

2
0
2
4



INGENIERÍA &
ARQUITECTURA

area tecnica

MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA INDUSTRIAL ESPECÍFICO – 3. PARQUE INDUSTRIAL TRÉVENEZ. MÁLAGA.

OBJETO:

REDISTRIBUCIÓN DE LA EDIFICABILIDAD, COMO DE LAS SUPERFICIES DE LAS SUBPARCELAS B Y C, PROCEDENTES DE LA PARCELA MATRIZ IE-3.

SITUACIÓN:

PARCELA INDUSTRIAL ESPECÍFICO-3, PARQUE INDUSTRIAL TRÉVENEZ, MÁLAGA.

ENCARGANTE:

GAFITOCUOIL, S.L.

AUTORES:

FCO. JAVIER MEDINA SERRA. INGENIERO INDUSTRIAL COLEGIADO 1810 DEL COIIAOR.
JOSÉ MESA DELGADO .ARQUITECTO COLEGIADO 896 DEL COA DE MÁLAGA.

Área Técnica de Ingeniería y Arquitectura
C/Maestra, nº 21, Planta 3, Puerta 1, 29016 Málaga
951 351 591 / 699417524
www.a-tecnica.com

Código Seguro De Verificación	ixC6NOulxqbI/LSaFuk+bw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	21/10/2024 14:35:24
Observaciones		Página	1/58
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ixC6NOulxqbI/LSaFuk+bw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



INDICE GENERAL:

DOCUMENTO 1: MEMORIA.

1. ANTECEDENTES.
2. MEMORIA EXPOSITIVA.
3. MEMORIA INFORMATIVA.
4. MEMORIA JUSTIFICATIVA.
5. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN.
6. MEMORIA ECONÓMICA.
7. CAMBIO CLIMATICO Y TRANSICIÓN ENERGÉTICA.
8. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 293/2009.

DOCUMENTO 2: PLANOS.

DOCUMENTO 3: DOCUMENTACIÓN ADJUNTA.

1. APROBACIÓN DE PROYECTO DE EMBOVEDADO DEL ARROYO BOTICARIO.
2. RESOLUCIÓN DE LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y CANON DE UTILIZACIÓN.

DOCUMENTO 4: RESUMEN EJECUTIVO.

Código Seguro De Verificación	ixC6NOulxqbI/LSaFuk+bw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	21/10/2024 14:35:24	
Observaciones		Página	2/58	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ixC6NOulxqbI/LSaFuk+bw==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

2
0
2
4



INGENIERÍA &
ARQUITECTURA

area^tecnica

DOCUMENTO 1: MEMORIA

MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA INDUSTRIAL ESPECÍFICO – 3. PARQUE INDUSTRIAL TRÉVENEZ. MÁLAGA.

OBJETO:

REDISTRIBUCIÓN DE LA EDIFICABILIDAD, COMO DE LAS SUPERFICIES DE LAS SUBPARCELAS B Y C, PROCEDENTES DE LA PARCELA MATRIZ IE-3.

SITUACIÓN:

PARCELA INDUSTRIAL ESPECÍFICO-3, PARQUE INDUSTRIAL TRÉVENEZ, MÁLAGA.

ENCARGANTE:

GAFITOCUOIL, S.L.

AUTORES:

FCO. JAVIER MEDINA SERRA. INGENIERO INDUSTRIAL COLEGIADO 1810 DEL COIIAOR.
JOSÉ MESA DELGADO .ARQUITECTO COLEGIADO 896 DEL COA DE MÁLAGA.

Área Técnica de Ingeniería y Arquitectura
C/Maestranza nº21, Planta 3, Puerta 1, 29016 Málaga
951 351 591 / 699417524
www.a-tecnica.com

Código Seguro De Verificación	ixC6NOulxqbI/LSaFuk+bw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	21/10/2024 14:35:24
Observaciones		Página	3/58
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ixC6NOulxqbI/LSaFuk+bw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



INDICE:

1.	ANTECEDENTES.....	3
2.	MEMORIA EXPOSITIVA.....	4
2.1.	DATOS IDENTIFICATIVOS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.....	4
2.2.	OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	5
2.3.	JUSTIFICACIÓN DE SU PRECEDENCIA.....	5
2.4.	DATOS IDENTIFICATIVOS DEL PROMOTOR.	5
3.	MEMORIA INFORMATIVA.....	6
3.1.	ESTUDIO DE DETALLE APROBADO.....	6
3.2.	USOS, EDIFICACIONES, INFRAESTRUCTURAS Y VEGETACIÓN EXISTENTES.	7
3.3.	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.....	8
3.4.	MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA.	8
4.	MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	12
4.1.	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.	12
4.2.	JUSTIFICACIÓN SEPARACIÓN DEPÓSITOS A LINDEROS.	18
5.	MEMORIA DE PARTICIPACIÓN.....	18
6.	MEMORIA ECONÓMICA.	18
7.	CAMBIO CLIMÁTICO Y TRANSICIÓN ENERGÉTICA.....	19
8.	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 293/2009.....	20

Código Seguro De Verificación	ixC6NOulxqbI/LSaFuk+bw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	21/10/2024 14:35:24
Observaciones		Página	4/58
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ixC6NOulxqbI/LSaFuk+bw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



1. ANTECEDENTES.

Por encargo de D. Perfecto Matas Rodríguez, con DNI 25309883Q, representante legal de la empresa GAFITOCUOIL, S.L., con CIF B14377923, propietaria de las subparcelas B y C de la parcela matriz Industrial Específico-3 (IE-3) del Parque Industrial Trévez, Málaga, se redacta el presente Estudio de Detalle.

Sobre la parcela Industrial Especifico-3 del Parque Industrial Trévez, se presenta Estudio de Detalle con fecha 4 de Julio de 2.008.

Con fecha 14 de Enero de 2.009 se emite informe técnico por el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística proponiéndose la subsanación de la documentación presentada. El 22 de Enero de 2.009 se presenta memoria justificativa modificada del Estudio de Detalle.

Posteriormente con fecha 10 de Marzo se aprueba inicialmente el Estudio de Detalle junto a la memoria justificativa modificada.

Por todo lo anterior y al objeto de unificar toda la documentación existente sobre los diversos parámetros urbanísticos definidos en anterior documentación se presenta este texto Refundido de Estudio de Detalle parcela Industrial Especifico-3 del Parque Industrial Trévez, Málaga, para la aprobación definitiva de tal Estudio de Detalle.

El presente Estudio de Detalle viene promovido por el titular de las subparcelas B y C, derivadas de la parcela matriz Industria Especifico-3 (IE-3) que fueron desarrolladas en el Estudio de Detalle aprobado en pleno ordinario en fecha 24/09/2009 y publicado en el BOP el 10/12/2009. Según estipula el Plan Parcial de ordenación del Suelo Urbanizable programado SUP-T-9 "Parque Industrial Trévez", las condiciones urbanísticas de la parcela deben ser determinadas a través de la herramienta del Estudio de Detalle.

Motivado por el interés de un inversor externo en la implantación de un uso productivo de oficinas en la parcela C, requiriendo un parámetro de edificabilidad menor al actual y por la necesidad de los propietarios actuales de las parcelas B y C de ampliar el uso de locales y oficinas en la parcela B, se propone mediante el presente Estudio de Detalle, la redistribución de las superficies de las parcelas B y C, y la adaptación de sus parámetros urbanísticos correspondientes.

Código Seguro De Verificación	ixC6NOulxqbI/LSaFuk+bw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	21/10/2024 14:35:24
Observaciones		Página	5/58
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ixC6NOulxqbI/LSaFuk+bw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2. MEMORIA EXPOSITIVA.

2.1. DATOS IDENTIFICATIVOS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

Los terrenos que desarrollan el presente Estudio de Detalle corresponden a la parcela Industrial Específico-3 (IE-3), incluidos en el sector de suelo Urbanizable programado SUP-T-9 "Parque Industrial Trévenez" según PGOU 97, desarrollados mediante Plan Parcial de ordenación con aprobación definitiva en febrero de 1998, y con denominación actual PA-T-6 (97) según Planeamiento General vigente (PGOU 2011).

PA-T.6 (97)	SUP-T.9	TREVENEZ	10-15	SUC	PROD	522.650,00	0,529	276.476,00
-------------	---------	----------	-------	-----	------	------------	-------	------------

Planeamiento Aprobado

IDENTIFICACIÓN		PA-T.6 (97)	
BARRIO	TEATINOS	HOJA	10 - 15
PLANEAMIENTO INCORPORADO:		Plan Parcial - T.9 "Trévenez"	
Identificación y Localización			

Ordenación

Planeamiento y Gestión

Planeamiento incorporado:
Plan Parcial T.9 "Trévenez". Aprobación Definitiva: 18-12-97

Gestión Urbanística:
Proyecto Reparcelación. Aprobación Definitiva: 10-01-00
Aprobación Cuenta Liquidación Definitiva: 07-02-08

Convenio Urbanístico:
Aprobación definitiva: 14-07-99

Plan Especial de Infraestructuras Básicas:
Plan Especial Teatinos. Aprobación Definitiva: 02-08-02

CONDICIONES

- Ordenanza: Productivo.
- Impacto severo (1) del PGOU-97.
- El Plan Especial de Infraestructuras determina las cargas urbanísticas externas del sector.
- Cesiones:

Verde:	67.635'00 m ² s
Viano:	104.765'00 m ² s
Social:	6.760'00 m ² s
AM:	Realizado

DETERMINACIONES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO:	522.650,00 m ² s	Ie m ² /m ² s:	0,529
EDIFICABILIDAD TOTAL:	276.476,00 m ² t	Uso Global:	Productivo
APROV. MEDIO:	0,45 m ² /m ² s Uso C.	C.P.H.:	1,000
APROV. SUBJETIVO:	211.673,25 uu.aa	Excesos:	64.802,75
EDIF. PROPIETARIOS:	211.673,25 m ² t		



Ordenación Pormenorizada Completa



Según el Plan Parcial y en base al cual se ejecutaron las obras de urbanización en su momento, la parcela (IE-3) desarrollada en el estudio de detalle aprobado originalmente en fecha 27/09/2009, ocupaba una superficie de 33.725 m².

Se debe aclarar, en la redacción del actual Estudio de Detalle, que la ejecución de dichas obras dio como resultado una superficie sensiblemente superior a la expresada en el Plan Parcial.

Código Seguro De Verificación	ixC6NOulxqbI/LSaFuk+bw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	21/10/2024 14:35:24
Observaciones		Página	6/58
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ixC6NOulxqbI/LSaFuk+bw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Actualmente, se conoce con exactitud la superficie real de la parcela IE-3, que es de 33.935,75 m², manteniéndose los linderos originales:

- N: C/ Gaspar Cassadó;
- S: C/ Prokofiev;
- O: C/ Fernando Sor;
- E: Encauzamiento a cielo abierto del arroyo Boticario;

La topografía y estado actual quedan reflejados en el plano topográfico correspondiente, sin que exista ningún inconveniente en la adecuación al desarrollo de la propuesta de este Estudio de Detalle.

La parcela se encuentra definida por las calles del Parque Industrial Trévez y dispone de todos los servicios urbanísticos.

2.2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El Estudio de Detalle se formula con los siguientes objetivos:

- Redistribución de la edificabilidad así como de las superficies de las subparcelas B y C procedentes de la parcela matriz IE-3.
- Materialización de los 392,67 m² de edificabilidad sobrante correspondiente al ámbito.
- Ordenación de volúmenes de las subparcelas B y C.
- Corrección de algunos ajustes en relación con la superficie finalmente ejecutada de la parcela IE-3.

2.3. JUSTIFICACIÓN DE SU PRECEDENCIA.

El Estudio de Detalle justifica su procedencia en las determinaciones del Planeamiento Municipal vigente para los terrenos incluidos en el sector de suelo Urbanizable programado SUP-T-9 "Parque Industrial Trévez" desarrollado mediante Plan Parcial, el cual requiere que se delimiten, definan y ordenen los distintos aspectos urbanísticos aplicables a la parcela IE-3, definiendo sus usos, parcelación interior, alineación de edificaciones, viales interiores y ordenación de volúmenes.

2.4. DATOS IDENTIFICATIVOS DEL PROMOTOR.

Promueve el presente Estudio de Detalle la entidad Gafitocoil S.L. con domicilio en calle Gaspar Cassadó, 4, 29590, Málaga.

Código Seguro De Verificación	ixC6NOulxqbI/LSaFuk+bw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	21/10/2024 14:35:24
Observaciones		Página	7/58
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ixC6NOulxqbI/LSaFuk+bw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



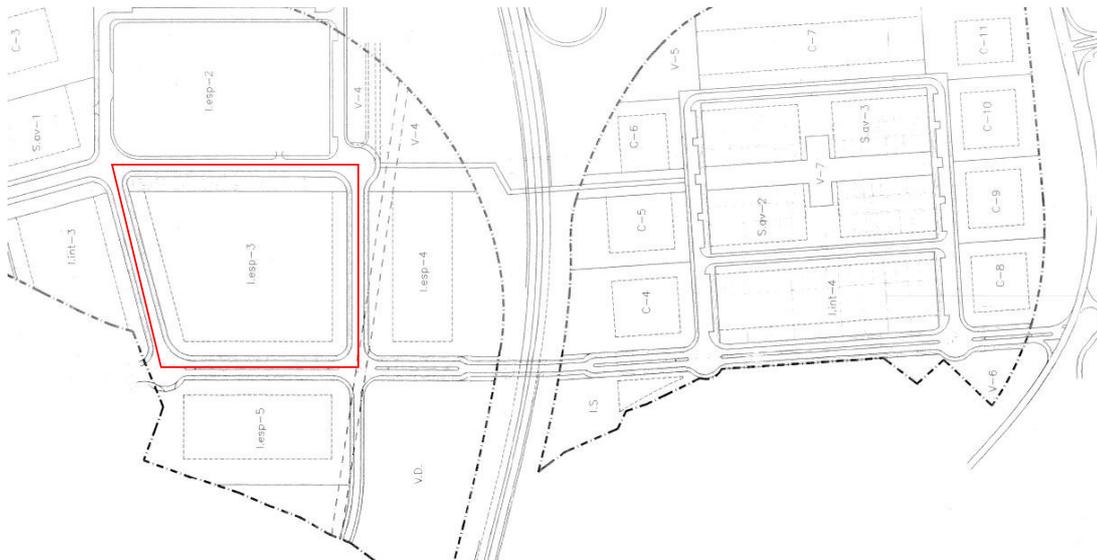
3. MEMORIA INFORMATIVA.

3.1. ESTUDIO DE DETALLE APROBADO.

Los parámetros edificatorios generales, establecidos en el Plan Parcial del sector de suelo Urbanizable programado SUP-T-9 "Parque Industrial Trévenez", son los que se indican a continuación:

ZONA	SUBZONA	SUP.	I.edif.	M2S/M2T
INDUSTRIAS ESPECIFICAS	C-11	8.350		8.350
	TOTAL	115.210	0.81	93.768
	I. Esp -1	25.340	1.24	31.397
	I. Esp -2	30.265	0.60	18.171
	I. Esp -3	33.725	0.68	22.813
	I. Esp -4	22.040	0.60	13.224
	I. Esp -5	20.985		12.591
TOTAL	132.375	0.74	98.196	
TOTAL LUCHATIVO	343.490	0.80	276.476	

Cuadro edificabilidad Plan Parcial SUP-T-9.



Plano Calificación Plan Parcial SUP-T-9.

Código Seguro De Verificación	ixC6N0ulxqbI/LSaFuk+bw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	21/10/2024 14:35:24
Observaciones		Página	8/58
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ixC6N0ulxqbI/LSaFuk+bw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



La edificabilidad fijada en el Estudio de Detalle aprobado originalmente es la siguiente:

ESTUDIO DE DETALLE APROBADO				
	PARCELA A (m ²)	PARCELA B (m ²)	PARCELA C (m ²)	TOTAL (m ²)
SUP PARCELA	20.000,00	5.298,18	8.426,82	33.725,00
SUP CONSTRUIDA	10.003,47	327,88	12.088,98	22.420,33
SUP CONSTRUIDA PERMITIDA				22.813,00
SUP. CONSTRUIDA SOBRANTE				392,67

Como refleja el cuadro, hay un sobrante de 392,67 m² de superficie construida entre lo permitido en el plan parcial y lo finalmente establecido en el Estudio de Detalle aprobado.

La intención del presente Estudio de Detalle es la redistribución de la superficie de suelo entre las subparcelas B y C, así como agotar la superficie edificable permitida de 22.813,00 m².

3.2. USOS, EDIFICACIONES, INFRAESTRUCTURAS Y VEGETACIÓN EXISTENTES.

La parcela sobre la que se actúa, Industrial Específico-3 (IE-3) del "Parque Industrial Trévenez", se divide en las subparcelas A, B y C, que cuenta con varias edificaciones localizadas de la siguiente manera:

- La subparcela A, cuenta con un centro logístico de 10.003,47 m².
- La subparcela B, cuenta con un centro de almacenamiento de gasóleo de 327,88 m².
- La subparcela C, no cuenta con ninguna edificación.

La parcela IE-3 dispone de todos los servicios urbanísticos necesarios para la ejecución de la urbanización y su parcelación interna.

Saneamiento, agua, electricidad, alumbrado público y telefonía se encuentran perfectamente disponibles para realizar las acometidas necesarias al ejecutar la urbanización.

El lindero de la parcela en la zona este continua siendo, sin ningún tipo de modificación con respecto al Estudio de Detalle ya aprobado originariamente, el encauzamiento a cielo abierto del arroyo Boticario.

Con fecha 5 de septiembre de 2005 se presenta el proyecto ante la Gerencia Municipal de Urbanismo con la propuesta de efectuar tres pasos sobre el arroyo Boticario de acceso a la parcela. Esta documentación es aportada nuevamente como anexo en el presente Estudio de Detalle.

La solución definitiva para llevar a cabo los mencionados accesos podrá ser por medio del Proyecto de embovedado aprobado por la Gerencia Municipal de Urbanismo y Agencia

Código Seguro De Verificación	ixC6NOulxqbI/LSaFuk+bw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	21/10/2024 14:35:24
Observaciones		Página	9/58
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ixC6NOulxqbI/LSaFuk+bw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Andaluz del Agua, o mediante una solución de menor afección al cauce efectuando solamente algún/algunos paso/os sobre el cauce abierto existente.

La vegetación existente es la plantada en la zona desarrollada no existiendo vegetación de importancia en el resto de la parcela.

3.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

El ámbito del Estudio de Detalle cuenta con dos titulares:

- **Parcela A:** propiedad de INMUEBLES BELFASA, S.L., con CIF B83468975 y domicilio en calle Valportillo II, nº 8 bis, 28108, Madrid.
- **Parcela B y C:** propiedad de GAFITOCUOIL, S.L., con CIF B14377923 y en calle Gaspar Cassadó, nº 4, 29590, Málaga.

3.4. MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA.

La estructura urbanística del suelo sobre el que se desarrolla el presente documento está definida por la parcela Industrial Específico-3 del Plan Parcial del Sector del Suelo Urbanizable Programado SUP-T-9 "Parque Industrial Trévez" aprobado por el Ayuntamiento de Málaga, estableciendo las siguientes condiciones de Ordenación y Edificación para la parcela Industrial Específico-3:

Parcelación:

- No se establece parcelación interna de la manzana destinada a este uso. Cualquier segregación posterior al proyecto de reparcelación deberá tramitarse mediante Estudio de Detalle conjunto de cada una de las manzanas calificadas con esta tipología.
- La división horizontal de estas parcelas se realizará mediante un Estudio de Detalle que establezca la ordenación de volúmenes conjunta en toda la manzana.

Edificabilidad y ocupación:

- Edificabilidad neta máxima: 22.813 m².
- Ocupación máxima en Planta Baja: 50%.
- Ocupación máxima en Planta Alta: 50%.

Código Seguro De Verificación	ixC6NOulxqbI/LSaFuk+bw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	21/10/2024 14:35:24
Observaciones		Página	10/58
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ixC6NOulxqbI/LSaFuk+bw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- El número de plantas de esta ordenanza únicamente queda delimitado por la altura reguladora.

Hay que señalar nuevamente, que la ejecución real de la parcela difiere mínimamente de la representada en el Plan Parcial de Ordenación. Los medios técnicos con los que se cuenta en la actualidad no son los existentes en el momento de la ejecución del sector. Las herramientas actuales nos permiten conocer con exactitud las alineaciones definitivas que se desarrollaron. Esta circunstancia se ha tratado con la Delegación de Urbanismo de Málaga y se ha puesto en conocimiento aportando documentación gráfica comparativa entre lo planeado y lo ejecutado. Este mínimo aumento de superficie no será repercutido a efectos edificatorios en el presente Estudio de Detalla, a pesar de que existe un índice de edificabilidad que regula la superficie de techo permitida. La intención es no alterar los estándares edificatorios globales del SUP-T-9 "Parque Industrial Trévenez".

Alturas:

- Altura reguladora máxima: 15 m.
- Altura total máxima incluyendo todos los elementos referidos en el art. 13.2.18 del P.G.O.U. 97: 16 m.
- Altura mínima de Planta Baja: 4 m.
- Altura mínima de Planta Alta: 3 m.

Separaciones de linderos:

- La separación mínima de edificación a lindero público de fachada será de 10 m.
- La separación a linderos privados será de 10 m, salvo acuerdo notarial entre colindantes. No se limita la separación de edificios dentro de la parcela.

Cerramiento de parcela:

El cerramiento de parcela se realizará de acuerdo con la normativa a este fin elaborada por la entidad gestora del Parque Industrial. Como parámetros mínimos cumplirá los siguientes:

- Altura máxima de cerramiento opaco: 1,00 m.
- Altura máxima de cerramiento: 2,50 m.

Cumplimiento de las servidumbres aeronáuticas:

La totalidad del ámbito del "Estudio de Detalle" se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol.

Código Seguro De Verificación	ixC6NOulxqbI/LSaFuk+bw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	21/10/2024 14:35:24
Observaciones		Página	11/58
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ixC6NOulxqbI/LSaFuk+bw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



En el plano que se adjunta, se representan las líneas de nivel de superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea.

Tratamiento de las zonas interiores: ajardinamiento.

- Las rasantes topográficas del terreno modificado por el proyecto de urbanización, libre de edificación, no podrá alterarse con desmontes y terraplenes superiores a +2,50 m.
- La diferencia máxima entre diferentes niveles no podrá suponer más de 3,50 m, resolviéndose dichos desniveles mediante taludes ajardinados o muros correctamente acabados.
- Las diferencias de cotas de rasantes entre parcelas colindantes y entre el viario principal y las parcelas no será superior a 1,00 m en el ancho total de la separación a lindero mínima.
- Actualmente existen desniveles superiores entre parcelas. Esta circunstancia deberá ser considerada en el diseño del proyecto de edificación, resolviendo estos desniveles mediante el adosamiento de la edificación a las parcelas colindantes (permitida por acuerdo notarial entre colindantes) o bien, con elementos verticales o ataludados ajardinados que resuelvan y disimulen estos excesivos desniveles.

Ajardinamiento:

Con el proyecto de edificación para obtener la correspondiente licencia de obra, habrá de presentarse proyecto de ajardinamiento sobre el mínimo de la superficie de parcela, en el que habrá de especificarse el número y tipo de elementos de arbolado, arbusto, pradera, etc., así como la edad o porte del arbolado que cubrirá como mínimo, con distancias adecuadas entre elementos, el 40% de la superficie ajardinada, localizada preferentemente en la zona de retanqueo al vial público y en la de mayor representatividad y/o accesibilidad.

Así mismo, habrá que especificarse sistema de riego y materiales de acabado de las superficies no plantadas, mobiliario, etc.

Código Seguro De Verificación	ixC6NOulxqbI/LSaFuk+bw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	21/10/2024 14:35:24
Observaciones		Página	12/58
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ixC6NOulxqbI/LSaFuk+bw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Estas zonas ajardinadas deberán mantenerse en las debidas condiciones de limpieza y ornato, quedando prohibido su uso como depósitos de materiales, vertedero o cualquier otro que pueda dañar la estética del parque.

Aparcamientos:

Dispondrá de una plaza de aparcamiento cada 40 m² de superficie destinada a actividades de almacenaje o manipulación, una plaza cada 20 m² de superficie destinada a comercio, entendiéndose como tal la superficie accesible para los clientes y usuarios de las instalaciones ofrecidas, y una cada 25 m² para usos administrativos y de oficinas.

Anuncios publicitarios:

Deberán diseñarse en el proyecto integrados en la edificación o con el tratamiento general de los espacios libres

No deberán interferir lumínicamente con el alumbrado público.

Condiciones de uso:

Usos pormenorizados:

- Industrial, excepto el de cuarta categoría, según art. 12.1.7 epígrafe 1.2.

Usos compatibles:

- Según lo previsto en el art. 12.1.7.
- Terciario, excepto turístico.
- Equipamiento comunitario.

Usos prohibidos:

- Según el art. 12.1.7 de la normativa del P.G.O.U. 97, los restantes usos no contemplados en los artículos anteriores.

Afección Dominio Público Hidráulico:

Será necesario recabar informe de la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural, en materia de aguas, debido a la afección hidráulica existente en el ámbito por la presencia del Arroyo Boticario. Ello de conformidad con lo establecido en el artículo 25.4º de la Ley de Aguas estatal puesto en concordancia con el artículo 42º de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía.

Código Seguro De Verificación	ixC6NOulxqbI/LSaFuk+bw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	21/10/2024 14:35:24
Observaciones		Página	13/58
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ixC6NOulxqbI/LSaFuk+bw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



4. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

4.1. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

División del ámbito en tres subparcelas:

1. Según Estudio de Detalle aprobado originalmente:

PARCELA A:

Con una superficie de 20.000 m², desarrollada con los siguientes linderos:

- N: C/ Gaspar Cassadó;
- S: C/ Prokofiev;
- E: Parcelas B y C;
- O: C/ Fernando Sor;

PARCELA B:

Con una superficie de 5.298,18 m², con los siguientes linderos:

- N: C/ Gaspar Cassadó;
- S: Parcela C;
- E: Arroyo Boticario;
- O: Parcela A;

PARCELA C:

Con una superficie de 8.426,82 m² con los siguientes linderos:

- N: Parcela B;
- S: C/ Prokofiev;
- E: Arroyo Boticario;
- O: Parcela A;

Código Seguro De Verificación	ixC6NOulxqbI/LSaFuk+bw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	21/10/2024 14:35:24
Observaciones		Página	14/58
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ixC6NOulxqbI/LSaFuk+bw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



A continuación se reflejan los cuadros de parámetros urbanísticos descritos en el Estudio de Detalle aprobado originalmente:

PARCELA A:

USOS	CENTRO LOGISTICO	
SUPERFICIE CONSTRUIDA		
PLANTA BAJA	9.139,46 m ²	
Comercial	386,28 m ²	
Oficinas	84,91 m ²	
Nave almacén	8.668,27 m ²	
PLANTA ALTA-OFICINAS	864,01 m ²	
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA	10.003,47 m ²	
OCUPACIÓN	45,69%	
Nº. PLAZAS DE APARCAMIENTO	274	

PARCELA B:

USOS	CENTRO DE ALMACENAMIENTO DE GASOLEO	
SUPERFICIE CONSTRUIDA		
PLANTA BAJA	154,87 m ²	
PLANTA ALTA	154,87 m ²	
CASETÓN	18,14 m ²	
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA	327,88 m ²	
OCUPACIÓN	2,92%	
Nº. PLAZAS DE APARCAMIENTO	14	

PARCELA C:

USOS	LOCALES Y OFICINAS	
SUPERFICIE CONSTRUIDA		
PLANTA BAJA	3.001,62 m ²	
PLANTA PRIMERA	3.001,62 m ²	
PLANTA SEGUNDA	3.001,62 m ²	
PLANTA TERCERA	3.084,12 m ²	
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA	12.088,98 m ²	
OCUPACIÓN	35,61%	
Nº PLAZAS DE APARCAMIENTO	514 (1)	

(1): Se plantean 145 plazas en el exterior y dos sótanos de aparcamientos para 185 plazas cada uno.

Con estos datos tenemos una superficie edificable en el ámbito de 22.420,33 m².

Código Seguro De Verificación	ixC6NOulxqbI/LSaFuk+bw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	21/10/2024 14:35:24
Observaciones		Página	15/58
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ixC6NOulxqbI/LSaFuk+bw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2. Según topografía comprobada:

PARCELA A:

De superficie de 19.894 m2, desarrollada en los siguientes linderos:

- N: C/ Gaspar Cassadó;
- S: C/ Prokofiev;
- E: Parcelas B y C;
- O: C/ Fernando Sor;

PARCELA B:

De superficie de 5.363,91 m2, con los siguientes linderos:

- N: C/ Gaspar Cassadó;
- S: Parcela C;
- E: Arroyo Boticario;
- O: Parcela A;

PARCELA C:

De superficie de 8.677,35 m2 con los siguientes linderos:

- N: Parcela B;
- S: C/ Prokofiev;
- E: Arroyo Boticario;
- O: Parcela A;

A continuación, se hace la corrección de los cuadros de parámetros urbanísticos del Estudio de Detalle aprobado.

En resumen, los cuadros urbanísticos del estudio de detalle aprobado únicamente varían por la topografía comprobada en lo referente a la ocupación, y a la edificabilidad de la parcela C (al tratarse de una edificación no ejecutada).

Código Seguro De Verificación	ixC6NOulxqbI/LSaFuk+bw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	21/10/2024 14:35:24
Observaciones		Página	16/58
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ixC6NOulxqbI/LSaFuk+bw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



PARCELA A:

USOS	CENTRO LOGISTICO	
SUPERFICIE CONSTRUIDA		
PLANTA BAJA	9.139,46 m ²	
Comercial	386,28 m ²	
Oficinas	84,91 m ²	
Nave almacén	8.668,27 m ²	
PLANTA ALTA-OFCINAS	864,01 m ²	
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA	10.003,47 m ²	
OCUPACIÓN	45,94%	
Nº. PLAZAS DE APARCAMIENTOS	274	

PARCELA B:

USOS	CENTRO DE ALMACENAMIENTO DE GASOLEO	
SUPERFICIE CONSTRUIDA		
PLANTA BAJA	154,87 m ²	
PLANTA ALTA	154,87 m ²	
CASETÓN	18,14 m ²	
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA	327,88 m ²	
OCUPACIÓN	2,89%	
Nº. PLAZAS DE APARCAMIENTOS	14	

PARCELA C:

USOS	LOCALES Y OFICINAS	
EDIFICABILIDAD (*)		
PLANTA BAJA	3.001,62 m ²	
PLANTA PRIMERA	3.001,62 m ²	
PLANTA SEGUNDA	3.001,62 m ²	
PLANTA TERCERA	3.084,12 m ²	
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA	12.088,98 m ²	
OCUPACIÓN	34,59%	
Nº. PLAZAS DE APARCAMIENTOS	514 (1)	

(*) Se considera la edificabilidad y no superficie construida, debido a que no se llega a ejecutar la edificación prevista en el estudio de detalle aprobado originalmente.

(1): Se plantean 145 plazas en el exterior y dos sótanos de aparcamientos para 185 plazas cada uno.

Con estos datos tenemos una superficie edificable en el ámbito de 22.420,33 m².

Código Seguro De Verificación	ixC6NOulxqbI/LSaFuk+bw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	21/10/2024 14:35:24
Observaciones		Página	17/58
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ixC6NOulxqbI/LSaFuk+bw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



3. Propuesta del presente Estudio de Detalle:

PARCELA A:

De superficie de 19.894,00 m2, desarrollada con los siguientes linderos.

- N: C/ Gaspar Cassadó;
- S: C/ Prokofiev;
- E: Parcelas B y C;
- O: C/ Fernando Sor;

PARCELA B:

De superficie de 6.614,78 m2, con los siguientes linderos:

- N: C/ Gaspar Cassadó;
- S: Parcela C;
- E: Arroyo Boticario;
- O: Parcela A;

PARCELA C:

De superficie de 7.427,04 m2, con los siguientes linderos:

- N: Parcela B
- S: C/ Prokofiev
- E: Arroyo Boticario
- O: Parcela A

Cuadros de parámetros urbanísticos propuestos de cada parcela:

PARCELA A:

PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN EXISTENTE		
PLANTA BAJA		9.139,46 m ²
Comercial	386,28 m ²	
Oficinas	84,91 m ²	
Nave almacén	8.668,27 m ²	
PLANTA ALTA-OFICINAS		864,01 m ²
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA		10.003,47 m ²
OCUPACIÓN		45,94%
Nº. PLAZAS DE APARCAMIENTOS		274

Código Seguro De Verificación	ixC6NOulxqbI/LSaFuk+bw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	21/10/2024 14:35:24
Observaciones		Página	18/58
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ixC6NOulxqbI/LSaFuk+bw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



PARCELA B:

PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN EXISTENTE	
PLANTA BAJA	154,87 m ²
PLANTA ALTA	154,87 m ²
CASETÓN	18,14 m ²
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA	327,88 m ²
OCUPACIÓN	2,34 %
Nº. PLAZAS APARCAMIENTOS ACTUALES	14
USO ACTUAL	CENTRO DE ALMACENAMIENTO DE GASÓLEO Y OFICINAS
PARAMETROS DE NUEVA EDIFICACIÓN	
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (total de parcela)	1.347,00 m ²
OCUPACIÓN MÁXIMA (total de parcela)	50%
ALTURA MÁXIMA REGULADORA	15 m (PB+3)
SEPARACIÓN A LINDEROS	10,00 m
NºPLAZAS DE APARCAMIENTOS MÍNIMAS (según edificabilidad total)	54
USO PREVISTO	LOCALES Y OFICINAS

PARCELA C:

PARAMETROS DE NUEVA EDIFICACIÓN	
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	11.462,53 m ²
OCUPACIÓN MÁXIMA	50 %
ALTURA MÁXIMA REGULADORA	15 m (PB+3)
SEPARACIÓN A LINDEROS	10,00 m
Nº. PLAZAS DE APARCAMIENTOS MÍNIMAS (según edificabilidad total)	459
USO PREVISTO	LOCALES Y OFICINAS

Con estos datos tenemos una superficie edificable en el ámbito de 22.813,00 m².

Código Seguro De Verificación	ixC6NOulxqbI/LSaFuk+bw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	21/10/2024 14:35:24
Observaciones		Página	19/58
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ixC6NOulxqbI/LSaFuk+bw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



4.2. JUSTIFICACIÓN SEPARACIÓN DEPÓSITOS A LINDEROS.

En el cuadro adjunto se justifica la separación de los depósitos a linderos:

	NORMA	PROYECTO
A CUALQUIER LINDERO QUE NO SEA VIAL		
PARA DEPÓSITOS ENTRE 30 Y 50 M ³	≥ 10 m	10 m
PARA DEPÓSITOS MAYORES DE 50 M ³	≥ 15 m	15 m
USO PARCELA COLINDANTE	RESIDENCIA, HOSPEDAJE, EQUIP. 20m	OFICINAS 10 m
PROF. CUBETO + 1M.		PROF. CUBETO + 1m
LINDERO A VIAL	½ PROF. CUBETO + 1m	15,53 m

5. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN.

En el presente Estudio de Detalle no se plantea ninguna actuación que suponga un incremento o modificación de ninguna infraestructura pública del entorno afectado y desarrollado por el Estudio de Detalle aprobado originalmente. Con lo cual, queda justificada la no participación ciudadana directa.

6. MEMORIA ECONÓMICA.

El presente Estudio de detalle no conlleva un gasto económico significativo a nivel de infraestructuras públicas, como se justifica en el apartado anterior. Básicamente, se trata de una nueva parcelación sobre un Estudio de Detalle ya aprobado con anterioridad.

Atendiendo al *apartado 5º del artículo 22º del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRU)*, se justifica la viabilidad económica del presente estudio de detalle, tal y como se adelanta en el punto **1. Antecedentes** de este documento, por el interés de un inversor externo en la implantación de un uso productivo de oficinas en la parcela C, requiriendo un parámetro de edificabilidad menor al actual. Además, los propietarios actuales de las parcelas B y C pretenden ampliar el uso de locales y oficinas en la parcela B. Por todo lo anteriormente expuesto, se propone la redistribución de las superficies de las parcelas B y C, y la adaptación de sus parámetros urbanísticos correspondientes para dar así respuesta a una necesidad económica y empresarial.

Código Seguro De Verificación	ixC6NOulxqbI/LSaFuk+bw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	21/10/2024 14:35:24
Observaciones		Página	20/58
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ixC6NOulxqbI/LSaFuk+bw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



7. CAMBIO CLIMÁTICO Y TRANSICIÓN ENERGÉTICA.

El diseño de las edificaciones, infraestructuras y demás intervenciones ejecutadas en base a los parámetros urbanísticos estipulados en el presente Estudio de Detalle que se desarrollen en el ámbito afectado por el mismo, han de tener en cuenta en su configuración las directrices establecidas en el *Artículo 21. Consideración del cambio climático en la planificación y gestión territorial y urbanística, así como en las intervenciones en el medio urbano, en la edificación y en las infraestructuras de transporte. De la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética.*

info@a-tecnica.com

Tlf: 951 351 591

C/Maestranza, nº 21, Planta 3, Puerta 1, 29016 Málaga

Área Técnica de Ingeniería y Arquitectura

Código Seguro De Verificación	ixC6NOulxqbI/LSaFuk+bw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	21/10/2024 14:35:24
Observaciones		Página	21/58
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ixC6NOulxqbI/LSaFuk+bw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



8. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 293/2009.

info@a-tecnica.com

Tlf: 951 351 591

C/Maestranza, nº 21, Planta 3, Puerta 1, 29016 Málaga

Área Técnica de Ingeniería y Arquitectura

Código Seguro De Verificación	ixC6NOulxqbI/LSaFuk+bw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	21/10/2024 14:35:24
Observaciones		Página	22/58
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ixC6NOulxqbI/LSaFuk+bw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

BOJA nº 140, de 21 de julio de 2009

Corrección de errores. BOJA nº 219, de 10 de noviembre de 2009

**DATOS GENERALES
FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS***



* 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 núm. 12, de 19 de enero).

Código Seguro De Verificación	ixC6NOulxqbI/LSaFuk+bw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	21/10/2024 14:35:24
Observaciones		Página	23/58
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ixC6NOulxqbI/LSaFuk+bw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



DATOS GENERALES	
DOCUMENTACIÓN	
ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA INDUSTRIAL ESPECÍFICO - 3. PARQUE INDUSTRIAL TRÉVENEZ. MÁLAGA.	
ACTUACIÓN	
REDISTRIBUCIÓN DE LA EDIFICABILIDAD, COMO DE LAS SUPERFICIES DE LAS SUBPARCELAS B Y C, PROCEDENTES DE LA PARCELA MATRIZ IE-3.	
ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES	
INDUSTRIAL	
DOTACIONES	NÚMERO
Aforo (número de personas)	
Número de asientos	
Superficie	
Accesos	
Ascensores	
Rampas	
Alojamientos	
Núcleos de aseos	
Aseos aislados	
Núcleos de duchas	
Duchas aisladas	
Núcleos de vestuarios	
Vestuarios aislados	
Probadores	
Plazas de aparcamientos	
Plantas	
Puestos de personas con discapacidad (sólo en el supuesto de centros de enseñanza reglada de educación especial)	
LOCALIZACIÓN	
PARCELA INDUSTRIAL ESPECÍFICO-3, PARQUE INDUSTRIAL TRÉVENEZ, MÁLAGA.	
TITULARIDAD	
GAFITOCUOIL, S.L.	
PERSONA/S PROMOTORA/S	
GAFITOCUOIL, S.L.	
PROYECTISTA/S	
FCO. JAVIER MEDINA SERRA. INGENIERO INDUSTRIAL COLEGIADO 1810 DEL COIIAOR. JOSÉ MESA DELGADO .ARQUITECTO COLEGIADO 896 DEL COA DE MÁLAGA.	

Código Seguro De Verificación	ixC6NOulxqbI/LSaFuk+bw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	21/10/2024 14:35:24
Observaciones		Página	24/58
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ixC6NOulxqbI/LSaFuk+bw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS QUE SE ACOMPAÑAN
<input checked="" type="checkbox"/> FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO <input type="checkbox"/> FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES <input type="checkbox"/> FICHA III. EDIFICACIONES DE VIVIENDAS <input type="checkbox"/> FICHA IV. VIVIENDAS RESERVADAS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA
<input type="checkbox"/> TABLA 1. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ALOJAMIENTO <input type="checkbox"/> TABLA 2. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO COMERCIAL <input type="checkbox"/> TABLA 3. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO SANITARIO <input type="checkbox"/> TABLA 4. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE SERVICIOS SOCIALES <input type="checkbox"/> TABLA 5. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ACTIVIDADES CULTURALES Y SOCIALES <input type="checkbox"/> TABLA 6. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE RESTAURACIÓN <input type="checkbox"/> TABLA 7. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO ADMINISTRATIVO <input type="checkbox"/> TABLA 8. CENTROS DE ENSEÑANZA <input type="checkbox"/> TABLA 9. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE TRANSPORTES <input type="checkbox"/> TABLA 10. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ESPECTÁCULOS <input type="checkbox"/> TABLA 11. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO RELIGIOSO <input type="checkbox"/> TABLA 12. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ACTIVIDADES RECREATIVAS <input type="checkbox"/> TABLA 13. GARAJES Y APARCAMIENTOS

OBSERVACIONES
<p>El presente Estudio de detalle no interviene fuera del ámbito de actuación (Parcela matriz). Se desarrolla unicamente una nueva parcelación partiendo de un Estudio de Detalle ya aprobado. Estando la urbanización del entorno ya ejecutada con anterioridad.</p>

En MÁLAGA a 11 de MARZO de 2024




Fdo.: Francisco Javier Medina Serra y José Mesa Delgado

Código Seguro De Verificación	ixC6NOulxqbI/LSaFuk+bw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	21/10/2024 14:35:24
Observaciones		Página	25/58
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ixC6NOulxqbI/LSaFuk+bw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO*

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO
<p><u>Descripción de los materiales utilizados</u></p> <p><u>Pavimentos de itinerarios accesibles</u> Material: Color: Resbaladicidad:</p> <p><u>Pavimentos de rampas</u> Material: Color: Resbaladicidad:</p> <p><u>Pavimentos de escaleras</u> Material: Color: Resbaladicidad:</p> <p><u>Carriles reservados para el tránsito de bicicletas</u> Material: Color:</p> <p><input type="checkbox"/> 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.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 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.</p>

* 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 núm. 12, de 19 de enero).

Ficha I -1-

Código Seguro De Verificación	ixC6NOulxqbI/LSaFuk+bw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	21/10/2024 14:35:24
Observaciones		Página	26/58
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ixC6NOulxqbI/LSaFuk+bw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO					
ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	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		
Pendiente longitudinal		≤ 6,00 %	--		
Pendiente transversal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados).		--	≤ 0,12 m		
Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.	<input type="checkbox"/> En itinerarios peatonales	∅ ≤ 0,01 m	--		
	<input type="checkbox"/> En calzadas	∅ ≤ 0,025 m	--		
Iluminación homogénea		≥ 20 luxes	--		
(1) Excepcionalmente, en zonas urbanas consolidadas se permite un ancho ≥ 1,50 m, con las condiciones previstas en la normativa autonómica.					
VADOS PARA PASO DE PEATONES (Rgto art.16, Orden VIV/561/2010 arts. 20,45 y 46)					
Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	<input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,00 m	≤ 10,00 %	≤ 8,00 %		
	<input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,50 m	≤ 8,00 %	≤ 6,00 %		
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)		≥ 1,80 m	≥ 1,80 m		
Anchura franja señalizadora pavimento táctil		= 0,60 m	= Longitud de vado		
Rebaje con la calzada		0,00 cm	0,00 cm		
VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS (Rgto art.16, Orden VIV/561/2010 arts. 13,19,45 y 46)					
Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m		= Itinerario peatonal	≤ 8,00 %		
Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m		--	≤ 6,00 %		
Pendiente transversal		= Itinerario peatonal	≤ 2,00 %		
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		
<input type="checkbox"/> Pendiente vado 10% ≥ P > 8%. Ampliación paso peatones.		≥ 0,90 m	--		
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= 0,80 m	--	
		Longitud	= Hasta línea fachada o 4 m	--	
	Franja señalizadora pavimento táctil botones	Anchura	= 0,60 m	--	
		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		
Fondo		≥ 1,50 m	≥ 1,20 m		
Espacio libre		--	--		
Señalización en la acera	Nivel calzada (2-4 cm)	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,40 m	--	
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	--	
	Nivel acerado	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,60 m	--	
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	--	

Ficha I -2-

Código Seguro De Verificación	ixC6NOulxqbI/LSaFuk+bw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	21/10/2024 14:35:24
Observaciones		Página	27/58
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ixC6NOulxqbI/LSaFuk+bw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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	0,65m 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 m	--	
PASOS SUBTERRÁNEOS (Rgto art. 20, Orden VIV/561/2010 art. 5)				
En los pasos subterráneos se complementan las escaleras con rampas, ascensores.				
Anchura libre de paso en tramos horizontales		≥ 1,80 m	≥ 1,60 m	
Altura libre en pasos subterráneos		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %	
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	
Iluminación permanente y uniforme en pasos subterráneos		≥ 20 lux	≥ 200 lux	
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	--	= Itin. peatonal	
	Longitud	--	= 0,60 m	
ESCALERAS (Rgto art. 23, Orden VIV/561/2010 arts. 15, 30 y 46)				
Directriz	<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	
Peldaños	Huella	≥ 0,30 m	≥ 0,30 m	
	Contrahuella (con tabica y sin bocel)	≤ 0,16 m	≤ 0,16 m	
	Relación huella / contrahuella	0,54 ≤ 2C+H ≤ 0,70	--	
	Ángulo huella / contrahuella	75° ≤ α ≤ 90°	--	
	Anchura banda señalización a 3 cm. del borde	= 0,05 m	--	
Ancho libre		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	
Ancho mesetas		≥ Ancho escalera	≥ Ancho escalera	
Fondo mesetas		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	
Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de 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	
	Longitud	= 1,20 m	= 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 cuando el desnivel sea superior a 6,00 m				

Ficha I -3-

Código Seguro De Verificación	ixC6NOulxqbI/LSaFuk+bw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	21/10/2024 14:35:24
Observaciones		Página	28/58
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ixC6NOulxqbI/LSaFuk+bw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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

Ficha I -4-

Código Seguro De Verificación	ixC6NOulxqbI/LSaFuk+bw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	21/10/2024 14:35:24
Observaciones		Página	29/58
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ixC6NOulxqbI/LSaFuk+bw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO EDIFICACIONES DE ASEOS DE USO PÚBLICO
Se debe rellenar el apartado correspondiente de la Ficha justificativa II. Edificios, establecimientos o instalaciones

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO OBRAS E INSTALACIONES					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
OBRAS EN INTERVENCIONES EN LA VÍA PÚBLICA (Rgto art. 27, Orden VIV/561/2010 arts. 30, 39 y 46)					
Vallas	Separación a la zona a señalizar	--	≥ 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		
	Altura libre de obstáculos	≥ 2,20 m	≥ 2,20 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	≤ 50 m	--		
	<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 (Rgto)	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		
Dimensiones	Batería o diagonal	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT(1)	--		
	Línea	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT(1)	--		
(1) ZT: Zona de transferencia: - Zona de transferencia de aparcamientos en batería o en diagonal. Zona lateral de ancho ≥ 1,50 m y longitud igual a la de la plaza. - Zona de transferencia de aparcamientos en línea. Zona trasera de anchura igual a la de la plaza y longitud ≥ 1,50 m Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas					

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO PARQUES, JARDINES, PLAZAS Y ESPACIOS PÚBLICOS					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
REQUISITOS GENERALES (Rgto arts. 34 y 56 Orden VIV/561/2010 arts. 7 y 26)					
Los caminos y sendas reúnen las condiciones generales para itinerarios peatonales (ver cuadro correspondiente), y además:					
Compactación de tierras	90 % Proctor modif.	90 % Proctor modif.			
Altura libre de obstáculos	--	≥ 2,20 m			
Altura mapas, planos o maquetas táctiles en zona de acceso principal	--	De 0,90 a 1,20 m			

Ficha I -5-

Código Seguro De Verificación	ixC6NOulxqbI/LSaFuk+bw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	21/10/2024 14:35:24
Observaciones		Página	30/58
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ixC6NOulxqbI/LSaFuk+bw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Zonas de descanso	Distancia entre zonas		≤ 50,00 m	≤ 50,00 m		
	Dotación	Banco	Obligatorio	Obligatorio		
		Espacio libre	Ø ≥ 1,50 m a un lado	0,90 m x 1,20 m		
Rejillas	Resalte máximo		--	Enrasadas		
	Orificios en áreas de uso peatonal		Ø ≥ 0,01 m	--		
	Orificios en calzadas		Ø ≥ 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)		Ø ≥ 1,50 m	--			

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

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO						
MOBILIARIO URBANO						
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA	
MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN						
Altura del borde inferior de elementos volados (señales, iluminación...)		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m			
Altura del suelo a la que se deben detectar los elementos de mobiliario urbano		≤ 0,15 m	--			
Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles)		--	≥ 1,60 m			
Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada		≥ 0,40 m	--			
Kioscos y puestos comerciales	Altura de tramo de mostrador adaptado		De 0,70 m a 0,75 m	De 0,70 m a 0,80 m		
	Longitud de tramo de mostrador adaptado		≥ 0,80 m	≥ 0,80 m		
	Altura de elementos salientes (toldos...)		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
	Altura información básica		--	De 1,45 m a 1,75 m		
Semáforos	Pulsador	Altura	De 0,90 m a 1,20 m	De 0,90 m a 1,20 m		
		Distancia al límite de paso peatones	≤ 1,50 m	--		
		Diámetro pulsador	≥ 0,04 m	--		

Ficha I-6-

Código Seguro De Verificación	ixC6NOulxqbI/LSaFuk+bw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	21/10/2024 14:35:24
Observaciones		Página	31/58
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ixC6NOulxqbI/LSaFuk+bw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Máquinas expendedoras e informativas, cajeros automáticos, teléfonos públicos y otros elementos.	Espacio frontal sin invadir itinerario peatonal		$\varnothing \geq 1,50$ m	--		
	Altura dispositivos manipulables		De 0,70 m a 1,20 m	$\leq 1,20$ m		
	Altura pantalla		De 1,00 m a 1,40 m	--		
	Inclinación pantalla		Entre 15 y 30°	--		
Repisa en teléfonos públicos. Altura hueco libre bajo la misma.		--	$\leq 0,80$ m			
Papeleras y buzones	Altura boca papeleras		De 0,70 m a 0,90 m	De 0,70 m a 1,20 m		
	Altura boca buzón		--	De 0,70 m a 1,20 m		
Fuentes bebederas	Altura caño o grifo		De 0,80 m a 0,90 m	--		
	Área utilización libre obstáculos		$\varnothing \geq 1,50$ m	--		
	Anchura franja pavimento circundante		--	$\geq 0,50$ m		
Cabinas de aseo público accesibles	Dotación de aseos públicos accesibles (en el caso de que existan)		1 de cada 10 o fracción	--		
	Espacio libre no barrido por las puertas		$\varnothing \geq 1,50$ m	--		
	Anchura libre de hueco de paso		$\geq 0,80$ m	--		
	Altura interior de cabina		$\geq 2,20$ m	--		
	Altura del lavabo (sin pedestal)		$\leq 0,85$ m	--		
	Inodoro	Espacio lateral libre al inodoro		$\geq 0,80$ m	--	
		Altura del inodoro		De 0,45 m a 0,50 m	--	
		Barras de apoyo	Altura	De 0,70 m a 0,75 m	--	
	Longitud		$\geq 0,70$ m	--		
	Altura de mecanismos		$\leq 0,95$ m	--		
<input type="checkbox"/> Ducha	Altura del asiento (40 x 40 cm.)		De 0,45 m a 0,50 m	--		
	Espacio lateral transferencia		$\geq 0,80$ m	--		
Bancos accesibles	Dotación mínima		1 de cada 5 o fracción	1 cada 10 o fracción		
	Altura asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,43 m a 0,46 m		
	Profundidad asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,40 m a 0,45 m		
	Altura Respaldo		$\geq 0,40$ m	De 0,40 m a 0,50 m		
	Altura de reposabrazos respecto del asiento		--	De 0,18 m a 0,20 m		
	Ángulo inclinación asiento- respaldo		--	$\leq 105^\circ$		
	Dimensión soporte región lumbar		--	≥ 15 cm.		
	Espacio libre al lado del banco		$\varnothing \geq 1,50$ m a un lado	$\geq 0,80$ x 1,20 m		
	Espacio libre en el frontal del banco		$\geq 0,60$ m	--		
Bolardos (1)	Separación entre bolardos		--	$\geq 1,20$ m		
	Diámetro		$\geq 0,10$ m	--		
	Altura		De 0,75 m a 0,90 m	$\geq 0,70$ m		
(1) Sin cadenas. Señalizados con una franja reflectante en coronación y en el tramo superior del fuste.						
Paradas de autobuses (2)	Altura información básica		--	De 1,45 m a 1,75 m		
	Altura libre bajo la marquesina		--	$\geq 2,20$ m		
	(2) Cumplirán además con lo dispuesto en el R.D. 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.					
Contenedores de residuos	Enterrados	Altura de boca		De 0,70 a 0,90 m	--	
		Altura parte inferior boca		$\leq 1,40$ m	--	
	No enterrados	Altura de elementos manipulables		$\leq 0,90$ m	--	

Ficha I -7-

Código Seguro De Verificación	ixC6NOulxqbI/LSaFuk+bw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	21/10/2024 14:35:24
Observaciones		Página	32/58
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ixC6NOulxqbI/LSaFuk+bw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



OBSERVACIONES
<p>Como ya se ha comentado, el presente Estudio de Detalle no interviene sobre el dominio público. Todas las infraestructuras públicas y la urbanización del entorno están ya ejecutadas con anterioridad a la redacción de este documento técnico.</p>

DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA
<p><input type="checkbox"/> Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 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 las disposiciones.</p> <p><input type="checkbox"/> 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.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> En cualquier caso, aún cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para lo cual se disponen, siempre que ha resultado posible, ayudas técnicas. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garanticen sus condiciones de seguridad. No obstante, la imposibilidad del cumplimiento de determinadas exigencias no exime del cumplimiento del resto, de cuya consideración la presente Ficha justificativa es documento acreditativo.</p>

Ficha I -8-

Código Seguro De Verificación	ixC6NOulxqbI/LSaFuk+bw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	21/10/2024 14:35:24
Observaciones		Página	33/58
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ixC6NOulxqbI/LSaFuk+bw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



En Málaga, marzo de 2024

Fdo:



Fco. Javier Medina Serra
Ingeniero Industrial
Colegiado nº 1810 (COIIAOR)



José Mesa Delgado
Arquitecto
Colegiado nº896 (COAMA)

MEDINA Firmado
SERRA digitalmente por
FRANCISCO MEDINA SERRA
O JAVIER - FRANCISCO
75021384F JAVIER -
75021384F 75021384F Fecha: 2024.07.25
13:42:48 +02'00'

2533199 Firmado digitalmente por
9Y JOSE 2533199Y JOSE MESA (R:
MESA (R: B92799378)
B927993 Nombre de reconocimiento
78) (DN): 2.5.4.13=Reg:29023 /
2.5.4.97=VATES-B92799378,
o=ESTUDIO ARKIMD SLP,
c=ES
Fecha: 2024.07.25 13:26:47
+02'00'

info@a-tecnica.com

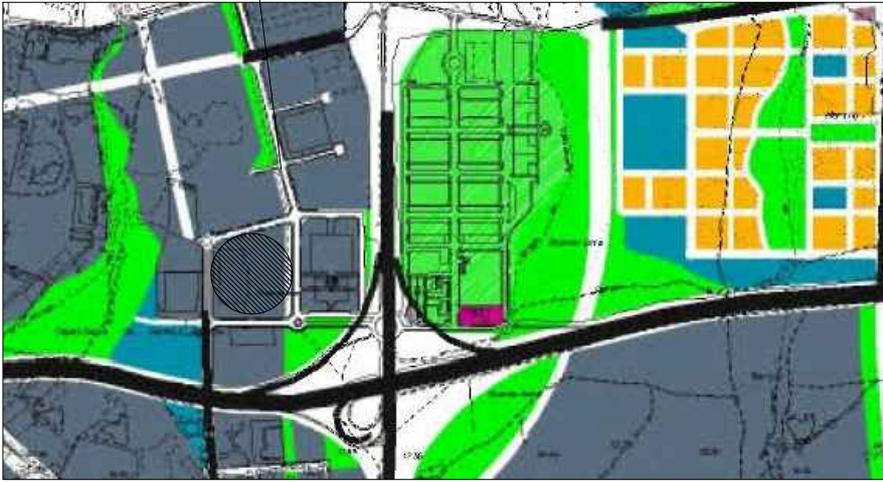
Tlf: 951 351 591

C/Maestranza, nº 21, Planta 3, Puerta 1, 29016 Málaga

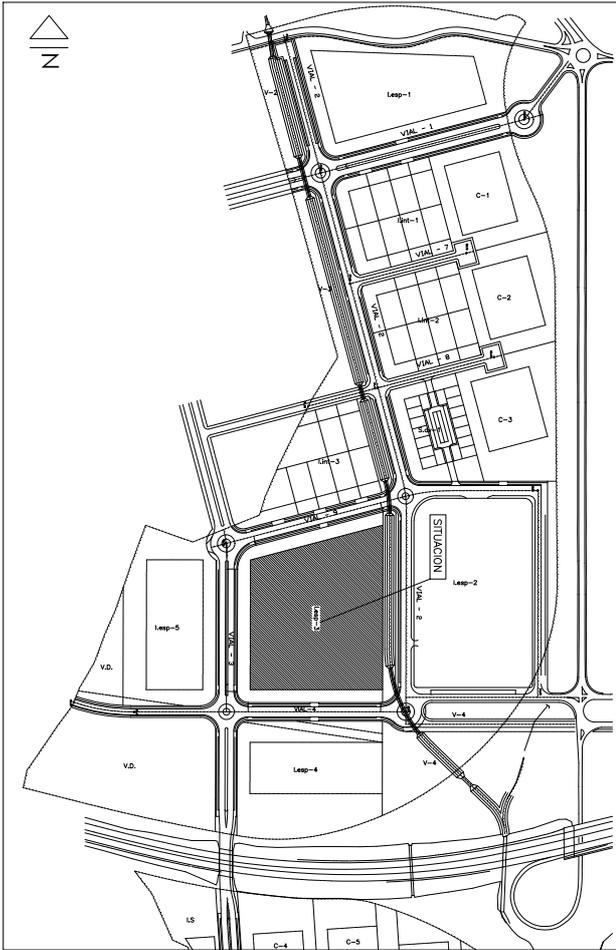
Área Técnica de Ingeniería y Arquitectura

Código Seguro De Verificación	ixC6NOulxqbI/LSaFuk+bw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	21/10/2024 14:35:24
Observaciones		Página	34/58
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ixC6NOulxqbI/LSaFuk+bw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





SITUACION EN EL P.S.O.U.
2504/1000



SITUACION
2504/1000

Expediente número subplano al propio, 01, 'situación' del TEXTO RESUMIDO ESTUDIO DE DETALLE PARCELA INDUSTRIAL, ESPECÍFICO 3. Este plano consta de referencia al plano de calificación del PCOU de Málaga de 1997, actualizándose este por una referencia al plano de calificación del PCOU de Málaga de 2011, vigente actualmente.

Proyecto		TIPO DE PLAN	
MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE PARCELA INDUSTRIAL ESPECÍFICO - 3 PARQUE INDUSTRIAL TRÉVENEZ MÁLAGA		SITUACION	
Dirección: C/Manzanillo Polígono Industrial Trévenez 29090 - Málaga		01	
Escritura:		V.02	
area tecnica		V.03	
area tecnica		V.04	
area tecnica		V.05	
area tecnica		V.06	
area tecnica		V.07	
area tecnica		V.08	
area tecnica		V.09	
area tecnica		V.10	
area tecnica		V.11	
area tecnica		V.12	
area tecnica		V.13	
area tecnica		V.14	
area tecnica		V.15	
area tecnica		V.16	
area tecnica		V.17	
area tecnica		V.18	
area tecnica		V.19	
area tecnica		V.20	
area tecnica		V.21	
area tecnica		V.22	
area tecnica		V.23	
area tecnica		V.24	
area tecnica		V.25	
area tecnica		V.26	
area tecnica		V.27	
area tecnica		V.28	
area tecnica		V.29	
area tecnica		V.30	
area tecnica		V.31	
area tecnica		V.32	
area tecnica		V.33	
area tecnica		V.34	
area tecnica		V.35	
area tecnica		V.36	
area tecnica		V.37	
area tecnica		V.38	
area tecnica		V.39	
area tecnica		V.40	
area tecnica		V.41	
area tecnica		V.42	
area tecnica		V.43	
area tecnica		V.44	
area tecnica		V.45	
area tecnica		V.46	
area tecnica		V.47	
area tecnica		V.48	
area tecnica		V.49	
area tecnica		V.50	
area tecnica		V.51	
area tecnica		V.52	
area tecnica		V.53	
area tecnica		V.54	
area tecnica		V.55	
area tecnica		V.56	
area tecnica		V.57	
area tecnica		V.58	
area tecnica		V.59	
area tecnica		V.60	
area tecnica		V.61	
area tecnica		V.62	
area tecnica		V.63	
area tecnica		V.64	
area tecnica		V.65	
area tecnica		V.66	
area tecnica		V.67	
area tecnica		V.68	
area tecnica		V.69	
area tecnica		V.70	
area tecnica		V.71	
area tecnica		V.72	
area tecnica		V.73	
area tecnica		V.74	
area tecnica		V.75	
area tecnica		V.76	
area tecnica		V.77	
area tecnica		V.78	
area tecnica		V.79	
area tecnica		V.80	
area tecnica		V.81	
area tecnica		V.82	
area tecnica		V.83	
area tecnica		V.84	
area tecnica		V.85	
area tecnica		V.86	
area tecnica		V.87	
area tecnica		V.88	
area tecnica		V.89	
area tecnica		V.90	
area tecnica		V.91	
area tecnica		V.92	
area tecnica		V.93	
area tecnica		V.94	
area tecnica		V.95	
area tecnica		V.96	
area tecnica		V.97	
area tecnica		V.98	
area tecnica		V.99	
area tecnica		V.100	

Código Seguro De Verificación	ixC6N0ulxqbI/LSaFuk+bw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	21/10/2024 14:35:24
Observaciones		Página	35/58
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ixC6N0ulxqbI/LSaFuk+bw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



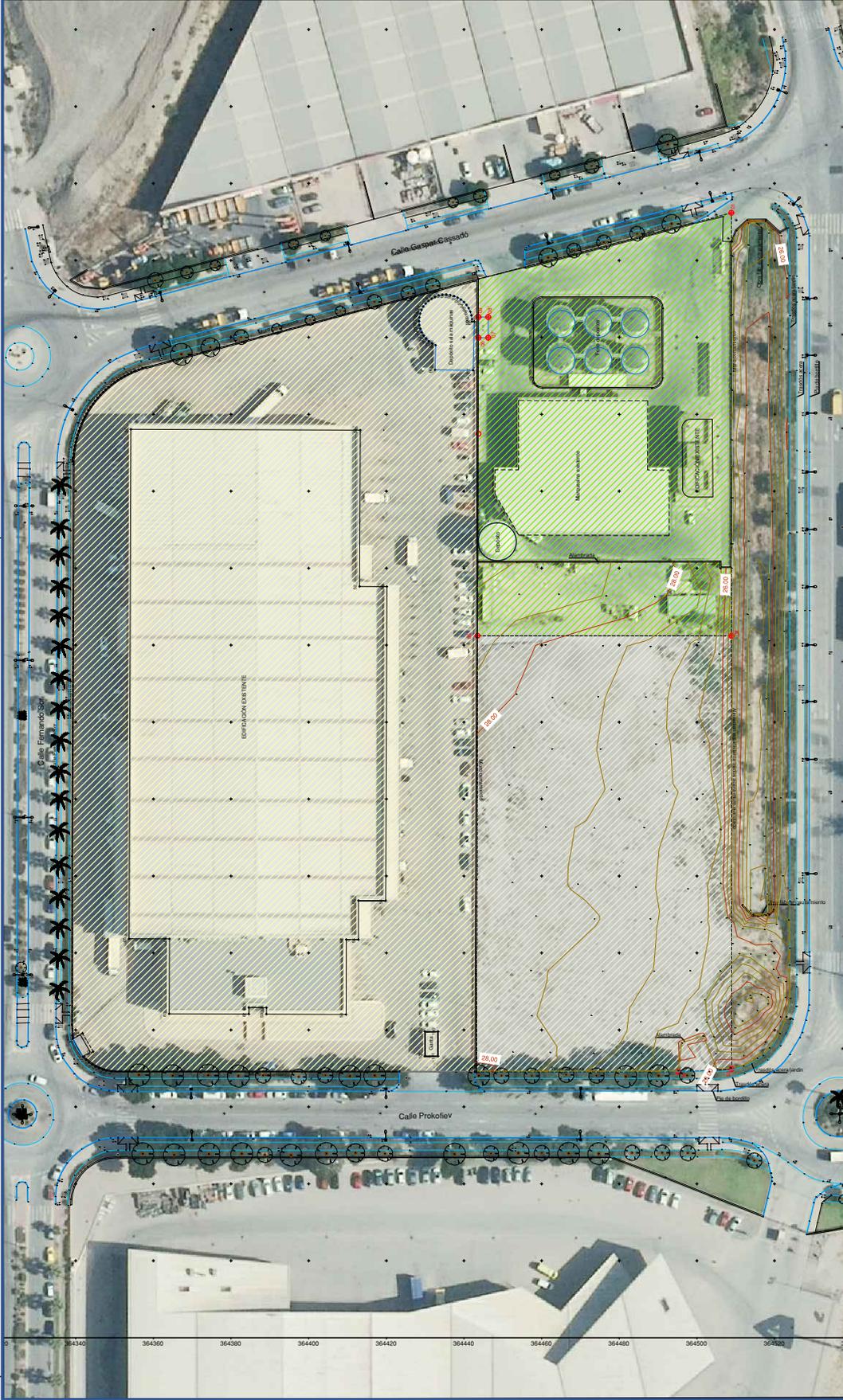


Tabla de Planos

TOPOGRÁFICO			
LEVANTAMIENTO GEORREFERENCIADO			
02	v. 02	A3	MARZO 2024
ACTORES DEL PROYECTO			



JOSE ISA DELGADO
Colegado nº 18 (COMAR)



area tecnica
Área Técnica de Ingeniería y Arquitectura
C/Carmenteras 5, Entrepiso Oficina 6
29016 Málaga
Tf: 952 323 331
www.area-tecnica.com
info@area-tecnica.com

Proyecto

**MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE
PARCELA INDUSTRIAL ESPECÍFICO - 3**
PARQUE INDUSTRIAL TRÉVENEZ MÁLAGA
Dirección: C/ Mercaderes - Polígono Industrial Trévenez
29590 - Málaga

Propiedad

GAFITOCUOIL S.L.

El presente plano sustituye al Plano I.02 "topográfico" de TEXTO REFINANDO ESTUDIO DE DETALLE PARCELA ESPECÍFICO - 3 mediante un levantamiento topográfico georreferenciado, las alineaciones de la parcela matriz I.E-3 las alineaciones de georreferenciación actuales se representa un plano topográfico real de las alineaciones y de los límites de las áreas subparcelas A, B y C, así como de todos los detalles de edificaciones e instalaciones en su interior.

NÚMERO	CONTORNADO (m)	COORDENADA X (m)	COORDENADA Y (m)
01	30.00	1000.000000	1000.000000
02	30.00	1000.000000	1000.000000
03	30.00	1000.000000	1000.000000
04	30.00	1000.000000	1000.000000
05	30.00	1000.000000	1000.000000

NÚMERO	CONTORNADO (m)	COORDENADA X (m)	COORDENADA Y (m)
06	30.00	1000.000000	1000.000000
07	30.00	1000.000000	1000.000000
08	30.00	1000.000000	1000.000000
09	30.00	1000.000000	1000.000000
10	30.00	1000.000000	1000.000000

NÚMERO	CONTORNADO (m)	COORDENADA X (m)	COORDENADA Y (m)
11	30.00	1000.000000	1000.000000
12	30.00	1000.000000	1000.000000
13	30.00	1000.000000	1000.000000
14	30.00	1000.000000	1000.000000
15	30.00	1000.000000	1000.000000

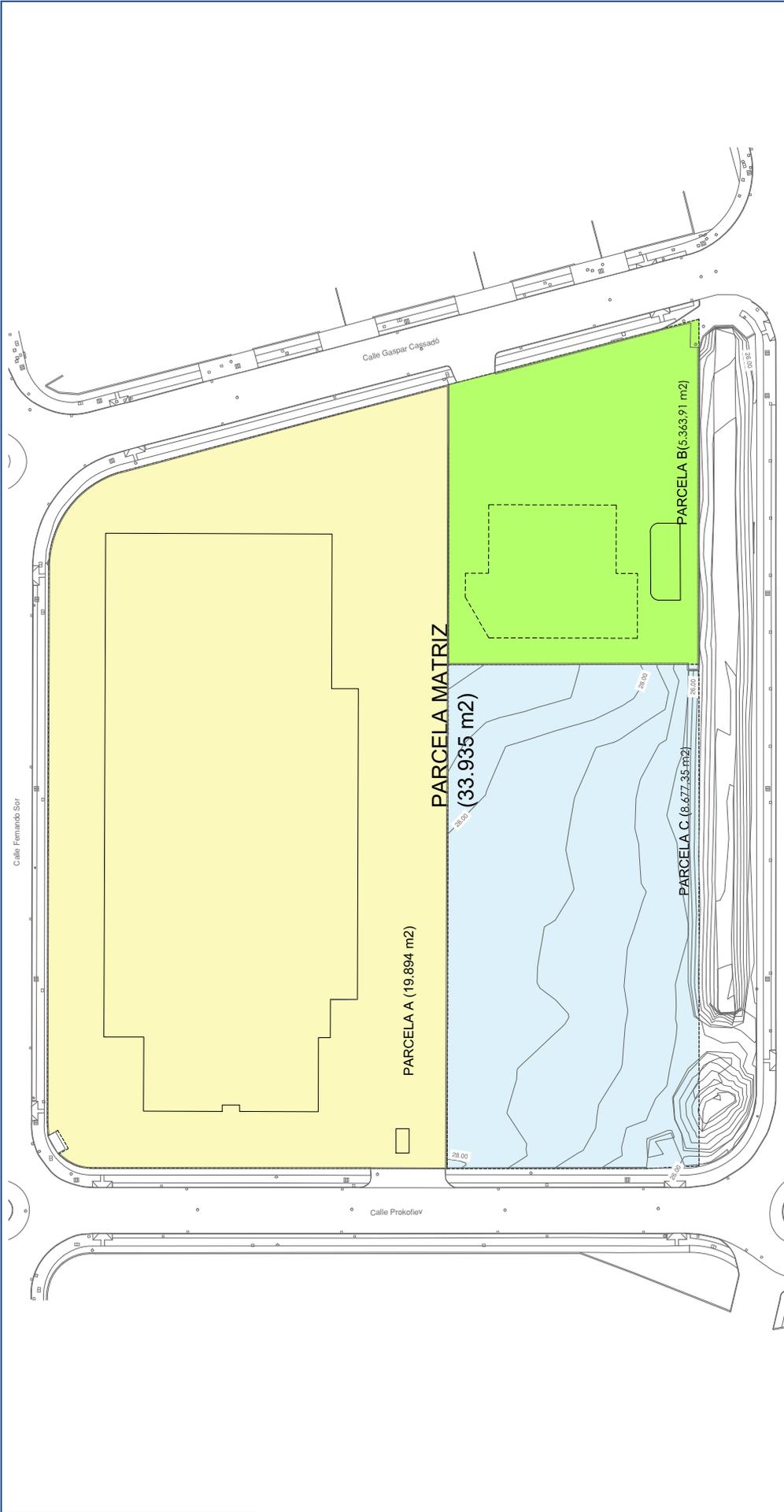
NÚMERO	CONTORNADO (m)	COORDENADA X (m)	COORDENADA Y (m)
16	30.00	1000.000000	1000.000000
17	30.00	1000.000000	1000.000000
18	30.00	1000.000000	1000.000000
19	30.00	1000.000000	1000.000000
20	30.00	1000.000000	1000.000000

NÚMERO	CONTORNADO (m)	COORDENADA X (m)	COORDENADA Y (m)
21	30.00	1000.000000	1000.000000
22	30.00	1000.000000	1000.000000
23	30.00	1000.000000	1000.000000
24	30.00	1000.000000	1000.000000
25	30.00	1000.000000	1000.000000

NÚMERO	CONTORNADO (m)	COORDENADA X (m)	COORDENADA Y (m)
26	30.00	1000.000000	1000.000000
27	30.00	1000.000000	1000.000000
28	30.00	1000.000000	1000.000000
29	30.00	1000.000000	1000.000000
30	30.00	1000.000000	1000.000000

Código Seguro De Verificación	ixC6N0ulxqBI/LSaFuk+bw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	21/10/2024 14:35:24
Observaciones		Página	36/58
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ixC6N0ulxqBI/LSaFuk+bw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





SUPERFICIE SECTOR	33,935,00 M ²
PARCELA A	19,894,00 M ²
PARCELA B	5,363,91 M ²
PARCELA C	8,677,35 M ²

----- LÍMITE DE PARCELA

El presente plano sustituye al Plano P.01 "Parcelación" del TEXTO REFUNDIDO ESTUDIO DE DETALLE PARCELA INDUSTRIAL ESPECÍFICO-3. En este plano se hace una corrección de superficies indicadas en P.01 "parcelación", adaptando tanto las superficies como las alineaciones al estado real ejecutado. Este plano detalla el estado de partida antes de efectuarse una redistribución de superficies entre las parcelas B y C.

Tabla del Plano	
Proyecto	Parcelación ORIGINAL
MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE	03 v. 02 A3 1/1000 MARZO 2024
PARCELA INDUSTRIAL ESPECÍFICO - 3	Asíntesis del Proyecto
PARQUE INDUSTRIAL TRÉVENEZ MÁLAGA	FCO. INGENIERIA SERRA
Dirección: C/ Mercaderes - Polígono Industrial Trévenez 29590 - Málaga	JOSE MISA DELGADO Colegiado nº 1818 (COAMA)
Proyecto	area tecnica
GAFITOCUOIL S.L.	Area Técnica de Ingeniería y Arquitectura
	Area Técnica de Ingeniería y Arquitectura C/ Ermitas nº5 Entrepiso Oficina 6 29016 Málaga Tf: 951 331 391 www.area-tecnica.com info@area-tecnica.com
	INFORMACIÓN DE PROPUESTA, NO SERVIDO, HECHOS SIN EFECTUACIÓN, MEDICIÓN PRESUMIDA

Código Seguro De Verificación	ixC6N0ulxqbI/LSaFuk+bw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	21/10/2024 14:35:24
Observaciones		Página	37/58
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ixC6N0ulxqbI/LSaFuk+bw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



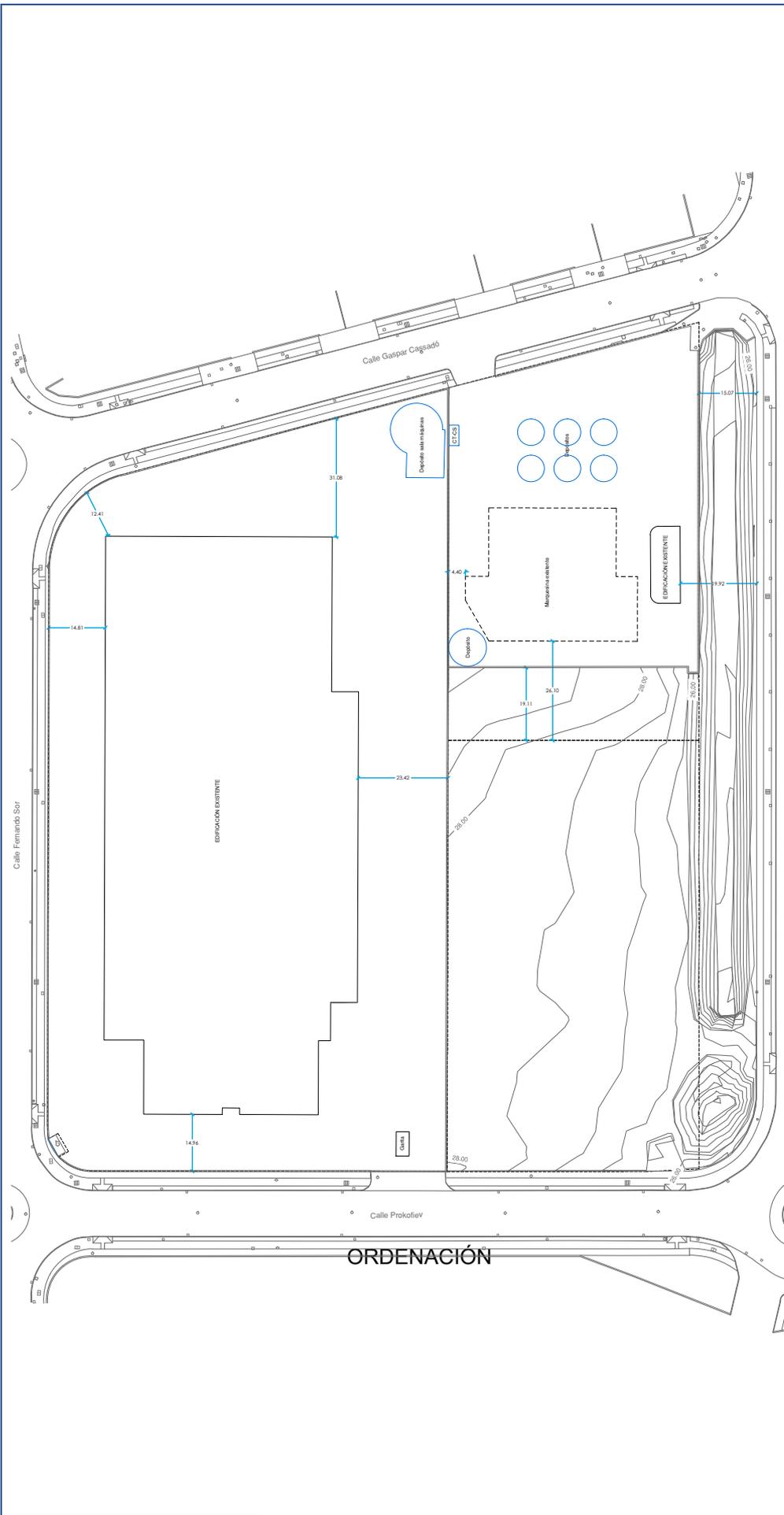


Tabla del Plano ORDENACIÓN	05 02 A3 MARZO 2024
	Autores del Proyecto PCC Ingeniería y Arquitectura S.L. Colegiado nº 1818 (COAMA)
Proyecto MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE PARCELA INDUSTRIAL ESPECÍFICO - 3 PARQUE INDUSTRIAL TRÉVENEZ MÁLAGA Dirección: C/Alcazabales - Polígono Industrial Trévenez 29590 - Málaga	Proyecto GAFITOCUOIL S.L. Área Técnica de Ingeniería y Arquitectura C/Ermitas nº5 Entrepiso Oficina 6 29016 Málaga Tlf: 951 331 391 www.atecnica.com info@atecnica.com
JOSÉ MISA DELGADO Colegiado nº 985 (COAMA) AQUELLOS PLANOS QUE NO ESTÉN VIGADOS SERVIRÁN ÚNICAMENTE A FINES DE INFORMACIÓN Y NO SE DEBE DEPENDER DE ELLOS PARA LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO.	

El presente plano sustituye al Plano P.02 "Planta de Ordenación General y Alineaciones" del TEXTO REFUNDIDO ESTUDIO DE DETALLE PARCELA INDUSTRIAL ESPECÍFICO-3.

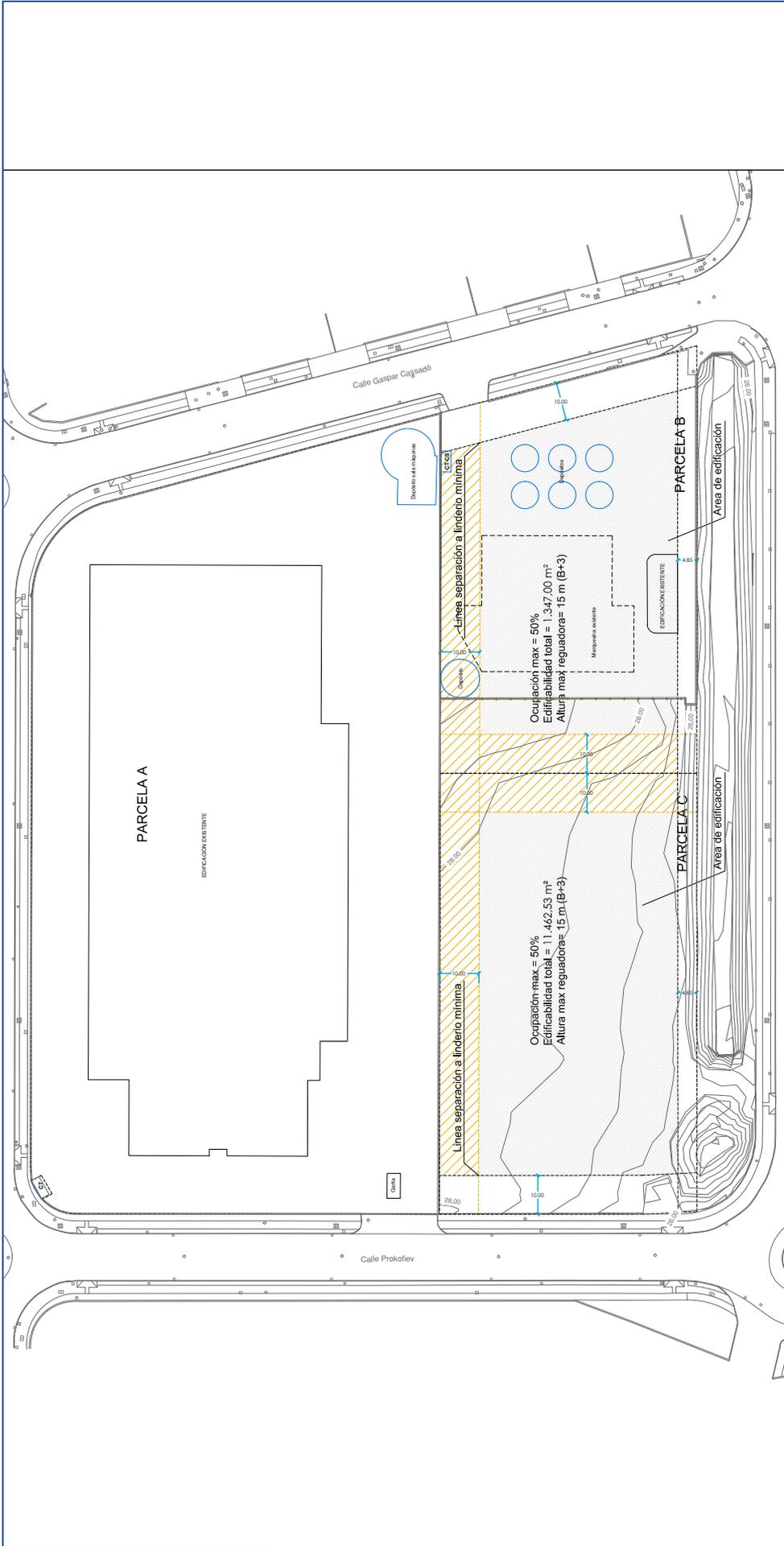
Se conservan las edificaciones existentes en las parcelas A y B en las que no se producen modificaciones en este sentido, y se elimina la edificación prevista en la parcela C ya que finalmente no se lleva a cabo.

Con la nueva distribución de superficies de parcelas, las condiciones de edificación en parcela C quedan modificadas para una futura construcción.

Se elabora un nuevo plano complementario en el que se especifican los parámetros urbanísticos de forma más detallada y gráfica.

Código Seguro De Verificación	ixC6N0ulxqbI/LSaFuk+bw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	21/10/2024 14:35:24
Observaciones		Página	39/58
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ixC6N0ulxqbI/LSaFuk+bw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Se elabora el presente plano en sustitución al Plano P.02 "Planta de Ordenación General y Alineaciones" del TEXTO REFUNDIDO ESTUDIO DE DETALLE PARCELA INDUSTRIAL ESPECÍFICO-3, y complementario al plano P.05 "Ordenación" del presente Modificado de Estudio de Detalle.

En él se representan los parámetros urbanísticos que regulan las condiciones edificatorias de ocupación, edificabilidad, altura y separación a linderos.

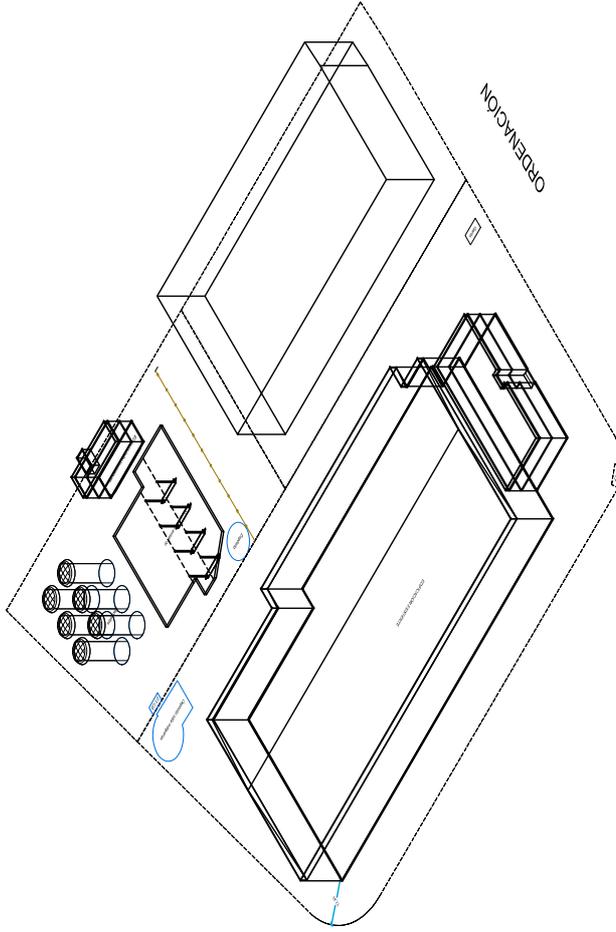
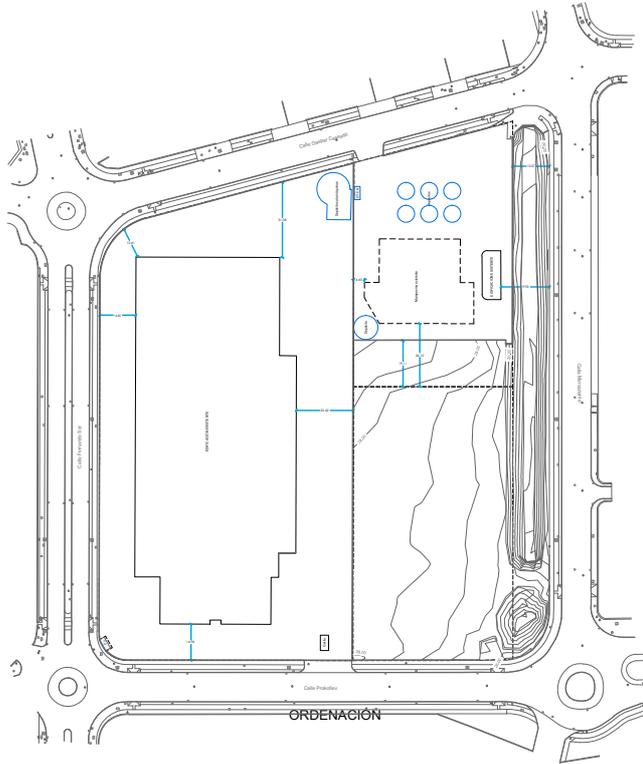
Con respecto a la separación a linderos de dominio hidráulico, se establecen 4,85 m de separación mínima, que es la actual existente con respecto al edificio de oficinas ubicado en la parcela B. Con esta distancia se garantiza una protección suficiente con respecto al cauce del arroyo Boticario y un paso para circulación rodada cómodo.

- LÍMITE DE PARCELA
- SEPARACIÓN MÍNIMA A LINDEROS PÚBLICOS
- SEPARACIÓN MÍNIMA A LINDEROS PRIVADOS (*)
- (*) Se permite el adosamiento o colindantes mediante acuerdo notarial
- ÁREA DE EDIFICACIÓN
- ESPACIO SUSCEPTIBLE DE ADOSAMIENTO DE EDIFICACIÓN

Proyecto		Tabla de Planos	
MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE		PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
PARCELA INDUSTRIAL ESPECÍFICO - 3			
PARQUE INDUSTRIAL TRÉVENEZ MÁLAGA			
Dirección: C/Inercidiana - Polígono Industrial Trévenez 29590 - Málaga		06 02 A3 MARZO 2024	
Proyecto		Actores del Proyecto	
GAFITOCUOIL S.L.		 ICAA INGENIERÍA Y ARQUITECTURA	
Área Técnica de Ingeniería y Arquitectura C/Ermitas nº5 Entrepiso Oficina 6 29016 Málaga T: 951 331 331 www.icaa.com info@icaa.com		JOSÉ MISA DELGADO Colegiado nº 1818 (COAMA) AQUELLOS PLANOS QUE NO ESTÉN VIGADOS SERVIRÁN ÚNICAMENTE A FINES DE INFORMACIÓN Y NO SE DEBE DEPENDER DE SU EJECUCIÓN. MEDICIÓN Y PRESUPUESTO	

Código Seguro De Verificación	ixC6N0ulxqbI/LSaFuk+bw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	21/10/2024 14:35:24
Observaciones		Página	40/58
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ixC6N0ulxqbI/LSaFuk+bw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





El presente plano sustituye al Plano P.04 "Volumenes" del TEXTO REFUNDIDO ESTUDIO DE DETALLE PARCELA INDUSTRIAL ESPECIFICO-3. Se conserva la edificación existente en la parcela A, y se corrigen los volúmenes edificatorios existentes en la parcela B, describiendo su estado real actual. En la parcela C, se representa el límite volumétrico susceptible de ser ocupado por una nueva edificación, basado en los parámetros urbanísticos descritos en el Plano 06, "Parámetros Urbanísticos" del presente "Modificado de Estudio de Detalle".



Proyecto

**MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE
PARCELA INDUSTRIAL ESPECIFICO - 3
PARQUE INDUSTRIAL TRÉVENEZ MÁLAGA**

Dirección: C/Arcebaldo s/n - Polígono Industrial Trévenez
29590 - Málaga

Tabla de Planos

**PARAMETROS URBANÍSTICOS
VOLUMETRIA**

07	v_02	A3	1/2000	MARZO 2024
----	------	----	--------	------------

Astres del Proyecto

GAFITOCUOIL S.L.
 Área Técnica de Ingeniería y Arquitectura
 C/Erwinos nº5 Entrepiso Oficina 6
 29016 Málaga
 Tlf: 951 311 391
 www.area-tecnica.com
 info@area-tecnica.com

area tecnica
 PCC INGENIERIA SERRA
 José Misa Delgado
 Colegiado nº 86 (COAMA)
 AQUELLOS PLANOS QUE INCENTIVADOS SERVIRÁN ÚNICAMENTE A ADOCO
 INFORMACIÓN DE PROPUESTA, NO SIRVEN PARA EJECUCIÓN,
 MEDICIÓN O PRESUPUESTO.

Código Seguro De Verificación	ixC6N0ulxqbI/LSaFuk+bw==	Estado	Firmado	Fecha y hora	21/10/2024 14:35:24
Firmado Por	José Carlos Lanzat Diaz	Página	41/58		
Observaciones					
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ixC6N0ulxqbI/LSaFuk+bw==				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				



2
0
2
4



INGENIERÍA &
ARQUITECTURA

area tecnica

DOCUMENTACIÓN ADJUNTA

MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA INDUSTRIAL ESPECÍFICO – 3. PARQUE INDUSTRIAL TRÉVENEZ. MÁLAGA.

OBJETO:

REDISTRIBUCIÓN DE LA EDIFICABILIDAD, COMO DE LAS SUPERFICIES DE LAS SUBPARCELAS B Y C, PROCEDENTES DE LA PARCELA MATRIZ IE-3.

SITUACIÓN:

PARCELA INDUSTRIAL ESPECÍFICO-3, PARQUE INDUSTRIAL TRÉVENEZ, MÁLAGA.

ENCARGANTE:

GAFITOCUOIL, S.L.

AUTORES:

FCO. JAVIER MEDINA SERRA. INGENIERO INDUSTRIAL COLEGIADO 1810 DEL COIIAOR.
JOSÉ MESA DELGADO .ARQUITECTO COLEGIADO 896 DEL COA DE MÁLAGA.

Área Técnica de Ingeniería y Arquitectura
C/Maestra, nº 21, Planta 3, Puerta 1, 29016 Málaga
951 351 591 / 699417524
www.a-tecnica.com

Código Seguro De Verificación	ixC6NOulxqbI/LSaFuk+bw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	21/10/2024 14:35:24
Observaciones		Página	44/58
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ixC6NOulxqbI/LSaFuk+bw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



INDICE DOCUMENTACIÓN ADJUNTA:

1. APROBACIÓN DE PROYECTO DE EMBOVEDADO DEL ARROYO BOTICARIO.
2. RESOLUCIÓN DE LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y CANON DE UTILIZACIÓN.

Código Seguro De Verificación	ixC6NOulxqbI/LSaFuk+bw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	21/10/2024 14:35:24
Observaciones		Página	45/58
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ixC6NOulxqbI/LSaFuk+bw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



340.058



AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA

gerencia municipal
de urbanismo, obras e infraestructuras



secretaría delegada

ja

CA08

Sesión ordinaria del Consejo de Administración de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras celebrada el día 19 de julio de 2006.

Texto de uno de sus acuerdos:

Punto nº 63.- El Consejo de Administración de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras conoció informe-propuesta del Departamento de Proyectos y Obras, de fecha 11 de julio de 2006, el cual copiado a la letra dice:

“Expediente: B2005-498

Solicitante: GAFITOCU-OIL, S.L.

Situación: Sector SUP-T.9 “Trévénez” Parcela I – específica -3

Asunto: Aprobación del Proyecto de Embovedado del Arroyo del Boticario y Ajardinamiento de Zona Verde.

Resulta de las actuaciones realizadas que se ha emitido por el Departamento de Proyectos y Obras, informe de fecha 10 de julio de 2006, cuyo tenor literal es el siguiente:

“INFORME

Expediente: 2005-498

Solicitante: GAFITOCU-OIL S. L.

Situación: Sector SUP-T.9 “Trévénez” Parcela I-específica-3

Asunto: Proyecto de embovedado del Arroyo del Boticario y ajardinamiento de zona verde.

En relación con el expediente de referencia, se informa lo siguiente:

1- ANTECEDENTES.-

Con fecha 16 de mayo de 2005, la promotora presenta proyecto de embovedado del arroyo Boticario a su paso por la parcela industrial específica-3 del Polígono de Trévénez.

Con fecha 14 de julio de 2005, se requirió al promotor la presentación de un nuevo proyecto, que incluyera una serie de documentos, que no aparecerían en el proyecto presentado.

Con fecha 5 de septiembre de 2005 se presentó el proyecto requerido que contenía los documentos solicitados.

El 14 de diciembre de 2005, se remite escrito al Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística, solicitando informe sobre la procedencia de la ordenación propuesta en el plano de urbanización de la parcela.

Código Seguro De Verificación	ixC6NOulxqbI/LSaFuk+bw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	21/10/2024 14:35:24
Observaciones		Página	46/58
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ixC6NOulxqbI/LSaFuk+bw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Con fecha 13 de Enero de 2006, se presenta escrito del promotor comprometiéndose a no realizar cerramiento alguno sobre la zona embovedada ni fuera de los límites de su propiedad.

El 16 de febrero, se recibe contestación del Servicio de Urbanización, indicando que no se puede modificar la zona calificada como verde en el Plan Parcial del Sector, salvo que se modifique el Plan Parcial aprobado y se apruebe por el Consejo Consultivo.

En todo caso, deberá presentarse un proyecto de ajardinamiento de la zona verde, a través del cual se podría contemplar algún acceso a la parcela I. esp-3.

Cumplimentados tales requisitos, se presenta, con fecha 10 de abril de 2006, "Anejo de Ajardinamiento al Proyecto de Embovedado del Arroyo del Boticario".

Remitido nuevamente este Anejo al Servicio de Urbanización, con fecha 31 de mayo pasado, se emite informe indicando que no se encuentra inconveniente en la realización de los pasos propuestos, pues dan acceso a los aparcamientos de las parcelas y ocupan una superficie inferior al 20% de la zona verde, permitido por el P.G.O.U.

2- ESTUDIO DEL PROYECTO.-

El proyecto contempla el embovedado de un tramo del Arroyo del Boticario, junto a la parcela I-esp-3 del Polígono de Trévez.

El tramo tienen una longitud de 80,00 metros, y está comprendido entre dos viales del referido polígono.

En dichas calles el arroyo discurre embovedado con un marco de 4,00x2,00 metros.

Esta sección se justifica en el correspondiente Anejo de Cálculo.

3- VIALES DE CONEXIÓN.-

El pavimento de las conexiones del viario existente con los aparcamientos de la parcela, es de los usuales de esta Gerencia, tanto en la calzada como en las aceras.

4- ZONA VERDE.-

Examinado el Anejo por la técnica especialista, informa que el proyecto redactado necesita algunas adaptaciones sobre la infraestructura de riego y plantaciones, sin embargo, dada la poca entidad de la zona verde, dichas mejoras podrán realizarse directamente en el momento de la ejecución de las obras.

5- CONTROL DE CALIDAD.-

A los efectos de lo previsto en la Ordenanza nº 15, para Coste de Control de Calidad, el presupuesto de ejecución material asciende a 190.758,94 euros, por lo que

Código Seguro De Verificación	ixC6NOulxqbI/LSaFuk+bw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	21/10/2024 14:35:24
Observaciones		Página	47/58
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ixC6NOulxqbI/LSaFuk+bw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



antes del inicio de las obras deberá ingresar la cantidad de 5.722,77 euros, correspondiente al 3,0% del Presupuesto de Ejecución.

6- AUTORIZACIONES.-

Antes del inicio de las obras deberá obtenerse la correspondiente autorización de Cuenca Mediterránea Andaluza, titular de dicho Arroyo.

Igualmente, deberá ponerse en conocimiento de este Departamento la fecha de comienzo de las obras para la designación de un técnico que las inspecciones y supervise.

7- PROPUESTA.-

A la vista de lo anterior, se propone la "Aprobación del Proyecto de Embovedado del Arroyo Boticario a su paso por la parcela industrial específico-3 en el Polígono de Trévez, así como del Anejo de Ajardinamiento", con los condicionantes anteriormente expuestos y que forman parte de dicho proyecto."

Considerando lo dispuesto en el art. 169.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y en el art. 67.3 del R.D. 2159/1978, de 23 de junio por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, aplicable con carácter supletorio en virtud de la Disposición Transitoria Novena del texto legal anteriormente mencionado, en los artículos 3.4.3.3 y 4.2.5 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U. y en la Ordenanza General de Obras y Servicios en la Vía Pública.

Considerando asimismo, lo dispuesto en la restante Normativa Urbanística aplicable y demás disposiciones de general aplicación.

De acuerdo a lo que antecede y de conformidad con lo establecido en el art. 6.6 de los Estatutos de esta Gerencia, se propone al Sr. Gerente que, a su vez, eleve propuesta al Consejo de Administración de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura a fin de que, si así lo estima a la vista de lo expuesto, adopte los siguientes acuerdos:

1.- Aprobar el "Proyecto de Embovedado del Arroyo Boticario a su paso por la parcela industrial específico-3 en el Polígono de Trévez, así como del Anejo de Ajardinamiento" promovido por GAFITOCU-OIL, S.L. y con las indicaciones contenidas en el informe antes transcrito que pasan a formar parte del Proyecto y deberán considerarse durante la ejecución de las obras.

2.- Indicar al Promotor que antes del inicio de las obras deberá obtenerse la correspondiente autorización de Cuenca Mediterránea Andaluza, titular de dicho Arroyo. Igualmente, deberá ponerse en conocimiento de este Departamento la fecha de comienzo de las obras para la designación de un técnico que las inspecciones y supervise.

3.- Señalar a la Entidad Promotora del Proyecto que deberá consignar el coste de servicios de control de calidad de acuerdo con la Ordenanza nº 15, reguladora de Tasas

Código Seguro De Verificación	ixC6N0ulxqbI/LSaFuk+bw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	21/10/2024 14:35:24
Observaciones		Página	48/58
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ixC6N0ulxqbI/LSaFuk+bw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



por Actuaciones Urbanísticas. A estos efectos el importe a abonar asciende a la cantidad de 5.722,77 € resultante de aplicar a 190.758,94 €, Presupuesto de Ejecución Material de las obras, el porcentaje del 3%.

4.- Durante la ejecución de las obras se observarán las prescripciones contenidas en la Ordenanza General de Obras y Servicios en la Vía Pública.”

Sometido a votación el informe-propuesta transcrito, el resultado de la misma fue el siguiente:

El Consejo de Administración, por unanimidad de los Sres. miembros asistentes, acordó prestar su aprobación a la propuesta contenida en el mismo.

Cumplase lo acordado por el
Consejo de Administración.
EL ALCALDE-PRESIDENTE



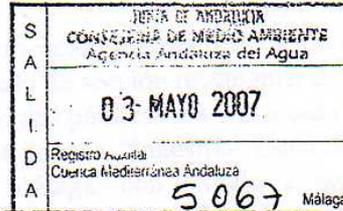
Francisco de la Torre Prados

Doy fe:
La Vicesecretaria Delegada de la G.M.U.



Código Seguro De Verificación	ixC6NOulxqbI/LSaFuk+bw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	21/10/2024 14:35:24
Observaciones		Página	49/58
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ixC6NOulxqbI/LSaFuk+bw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





O F I C I O

S/REF.
 N/REF. MA-41558
 FECHA MALAGA a
 ASUNTO: Resolución

LOMA INGENIERIA Y ARQUITECTURA,
 S.L.
 C/ ORDOÑEZ, 2-2º
 29005 MALAGA (MALAGA)

JER/EGM

EXPEDIENTE: OBRA DE COBERTURÁ DE CAUCE
T.M.: MALAGA.
PETICIONARIO: GAFITOCUL-OIL, S.L.
CAUCE: ARROYO BOTICARIO

Con fecha 1 de diciembre de 2005 GAFITOCUL-OIL, S.L., presenta en este organismo, solicitud de autorización para realizar obra de cobertura de cauce en un tramo de 180 m. del Arroyo Boticario, en la parcela "Industrial Especifico - 3" del Polígono Industrial Trévez, del término municipal de Málaga.

Instruido el procedimiento conforme determina el art. 126, que hace referencia a que la tramitación será la señalada en los arts. 52 al 54 del Reglamento del Dominio Público, y de conformidad con lo establecido en el apartado segundo del art. 52 del citado Reglamento, se acordó un periodo de Información Pública, sin que se presentaran alegaciones al mismo.

Previa citación del interesado por el Personal de la Asistencia Técnica, se llevó a cabo la visita para la confrontación del proyecto, emitiéndose informe en el que se hace constar que las obras de embovedado no se encuentran comenzadas, comprobándose que el lugar de emplazamiento de las mismas y configuración del terreno coinciden sensiblemente con los planos del proyecto aportado.

El 20 de septiembre de 2006, se solicitó a la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente la emisión del preceptivo informe ambiental, el cual nos fue remitido el 13 de marzo de 2007, como informe ambiental favorable condicionado.

Con fecha 18 de abril de 2007 el Servicio correspondiente de este Organismo emite informe técnico favorable a la autorización solicitada en el que se señala que previo estudio de los datos recogidos en el campo y del realizado a la documentación, se deduce que las obras proyectadas tienen suficiente capacidad de desagüe para garantizar la avenida de período de recurrencia de 500 años, que no se encuentran comenzadas, que los planos concuerdan sensiblemente con la realidad, y que se estima un ancho medio de Dominio Público Hidráulico de 12,50 m., por lo que teniendo en cuenta que no se han presentado reclamaciones, se estima que no existe inconveniente en acceder a lo solicitado.

Esta Dirección General de la Cuenca Mediterránea Andaluza, en virtud de la competencia que le viene atribuida por el Decreto 55/2005 de 22 de febrero, por el que se aprueban los Estatutos del Organismo Autónomo "Agencia Andaluza del Agua", y a la vista del informe técnico del Servicio, formula la siguiente propuesta:

Cuenca Mediterránea Andaluza

GRANADA
 Av. de Madrid 7, 8º
 18071 GRANADA
 TEL.: 958 282 400
 FAX: 958 282 508

ALMERÍA
 Hermanos Machado 4, 5ª
 04071 ALMERÍA
 TEL.: 950 280 133
 FAX:

MÁLAGA
 Paseo de Reding, 20
 29071 MÁLAGA
 TEL.: 952 126 700
 FAX: 952 211 546

Código Seguro De Verificación	ixC6N0ulxqbI/LSaFuk+bw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	21/10/2024 14:35:24
Observaciones		Página	50/58
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ixC6N0ulxqbI/LSaFuk+bw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



PROPUESTA DE RESOLUCION FAVORABLE a la autorización para la realización de obras de obra de cobertura de cauce, mediante marco de hormigón armado de sección rectangular de 4 x 2 m. en un tramo de 180 m. del Arroyo Boticario, destinado a zonas verdes públicas y a dar acceso a la parcela lindante en la margen derecha de su propiedad, situado en la parcela "Industrial Especifico - 3" del Polígono Industrial Trévez, del término municipal de Málaga, con arreglo a las siguientes condiciones y demás habituales sobre este asunto a favor de GAFITOCUL-OIL, S.L. y con sujeción a las siguientes condiciones:

1. Las obras se ejecutarán con sujeción al Proyecto suscrito por el Ingeniero Técnico de Obras Públicas, Don Francisco Javier Valero Guerra, visado por el Colegio Oficial correspondiente el 1 de septiembre de 2005 con el nº 03/233.
2. Se deberán cumplir las condiciones señaladas por la Consejería de medio ambiente en el informe ambiental.
3. Las obras se iniciarán en el plazo de TRES (3) meses y deberán quedar terminadas en el de DOS (2) año, contados ambos plazos a partir de la fecha de notificación del presente escrito.
4. El destino que se le dará a los terrenos resultantes de las obras de canalización es el de vial y zonas verdes.
5. Corresponde este Organismo la inspección y vigilancia de las obras que pudieran llevarse a cabo derivadas de concesiones y autorizaciones, en lo referente a ubicación e hidraulicidad, siendo de cuenta del peticionario, los gastos que le sean aplicables conforme al Decreto número 140 de 4 de febrero de 1960. El peticionario deberá comunicar el comienzo y terminación de las obras. Una vez terminados, y previo aviso al peticionario, se procederá a su reconocimiento levantándose acta en la que conste el cumplimiento de estas condiciones.
6. Esta autorización está sujeta al pago del canon de utilización del dominio público hidráulico establecido en el art. 112 del Texto Refundido de la Ley de Aguas y art. 284 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (5% de la base imponible, siendo esta base igual al valor del mercado de los terrenos contiguos). En este caso, estimando una base imponible de 84 €/m², será: 2.250 m² x 4,20 €/m² = 9.450 €/año. Por lo tanto deberá ingresar la cantidad de 9450 € en el plazo de QUINCE días contados a partir de la fecha en la que se le notifique la correspondiente liquidación, y en los lugares y de la forma que en la misma se indiquen. Dicho canon podrá ser revisado de conformidad con lo que establece el art. 287 del Reglamento anteriormente citado
7. Se otorga esta autorización sin menoscabo del derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, quedando el peticionario obligado a demoler o modificar por su parte las obras, cuando la Administración lo ordene por interés general, sin derecho a indemnización alguna.
8. Queda obligado el peticionario a conservar las obras en perfecto estado, siendo responsable de cuantos daños y perjuicios puedan ocasionarse a intereses públicos o privados como consecuencia de las obras autorizadas, tanto durante la ejecución como en la explotación.
9. Esta autorización no prejuzga la línea de deslinde de los terrenos de dominio público del cauce, reservándose la Administración el derecho de recuperar los terrenos ocupados con la ejecución de las obras si como consecuencia del deslinde administrativo resultasen ser de dominio público.
10. Queda prohibido verter escombros en los cauces públicos, siendo responsable el peticionario de los daños y perjuicios que como consecuencia pudieran originarse y serán de su cuenta los trabajos que la Administración ordene para la limpieza de los escombros procedentes de las obras.

Código Seguro De Verificación	ixC6NOulxqbI/LSaFuk+bw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	21/10/2024 14:35:24	
Observaciones		Página	51/58	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ixC6NOulxqbI/LSaFuk+bw==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

11. Esta autorización será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos Organos de las Administraciones Públicas, así como de las exigibles por una Ley o Reglamento sobre actividades o instalaciones.

12. La superficie del vial no podrá ser considerada como superficie de cesión obligatoria al Ayuntamientos para obtener el derecho a urbanizar. Así como tampoco la zona NO URBANIZABLE

13. El titular de la autorización quedará obligado, incluso en caso de revocación de aquella, a dejar el cauce en condiciones normales de desagüe, pudiendo este Organismo adoptar las medidas necesarias para asegurar el cumplimiento de esta obligación, sin indemnización alguna.

14. Los peticionarios han de garantizar la limpieza y mantenimiento de la obra ejecutada para eliminar cualquier obstáculo que impida la libre circulación del agua.

15. El incumplimiento de cualquiera de las condiciones anteriores conllevará el inicio de la tramitación para la revocación de la presente autorización.

16. Una copia de la autorización deberá permanecer en la obra a disposición del personal de este Organismo que la requiera.

La Dirección General de la Cuenca Mediterránea Andaluza, en virtud de las competencias delegadas por la Dirección Gerencia de la Agencia Andaluza del Agua, mediante resolución de 16 de mayo de 2005 (BOJA nº 112 de 10 de junio de 2005), conforme con la anterior propuesta y en uso de las atribuciones conferidas por el texto refundido de la Ley de Aguas, Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio y Real Decreto 2130/2004 de 29 de octubre, sobre traspaso de funciones y servicios de la Administración del Estado a la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de recursos y aprovechamientos hidráulicos, Ley 3/2004, de 28 de diciembre, de medidas tributarias, administrativas y financieras en la que se crea el Organismo Autónomo "Agencia Andaluza del Agua" y Decreto 14/2005, de 18 de enero, por el que se asignan a la Consejería de Medio Ambiente las funciones y servicios traspasados por la Administración del Estado a la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de recursos y aprovechamientos hidráulicos y Decreto 55/2005 de 22 de febrero por el que se aprueban los Estatutos del Organismo Autónomo "Agencia Andaluza del Agua", ha resuelto de acuerdo con la misma.

Lo que se notifica a Vd. Comunicándole que la presente Resolución pone fin a la vía administrativa (art. 25.1, Decreto 55/2005.) y contra ella solo cabe interponer recurso de reposición ante el Director Gerente de la Agencia Andaluza del Agua, dentro del plazo de un mes (arts. 116 y 117 de la Ley 30/92 en su redacción por la Ley 4/99 de 13 de enero, y con las precisiones de su art. 116.2); o ser impugnada directamente ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo (art. 116.1 de la citada Ley 30/92), formulándolo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia en Sevilla o a elección del demandante ante el Tribunal en el que tenga aquel su domicilio (arts. 8, 14 y 46 de la Ley 29/1998 de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa) dentro del plazo de dos meses, contados ambos a partir del día siguiente al de recibo de esta notificación; dejando a salvo el recurso extraordinario de revisión (art. 108 de la Ley 30/92), por los hechos tasados en el art. 118 de la Ley citada.



EL DIRECTOR GENERAL

Fdo.: Antonio Rodríguez Leal

Código Seguro De Verificación	ixC6NOulxqbI/LSaFuk+bw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	21/10/2024 14:35:24
Observaciones		Página	52/58
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ixC6NOulxqbI/LSaFuk+bw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2
0
2
4



INGENIERÍA &
ARQUITECTURA

areaatecnica

DOCUMENTO 4: RESUMEN EJECUTIVO

MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA INDUSTRIAL ESPECÍFICO – 3.PARQUE INDUSTRIAL TRÉVENEZ. MÁLAGA.

OBJETO:

REDISTRIBUCIÓN DE LA EDIFICABILIDAD, COMO DE LAS SUPERFICIES DE LAS SUBPARCELAS B Y C, PROCEDENTES DE LA PARCELA MATRIZ IE-3.

SITUACIÓN:

PARCELA INDUSTRIAL ESPECÍFICO-3, PARQUE INDUSTRIAL TRÉVENEZ, MÁLAGA.

ENCARGANTE:

GAFITOCUOIL, S.L.

AUTORES:

FCO. JAVIER MEDINA SERRA. INGENIERO INDUSTRIAL COLEGIADO 1810 DEL COIIAOR.
JOSÉ MESA DELGADO .ARQUITECTO COLEGIADO 896 DEL COA DE MÁLAGA.

Área Técnica de Ingeniería y Arquitectura
C/Maestranza nº21, Planta 3, Puerta 1, 29016 Málaga
951 351 591 / 699417524
www.a-tecnica.com

Código Seguro De Verificación	ixC6NOulxqbI/LSaFuk+bw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	21/10/2024 14:35:24
Observaciones		Página	53/58
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ixC6NOulxqbI/LSaFuk+bw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



El presente Estudio de Detalle viene promovido Gafitocuoil S.L. como titular de las subparcelas B y C, derivadas de la parcela matriz Industria Especifico-3 (IE-3) que fueron desarrolladas en el Estudio de Detalle aprobado en pleno ordinario en fecha 24/09/2009 y publicada en el BOP el 10/12/2009.

Actualmente, se conoce con exactitud la superficie real de la parcela IE-3, que es de 33.935,75 m², manteniéndose los linderos originales:

- N: C/ Gaspar Cassadó;
- S: C/ Prokofiev;
- O: C/ Fernando Sor;
- E: Encauzamiento a cielo abierto del arroyo Boticario;

La parcela IE-3 se encuentra definida por las calles del Parque Industrial Trévez y dispone de todos los servicios urbanísticos. Saneamiento, agua, electricidad, alumbrado público y telefonía se encuentran perfectamente disponibles para realizar las acometidas necesarias al ejecutar la urbanización.

El presente Estudio de Detalle, promovido por la entidad Gafitocuoil S.L. con domicilio en calle Gaspar Cassadó, 4, 29590, Málaga, tiene como objeto la redistribución tanto de la edificabilidad, como de las superficies de las subparcelas B y C, motivado por el interés de un arrendador externo para la parcela C y el interés del propio propietario de aumentar la superficie de la parcela B debido al aumento de su volumen de trabajo.

La estructura urbanística del suelo sobre el que se desarrolla el presente documento está definida por la parcela Industrial Especifico-3 del Plan Parcial del Sector del Suelo Urbanizable Programado SUP-T-9 "Parque Industrial Trévez" aprobado por el Ayuntamiento de Málaga en febrero de 1998, y con denominación actual PA-T-6 (97) según Planeamiento General vigente (PGOU 2011).

La edificabilidad fijada en el Estudio de Detalle aprobado originalmente es la siguiente:

ESTUDIO DE DETALLE APROBADO				
	PARCELA A (m ²)	PARCELA B (m ²)	PARCELA C (m ²)	TOTAL (m ²)
SUP PARCELA	20.000,00	5.298,18	8.426,82	33.725,00
SUP CONSTRUIDA	10.003,47	327,88	12.088,98	22.420,33
SUP CONSTRUIDA PERMITIDA				22.813,00
SUP. CONSTRUIDA SOBRANTE				392,67

Código Seguro De Verificación	ixC6NOulxqbI/LSaFuk+bw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	21/10/2024 14:35:24
Observaciones		Página	54/58
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ixC6NOulxqbI/LSaFuk+bw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Propuesta del presente Estudio de Detalle:

PARCELA A:

PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN EXISTENTE	
PLANTA BAJA	9.139,46 m ²
Comercial	386,28 m ²
Oficinas	84,91 m ²
Nave almacén	8.668,27 m ²
PLANTA ALTA-OFICINAS	864,01 m ²
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA	10.003,47 m ²
OCUPACIÓN	45,94%
Nº. PLAZAS DE APARCAMIENTOS	274

PARCELA B:

PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN EXISTENTE	
PLANTA BAJA	154,87 m ²
PLANTA ALTA	154,87 m ²
CASETÓN	18,14 m ²
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA	327,88 m ²
OCUPACIÓN	2,34 %
Nº. PLAZAS APARCAMIENTOS ACTUALES	14
USO ACTUAL	CENTRO DE ALMACENAMIENTO DE GASÓLEO Y OFICINAS
PARAMETROS DE NUEVA EDIFICACIÓN	
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (total de parcela)	1.347,00 m ²
OCUPACIÓN MÁXIMA (total de parcela)	50%
ALTURA MÁXIMA REGULADORA	15 m (PB+3)
SEPARACIÓN A LINDEROS	10,00 m
Nº PLAZAS DE APARCAMIENTOS MÍNIMAS	54
USOS PERMITIDOS	LOCALES Y OFICINAS

PARCELA C:

PARAMETROS DE NUEVA EDIFICACIÓN	
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	11.462,53 m ²
OCUPACIÓN MÁXIMA	50 %
ALTURA MÁXIMA REGULADORA	15 m (PB+3)
SEPARACIÓN A LINDEROS	10,00 m
Nº. PLAZAS DE APARCAMIENTOS	459
USOS PERMITIDOS	LOCALES Y OFICINAS

Código Seguro De Verificación	ixC6NOulxqbI/LSaFuk+bw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	21/10/2024 14:35:24
Observaciones		Página	55/58
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ixC6NOulxqbI/LSaFuk+bw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Con estos datos tenemos una superficie edificable en el ámbito de 22.813,00 m².

A continuación se adjuntan los siguientes planos correspondientes a este Resumen Ejecutivo:

RE01.- RESUMEN EJECUTIVO. PARCELACIÓN.

RE02.- RESUMEN EJECUTIVO. PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

En Málaga, marzo de 2024

Fdo:



Fco. Javier Medina Serra
Ingeniero Industrial
Colegiado nº 1810 (COIIAOR)

**MEDINA
SERRA
FRANCISCO
JAVIER -
75021384F** Firmado digitalmente por MEDINA SERRA FRANCISCO JAVIER - 75021384F Fecha: 2024.07.25 13:43:21 +02'00'



José Mesa Delgado
Arquitecto
Colegiado nº 896 (COAMA)

**2533199
9Y JOSE
MESA (R:
B927993
78)** Firmado digitalmente por 25331999Y JOSE MESA (R: B92799378) Nombre de reconocimiento (DN): 2.5.4.13=Reg:29023 / Hoja:MA-88454 /Tomo:4200 / Folio:16 /Fecha:13/12/2006 / Inscripción:1, serialNumber=IDCES-25331999Y, givenName=JOSE, sn=MESA DELGADO, cn=25331999Y JOSE MESA (R: B92799378), o=ESTUDIO ARKIMD SLP, c=ES Fecha: 2024.07.25 13:26:22 +02'00'

info@a-tecnica.com

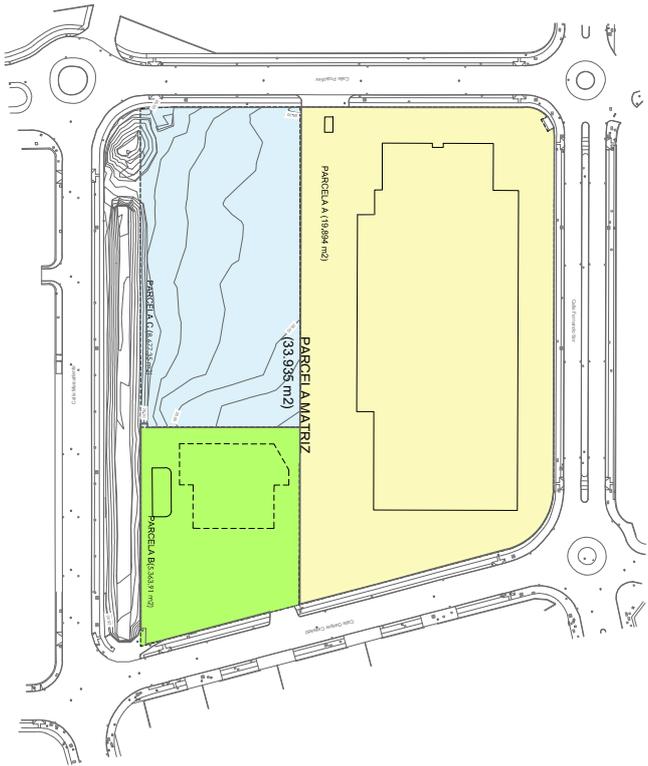
Tlf: 951 351 591

C/Maestranza, nº 21, Planta 3, Puerta 1, 29016 Málaga

Área Técnica de Ingeniería y Arquitectura

Código Seguro De Verificación	ixC6NOulxqbI/LSaFuk+bw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	21/10/2024 14:35:24
Observaciones		Página	56/58
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ixC6NOulxqbI/LSaFuk+bw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

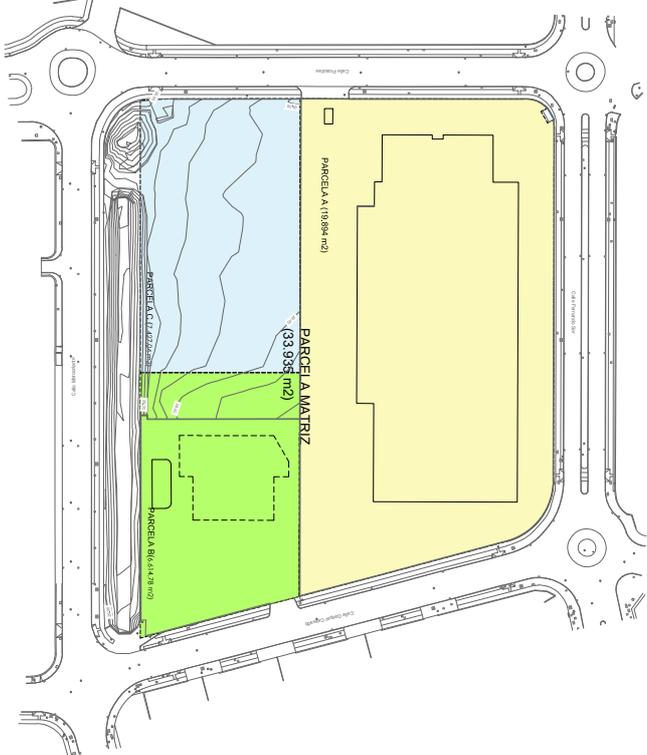




PARCELACION ORIGINAL

SUPERFICIE SECTOR	33.935,00 M ²
PARCELA A	19.894,00 M ²
PARCELA B	5.363,91 M ²
PARCELA C	8.677,35 M ²
----- LIMITE DE PARCELA	

El presente plano sustituye al Plano P.01 "Parcelación" del TEXTO REFUNDIDO ESTUDIO DE DETALLE PARCELA INDUSTRIAL ESPECIFICO-3.
 En este plano se hace una corrección de superficies indicadas en P.01 "parcelación" adaptando tanto las superficies como las alineaciones al estado real ejecutado. Este plano detalla el estado de partida antes de ejecutarse una redistribución de superficies entre las parcelas B y C.



PARCELACION MODIFICADA

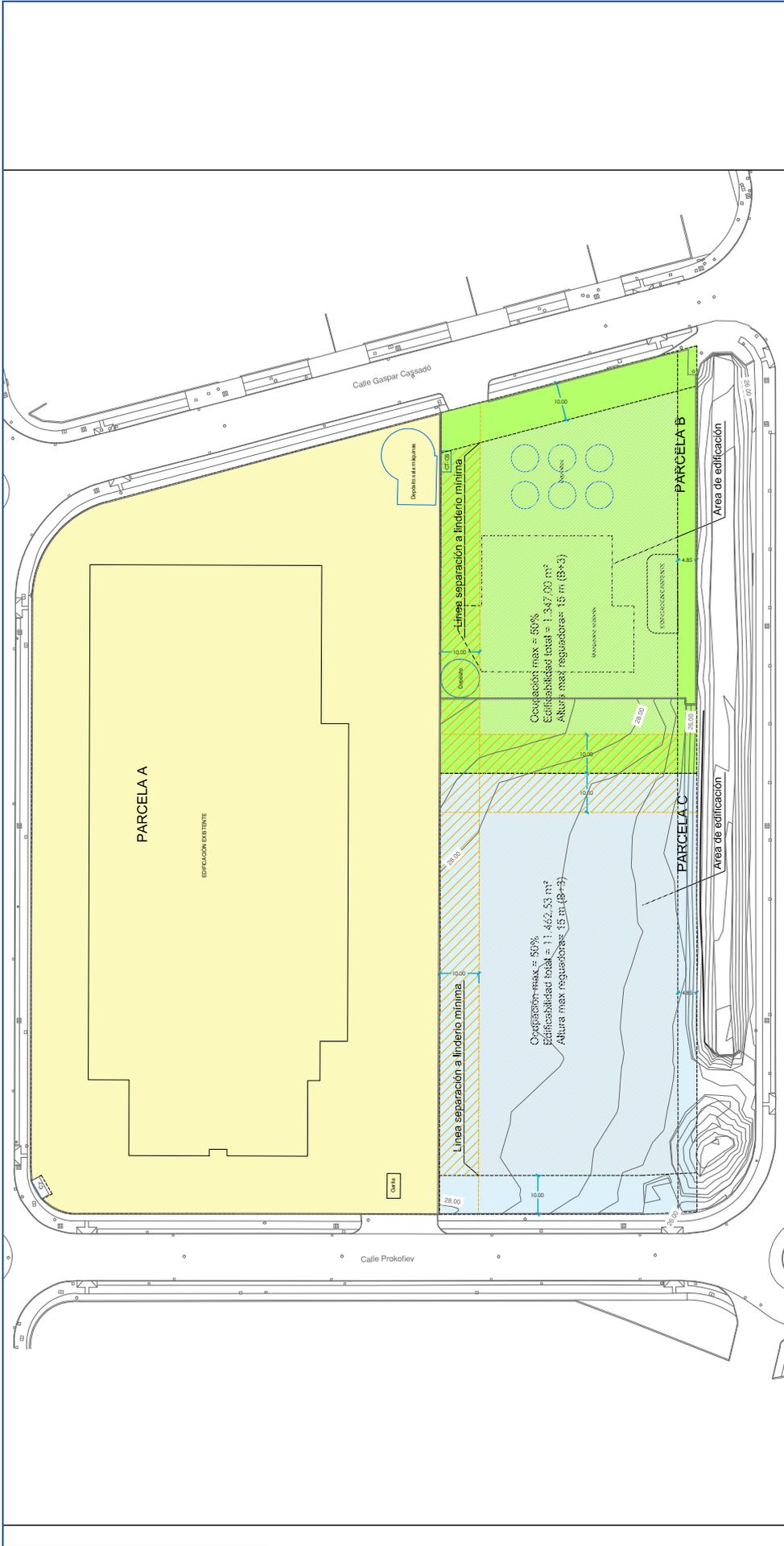
SUPERFICIE SECTOR	33.935,00 M ²
PARCELA A	19.894,00 M ²
PARCELA B	6.614,78 M ²
PARCELA C	7.427,04 M ²
----- LIMITE DE PARCELA	

El presente plano sustituye al Plano P.01 "Parcelación" del TEXTO REFUNDIDO ESTUDIO DE DETALLE PARCELA INDUSTRIAL ESPECIFICO-3.
 Se hace una nueva parcelación que redistribuye las superficies de las parcelas B y C. La parcela B sufre un aumento de superficie de 1.250,87 m² proveniente de la parcela C según se indica en los cuadros de superficie. La parcela A no sufre modificaciones con respecto a su estado actual.

Proyecto MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE PARCELA INDUSTRIAL ESPECIFICO - 3 PARQUE INDUSTRIAL TRÉVENEZ MALAGA		Título del Plano RESUMEN EJECUTIVO PARCELACION	
Dirección: C/ Mercaderes - Polígono Industrial Trévenez 29590 - Málaga		RE-01 V.02 A3 MARZO 2024	
Proyectista: area tecnica Área Técnica del Ingenierio Arquitecto C/2906 Málaga S/S Arquitecto S/S S.L. T/ 951 151 151		Autor del Proyecto: FCO. AVIER MEDINA SERRA Ingeniero Industrial Colegiado nº 2921 (CSMA)	
CAFITOCUOIL S.L.		JOSÉ MISA DEL CAÑO Arquitecto Colegiado nº 2921 (CSMA)	
www.area-tecnica.com info@area-tecnica.com		C/2906 Málaga S/S Arquitecto S/S S.L. T/ 951 151 151	

Código Seguro De Verificación	ixC6N0ulxqbI/LSaFuk+bw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	21/10/2024 14:35:24
Observaciones		Página	57/58
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ixC6N0ulxqbI/LSaFuk+bw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





PARCELACION Y PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL ESTADO MODIFICADO

Se elabora el presente plano para aunar la información detallada en los planos P.04 "Parcelación Modificada" y P.06 "Parámetros Urbanísticos".

SUPERFICIE SECTOR	33.935,00 M ²
PARCELA A	19.874,00 M ²
PARCELA B	6.614,78 M ²
PARCELA C	7.427,04 M ²
LÍMITE DE PARCELA	-----
SEPARACIÓN MÍNIMA A LINDEROS PÚBLICOS	-----
SEPARACIÓN MÍNIMA A LINDEROS PRIVADOS (*)	-----
(*) Se permite el adosamiento o colindancias mediante acuerdo notarial	
ÁREA DE EDIFICACIÓN	▨
ESPACIO SUSCEPTIBLE DE ADOSAMIENTO DE EDIFICACIÓN	▨

Proyecto MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE PARCELA INDUSTRIAL ESPECÍFICO - 3 PARQUE INDUSTRIAL TRÉVENEZ MÁLAGA Dirección: C/ Mercaderes - Polígono Industrial Trévenez 29590 - Málaga	Tabla de Pisos RESUMEN EJECUTIVO PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
	RE-02	V_02
Productos GAFITOCUOIL S.L. Área Técnica de Ingeniería y Arquitectura C/ Cervantes nº5 Entrepiso Oficina 6 29016 Málaga Tlf: 951 331 391 www.gafitocuoil.com info@gafitocuoil.com	Asesores del Proyecto area tecnica Área Técnica de Ingeniería y Arquitectura C/ Cervantes nº5 Entrepiso Oficina 6 29016 Málaga Tlf: 951 331 391 www.area-tecnica.com info@area-tecnica.com	
JOSÉ MISA DELGADO Colegiado nº 86 (COAMA)		
AQUELLOS PLANOS QUE NO ESTÉN VIGADOS SERVIRÁN ÚNICAMENTE A FINES DE INFORMACIÓN Y NO SE DEBE DEPENDER DE SU VALORACIÓN.		

Código Seguro De Verificación	ixC6N0u1xqbI/LSaFuk+bw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	21/10/2024 14:35:24
Observaciones		Página	58/58
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ixC6N0u1xqbI/LSaFuk+bw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

