



[www.hcparquitectos.com](http://www.hcparquitectos.com)

# RESUMEN EJECUTIVO ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR SUNC-O-G.13 “CALLE CANADÁ” (MÁLAGA)

**PROMOTOR:**  
B2B OLIVE SLU

**PROYECTIVAS:**  
HCP ARQUITECTOS URBANISTAS S.L.P.

**ARQUITECTOS:**  
MARIO ROMERO GONZÁLEZ  
JAVIER HIGUERA MATA

**ABRIL 2.025**  
**Exp** H-2730-18



## ÍNDICE.

### ÍNDICE. 1

1.- OBJETO DEL DOCUMENTO .....	2
2.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA .....	2
3.- PROMOTOR.....	5
4.- EQUIPO REDACTOR.....	5
5.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN Y SITUACIÓN DE LOS TERRENOS.....	5
6.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD .....	5
7.- JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES RESPECTO A LA ORDENACIÓN RECOGIDA EN EL PGOU.....	6
8.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN .....	9
9.- MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA .....	10
10.- CUADRO PARCELARIO .....	10
11.- ALINEACIONES Y DISTRIBUCIÓN DE USOS. ....	11
12.- ORDENACIÓN DE VOLÚMENES ORIENTATIVA.....	13
13.- RELACIÓN DE PLANOS.....	15

## **1.- OBJETO DEL DOCUMENTO**

El presente Estudio de Detalle del Sector SUNC-O-G.13 “Calle Canadá”, según el documento de Revisión del Plan General de Ordenación de Málaga, aprobado definitivamente mediante Orden de 21 de Enero de 2011 por parte de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, tiene por objeto analizar las determinaciones aplicables al Suelo Urbano No Consolidado según el contenido del PGOU de Málaga.

Este Estudio de Detalle desarrolla las previsiones de Ordenación del PGOU sobre el ámbito del Sector SUNC-O-G.13 “Calle Canadá”, Sector de Suelo Urbano No Consolidado, sometido a las normas del Título XI, Régimen del suelo urbano, y concretamente a las del Suelo Urbano No Consolidado Ordenado (SUNC-O). Sobre este Sector, el PGOU establece la ordenación pormenorizada, el trazado de la trama urbana, determina los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación y el desarrollo mediante un Estudio de Detalle con el alcance que el art. 71 de la LISTA establece sobre ámbitos reducidos.

## **2.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA**

El presente Estudio de Detalle se desarrolla de acuerdo con las determinaciones contenidas en el Art. 71 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y los Arts. 65 y 66 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento vigente, y en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga.

Este Estudio de Detalle del Sector SUNC-O-G.13 “Calle Canadá”, desarrolla las determinaciones detalladas en la ficha Urbanística del Sector, en el área de Suelo Urbano No Consolidado Ordenado, correspondiente al documento del PGOU de Málaga 2.011.

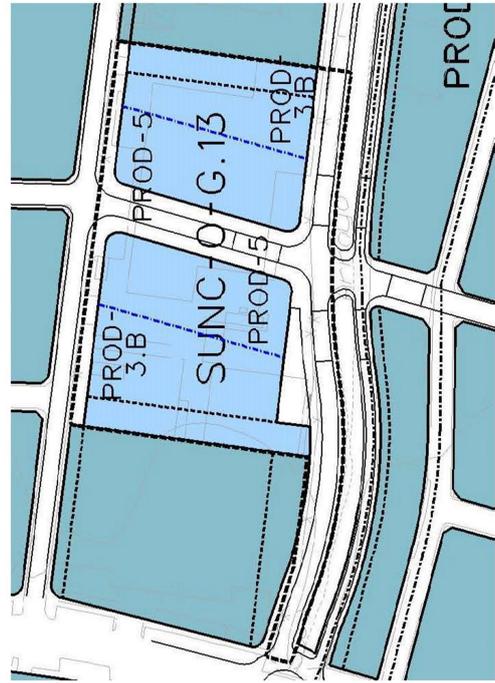
Se adjunta la ficha de características urbanísticas del Sector correspondiente al Sector SUNC-O-G-13 “Calle Canadá”.

**Ambito Reducido**

**Identificación y Localización**



**Ordenación Potencializada Potestativa**



**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

IDENTIFICACION G MOJA 11-16 SUNC-O-G.13 "Calle Canadá"

**ORDENACION ESTRUCTURAL**

Vivienda Protegida % Edificabilidad Residencial

**ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA**

Área de Reparación	Uso	Superficie (m2)	Sup. con Aprob. (m2)	Suelo Público Asociado (m2)	Ím. Edificabilidad (m2/m2)	Aprov. Medio (UA/m2)	Densidad (Viv./Ha)
AR UE SUNC-O-G.13	Productivo	17.034,00	14.507,00	2.527,00	1,2957	1,5096	

**OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES VINCULANTES**

- 1.- Complementación del trazado viario existente, generando nuevas conexiones necesarias para mejorar la circulación y capacidad de maniobra de vehículos en el polígono y su relación con zonas colindantes.
- 2.- Configuración de una ordenación de volúmenes que presente unas adecuadas fichadas hacia el entorno, al objeto de mejorar la actual visión hacia la zona del arroyo, y que contribuya con la implantación de nuevos usos al incremento de actividad empresarial.
- 3.- La nueva estructura viaria procurará la continuidad de tráfico, pudiendo proponerse soluciones alternativas a la planteada siempre que se justifique su mayor adecuación a la funcionalidad del ámbito y su entorno. Deberá resolverse el problema de cotas de rasante derivado de la similitud de altimetría entre el encauzamiento y los terrenos adyacentes, previendo la elevación de la calle de servicio junto al arroyo para la ejecución de un paso sobre el mismo que comunique con el otro lado del polígono.
- 4.- La proporción entre usos puede ser variable, siempre que se mantenga un techo mínimo del 30% de uso empresarial en modo compatible con el resto, a cuyos efectos la ordenación de volúmenes estudiará la implementación de tipologías edificatorias más adecuadas a dichos usos.
- 5.- El planeamiento de este ámbito deberá ser informado preceptivamente por la Agencia Andaluza del Agua por afectación hidráulica.

**ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA**

Uso	Sup. de Suelo Edificable (m2)	Superficie de Tech. Edificable (m2)	CP Relativos	Aprov. Objetivo (UAS)	Número de Viviendas	Altura Máxima (Nº de Plantas)	Calificación
PROD. EMPRESARIAL/PROD. INDUSTRIAL	4.380,00	10.950,00	1,00	10.950,00		B+3	PROD-3.B
PRODUCTIVO EMPRESARIAL	4.380,00	10.950,00	1,00	10.950,00		B+4	PROD-5 (CA-2)
<b>TOTALES:</b>	<b>8.760,00</b>	<b>21.900,00</b>		<b>21.900,00</b>			
<b>Aprocheamiento Subjetivo-UAS</b>							
Espacios Libres				S.I.P.S.			
m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	Dotaciones		Totales	
				Deportivo		Variante	% Suelo Total
							46,57%
<b>Excesos / Defectos Aprocheamiento - UAS</b>				<b>10% cesión Aprocheamiento - UAS</b>			
				m2s			

**PLAZO DE EJECUCION**

Solicitud de licencias: Cuatro años desde la aprobación definitiva del PDCU.

**PLAZO DE INICIO Y TERMINACION DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS:**

OTRAS DETERMINACIONES

**CONDICIONES DE PROGRAMACION**

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

**CONDICIONES DE GESTION Y AFECTACIONES**

DESARROLLO Y GESTION		CONDICIONES PARA LA ORDENACION: AFECTACIONES PRINCIPALES	
INSTRUMENTO DE DESARROLLO:	ESTUDIO DE DETALLE	ARQUEOLOGICA:	CARRETERAS: ***
UNIDAD DE EJECUCION:	UE SUNC-O-G.13	VIA PECUARIA:	AERONAUTICA: ***
EJECUCION:	COMPENSACION	HIDRAULICA:	IMPACTO AMBIENTAL: ***
		Arroyo las Cañas	

Se detallan los parámetros urbanísticos y las determinaciones más representativas del Sector, en base a los parámetros recogidos en la ficha del PGOU:

### **SECTOR SUNC-O-G.13 “CALLE CANADÁ”**

<b>Superficie Total del Sector:</b> .....	17.034,00 m <sup>2</sup>
(Superficie según el levantamiento topográfico realizado recientemente.....)	16.770,67 m <sup>2</sup> )
<b>Índice de Edificabilidad:</b> .....	1,2857 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
<b>Aprovechamiento Medio:</b> .....	1,5096 UA/m <sup>2</sup> s
<b>Uso:</b> .....	Productivo

### **OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES VINCULANTES:**

- 1- Complementación del trazado viario existente, generando nuevas conexiones necesarias para mejorar la circulación y capacidad de maniobra de vehículos en el polígono y su relación con zonas colindantes.
- 2- Configuración de una ordenación de volúmenes que presente unas adecuadas fachadas hacia el entorno, al objeto de mejorar la actual visión hacia la zona del arroyo, y que contribuya con la implantación de nuevos usos al incremento de actividad empresarial.
- 3- La nueva estructura viaria procurará la continuidad de tráfico, pudiendo proponerse soluciones alternativas a la planteada siempre que se justifique su mayor adecuación a la funcionalidad del ámbito y su entorno. Deberá resolverse el problema de cotas de rasante derivado de la similaridad de altimetría entre el encauzamiento y los terrenos aledaños, previendo la elevación de la calle de servicio junto al arroyo para la ejecución de un paso sobre el mismo que comunique con el otro lado del polígono.
- 4- La proporción entre usos puede ser variable, siempre que se mantenga un techo mínimo del 30% del uso empresarial en modo compatible con el resto, a cuyos efectos la ordenación de volúmenes estudiará la implantación de tipologías edificatorias más adecuada a dichos usos.
- 5- El planeamiento de este ámbito deberá ser informado preceptivamente por la Agencia Andaluza del Agua por afección hidráulica.

### **CARGAS COMPLEMENTARIAS:**

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

### 3.- PROMOTOR

El promotor del presente documento es el propietario mayoritario del Sector, según se refleja en el plano de Estructura de la Propiedad, B2B Olive SLU, con CIF B72665565, y con domicilio para notificaciones en Paseo Club Deportivo 1, Edificio 13, Pozuelo de Alarcón, Madrid C.P. 28223.

### 4.- EQUIPO REDACTOR

El presente documento se redacta por H.C.P. ARQUITECTOS Y URBANISTAS, S.L.P., con domicilio en Paseo Marítimo Ciudad de Melilla, 11 Bajo, 29016 Málaga y está suscrito por los arquitectos:

D. Mario Romero González, col. 4856 del CO de Arquitectos de Sevilla  
D. Javier Higuera Mata, col. 21252 del CO de Arquitectos de Madrid

### 5.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN Y SITUACIÓN DE LOS TERRENOS

El Sector de Actuación tiene una superficie según la ficha urbanística del Sector de 17.034,00 m<sup>2</sup>s, pero según el levantamiento topográfico realizado recientemente de la parcela, la superficie real es de 16.770,67 m<sup>2</sup>, y sobre el que se desarrolla el presente documento.

Los terrenos ordenados se encuentran situados en la zona oeste de Málaga, concretamente se localizan dentro del Polígono Industrial El Viso, en un enclave totalmente consolidado, rodeado de naves industriales existentes.

La parcela actualmente no tiene ningún uso, aunque existen los restos de cimentación de las naves preexistentes que fueron desmanteladas en los años 2011 y 2012.

Presenta los siguientes límites:

- Al Norte con calle Canadá.
- Al Este con naves existentes.
- Al Oeste con naves existentes que dan fachada a la Avenida los Vegas
- Al Sur con el encauzamiento del Arroyo de las Cañas.

### 6.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

A partir del plano topográfico levantado, y según los datos aportados por los propietarios, y obtenidos del catastro, la estructura de la propiedad es la siguiente:

PARCELA	PROPIETARIO	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE	PORCENTAJE
1	LAND COMPANY 2020 SL.	8439101UF6683N0001YZ 8439103UF6683N0001QZ	14.481,66 m <sup>2</sup>	86,35%
2	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA		2.289,01 m <sup>2</sup>	13,65%
TOTAL SECTOR			16.770,67 m <sup>2</sup>	100,00%

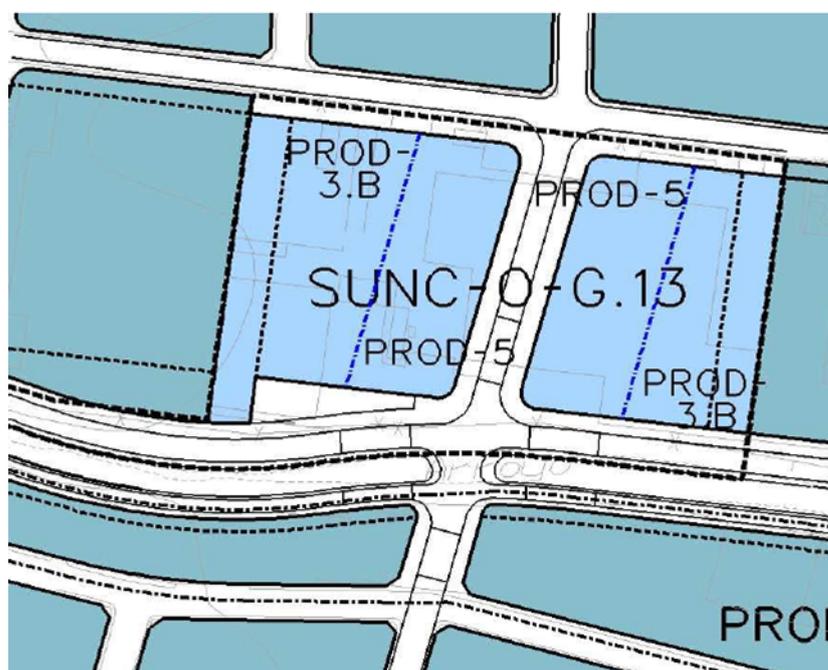
## 7.- JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES RESPECTO A LA ORDENACIÓN RECOGIDA EN EL PGOU

Como se ha dicho anteriormente los terrenos ordenados se encuentran situados en la zona oeste de Málaga, concretamente se localizan dentro del Polígono Industrial El Viso, en un enclave totalmente consolidado, rodeado de naves industriales existentes.

La ficha urbanística del Sector establece, que la propuesta que se plantea pretende la “complementación del trazado viario existente, generando nuevas conexiones necesarias para mejorar la circulación y capacidad de maniobra de vehículos en el polígono y su relación con zonas colindantes”.

Si bien también indica que “la nueva estructura viaria procurará la continuidad de tráfico, pudiendo proponerse soluciones alternativas a la planteada siempre que se justifique su mayor adecuación a la funcionalidad del ámbito y su entorno”.

En este sentido el PGOU recoge para este sector una ordenación en la que la parcela aparece dividida por un vial que es prolongación de C/ Quito, y a su vez propone ejecutar un paso sobre el encauzamiento del Arroyo de las Cañas para conectar con C/ Alcalde García Asensio. Para ejecutar esta conexión al otro lado del polígono se ha obtenido el SLV-G.8 a través de la tramitación de un expediente de expropiación, sobre una nave existente que ya está siendo utilizada por el Ayuntamiento de Málaga.



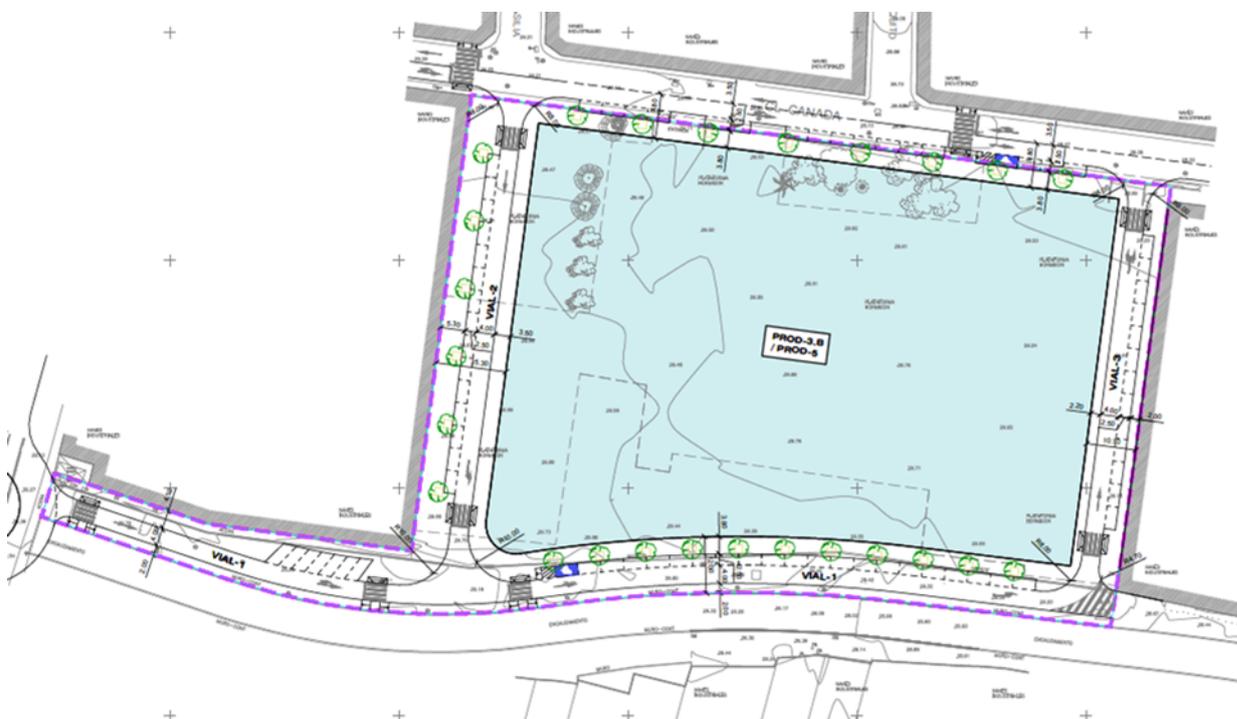
Se analiza el estudio de tráfico que se adjunta, esta conexión viaria planteada en el PGOU, y se ha descartado, concluyéndose que no iba a suponer un alivio para los problemas de tráfico existentes, al comunicar un vial de un solo carril de circulación C/ Quito, con C/ Alcalde García Asensio, vial que aunque funcione de doble sentido de circulación, tiene estrangulada totalmente su sección con los aparcamientos que se producen de forma desordenada a ambos lados, siendo en cualquier caso lo más destacable, que dicho vial no tiene continuidad en sentido sur hacia la Avda. Ortega y Gasset, teniéndose que derivar el tráfico igualmente hacia Avda. de los Vegas.

*C/ Quito**C/ Alcalde García Asensio*

Por tanto, la propuesta del PGOU al no ser una conexión directa entre los dos ejes vertebradores al norte C/ Alfredo Corrochano y al sur Avda. Ortega y Gasset, no se considera una alternativa que pueda mejorar el tráfico del polígono, además de la poca capacidad que dispondría por la limitada sección de C/ Quito y C/ Alcalde García Asensio, no mejorando la capacidad de maniobra de los vehículos en el polígono.

Por otro lado, la necesidad de ejecutar el paso sobre el encauzamiento del arroyo de las Cañas, conlleva complicaciones para poder realizar la conexión por la diferencia de cota existente, y por tener que elevar considerablemente la rasante del vial para poder salvar el encauzamiento del arroyo, y después descender con una pendiente acusada para poder conectar a cota en el cruce de C/ Alcalde García Asensio con C/ Alcalde Guillermo Rein, de forma que se puedan mantener los accesos a las naves existentes.

Del resultado de este análisis, se plantea en el presente documento la posibilidad de mantener la parcela unida, trasladando la conexión entre C/ Canadá y el vial paralelo al encauzamiento del Arroyo de las Cañas con dos viales a ambos lados de la parcela, que articulen el tráfico alrededor de esta nueva manzana.



Además, se plantea como propuesta adicional la conexión de C/ Canadá con C/ Rosamunda, a través de un paso sobre el Arroyo de la Palma, potenciando de esta forma la interconexión entre el Polígono del Viso y el Polígono Alameda, y permitiendo la salida hacia los ejes principales al norte (A-357) o al sur (Avda. Ortega y Gasset), a través de este mismo vial C/ Rosamunda o continuar por C/ La Boheme hasta la Avda. de María Zambrano.



De esta forma, esta alternativa respecto a la prevista en el PGOU, consigue generar nuevas conexiones viarias que van a mejorar la circulación de esta zona del polígono y sobre todo su relación con zonas colindantes, facilitando de forma directa la accesibilidad hacia los ejes vertebradores y una mayor adecuación a la funcionalidad del entorno en el que se ubica el Sector.

Se acompaña el presente Estudio de Detalle, del correspondiente Estudio de Tráfico, que justifica la mejor funcionalidad del tráfico de esta nueva ordenación planteada respecto a la recogida en el PGOU.

En este sentido el presente documento incluye como anexo al mismo, el Informe de Viabilidad Técnica para el diseño del paso superior, en el que se estudian tres alternativas para la construcción de dicho puente, teniendo en cuenta todos los condicionantes existentes, el encauzamiento recientemente ejecutado del arroyo, las rasantes viarias de ambas calles, C/ Canadá y C/ Rosamunda, y las infraestructuras también recién ejecutadas.

Asimismo, dicho anexo incorpora la valoración económica de las tres alternativas estructurales propuestas, obteniéndose como la alternativa cuyo coste sería más elevado la opción nº 3. Dicho importe se ha incorporado en un capítulo específico del Estudio Económico Financiero del presente Estudio de Detalle, como obra externa con cargo al Sector.

## 8.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

Según la justificación indicada anteriormente, la ordenación propuesta prevé la ejecución del vial que discurre paralelo al encauzamiento del Arroyo de las Cañas, vial 1, desde su conexión con la Avenida de los Vegas en todo el frente del Sector. Un vial de un único sentido con una calzada de 4,00 m, acerado de 2,00 m en el lado que limita con el encauzamiento, una banda de aparcamientos en línea de 2,50 m de ancho en el frente de la parcela, que se transforma en batería, en el tramo anterior, y un acerado en el borde norte del Sector de ancho variable, que en el frente de la nueva parcela tiene un ancho de 3,80 m.

Por otro lado, se plantean los viales 2 y 3 que comunican de forma transversal Calle Canadá con este nuevo vial 1, en el borde este y oeste del Sector, conformando en la zona central la parcela de uso productivo. Estos viales se proyectan de un único sentido de circulación, con una calzada de 4,00 metros, aparcamientos en línea a un lado de 2,50 metros de ancho y acerados de 2,00 metros de ancho en la zona colindante a los aparcamientos para el vial 3 y de 5,30 metros para el vial 2, ya que el eje de este vial se ha desplazado para que se encuentre alineado con calle Brasilia. El acerado colindante a la parcela es de 3,50 metros de ancho en el vial 2 y de 2,20 metros en el vial 3.

En el borde norte del Sector, que coincide con el límite sur de Calle Canadá, se prevé una banda de aparcamientos en línea de 2,50 m de ancho, y un acerado de 3,80 m, en la fachada de la futura edificación, al igual que el del vial 1, con la previsión de colocar arbolado de alineación en estos dos viales, y en el acerado oeste del vial 2 de mayor anchura.

Asimismo, como se ha justificado en el apartado anterior, se establece la ejecución del paso sobre el Arroyo de la Palma en la prolongación de Calle Canadá, para su conexión con Calle Rosamunda, potenciando de esta forma la conexión entre el Polígono del Viso y el Polígono Alameda y facilitando la accesibilidad hacia los ejes vertebradores al norte (A-357) y al sur (Avda. Ortega y Gasset).

Igualmente, dentro de los objetivos, criterios y directrices vinculantes de la ficha del Sector se expone, que la configuración de la ordenación de volúmenes debe presentar unas adecuadas fachadas hacia el entorno, al objeto de mejorar la actual visión hacia la zona del arroyo, y que contribuya con la implantación de nuevos usos y el incremento de la actividad empresarial.

En relación a la distribución de los usos, se establece que la proporción puede ser variable, siempre que se mantenga un techo mínimo del 30% de uso empresarial en modo compatible con el resto, a cuyos efectos la ordenación de volúmenes estudiará la implantación de tipologías edificatorias más adecuadas a dichos usos.

Según la estructura viaria descrita, el suelo que resulta para la implantación del uso productivo se ha proyectado, en coherencia con lo previsto en la ficha urbanística del Sector, como una parcela para edificar, con una superficie neta de 10.879,55 m<sup>2</sup>s.

Se plantea una ordenación de volúmenes de la parcela, en donde la edificabilidad destinada al uso productivo 3B se materializará en un volumen con alineación obligatoria al vial 1, paralelo al encauzamiento del arroyo de las Cañas, en cumplimiento de la condición establecida en la ficha de mejorar la actual visión hacia la zona del arroyo, y también alineada al vial 2 de nueva apertura. Mientras que el uso empresarial, se concentra en otro volumen, con alineación obligatoria también al vial 2.

Se establece una altura máxima para el edificio de uso empresarial, productivo 5, de 14,00 m, y de 18,20 m de altura máxima para el productivo 3B.

Por tanto, según lo expuesto el presente documento establece dentro de la ordenación prevista los siguientes usos:

- PRODUCTIVO 3B (Industrial, Logístico y Empresarial).
- PRODUCTIVO 5 (Empresarial).
- VIARIO PEATONAL Y RODADO.

En concreto se establece, que la actividad a desarrollar en el uso Productivo 3B será el de un Centro de Procesamiento o Almacenamiento de datos, ubicándose en el uso Productivo 5 el edificio administrativo vinculado a dicha actividad.

## 9.- MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA

Se adopta como marco urbanístico de referencia el contenido en el documento de Revisión del P.G.O.U. de Málaga, aprobado definitivamente.

Este documento conforma un sector de Suelo Urbano No Consolidado, denominado SUNC-O-G.13 "Calle Canadá", con las determinaciones urbanísticas que establece la ficha de características, a desarrollar mediante un Estudio de Detalle.

El Sector de Actuación tiene una superficie según la ficha urbanística del Sector de 17.034,00 m<sup>2</sup>s, pero según el levantamiento topográfico realizado recientemente de la parcela, la superficie real es de 16.770,67 m<sup>2</sup>, y sobre el que se desarrolla el presente documento.

El marco numérico de referencia que contiene la ficha urbanística del Sector dentro de la ordenación pormenorizada indicativa es el siguiente:

<b>SUNC-O-G.13 "CALLE CANADÁ"</b>		
	<b>FICHA PGOU</b>	<b>ESTUDIO DE DETALLE</b>
<b>SUPERFICIE DEL SECTOR</b>	17.034,00 m <sup>2</sup> s	16.770,67 m <sup>2</sup> s
<b>INDICE EDIFICABILIDAD</b>	1,2857	1,2857
<b>AP. MEDIO</b>	1,5096	1,5096
<b>EDIFICABILIDAD MAXIMA</b>	21.900,00 m <sup>2</sup> t	21.562,05 m <sup>2</sup> t
	<b>FICHA PGOU</b>	<b>ESTUDIO DE DETALLE</b>
<b>APROVECHAMIENTO SUBJETIVO</b>	19.710,00 UA	19.405,85 UA
<b>10% APROVECHAMIENTO</b>	2.190,00 UA	2.156,21 UA
<b>EXCESOS DE APROVECHAMIENTO</b>	0.000,00 UA	0.000,00 UA
<b>APROVECHAMIENTO OBJETIVO</b>	21.900,00 UA	21.562,05 UA

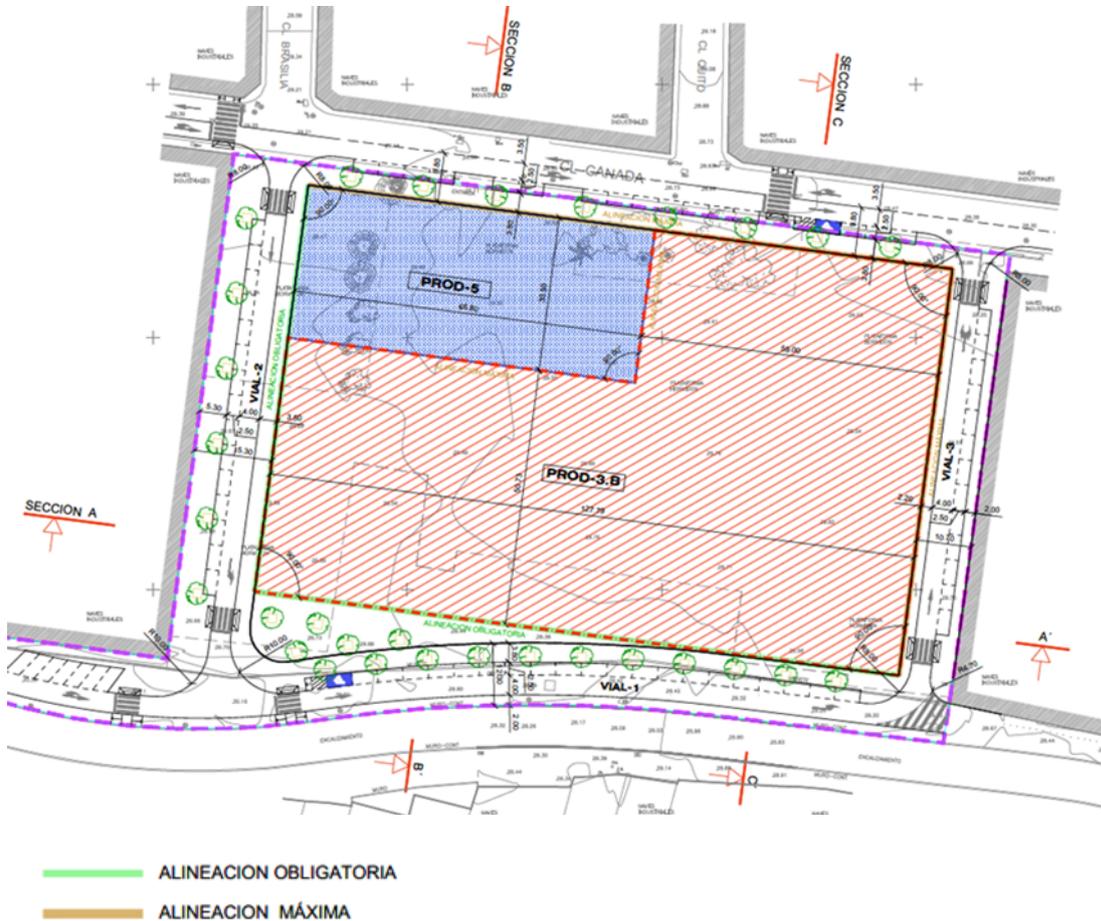
## 10.- CUADRO PARCELARIO

Como resultado de la ordenación descrita, el presente Estudio de Detalle obtiene la siguiente parcelación:

<b>CUADRO PARCELARIO</b>				
<b>PARCELA</b>	<b>SUP. PARCELA</b>	<b>EDIFICABILIDAD</b>	<b>COEF. EDIF.</b>	<b>USO</b>
<b>PARCELA LUCRATIVA</b>	<b>10.879,55</b>	<b>21.562,05</b>	<b>1,9819</b>	PRODUCTIVO 3.B PRODUCTIVO 5 (>30%)
<b>VIARIO</b>	<b>5.891,12</b>			
<b>TOTAL SUPERFICIE SECTOR</b>	<b>16.770,67</b>	<b>21.562,05</b>		

## 11.- ALINEACIONES Y DISTRIBUCIÓN DE USOS.

A partir de la zonificación del presente Estudio de Detalle, se propone tal y como se ha descrito en el apartado de descripción de la ordenación, la siguiente distribución de usos dentro de la parcela y las alineaciones máximas y obligatorias que se incluyen en el plano correspondiente.



Se plantea que la edificabilidad destinada al uso productivo 3B se materializará en un volumen con alineación obligatoria al vial 1, paralelo al encauzamiento del arroyo de las Cañas, en cumplimiento de la condición establecida en la ficha de mejorar la actual visión hacia la zona del arroyo, y también alineada al vial 2 de nueva apertura.

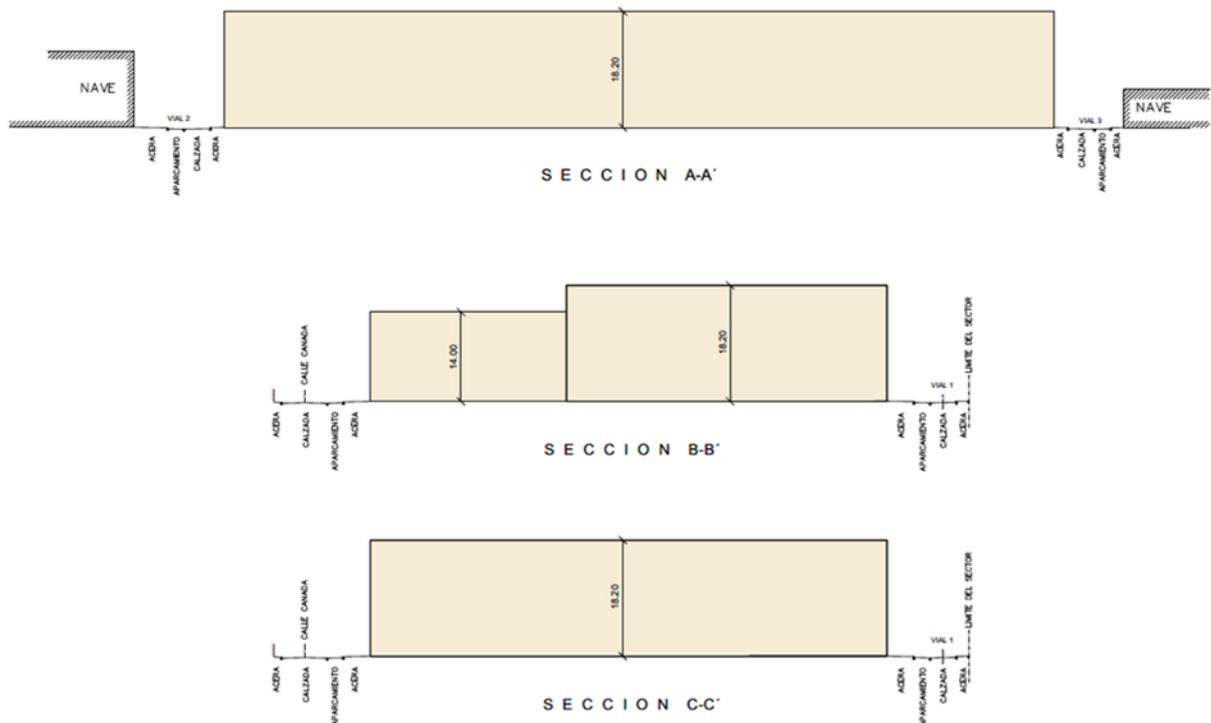
El uso empresarial, productivo 5, se concentra en otro volumen independiente, con alineación obligatoria también al vial 2.

De esta manera, no se trata de una edificabilidad puramente alineada a vial, sino que posibilita los retranqueos de los volúmenes en las alineaciones de calle Canadá y nuevo vial 3, así como la creación de un espacio libre frente al arroyo, materializando así lo indicado en el PGOU: “... al objeto de mejorar la actual visión hacia la zona del arroyo, y que contribuya con la implantación de nuevos usos al incremento de actividad empresarial.”

Respecto a la obligación establecida en la ficha urbanística del Sector de que se establezca un techo mínimo del 30% de uso empresarial, hay que indicar que en respuesta a una solicitud específica de información urbanística de viabilidad de uso al Departamento de Licencias y Protección Urbanística,

respeto a la actividad que se pretende implantar de Centro de Procesamiento de Datos, este Departamento ha emitido sendos informes que se adjuntan como anexos de la presente memoria. En el segundo informe, de fecha 13 de septiembre de 2.024, que pretende aclarar ciertas cuestiones que no quedaron meridianamente claras en el primero, se informa que la actividad pretendida quedaría englobada en el uso productivo, en la “agrupación Básica” a.3 Usos Empresariales, dado que se encontraría dentro de las actividades incluidas entre los epígrafes 65 a 74 de la CNAE-93 (Proceso de datos se incluye en el epígrafe 72: Actividades informáticas), y que por tanto la posibilidad de implantar la actividad de Centro de Procesamiento de Datos en las zonas de ordenanza Productivo 3-b y Productivo 5 en edificio exclusivo cuadra con los objetivos de la ficha.

En el Estudio de Detalle se establece una altura máxima para el edificio de uso empresarial, productivo 5, de 14,00 m, y de 18,20 m de altura máxima para el productivo 3B. Dicha altura máxima son las necesarias para el funcionamiento de la actividad de infraestructura tecnológica que se pretende establecer en dos plantas, con instalaciones técnicas en cubierta. Nótese que los 18,20 metros de altura se refieren a altura de envolvente total, no bajo alero, de tal manera que en esta altura quedan enmarcadas los paneles acústicos necesarios para un correcto aislamiento acústico de los equipos dispuestos en cubierta.



**12.- ORDENACIÓN DE VOLÚMENES ORIENTATIVA.**

En función de la actividad a desarrollar en el uso Productivo 3B, en concreto la de un Centro de Procesamiento o Almacenamiento de Datos, se aporta un plano de ordenación de volúmenes de la parcela, NO VINCULANTE, en donde se representa de forma orientativa, cómo podría ordenarse interiormente la parcela para su correcto funcionamiento.

Junto al edificio administrativo que se ubica en el uso Productivo 5, se localizan los accesos tanto peatonales como rodados a la parcela, que se realizan desde C/ Canadá, reservándose para los accesos rodados los vados correspondientes en el viario, para que después no se produzca una merma de las plazas de aparcamiento. También se representa la zona de maniobra de vehículos en el interior de la parcela, la rampa de acceso al aparcamiento que se ubicaría bajo rasante, así como el espacio que se reservaría para ubicar la subestación eléctrica de uso privativo que este tipo de actividad demanda. En esta ordenación de volúmenes se ha previsto que la reserva de plazas de aparcamiento en el interior de la parcela, se ubique en un aparcamiento bajo rasante.

Se ha planteado, en el espacio que quedaría libre de edificaciones en la esquina suroeste de la parcela, realizar un tratamiento de jardinería que ponga en valor este espacio residual de la parcela, y que contribuya a mejorar la visión de esta fachada hacia el arroyo, tal y como especifica la ficha urbanística del sector, complementado con el arbolado de alineación previsto tanto en el acerado colindante a la parcela en este vial 1, como en C/ Canadá, al ser ambos acerados de mayores dimensiones.

Se acompaña asimismo el plano, con una imagen orientativa de dicha ordenación de la parcela, que ayuda a percibir cuál será la imagen final del desarrollo que se pretende.

En esta ordenación de volúmenes, no se llega a agotar la edificabilidad total asignada a la parcela en el Estudio de Detalle, siendo el reparto de techo edificable por usos el siguiente:

PROPUESTA	SUPERFICIE	TECHO EDIFICABLE	DISTRIBUCIÓN DE USO
CENTRO DE PROCESAMIENTO DE DATOS	8.283,00m <sup>2</sup> s	12.770,00m <sup>2</sup> t	PRODUCTIVO 3.B
EDIFICIO ADMINISTRATIVO	2.098,00m <sup>2</sup> s	2.260,00m <sup>2</sup> t	PRODUCTIVO 5
<b>TOTAL PROPUESTA</b>		<b>15.030,00m<sup>2</sup>t</b>	

La ficha urbanística obliga a que al menos el 30% del techo edificable deberá destinarse a uso empresarial (productivo 5), lo que implicaría:

30% de 15.030 m <sup>2</sup> t=	4.509,00m <sup>2</sup> t
---------------------------------	--------------------------

De este 30% por la definición de uso compatible al pormenorizado establecida en el PGOU, el 50% podría destinarse a uso productivo 3.b de ahí que:

50% de 4.509 m <sup>2</sup> t =	2.254,50m <sup>2</sup> t
---------------------------------	--------------------------

Por tanto, con la edificabilidad prevista en la propuesta para el edificio de uso administrativo (productivo 5) se estaría dando cumplimiento a la obligación establecida en la ficha urbanística.

En esta ordenación propuesta, no vinculante, la edificabilidad total consumida es de 15.030 m<sup>2</sup>, de las cuales un 15 % corresponde al uso Productivo 5 y un 85 % al uso Productivo 3B (70% + 15% de uso compatible dentro del Productivo 5)

Por otro lado, en relación a la reserva de plazas de aparcamiento en el interior de la parcela, como se ha indicado anteriormente, se han previsto en un aparcamiento bajo rasante, ubicado bajo el edificio destinado al Centro de Procesamiento de Datos.

En función de la distribución de usos prevista, la reserva de plazas de aparcamiento exigible sería:

USO	TECHO EDIFICABLE	DOTACIÓN DE PLAZAS	Nº PLAZAS
CENTRO DE PROCESAMIENTO DE DATOS	12.770,00m <sup>2</sup> t	1 plaza/100m <sup>2</sup> t	128plazas
EDIFICIO ADMINISTRATIVO	2.260,00m <sup>2</sup> t	3 plazas/100m <sup>2</sup> t	68plazas
<b>TOTAL PLAZAS DE APARCAMIENTO</b>			<b>196plazas</b>

En el plano de ordenación de volúmenes se incluye un esquema con la distribución de las plazas de aparcamiento en planta sótano, que se complementarían con las previstas en superficie en la zona de acceso.

En cualquier caso, si finalmente el espacio reservado en superficie para la subestación eléctrica de uso privativo se pudiera liberar, porque la subestación pase a ser soterrada, esta zona podría destinarse a ubicar aparcamientos en superficie, pudiendo reducirse el aparcamiento bajo rasante, siempre que se dé cumplimiento al mínimo de plazas exigibles en función de la distribución de usos prevista en la totalidad de la parcela.

### **13.- RELACIÓN DE PLANOS.**

1. SITUACIÓN EN EL PGOU.
2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.
3. ZONIFICACIÓN.
4. ALINEACIONES Y DISTRIBUCIÓN DE USOS.
5. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES ORIENTATIVA.

Málaga, Abril de 2.025

Los Arquitectos

Fdo.: Mario Romero González

Fdo.: Javier Higuera Mata