFINICIÓN DE ETAPAS.

	PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUS-G.2 "CALLE PASCAL" DEL P.G.O.U. DE MÁLAGA.	Edición	Versión ref04	Página - 85 -
		Fecha	JULIO 2024	

4.1. DEFINICIÓN DE ETAPAS.

El presente Plan contiene las DOS UNIDADES DE EJECUCIÓN en que se divide el Sector, de las obras de urbanización incluidas en la delimitación planteada, estimándose una duración de 48 meses (prorrogables 12 meses) para cada una de ellas, a contar desde la aprobación definitiva de los proyectos de urbanización, que se realizarán de forma independiente.

Las dos etapas comprenden las obras de urbanización contenidas al interior de la delimitación, así como la ejecución de las obras necesarias exteriores para el correcto funcionamiento de los servicios urbanísticos de las parcelas.

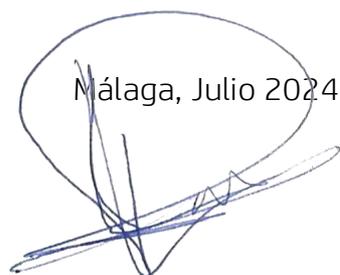
Las características urbanísticas de cada una de las unidades de ejecución así como la repercusión de cargas y beneficios de las mismas, quedan recogidos en el apartado 2.10.DIVISIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN del presente documento.

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

En el caso de que una Unidad de Ejecución se desarrolle antes que la otra, la aprobación del Proyecto de Reparcelación de la que se desarrolle con posterioridad quedará condicionada al previo abono por esta última del saldo que figure, en la Cuenta de Compensación Interpoligonal, a favor de la Unidad de Ejecución que se haya desarrollado en primer lugar.

Para las obras de edificación, el Plan de Etapas lógicamente deberá acompasarse con las obras de urbanización, planteándose para la Primera Fase de Ejecución una duración total máxima de ocho años para el inicio de las obras de edificación, prorrogables en el caso de que el mercado inmobiliario no contara con las demandas que, en principio, se prevén.

Málaga, Julio 2024



Fdo.: Francisco Fernández Lopera
ICCP. (Col, n.18144)

MEMORIA	DOCUMENTO 1. MEMORIA Y ANEJOS
---------	-------------------------------



5. ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

5.- INDICE DEL ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.

5.1.- OBJETO.

5.2.- PRESUPUESTO GLOBAL DE EJECUCIÓN.

5.3.- COSTES UNITARIOS.

5.4.- MEMORIA DE VIABILIDAD ECONOMICA

5.5.- INFORME SOBRE LA SOSTENIBILIDAD ECONOMICA DEL DESARROLLO

5.1. OBJETO.

El objeto de este documento es el cumplimiento de lo establecido en el artículo 10.3 de la L.O.U.A., donde se recoge que los instrumentos de Planeamiento en función del alcance y naturaleza de sus determinaciones en materia de programación y gestión, contendrán un estudio Económico Financiero con evaluación analítica de las implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores y la lógica secuencial para su desarrollo y ejecución.

5.2. PRESUPUESTO GLOBAL DE EJECUCIÓN.

Los costes totales previstos de urbanización, desglosados por capítulos de obra, son los siguientes:

MOVIMIENTO DE TIERRAS Y PAVIMENTACION	1.239.796,27 €
RED DE SANEAMIENTO	290.949,84 €
RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA	134.072,66 €
ELECTRICIDAD A.T. Y B.T.	351.651,58 €
CENTROS DE TRANSFORMACION	117.549,51 €
RED DE ALUMBRADO PUBLICO	104.351,57 €
RED DE TELEFONIA	90.086,72 €
SEÑALIZACION VIARIA	23.678,58 €
AJARDINAMIENTO	617.337,98 €
CONEXIÓN GLORIETA MA-20	48.000,00 €
PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL (PEM)	3.017.474,70 €

5.3. COSTES UNITARIOS.

Los parámetros de coste unitarios resultantes, son los siguientes:

m2 urbanización viales: 80,00 €/m2

5.4.2. MARCO LEGAL

Las Actuaciones de Transformación Urbanística tienen la obligación de formular una Memoria de Viabilidad Económica que analice la situación jurídico-económica resultante de la propuesta en los términos establecidos el artículo 11 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas (en adelante L 3R), con el siguiente tenor:

“La ordenación y ejecución de las actuaciones referidas en el artículo anterior requerirá la realización, con carácter previo, de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación y contendrá, al menos, los siguientes elementos:

- a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferente económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.*
- b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.*
- c) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación. El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de*



infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

- d) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.*
- e) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas”.*

5.4. METODOLOGIA APLICABLE

Para determinar la Viabilidad Económica del PPO SUS G-2 “Calle Pascal” procede aplicar la metodología clásica tradicionalmente utilizada para los estudios coste-beneficio a realizar en las operaciones de producción en suelo urbanizado.

Para ello, se partirá de la determinación de los Costes y de los Ingresos derivados de la Actuación, basándose los primeros en una valoración económica actualizada y agregada de las Cargas de Urbanización, y con respecto a los segundos, los identificados en un Estudio de Mercado realizado ex profeso para cada uno de los usos existentes en el sector, empresarial y comercial.

5.5. ANALISIS DE LA VIABILIDAD ECONOMICA. METODO ESTÁTICO

5.5.1. COSTES DE LA ACTUACION

Los gastos a contemplar en esta actuación son por un lado los propios de la actividad de urbanizar el plan parcial y que son los que se recogen en apartados anteriores el PPO y que ascienden según el estudio Estudio Económico financiero a 5.538.792,30 € como suma de las cargas de urbanización (3.017.474,70 €) y las cargas externas independientes del proyecto de urbanización e incluidas en el plan Especial de Infraestructuras Básicas (2.521.317,60 €).

5.5.2. INGRESOS DE LA ACTUACIÓN

Procede, ahora, cuantificar los ingresos previsibles de la Actuación con el fin de comprobar si su importe es suficiente para financiar los Costes de Producción y retribuir a la propiedad del suelo. Las variables que inciden en la determinación de los ingresos son la edificabilidad y los usos previstos en el ámbito, así como su Valor de Repercusión.

La determinación de los ingresos se ha realizado teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

(i) La edificabilidad y aprovechamiento urbanístico tenidos en cuenta para la determinación de los potenciales ingresos son los correspondientes al Aprovechamiento Objetivo.

(ii) El Estudio de Mercado realizado para la obtención del Valor de Repercusión del Suelo, únicamente analiza muestras de Uso Empresarial (uso de oficinas) y de Uso Comercial (locales comerciales).

(iii) Se utilizan las metodologías de Comparación y la Residual Estática para la obtención del Valor de Repercusión del suelo en solar urbanizado. Es decir, a partir de Precios de Mercado del producto inmobiliario final se homogeneizan las muestras con el producto previsto en el ámbito, se detraen los costes inherentes a la promoción inmobiliaria y se obtiene residualmente el valor de Repercusión del suelo en solar edificable. A este resultado se le restan las Cargas de Urbanización y se obtiene el Valor de Repercusión “antes de urbanizar”.

5.5.2.1. LA EDIFICABILIDAD Y EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

Los parámetros urbanísticos del PPO son los siguientes:

PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	T. EDIFICABLE	CP	A.Objetivo
EMP 1	1.310,56	2,70522	3.545.35	1,2	4.254.42
EMP 2	1.396,40	2,95545	4.126,99	1,2	4.952,39
EMP 3	1.396,51	2,08301	2.908,94	1,2	3.490,73
EMP 4	1.310,27	2,202725	2.886.16	1,2	3.463,40
EMP 5	5.415,64	0,75	4.061,73	1,2	4.874,08

COMERCIAL-1	4.980,67	0,500000	2.490,34	1,60	3.984,54
COMERCIAL - 2	3.743,85	0,500000	1.871,93	1,60	2.995,08

5.5.2.2. EL VALOR DE REPERCUSION (VRS)

Los ingresos se determinaran a partir de la suma de los valores del repercusión (m2t) de cada uno de los usos por su edificabilidad total. Una vez obtenido los ingresos totales del sector podemos obtener el valor de repercusión por unidad de aprovechamiento.

El valor de repercusión se determinará, según el artículo 22 del RV 2011 por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = (Vv / K) - Vc$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión en €/m2 del uso

Vv = Valor en venta del m2 de edificación calculado sobre la base de un estudio de mercado.

K = 1,40 = Coeficiente que pondera la totalidad de gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Vc = Valor de construcción en €/m2 de la edificación

Cálculo de Vv y Vc:

Para la determinación del valor de venta (Vv) se utilizará en método de comparación mediante estudio de mercado con toma de testigos comparables sobre la referencia de la tipología edificatoria para cada uno de los usos del sector.

Para el cálculo del valor de la construcción (Vc) se utilizará la siguiente formulación según el artículo 22 del RV 2011.

$$Vc = PEM + GG + BI + HONORARIOS PROYECTOS Y DO + TRIBUTOS + OTROS$$

	PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUS-G.2 "CALLE PASCAL" DEL P.G.O.U. DE MÁLAGA.	Edición	Versión ref04	Página - 93 -
		Fecha	JULIO 2024	

Dichos importes expresados en % se obtienen de la orden ECO 805/2003 tomando como referencia el PEM del proyecto que a su vez se obtendrá de la base de valores medios estimativos de la construcción para el año 2021 del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga.

Estos importes serán:

PEM OFICINAS SIN ACABADOS EN EDIF. OTROS USOS = 549 €/M2

PEM COMERCIAL SIN DISTRIBUCION Y/O ACABADOS = 494 €/M2

GG = 13%

BI = 6 %

HONORARIOS Y DO = 12 %

LICENCIAS Y TASAS = 6,50 %

OTROS = 3 %

Con lo que obtendremos un

$V_{\text{EMPRESARIAL}} = 549 \text{ €/M}^2 \cdot 1,405 = 771,34 \text{ €/m}^2$

$V_{\text{COMERCIAL}} = 494 \text{ €/M}^2 \cdot 1,405 = 694,07 \text{ €/m}^2$

El valor de repercusión (VRS) se determinará, según el artículo 22 del RV 2011, por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$VRS = (Vv / K) - Vc$

$VRS_{\text{EMP}} = 617,99 \text{ €/m}^2t$

$VRS_{\text{COM}} = 886,69 \text{ €/m}^2t$

Siendo $K = 1,40$ = valor que representa la totalidad de los gastos generales (financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial).

Se adjunta a continuación la tabla resumen de estudio de mercado realizado para cada uno de los usos:

MEMORIA	DOCUMENTO 1. MEMORIA Y ANEJOS
---------	-------------------------------

N	USO EMPRESARIAL	FECHA	SUP (m2)	PRECIO (€)	Vv (€/M2)	Vv/k	Vc €/m2	VRS (€/m2)
1	Oficina en Avd. Jose Ortega y Gasset 124	20.09.2021	72	140.000,00	1.944,44 €	1.388,89 €	771,34 €	617,55 €
2	Oficina en Avd. Jose Ortega y Gasset 124	20.09.2021	58	111.600,00	1.924,14 €	1.374,38 €	771,34 €	603,04 €
3	Oficina en Mare Nostrum (Crta. Cadiz)	20.09.2021	450	766.500,00	1.703,33 €	1.216,67 €	771,34 €	445,33 €
4	Oficina en Calle Sigfrido	20.09.2021	52	129.000,00	2.480,77 €	1.771,98 €	771,34 €	1.000,64 €
5	Oficina en calle Jaen (Mare Nostrum)	20.09.2021	450	850.000,00	1.888,89 €	1.349,21 €	771,34 €	577,87 €
6	Oficina en calle Jaen (Mare Nostrum)	20.09.2021	370	815.000,00	2.202,70 €	1.573,36 €	771,34 €	802,02 €
7	Oficina en C/Comandante Garcia Morato	20.09.2021	62	100.000,00	1.612,90 €	1.152,07 €	771,34 €	380,73 €
8	Oficina en Crta. de Cádiz (P.Emp Velázquez)	20.09.2021	122	220.000,00	1.803,28 €	1.288,06 €	771,34 €	516,72 €
							VRS EMP	617,99 €

N	USO COMERCIAL	FECHA	SUP (M2)	PRECIO (€)	Vv (€/M2)	Vv/k	Vc (€/m2)	VRS
1	Local en calle Sierra Blanca 8	20.09	25	55.000,00	2.200,00 €	1.571,43 €	694,07 €	877,36 €
2	Local en C/Villanueva de Algaidas	20.09	80	180.000,00	2.250,00 €	1.607,14 €	694,07 €	913,07 €
4	Local en Avd. Isaac Peral	20.09	151	320.000,00	2.119,21 €	1.513,72 €	694,07 €	819,65 €
3	Local en Crta. Cadiz	20.09	150	350.000,00	2.333,33 €	1.666,67 €	694,07 €	972,60 €
5	Local en calle Barberito	20.09	27	57.000,00	2.111,11 €	1.507,94 €	694,07 €	813,87 €
6	Local en Parque Mediterraneo	20.09	163	350.000,00	2.147,24 €	1.533,74 €	694,07 €	839,67 €
7	Local en Nuevo San Andrés	20.09	60	135.000,00	2.250,00 €	1.607,14 €	694,07 €	913,07 €
8	Local en Avd. Juan XXIII 4	20.09	109	250.000,00	2.293,58 €	1.638,27 €	694,07 €	944,20 €
VRS EMP								886,69 €

Cálculo de VS:

A partir del valor residual de los diferentes usos y de los parámetros urbanísticos podemos obtener el valor del suelo (VS) de las parcelas de resultado y por consiguiente el valor total del sector urbanizado y sin edificar, que sería el siguiente:

$$VS = VS_{EMP} + VS_{COM}$$

$$VS_{EMP} = VRS_{EMP} \times E_{EMP}$$

$$VS_{COM} = VRS_{COM} \times E_{COM}$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

VS_{EMP} = Valor del suelo urbanizado no edificado de uso empresarial, en euros por metro cuadrado de suelo.

VS_{COM} = Valor del suelo urbanizado no edificado de uso comercial, en euros por metro cuadrado de suelo.

E = Edificabilidad estimada para el suelo no edificado = Edificabilidad del ámbito espacial homogéneo · superficie del suelo no edificado.

VRS = Valor de repercusión del suelo

PARCELA	SUPERFICIE	T. EDIFICABLE	VRS	VS
EMP 1	1.310,56	3.545,35	617,99 €	2.190.978,96 €
EMP 2	1.396,40	4.126,99	617,99 €	2.550.424,71 €
EMP 3	1.396,51	2.908,94	617,99 €	1.797.686,08 €
EMP 4	1.310,27	2.886,16	617,99 €	1.783.608,34 €
EMP 5	5.415,64	4.061,73	617,99 €	2.510.094,90 €
COMERCIAL-1	4.980,67	2.490,34	886,69 €	2.208.145,13 €
COMERCIAL - 2	3.743,85	1.871,93	886,69 €	1.659.814,09 €

VSTOTAL 14.700.752,21 €

5.5.2.3. ANALISIS DE LA VIABILIDAD

Una vez obtenidos tanto los ingresos como los coste de la actuación podemos obtener la repercusión de cada uno de ellos con respecto a las unidades de aprovechamiento y comparar porcentualmente lo que suponen tanto el valor del solar sin edificar, como las cargas de urbanización como las cargas externas máximas estimadas.

Para ello vamos a descontar del valor VS total del suelo el 10% que correspondería al Ayuntamiento de Málaga por lo que daría un valor para los propietarios de aprovechamiento de $14.700.752,21 \times 0,9 = 13.230.676,99$ €.

Por otro lado para calcular la repercusión del inversor deberemos repartir las cargas de urbanización y las externas entre el aprovechamiento total de los propietarios, que son los que van a colaborar en el reparto, descontado por tanto el 10% del aprovechamiento municipal que queda libre de cargas. Por tanto el aprovechamiento total de 28.014,64 u.u.a.a. pasaría a ser de 25.213,17 u.u.a.a (aprovechamiento subjetivo y excesos de aprovechamiento)

Obteniendo el siguiente cuadro resumen:

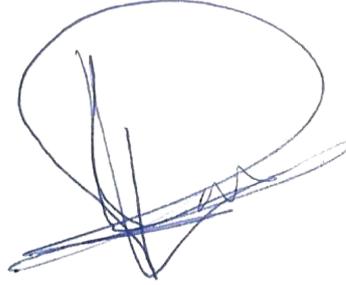
SEGÚN APROV. SUBJETIVO +EXCESOS (dcto. 10% municipal)	TOTALES €	APROV. UU.AA	VRS APROV €/UUA	%
INGRESOS TOTALES (suelo urbanizado)	13.230.676,99	25.213,17	524,75	100,00%
CARGAS URBANIZACION	3.017.474,70	25.213,17	119,68	22,81%
CARGAS EXTERNAS	2.521.317,60	25.213,17	100,00	19,06%
VALOR DEL SUELO SIN URBANIZAR	7.691.884,69	25.213,17	305,07	58,14%

Con lo cual obtenemos que las cargas de urbanización suponen un 22,81 % sobre el valor del suelo urbanizado, las cargas externas un 19,06 % y el valor del suelo sin urbanizar el 58,14 %.

La distribución entre costes e ingresos de la producción de solares de este plan parcial permite concluir que es **"Viable Económicamente"** pues el valor que alcanzan los solares edificables es más que suficiente para financiar las Cargas de Urbanización inherentes a la transformación del suelo y retribuir adecuadamente a la propiedad del suelo.

5.5. INFORME SOBRE LA SOSTENIBILIDAD ECONOMICA DEL DESARROLLO

En cumplimiento de lo establecido en el art. 19.1.a 3ª de la LOUA, incorporado por la Ley 2/12 de 30 de enero "Modificaciones de la LOUA", se incorpora un informe de sostenibilidad económica. Corresponde al punto 8.5 de este documento



Málaga, Julio 2024

Fdo.: Francisco Fernández Lopera
ICCP (Col. N. 18.144)

	PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUS-G.2 "CALLE PASCAL" DEL P.G.O.U. DE MÁLAGA.	Edición	Versión ref04	Página -99-
		Fecha	JULIO 2024	

6. ANEJOS

6.- ANEJOS.

6.1.- JUSTIFICACION DE LA NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD

6.2.- FICHA URBANISTICA DEL SECTOR SUS-G.2 DEL P.G.O.U. DE MALAGA

6.3.- PREVISION DE POTENCIA NECESARIA PARA EL CONSUMO ELECTRICO DEL SECTOR.

6.4.- ESTUDIO PREVIO Y ESTIMACION PARA EL ALUMBRADO PUBLICO

MEMORIA	DOCUMENTO 1. MEMORIA Y ANEJOS
---------	-------------------------------

6.1. JUSTIFICACION DE LA NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD

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

ANEXO 1

FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS



	PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUS-G.2 "CALLE PASCAL" DEL P.G.O.U. DE MÁLAGA.	Edición	Versión ref04	Página - 101 -
		Fecha	JULIO 2024	

Justificación del cumplimiento de las normativas reguladoras de accesibilidad.

DB-SUA .Seguridad de utilización y accesibilidad.

Decreto 293/2009. Normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

Ordenanza reguladora de accesibilidad del municipio de Málaga.

MEMORIA	DOCUMENTO 1. MEMORIA Y ANEJOS
---------	-------------------------------



JUNTA DE ANDALUCÍA

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

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO *

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO

Descripción de los materiales utilizados

Pavimentos de itinerarios accesibles

Material: TERRAZO DE 40 X 40

Color: GRIS

Resbaladicidad: 3

Pavimentos de rampas

Material: TERRAZO 40 X 40

Color: GRIS

Resbaladicidad: 3

Pavimentos de escaleras

Material:

Color:

Resbaladicidad:

Carriles reservados para el tránsito de bicicletas

Material: MEZCLA BITUMINOSA

Color: ROJO

X 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.

* 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)

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 (02)	CUMPLE	
Pendiente longitudinal		≤ 6,00 %		≤ 8,00 %	CUMPLE	
Pendiente transversal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	CUMPLE	
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	≥ 2,10 m	CUMPLE	
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados)		---	≤ 0,12 m	(03)	CUMPLE	
Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.	En itinerarios peatonales	∅ ≤ 0,01 m	---	∅ ≤ 0,02 m	CUMPLE	
	En calzadas	∅ ≤ 0,025 m	---	∅ ≤ 0,02 m	CUMPLE	
Iluminación homogénea		≥ 20 luxes	---	---	CUMPLE	
(1) Excepcionalmente, en zonas urbanas consolidadas se permite un ancho ≥ 1,50 m, con las condiciones previstas en la normativa autonómica.						
(02) En todos los casos en que esto no se pueda cumplir, deberá disponer al menos, de una anchura mínima tal que permita el paso de una persona en silla de ruedas (1,20 metros). Se admitirá en casos puntuales un ancho ≥ 0,90 m, en zonas consolidadas por la edificación y en puntos singulares.						
(03) Altura de bordillos ≤ 14,00 cm.						
VADOS PARA PASO DE PEATONES (Rgto. art. 16, Orden VIV/561/2010 arts. 20, 45 y 46)						
Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	X Longitud ≤ 2,0 m	≤ 10,00 %	≤ 8,00 %	≤ 8,00 %	CUMPLE	
	Longitud ≤ 2,5 m	≤ 8,00 %	≤ 6,00 %	≤ 8,00 %		
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	CUMPLE	
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)		≥ 1,80 m	≥ 1,80 m	≥ 2,00 m	CUMPLE	
Anchura franja señalizadora pavimento táctil		= 0,60 m	= Longitud vado	= 1,00 m	CUMPLE	
Rebaje con la calzada		0,00 cm	0,00 cm	0,00 cm	CUMPLE	
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 %	≤ 8,00 %	CUMPLE	
Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m		---	≤ 6,00 %	≤ 8,00 %	CUMPLE	
Pendiente transversal		= Itinerario peatonal	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	CUMPLE	
Rebaje de bordillo en el vado				≤ 0,05 m	CUMPLE	
Longitud, dejando franja libre paralela a la fachada de ≥ 0,60 m no afectada por el vado	Existen alcorques			1,00 m	CUMPLE	
	No existen alcorques			0,60 m		
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	≥ 2,00 m	CUMPLE	
Pendiente vado 10% ≥ P > 8%. Ampliación paso peatones		≥ 0,90 m	---	---		
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= 0,80 m	---	= 1,00 m	CUMPLE
		Longitud	= Hasta línea fachada o 4m	---	= Hasta línea fachada	CUMPLE
		Anchura	= 0,60 m	---	---	

	Franga señalizadora pavimento táctil botones	Longitud	= Encuentro calzada-vado o zona peatonal	---	---	
ISLETAS (Rgto. art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 22, 45 y 46)						
Anchura		≥ Paso peatones	≥ 1,80 m	≥ 1,80 m	CUMPLE	
Fondo		≥ 1,50 m	≥ 1,20 m	---	CUMPLE	
Espacio libre		---	---	---		
Señalización en la acera	Nivel calzada (2-4 cm)	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,40 m	---	---	
		Anchura pavimento	= 0,80 m	---	---	CUMPLE
	Nivel acerado	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,60 m	---	---	
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	---	---	CUMPLE

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					
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	≥ 0,90 m	---	
		≥ 1,10 m (1)	≥ 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	0,65 m y 0,75 m	---	
		0,95 m y 1,05 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	-	---	
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	≥ 200 lux	---	
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	---	= Itin. peatonal	---	
	Longitud	-	= 0,60	---	
ESCALERAS (Rgto. art. 23, Orden VIV/561/2010 arts. 15, 30 y 46)					
Directriz	<input type="checkbox"/> Trazado recto				
	<input type="checkbox"/> Generatriz curva. Radio	-	R ≥ 50 m	-	
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio		3 ≤ N ≤ 12	N ≤ 10	3 ≤ N ≤ 16	
Peldaños	Huella	≥ 0,30 m	≥ 0,30 m	≥ 0,30 m	
	Contrahuella (con tabica y sin bocel)	≤ 0,16 m	≤ 0,16 m	≤ 0,16 m	
	Relación huella / contrahuella	0,54 ≤ 2C+H ≤ 0,70	-	---	
	Ángulo huella / contrahuella	75° ≤ α ≤ 90°	-	---	
	Anchura banda señalización a 3 cm. del borde	= 0,05	-	---	
Ancho libre		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	
Ancho mesetas		≥ Ancho escalera	≥ Ancho escalera	≥ 1,20 m	
Fondo mesetas		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	
Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de la escalera		---	≥ 1,50 m	---	
Círculo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas		---	≥ 1,20 m	---	
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura escalera	= Anchura escalera	= Anchura escalera	
	Longitud	= 1,20	= 0,60	= 1,00	

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	0,70 m y 0,75 m 0,90 m y 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 embarques y desembarques		≥ 0,30 m	-	≥ 0,30 m	
En escaleras de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.					
(04) Se deberá cerrar siempre el intradós de la escalera hasta una altura de 2,10 m.					

ASCENSORES, TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS (Rgto. art. 24, Orden VIV/561/2010 arts. 16, 17 y 46)						
Ascensores	Espacio colindante libre de obstáculos		Ø ≥ 1,50 m	-	---	
	Franja pavimento táctil indicador direccional		= Anchura puerta	---	---	
			= 1,20	-	---	
	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	<input type="checkbox"/> Una puerta		1,10 x 1,40 m	-	---	
	<input type="checkbox"/> Dos puertas enfrentadas		1,10 x 1,40 m	-	---	
	<input type="checkbox"/> Dos puertas en ángulo		1,40 x 1,40 m	-	---	
Tapices rodantes	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho tapiz	---	---	
		Longitud	= 1,20	-	---	
Escaleras mecánicas	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho escaleras	---	---	
		Longitud	= 1,20	-	---	
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	≥ 1,80 m ≥ 1,20 m si existe recorrido alternativo	
Longitud de tramos sin descansillos (1)			≤ 10,00 m	≤ 9,00 m	≤ 10,00 m	
Pendiente longitudinal (1)	Tramos de longitud ≤ 3,00 m		≤ 10,00 %	≤ 10,00 %	≤ 8,00 % (≤ 10%) (05)	
	Tramos de longitud > 3,00 m y ≤ 6,00 m		≤ 8,00 %	≤ 8,00 %	≤ 6,00 % (≤ 8%) (05)	
	Tramos de longitud > 6,00 m		≤ 8,00 %	≤ 6,00 %	≤ 6,00 % (≤ 8%) (05)	
(1) En la columna 0. VIV/561/2010 se mide en verdadera magnitud y en la columna DEC. 293/2009 (RGTO) en proyección horizontal						
(05) Entre paréntesis se exponen los valores admitidos en casos puntuales consolidados por la edificación Longitud máxima de tramos sin rellanos intermedios 10,00 m						
Pendiente transversal			≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	
Ancho de mesetas			Ancho de rampa	Ancho de rampa	Ancho de rampa	

Fondo de mesetas y zonas de desembarque	<input type="checkbox"/> Sin cambio de dirección	≥ 1,50 m	≥ 1,50 m	≥ 1,50 m	
	<input type="checkbox"/> Con cambio de dirección	≥ 1,80 m	≥ 1,50 m	≥ 1,50 m	
Franja señalizadora pavimento táctil direccional.	Anchura	= Anchura rampa	= Anchura meseta	---	
	Longitud	= 1,20	= 0,60	---	
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y fin	Altura (1)	≥ 0,90 m	≥ 0,90 m	---	
		≥ 1,10 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	De 0,90 m a 1,10 m	0,70 m y 0,75 m	
		0,95 m y 1,05 m		0,90 m y 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					
A ambos lados de la rampa habrá un resalte ≥ 0,10 m					
En rampas de ancho ≥ 3,00 se instalará una barandilla central con doble pasamanos					

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO

EDIFICACIONES DE ASEOS DE USO PÚBLICO

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	-
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	≥ 1,00 m
	Altura libre de obstáculos		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	≥ 2,10 m
Señalización	<input type="checkbox"/> 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	-	-
	<input type="checkbox"/> 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	≥ 2 % del total	10 CUMPLE
	Batería o diagonal	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT (1)	-	≥ (5,00 x 3,60) m (06)	

Dimensiones	Línea	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT (1)	-	≥ (5,00 x 3,60) m (06)	CUMPLE
	(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.				
(06) Siempre que las circunstancias lo permitan, la longitud de las plazas reservadas será de 6,60 m. El ancho puede ser de 2,40 m cuando exista un espacio libre mínimo de 1,20 m por el lado del conductor.					

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.	90 % Proctor modif.	CUMPLE	
Altura libre de obstáculos		-	≥ 2,20 m	≥ 2,10 m	CUMPLE	
Altura mapas, planos o maquetas táctiles en zona de acceso principal.		-	De 0,90 a 1,20 m	---	CUMPLE	
Zonas de descanso	Distancia entre zonas		≤ 50,00 m	≤ 50,00 m	CUMPLE	
	Dotación	Banco	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio	CUMPLE
		Espacio libre	∅ ≥ 1,50 m a un lado	0,90 m x 1,20 m	---	CUMPLE
Rejillas	Resalte máximo		-	Enrasadas	CUMPLE	
	Orificios en áreas de uso peatonal		∅ ≥ 0,01 m	-	CUMPLE	
	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	Superficie horizontal al final del itinerario		≥ 1,80 x 2,50 m	≥ 1,50 x 2,30 m	≥ 1,50 x 2,30 m
	Anchura libre de itinerario		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m	≥ 1,50 m

accesible de la playa hasta la orilla	Pendiente	Longitudinal	≤ 6,00 %	≤ 6,00 %	≤ 6,00 %		
		Transversal	≤ 2,00 %	≤ 1,00 %	≤ 1,00 %		
FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO MOBILIARIO URBANO							
NORMATIVA		0. 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	≥ 2,10 m recomendable ≥ 2,50 m	CUMPLE	
Altura del suelo a la que se deben detectar los elementos de mobiliario urbano			≤ 0,15 m	-	-	CUMPLE	
Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles)			---	≥ 1,60 m	-	CUMPLE	
Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada			≥ 0,40 m	-	-	CUMPLE	
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	≥ 2,10 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	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	≤ 1,20 m		
	Altura pantalla		De 1,00 m a 1,40 m	---	De 0,90 m a 1,40 m		
	Inclinación pantalla		Entre 15 y 30º	---	-		
	Repisa en teléfonos públicos. Altura hueco libre bajo la misma.		---	≤ 0,80 m	-		
Papeleras y buzones	Altura boca papelerera		De 0,70 a 0,90 m	De 0,70 a 1,20 m	0,90 m	CUMPLE	
	Altura boca buzón		---	De 0,70 a 1,20 m	0,90 m	CUMPLE	
Fuentes bebederas	Altura caño o grifo		De 0,80 a 0,90 m	-	0,70 m	CUMPLE	
	Área utilización libre obstáculos		∅ ≥ 1,50 m	-	-	CUMPLE	
	Anchura franja pavimento circundante		---	≥ 0,50 m	-	CUMPLE	
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	-	-		
<input type="checkbox"/> 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	-	CUMPLE	
	Altura asiento	De 0,40 m a 0,45 m	De 0,43 m a 0,46 m	De 0,45 m a 0,50 m	CUMPLE	
	Profundidad asiento	De 0,40 m a 0,45 m	De 0,40 m a 0,45 m	De 0,45 m a 0,50 m	CUMPLE	
	Altura respaldo	≥ 0,40 m	De 0,40 m a 0,50 m	0,50 m	CUMPLE	
	Altura reposabrazos respecto del asiento	---	De 0,18 m a 0,20 m	-	CUMPLE	
	Ángulo inclinación asiento-respaldo	---	≤ 105º	-	CUMPLE	
	Dimensión soporte región lumbar	---	≥ 15 cm	-	CUMPLE	
	Espacio libre al lado del banco	≥ Ø 1,50 m a un lado	≥ 0,80 x 1,20 m	-	CUMPLE	
	Espacio libre en el frontal del banco	≥ 0,60 m	-	-	CUMPLE	
Bolardos (1)	Separación entre bolardos	-	≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	CUMPLE	
	Diámetro	≥ 0,10 m	-	-	CUMPLE	
	Altura	De 0,75 m a 0,90 m	≥ 0,70 m	≥ 0,70 m (07)	CUMPLE	
	(1) Sin cadenas. Señalizados con una franja reflectante en coronación y en el tramo superior del fuste.					
(07) ≥ 0,85 m si la planta del bolardo ≤ (0,50 x 0,30) m					CUMPLE	
Paradas de autobuses (2)	Altura información básica	---	De 1,45 m a 1,75 m	-	CUMPLE	
	Altura libre bajo la marquesina	---	≥ 2,20 m	-	CUMPLE	
	(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	---	-	CUMPLE
	No enterrados	Altura parte inferior boca	≤ 1,40 m	-	-	CUMPLE
		Altura de elementos	≤ 0,90 m	---	-	-



OBSERVACIONES

LAS DETERMINACIONES Y MEDIDAS QUE SE ESTABLECEN EN ESTA FICHA DEBERAN SER CONTEMPLADAS Y DEBIDAMENTE DEESARROLLADAS POR EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTRO

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.

Málaga, Julio 2024

Francisco Fernández Lopera

ICCP (Col.n.18.144)

	PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUS-G.2 "CALLE PASCAL" DEL P.G.O.U. DE MÁLAGA.	Edición	Versión ref04	Página -112-
		Fecha	JULIO 2024	

6.2. FICHA URBANISTICA DEL SECTOR SUS-G.2 DEL P.G.O.U. DE MALAGA

MEMORIA	DOCUMENTO 1. MEMORIA Y ANEJOS
---------	-------------------------------

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICACION

BARRIO	Guadalhorce	HOJA	5	SUS-G.2 "Calle Pascal"
--------	-------------	------	---	------------------------

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	PRODUCTIVO EMPRESARIAL	72.704,64	72.704,64		0,3000	0,3030

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

OBJETIVOS, CRITERIOS, Y DIRECTRICES VINCULANTES

Uso Global: Empresarial, con un 20% máximo del techo edificable con uso compatible comercial.
 Vinculante situación y superficie de zonas verdes. ZV mínima: 23.000. SIPS: 4.000m2s.
 Las reservas mínimas de aparcamientos públicos del Artº 17 de la LOUA, así como el resto de aparcamientos privados deberán situarse obligatoriamente en sótanos.
 Las zonas verdes deberán tener frentes arbolados a la autovía y a las edificaciones.
 La altura máxima será de 15m.
 El índice de edificabilidad = 0,30 m2t/m2s es menor que la edificabilidad media del SUS (0,3811 m2t/m2s).
 El planeamiento de este ámbito deberá ser informado preceptivamente por la Agencia Andaluza del Agua por afección hidráulica.
 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 de seguridad, que su ejecución no compromete la seguridad ni afecta de modo significativo a la regularidad de las operaciones aeronáuticas. Si las servidumbres vulneradas corresponden con la superficie de aproximación o superficie de subida de despegue, el desarrollo de este planeamiento y su ejecución sólo podrá llevarse a cabo en aquellas áreas en que se acredite, mediante estudio de apantallamiento, 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 de apantallamiento, 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.
 Independientemente de su ubicación, los aparcamientos correspondientes a la reserva establecida en el artículo 17,1,2ª.b) de la LOUA, será públicos, completándose el resto con aparcamientos privados, tal y como establece el artículo 17.3 de la citada LOUA.
 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								
PRODUCTIVO EMPRESARIAL		17.449,11	1,20	20.938,93	80,00%	B+3(15m)	PROD-5(CJ-3)	
PRODUCTIVO LOGÍSTICO								
COMERCIAL		4.362,28	1,60	6.979,65	20,00%	B+2(15m)	PROD-5(CJ-3)	
RESIDENCIAL								
EQUIPAMIENTO PRIVADO								
TOTALES:		21.811,39		27.918,58	100,00%			
Aprovechamiento Subjetivo-UAS	19.826,56	Excursos / Defectos Aprovechamiento - UAS	5.300,16	10% Cesión Aprovech. - UAS			2.791,86	
Dotaciones								
Espacios Libres		Educativo; ST		S.I.P.S.		Deportivo		
m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	
23.000,00	31,63%		4.000,00	5,50%				
						Totales	m2s	% Suelo Total
						Dotaciones	27.000,00	37,14%
						Vario		
						m²s dotacional/100m²		123,79

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.

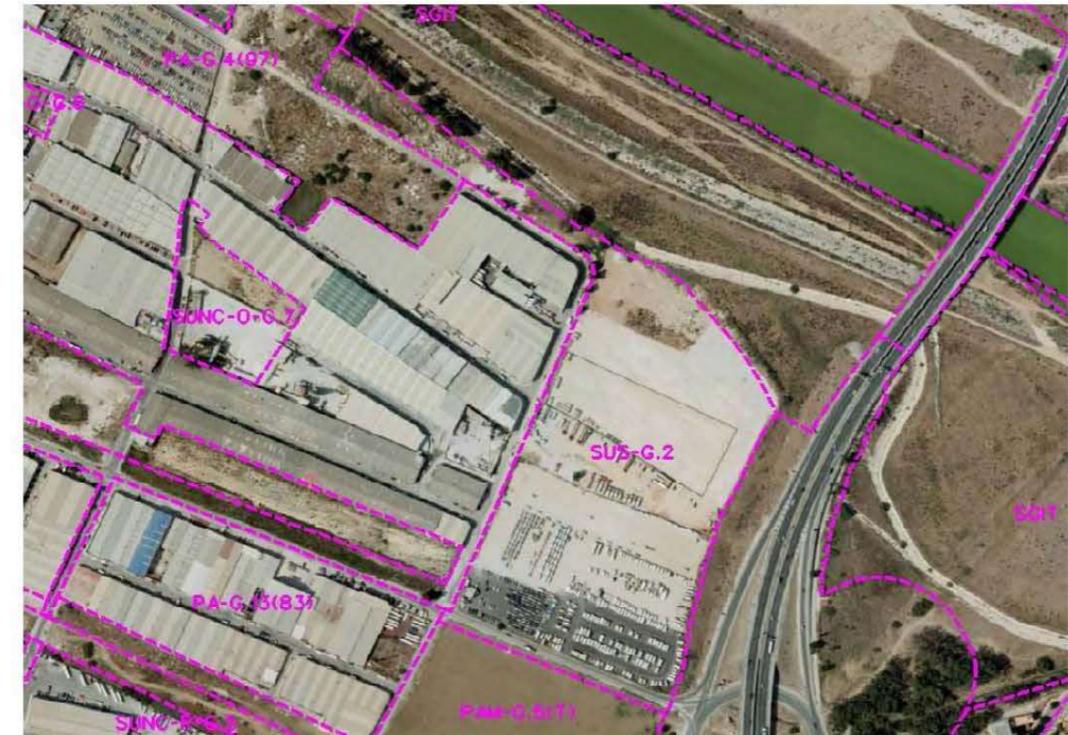
CARGAS COMPLEMENTARIAS Y/O SUPLEMENTARIAS

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.

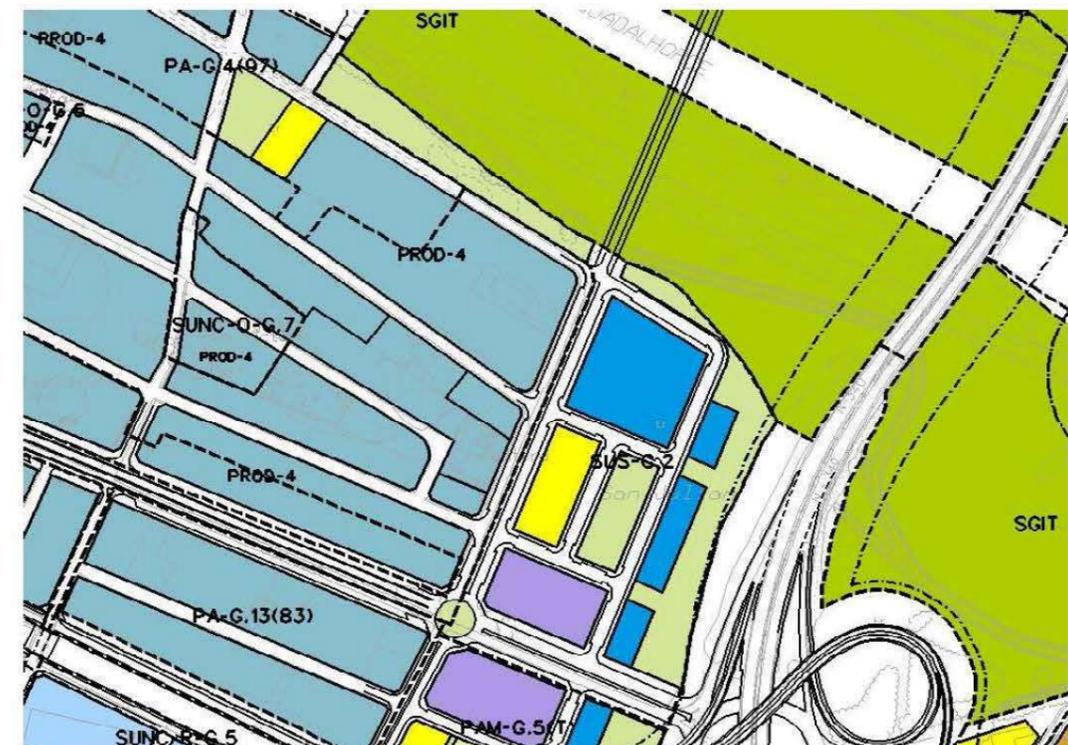
CONDICIONES DE GESTIÓN Y AFECCIONES

DESARROLLO Y GESTIÓN		CONDICIONES PARA LA ORDENACIÓN: AFECCIONES PRINCIPALES			
INSTRUMENTO DE DESARROLLO:	PLAN PARCIAL	ARQUEOLOGICA:	21.Enc.necrópolis púnica Villa Rosa	CARRETERAS:	A-7
UNIDAD DE EJECUCIÓN:		VIA PECUARIA:	-----	AERONAUTICA:	SI
EJECUCION:	COMPENSACIÓN	HIDRAULICA:	Río Guadalhorce	COSTAS:	SI
				IMPACTO AMBIENTAL:	Impacto Moderado Ver Atºs 9.3.20 a 9.3.22 del PGOU

Identificación y Localización



Ordenación Pormenorizada Indicativa



6.3. PREVISION DE POTENCIA NECESARIA PARA EL CONSUMO ELECTRICO DEL SECTOR.

6.3.1. OBJETO.

El objeto del presente estudio es el de tener una estimación del consumo eléctrico que será necesario suministrar al sector "Calle Pascal" del PGOU de Málaga

El presente anexo tiene por objeto el estudio y estimación de la potencia eléctrica necesaria para cubrir las necesidades eléctricas que el sector "Calle Pascal" del PGOU de Málaga pueda necesitar y para que estos datos sirvan para llevar a cabo el correcto dimensionamiento de las instalaciones de enlace con la red de MT de la compañía suministradora, sin perjuicio del desarrollo pormenorizado que habrá de realizarse en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

También se lleva a cabo en este anexo una estimación de los transformadores que compondrán la red de media tensión del sector y la distribución aproximada de los mismos, de forma que se pueda establecer en dos fases correspondientes con la dos Unidades de Ejecución (fases) que se establecen en este Plan Parcial.

6.3.2. BASES DE CÁLCULO.

Para la realización del presente estudio se han tenido en cuenta las prescripciones indicadas en el RBT en su ITC-BT-10, Capítulo I de las Normas Particulares de Sevillana Endesa 2005, así como la instrucción de la Dirección General de Industria, Energía y Minas de fecha 14-10- 2004 sobre previsión de cargas y coeficientes de simultaneidad en áreas de uso residencial y áreas de uso industrial.

Industrial	100 w/m ²
Comercial	100 w/m ²
Viarios.	1-1.5 w/m ² .
Equipamientos públicos.	Asemajamos el uso de dichas parcelas al de oficinas y despachos 100w/m ² .
Zonas verdes	0,2 - 0.5 w/m ²

SECTOR UE-1					
PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	T. EDIFICABLE	POTENCIA W/M2	Total Potencia
EMP-1	1.310,56	2,70522	3.545,35	100	354.535,00
EMP-2	1.396,40	2,95545	4.126,99	100	412.699,00
COMERCIAL-1	4.980,67	0,5	2.490,34	100	249.034,00
SIPS-1	2.315,34		1.669,04	100	166.904,00
V-1	2.042,39			0,2	408,48
V-3	5.251,16			0,2	1.050,23
ST-1	60,02				0,00
ST-3	24,99				0,00
VIARIO UE-1	13.943,30			1	13.943,30
TOTAL POTENCIA UE-1					1.198.544,01
SECTOR UE-2					
PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	T. EDIFICABLE	CP	Total Potencia
EMP-3	1.396,51	2,08301	2.908,94	100	290.894,43
EMP-4	1.310,27	2,202727	2.886,16	100	288.616,00
EMP-5	5.415,64	0,75	4.061,73	100	406.173,00
COMERCIAL-2	3.743,85	0,5	1.871,93	100	187.193,00
V-2	1.945,72			0,2	389,14
V-4	7.477,02			0,2	1.495,40
V-5	7.204,70			0,2	1.440,94
ST-2	60				0,00
SIPS-2	2.026,16		1.330,96	100	133.096,00
VIARIO UE-2	11.077,20			1	11.077,20
TOTAL POTENCIA UE-2			11.801,22		1.320.375,11
TOTAL POTENCIA SECTOR					2.518.919,12

6.3.3. DESCRIPCIÓN BÁSICA DE LAS INSTALACIONES.

6.3.4. Red media tensión.

El reparto de la energía eléctrica a los distintos puntos de consumo se realizará mediante una red de distribución en media tensión que discurrirán por terrenos de dominio público bajo acera. Se utilizarán cables de aislamiento según las normas particulares de Endesa, los cuales se alojarán en zanjas respetando las interdistancias con otras instalaciones cuando se produzcan cruces ó paralelismos.

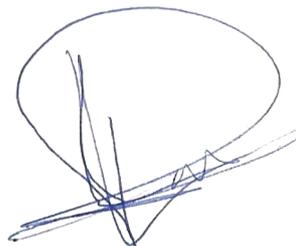
6.3.5. Emplazamiento y características de los transformadores

La distribución de los CT se debe hacer de modo que estos queden en posiciones equidistantes entre sí y su emplazamiento debe ser lo más cercano posible de la red viaria por donde se realiza el tendido eléctrico.

Los espacios a reservar para la ubicación de los Centros de Transformación deben tener en cuenta las siguientes dimensiones mínimas interiores para tensión MT < 24 KV además de los espacios reservados para el acerado perimetral de 1.10 m

CT sencillos: 4,20 x 5,00 y 2,8m de altura

CT dobles: 4,80 x 6,00 y 2,8m de altura



Málaga, Julio 2024

Fdo.: Francisco Fernández Lopera

ICCP. 18.144

	PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUS-G.2 "CALLE PASCAL" DEL P.G.O.U. DE MÁLAGA.	Edición	Versión ref04	Página 117
		Fecha	JULIO 2024	

6.4. ESTUDIO PREVIO Y ESTIMACION PARA EL ALUMBRADO PÚBLICO

6.4.1. OBJETO.

El objeto del presente estudio es el de tener un diseño del alumbrado público que será necesario proveer al sector “Calle Pascal” del PGOU de Málaga

El presente anexo tiene por objeto el estudio y estimación del alumbrado exterior, para cubrir las necesidades luminotécnicas que el sector “Calle Pascal” del PGOU de Málaga pueda necesitar y para que estos datos sirvan para llevar a cabo el correcto dimensionamiento de las instalaciones de alumbrado, sin perjuicio del desarrollo pormenorizado que habrá de realizarse en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

6.4.2. BASES DE DIMENSIONADO.

Para la realización del presente estudio se han tenido en cuenta las prescripciones indicadas en el RBT en su ITC-BT-09, Capítulo I de las Normas Particulares de Sevillana Endesa 2005, así como las Instrucciones Técnicas Municipales para la instalación del Alumbrado Público en la Ciudad de Málaga, del año 2008.

6.4.3. CÁLCULOS.

6.4.4. Parámetros luminotécnicos.

Se respetarán los valores de la tabla I de las citadas instrucciones, para clase de alumbrado C “Vías secundarias de carácter local, de baja intensidad de tráfico, como urbanizaciones y zonas periféricas.”

MEMORIA	DOCUMENTO 1. MEMORIA Y ANEJOS
---------	-------------------------------

TABLA I

Clase de alumbrado	Campo de aplicación				
	Todas las calzadas	Todas las calzadas	Calzadas sin o con pocas intersecciones	Todas las calzadas	Calzadas con aceras no iluminadas
	L (cd.m ²) mínima mantenida	U ₀ mínima	U _L mínima	TI (%) máximo Inicial	SR mínimo
A	2.0	0.4	0.7	10	0.5
B	2.0	0.4	0.7	10	0.5
C	1.7	0.4	0.4	15	0.5

Se emplearan equipos reductores-estabilizadores en los centros de mando.

La potencia por centro de mando no superará los 15 kw.

Se considerará un factor de mantenimiento de 0,7.

Se verificara el cumplimiento de las tablas II y III.

TABLA II

LUMINARIAS TIPO I: ALTURA DE COLOCACIÓN DE LUMINARIAS PARA LÁMPARAS DE VAPOR DE SODIO DE ALTA PRESIÓN (RECOMENDADAS SEGÚN NORMAS M.V.)		
POTENCIA LÁMPARA (W)	FLUJO (KLM)	RANGOS DE ALTURA (M)
100	10	6 - 8
150	16	8 - 10
250	26	10 - 12
400	52	12 - 14

TABLA III

LUMINARIAS TIPO I: RELACIÓN ALTURA DE PUNTO DE LUZ / ANCHURA DE CALZADA SEGÚN LA DISPOSICIÓN (RECOMENDADO SEGÚN NORMAS M.V.)		
TIPO DE DISPOSICIÓN	VALOR MÍNIMO	VALOR MÁXIMO
UNILATERAL	0,85	1
TRESBOLILLO	1 / 2	2 / 3
PAREADA	1 / 3	1 / 2

Se emplearán lámparas de vapor de sodio alta presión (VSAP) con balastos electrónicos.

Se ha realizado un pre cálculo de los distintos viales, mediante el empleo del programa DIALUX, adjuntándose al final de este documento extracto resumido de los resultados.

6.4.5. Previsión de potencia eléctrica por Unidad de Ejecución

PREVISIÓN DE CARGAS UE-1			
VIAL	LUMINARIA (w)	UDS	Potencia(w)
A	250,00	14,00	3500,00
B	250,00	8,00	2000,00
C	250,00	8,00	2000,00
D	150,00	8,00	1200,00
TOTAL			8700,00

PREVISIÓN DE CARGAS UE-2			
VIAL	LUMINARIA	UDS	Potencia (Kw)
B	250,00	12,00	3000,00
C	250,00	18,00	4500,00
D	150,00	8,00	1200,00
TOTAL			8700,00

El resto de potencia dedicada a viario es $(25019,76 - 17.400) = 7.619,76$ w se empleará en los usos a determinar en proyecto de urbanización.

6.4.6. DESCRIPCIÓN BÁSICA DE LAS INSTALACIONES.

6.4.6.1. Acometida eléctrica a los centros de mando.

El punto de conexión se fijará de común acuerdo con la Empresa Suministradora, señalándose en los planos la ubicación de los cuadros de mando.

Se ha previsto una acometida subterránea, ejecutada de acuerdo a las prescripciones particulares de la Empresa Suministradora y la instrucción ITC-BT-07, que se llevará a cabo con conductores de aluminio de 4x50 mm² con material de aislamiento polietileno reticulado para un nivel de 0,6/1 kV, bajo tubo de 140 mm de diámetro.

El tubo utilizado en la canalización subterránea tendrá unas características y un grado de protección mecánica de acuerdo a lo especificado en la instrucción ITC-BT-21, concretamente la Tabla 8 de la citada instrucción, referente a características mínimas para tubos en canalizaciones enterradas.

Esta acometida finaliza en la caja general de protección y medida.

6.4.6.2. Luminarias elegidas.

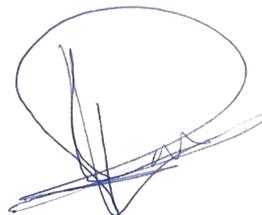
Se escoge luminaria PHILIPS SGS253 GB 1xSON-TPP250W OR P3 o similar, para los viales A, B y C y PHILIPS SGS253 GB 1xSON-TPP150W OR P3 de 150 W VSAP para los viales tipo D.

6.4.6.3. Disposición según zonas.

Se prevén dos centros de mando, uno para cada Unidad de Ejecución.

En los viales tipo A, B y C se opta por la disposición bilateral pareada, con columna de 10 m de altura, para viales A y B y de 9 m para el C.

En el vial tipo D se elige disposición bilateral al tresbolillo con columna de 9 m de altura.



Málaga, Julio 2024

Fdo.: Francisco Fernández Lopera
ICCP.(Col.n. 18.144)





7. PLANOS.

7.1. PLANOS DE INFORMACION

7.1.1. I-01 SITUACION

7.1.2. I-02 SITUACIÓN EN EL POTAUM

7.1.3. I-03 SITUACION EN EL PGOU

7.1.4. I-04 AMBITO DE ACTUACION

7.1.5. I-05 PROPIEDADES

7.1.6. I-06 SERVIDUMBRES AERONAUTICAS

7.1.7. I-07 MAPA ESTRATÉGICO DEL RUIDO

7.1.8. I-08 AFECCIONES ACÚSTICAS

7.1.9. I-09 AFECCIÓN CAUCES CONSOLIDADOS

7.1.10. I-10 AFECCIÓN DOMINIO PUBLICO HIDRAULICO

7.1.11. I-11 AFECCIÓN ARQUEOLÓGICA

7.1.12. I-12 SERVIDUMBRES MA-20

7.1.13. I-13B AFECCION LITORAL

7.1.14. I-14 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

7.2. PLANOS DE PLANEAMIENTO

7.2.1. P-01 ZONIFICACION

7.2.2. P-02 VOLUMENES



7.2.3. P-2.2 VOLUMENES

7.2.4. P-2.3 SECCION TRANVERSAL COSTAS

7.2.5. P-03 SECCIONES

7.2.6. P-04 REPLANTEO

7.2.7. P-05 LONGITUDINALES

7.2.8. P-06 LONGITUDINALES (2)

7.2.9. P-07 AREAS LIBRES

7.2.10. P-08 PAVIMENTACIÓN

7.2.11. P-09 ETAPAS Y PROPIEDADES

7.2.12. P-10 UE-1

7.2.13. P-11 UE-2

7.3. PLANOS DE SERVICIOS

7.3.1. S-01 FECALES

7.3.2. S-02 PLUVIALES

7.3.3. S-03 ABASTECIMIENTO DE AGUA

7.3.4. S-04 ELECTRICIDAD

7.3.5. S-05 ALUMBRADO

7.3.6. S-06 TELEFONIA



8. DOCUMENTACION COMPLEMENTARIA

8.1. ESTUDIO GEOTECNICO DEL AMBITO DEL PLAN PARCIAL

Al presente Plan Parcial se acompaña ESTUDIO GEOTECNICO del sector completo, redactado por la empresa GETTEC Sociedad Cooperativa Andaluza.

8.2. ANALISIS DE EFECTOS AMBIENTALES

Al presente Plan Parcial se acompaña ANALISIS DE EFECTOS AMBIENTALES del sector, redactado por la empresa ESTUDIO PEREDA 4 S.L. y adaptado por la empresa PROYECTA IMPRONTA EN LA CONSTRUCCION SL con los requerimientos de los informes sectoriales y el informe de la evaluación estratégica.

8.3. ESTUDIO DE VIABILIDAD PARA LA REORDENACIÓN DEL ACTUAL ENLACE DEL P.K.3 DE LA MA-20 CON EL SECTOR SUS G-2 "CALLE PASCAL"

Al presente Plan Parcial se acompaña ESTUDIO DE VIABILIDAD del enlace de la carretera de Guadalmar con la Glorietta de la MA-20 realizado por la empresa INASER SLP.

Dicho estudio incluye como anexos la siguiente documentación:

- ANEXO I: Estudio de tráfico
- ANEXO II: Planos de la propuesta
- ANEXO II: informes emitidos por el ministerio de fomento de 23.01.2020

8.4. RESUMEN EJECUTIVO

Al presente Plan Parcial se acompaña RESUMEN EJECUTIVO, en cumplimiento del art. 19.3 de la LOUA (incorporado por la Ley 2/12 de 30 de enero de Modificación de la LOUA).

8.5. INFORME SOBRE LA SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

Al presente Plan Parcial se acompaña INFORME SOBRE LA SOSTENIBILIDAD ECONOMICA del desarrollo en cumplimiento de lo establecido en el art. 19.1.a 3ª de la LOUA



8.6. SOLICITUD PARA A.E.S.A.

Al presente Plan Parcial se acompaña SOLICITUD DE INFORME A A.E.S.A. en modelo oficial.

8.7. ESTUDIO HIDROLOGICO E HIDRÁULICO DEL RIO GUADALHORCE EN EL CONTEXTO DE SU AFECCIÓN AL SECTOR SUS-G2 DEL PGOU DE Málaga

8.8. ESTUDIO DE LA AFECCIÓN HIDRÁULICA DEL SECTOR AL ENLACE DE LA MA-20

8.9. CONSTESTACION A LOS INFORMES SECTORIALES DE LA DIRECCION GENERAL DE SOSTENIBILIDAD DE LA COSTA Y EL MAR

8.10. INFORMES SECTORIALES

Al presente plan parcial se acompaña los diferentes informes sectorial emitidos para la aprobación del Plan Parcial, estos informes se adjuntan como anexos y son los siguientes:

8.10.1 INFORME SECTORIAL DEL MINISTERIO DE ENERGIA, TURISMO Y AGENDA DIGITAL

8.10.2 INFORME SECTORIAL DE LA SECRETARIA GENERAL DE TRANSPORTE . DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

8.10.3 INFORME SECTORIAL DE LA DIRECCION GENERAL DE CARRETERAS DE 11 DE DICIEMBRE DE 2017

8.10.4 INFORMES SECTORIALES DE LA DIRECCION GENERAL DE SOSTENIBILIDAD DE LA COSTA Y DEL MAR

8.10.5 INFORME SECTORIAL DE LA CONSEJERIA DE AGRICULTURA, GANADERIA, PESCA Y DESARROLLO SOSTENIBLE EN MATERIA DE AGUA DE 27.05.2019

8.10.6 INFORME DE LA DELEGACION TERRIRORIAL DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE 31.10.2017

8.10.7 INFORME DE LA CONSEJERIA DE EMPLEO, EMPRESA Y COMERCIO DE 08.11.2017

8.10.8 INFORME DE LA DIRECCION GENERAL DE SALUD PUBLICA Y ORDENACIÓN DE
28.11.2017

8.10.9 INFORME DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE CULTURA, TURISMO Y DEPORTE
DE 21.21.2017

*8.11. CARTAS DE SOLICITUD PUNTO DE CONEXIÓN DE LAS COMPAÑIAS
SUMINISTRADORAS*

*8.12. INFORME AMBIENTAL ESTRATEGICO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN E
21 DE AGOSTO 2020*

8.13. INFORME EMASA

8.14. INFORMES GERENCIA DE URBANISMO

8.15. ALEGACIONES AL PPO

Málaga, Julio de 2024



Fdo.: Francisco Fernández Lopera
ICCP. Colegiado n. 18144