

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELAS P1, P2, P3

P.P.O. SUP-I.5 “GUADALJAIRE INDUSTRIAL”

P.P.O. SUP-I.5 GUADALJAIRE INDUSTRIAL (PA-LO.6(83)M DEL P.G.O.U)

PROMOTOR: LOZA, S.L.

TAU Taller de arquitectura y urbanismo

Avda. Ortega y Gasset, Nº 124, PI 2^a - Of. 17. Málaga

Teléfono: 952 038 290

Código Seguro De Verificación	Flhb1TL0al1dnRH/rxer0g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	03/02/2026 14:12:01
Observaciones		Página	1/23
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Flhb1TL0al1dnRH%2Frxer0g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



ÍNDICE

I. MEMORIA

1. MEMORIA DE INFORMACIÓN

- 1.1. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 1.2. FORMULACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 1.3. AGENTES
 - 1.3.1. PROMOTORES Y AUTORES DEL ENCARGO
 - 1.3.2. EQUIPO TÉCNICO REDACTOR
- 1.4. ANTECEDENTES
 - 1.4.1. PLAN ESPECIAL PARA ESTACIÓN DE SERVICIO
 - 1.4.2. PROYECTO DE ESTACIÓN DE SERVICIO
 - 1.4.3. PROYECTO PLANTA SÓTANO Y CENTRO DE LAVADO DE VEHÍCULOS
 - 1.4.4. MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN EL PGOU-2011
- 1.5. ÁMBITO DEL ED. ACTUACIONES
- 1.6. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA Y OPORTUNIDAD DEL ED

2. MEMORIA DE ORDENACIÓN

- 2.1. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA
- 2.2. TRASPASO DE EDIFICABILIDAD
- 2.3. JUSTIFICACIÓN DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA
 - 2.3.1. USO
 - 2.3.2. EDIFICABILIDAD
 - 2.3.3. ALTURA MÁXIMA EDIFICABLE
 - 2.3.4. ALINEACIONES
 - 2.3.5. JUSTIFICACIÓN PLAZAS DE APARCAMIENTO
- 2.4. REURBANIZACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO
- 2.5. CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN

3. INCIDENCIA SECTORIAL

- 3.1. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA
- 3.2. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
- 3.3. ACCESIBILIDAD
- 3.4. LEGISLACIÓN DE CARRETERAS

4. MEMORIA DE VIABILIDAD

5. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

6. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

7. INNECESARIEDAD DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

8. INNECESARIEDAD DE EVALUACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD

9. SUSPENSIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANA EN EL ÁMBITO

Código Seguro De Verificación	Flhb1TL0al1dnRH/rxer0g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	03/02/2026 14:12:01
Observaciones		Página	2/23
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Flhb1TL0al1dnRH%2Frixer0g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

II. PLANOS

III. RESUMEN EJECUTIVO

1. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE
2. AGENTES
- 2.1. PROMOTOR
- 2.2. EQUIPO TÉCNICO REDACTOR
3. ANTECEDENTES
4. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA
 - 4.1. TRASPASO DE EDIFICABILIDAD
 - 4.2. NORMATIVA URBANÍSTICA
 - 4.3. REURBANIZACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO
5. SUSPENSIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANA EN EL ÁMBITO

Código Seguro De Verificación	Flhb1TL0al1dnRH/rxer0g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	03/02/2026 14:12:01
Observaciones		Página	3/23
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Flhb1TL0al1dnRH%2Frxer0g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

I. MEMORIA

1. MEMORIA DE INFORMACIÓN

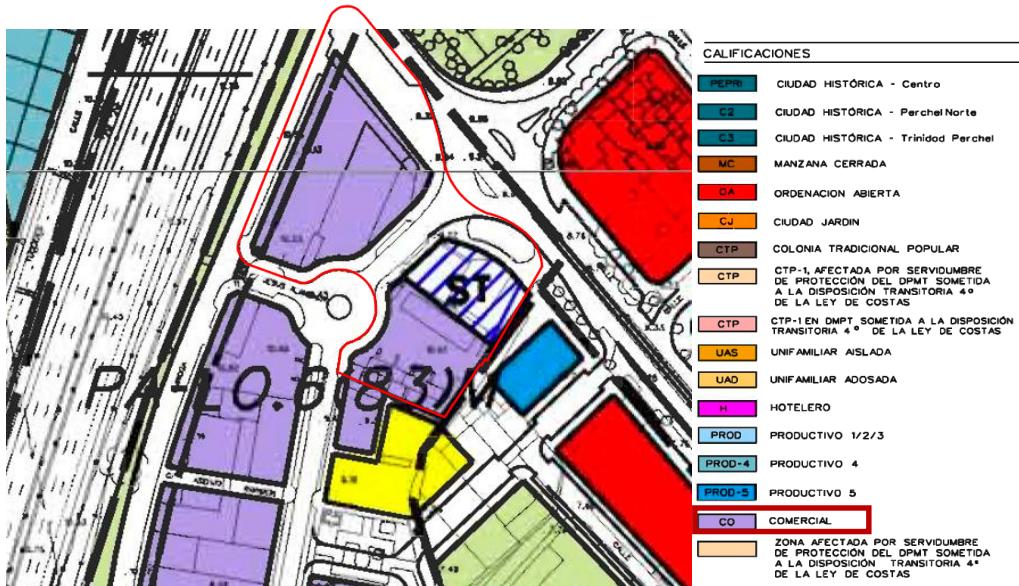
1.1. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Se redacta el Estudio de Detalle de las Parcelas P1, P2 y P3; todas situadas en el Plan Parcial de Ordenación (en adelante P.P.O.) SUP-I.5 "Guadaljaire Industrial", PA-LO.6(83)M del actual PGOU-2011 de la ciudad de Málaga.

Dichas parcelas de suelo urbano están ubicadas en el entorno de la avenida Isaac Peral y en un mismo ámbito de planeamiento. El ámbito se encuentra a día de hoy urbanizado y consolidado por la edificación.

El objeto de la propuesta es transferir edificabilidad no consumida de la parcela P1 del PPO al conjunto formado por las otras dos parcelas que son colindantes P2 y P3; donde actualmente existe una edificación con tipología de nave industrial y en la que se quiere construir un nuevo edificio de carácter empresarial.

Aclarar que los suelos incluidos en el ámbito del presente Estudio de Detalle se encuentran calificados globalmente como Comercial, por iniciativa del PGOU 2011 y los usos pormenorizados son, según el PPO, Industrial, Comercial y Hostelería, (y sus usos compatibles). Las condiciones de edificación siguen siendo las mismas que las expresadas en el PPO.



Plano de calificación. Ámbito del ED

Este documento describirá la operación urbanística que se plantea, la figura utilizada para llevarla a cabo y establecerá los nuevos parámetros urbanísticos resultantes para el ámbito de las parcelas P1, P2 y P3 del PPO SUP-I5 "Guadaljaire Industrial"

Código Seguro De Verificación	Flhb1TL0al1dnRH/rxer0g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	03/02/2026 14:12:01
Observaciones		Página	4/23
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Flhb1TL0al1dnRH%2Frxer0g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

1.2. FORMULACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

Conforme al art. 94.2 del RGLISTA, un Estudio de Detalle puede “modificar la ordenación de los volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística”.

Esto es así cuando se presupone la existencia o delimitación de un ámbito en donde no se modifique el uso urbanístico del suelo, ni altere la edificabilidad o el número de viviendas, ni incremente el aprovechamiento urbanístico y/o afecte negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito.

En este caso, el objeto de la actuación afecta a las parcelas P1, P2 y P3 de PPO SUP-I5 “Guadaljaire Industrial”. Por tanto, son parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano. Por otro lado, la propuesta de traspaso de edificabilidad no afecta al resto de parámetros urbanísticos vigentes en el ámbito. No se modifica el uso urbanístico, ni incrementa el aprovechamiento, ni supone un menoscabo de dotaciones, ni afecta a otros suelos o parcelas colindantes.

A este respecto, el PGOU-2011 establece en el apartado 6 del artículo 2.3.10 que el Estudio de Detalle “no podrá suponer aumento de las alturas máximas y de los volúmenes máximos edificables previstos en el Plan”. Esta condición debe entenderse referida al ámbito del Estudio de Detalle y no a la altura y edificabilidad de cada una de las parcelas concretas que se hubieran incluido en el desarrollo del Plan Parcial ya ejecutado.

Conforme a lo dispuesto en el apartado 4º de la Disposición Transitoria Tercera del RGLISTA, por tratarse de una modificación de la ordenación detallada de un instrumento de planeamiento vigente en suelo urbano, deberían contemplarse las disposiciones de este Reglamento. Para que no existan dudas en la aplicación del criterio, se considera necesario que, de acuerdo con lo previsto en el art. 1.2.2.3.7 del PGOU-2011 “Criterios de Interpretación”, antes de la aprobación definitiva del ED, deberá estar aprobado el criterio de interpretación que avale su aplicación por considerarlo alineado con los criterios de desarrollo y competencias asignadas a los ED por el RGLISTA que desarrolla la nueva Ley 7/2021 de Impulso de la Sostenibilidad del Territorio en Andalucía.

Por ende, como precisa el artículo 80 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), comienza la iniciación del procedimiento de aprobación del Estudio de Detalle por iniciativa privada, para lo que se presenta por parte de la sociedad LOZA S.L., propietaria del 100 % de las parcelas afectadas, como interesada; el presente documento completo en su contenido sustantivo y documental.

1.3. AGENTES

1.3.1. PROMOTORES Y AUTORES DEL ENCARGO

A petición de D. Carlos Abascal Barquín, en representación de la mercantil LOZA, S.L. con C.I.F. B-29.230.976 y a efectos de notificación en Avda. Isaac Peral nº39, C.P. 29.004 Málaga; se redacta el presente “Estudio de Detalle”, según lo regulado en el apartado cuarto de la Disposición transitoria tercera del Reglamento de la LISTA y según lo previsto en el art.121 del propio Reglamento; para su estudio y aprobación por parte del Excmo. Ayto. de Málaga.

1.3.2. EQUIPO TÉCNICO REDACTOR

El presente documento ha sido redactado por Daniel Ruiz Álvarez, colegiado nº 604 del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga; en nombre y representación de la sociedad colegiada TAUARQUITECTO, S.L.P., con CIF B-92.936.244 y domicilio fiscal en Av. Ortega y Gasset, 124 - 2º, Of. 17 de 29.006 Málaga.

Código Seguro De Verificación	Flhb1TL0al1dnRH/rxer0g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	03/02/2026 14:12:01
Observaciones		Página	5/23
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Flhb1TL0al1dnRH%2Frixer0g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



1.4. ANTECEDENTES

Las parcelas P1, P2 y P3, todas en el P.P.O. SUP-I.5 Guadaljaire Industrial (PA-LO.6(83)M del P.G.O.U); son propiedad de LOZA S.L.

El Plan Parcial de Ordenación SUP-I.5 "Guadaljaire industrial" fue aprobado definitivamente el 31/03/1989. Recogido en la ficha urbanística incluida en el PGOU-2011 como planeamiento aprobado incorporado con la denominación de PA-LO.6(83)M.

El Plan Parcial es redactado por el Ingeniero de Caminos D. Francisco Merino Ruiz de Gordejuela, quedando el sector compuesto por las siguientes parcelas:

Parcela	Superficie	Edificabilidad	Techo max. edif.
IND-3 P1	3.000 m ²	1,40 m ² t/m ² s	4.183 m ² t
IND-3 P2	1.100 m ²	1,40 m ² t/m ² s	1.534 m ² t
IND-3 P3	2.340 m ²	1,40 m ² t/m ² s	3.263 m ² t
IND-3 P4	3.000 m ²	1,40 m ² t/m ² s	4.183 m ² t
IND-3 P5	2.653 m ²	1,40 m ² t/m ² s	3.699 m ² t
IND-3 P6	1.383 m ²	1,40 m ² t/m ² s	1.928 m ² t
Comercial	350 m ²	1,40 m ² t/m ² s	490 m ² t
Social	350 m ²	1,00 m ² t/m ² s	350 m ² t
Deportivo	645 m ²	0,50 m ² t/m ² s	322 m ² t
Zona verde (V1+V2+V3)	3.590 m ²		
Viales	13.723 m ²		

Superficie total: 32.134 m².

Total de techo máximo edificable: 19.952 m²t.

USO	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	INDICE	VALORACION	ORDENANZA
	M2.	TOTAL M2.T.	M2.T/M2.	PUNTOS-VALOR	
INDUSTRIAL					
PARCELA P1	3.000	4.183	1.40	4.183	IND-3
" P2	1.100	1.534	"	1.534	"
" P3	2.340	3.263	"	3.263	"



Plano 4 del Proyecto de compensación del Plan Parcial "Guadaljaire Industrial"

Código Seguro De Verificación	F1hb1TL0al1dnRH/rxer0g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	03/02/2026 14:12:01
Observaciones		Página	6/23
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/F1hb1TL0al1dnRH%2FrXer0g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



1.4.1. PLAN ESPECIAL PARA ESTACIÓN DE SERVICIO

Con fecha 04/03/1999 se aprueba un Plan Especial para implantar una estación de servicio en una parte de la parcela P-1.

"El solar objeto de ubicación de la estación de servicio, es la parcela denominada P-1 del polígono Industrial GUADALJAIRE, y se define según el P.P.GUADALJAIRE INDUSTRIAL SUP I5, como parcela edificable de uso industrial afecta a la ordenanza IND-3, Industria Pequeña y Mediana. Definida en el artículo 291 de la Norma Urbanística del Plan General de Málaga."

"La parcela Nº1 cuenta con una superficie total de 3.000 m², de los que se ocuparían con la instalación de la estación de servicio una superficie de 1.170 m², los cuales serán segregados de la misma una vez obtenida la pertinente autorización."

Este Plan Especial establece nuevas condiciones resumidas en los siguientes parámetros:

- **Parcela mínima:** 1.000 m²
- **Edificabilidad:** 0,3 m²t/ m²s
- **Ocupación máxima:** Sobre rasante en Planta baja del 65%
- **Usos admisibles:** Venta y distribución de combustible de automoción.
- **Actividad complementaria:** Venta al por menor, hostelería y pequeño taller de reparación y mantenimiento.
- **Separación a lindero de construcciones fijas:** Adosada a lindero.
- **Altura máxima edificable:** PB+1 (9,00 m)
- **Otros:** No se admite construcción de sótanos.

Conforme a ello, la parcela P-1 queda dividida en dos subparcelas y el cuadro del planeamiento vigente en las parcelas afectadas por la propuesta sería el siguiente:

Parcela	Superficie	Edificabilidad	Techo máximo edificable
P-1.1 (IND-3) *	1.170 m ²	0,30 m ² t/m ² s	351 m ² t
P-1.2 (IND-3) **	1.830 m ²	1,40 m ² t/m ² s	2.562 m ² t
P-2 (IND-3)	1.100 m ²	1,40 m ² t/m ² s	1.534 m ² t
P-3 (IND-3)	2.340 m ²	1,40 m ² t/m ² s	3.263 m ² t

(*) En virtud del P.E. Gasolinera

(**) Parcela ocupada por el lavado de coches y aparcamiento en sótano, excluido superficie.

1.4.2. PROYECTO DE ESTACIÓN DE SERVICIO

Tras la aprobación del Plan Especial, se presenta el Proyecto de Estación de Servicio. Este proyecto define y materializa los condicionantes urbanísticos establecidos en el Plan Especial.

Con el objetivo de justificar la edificabilidad consumida y la altura ejecutada en proyecto, se transcriben los apartados pertinentes de la memoria:

JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENANZA URBANÍSTICA

EDIFICABILIDAD

Según el Plan Especial se establece una edificabilidad neta máxima de 0,3m²/m² sobre la superficie de la parcela.

Código Seguro De Verificación	Flhb1TL0al1dnRH/rxer0g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	03/02/2026 14:12:01
Observaciones		Página	7/23
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Flhb1TL0al1dnRH%2Frixer0g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

En el caso que nos ocupa la edificabilidad consumida sería de $0,3m^2/m^2$., por lo que la superficie a construir sería $1.170 \times 0.3 = 351 m^2$. Los cuales se distribuirán de la siguiente forma:

Superficie edificada en planta baja: $336,97 m^2$ (Zona comercial)

$13,74 m^2$ (Sala Maquina)

Edificabilidad total consumida: $350,71 m^2$.

ALTURA MÁXIMA EDIFICABLE

Se establece que las edificaciones serán de PB+1, con una altura máxima de 9 m., y para las marquesinas una altura libre sobre cota de pavimento de 8 m.

En el caso que nos ocupa esta prevista la construcción en PB, como se indica en el apartado 3.3 (Edificabilidad) siendo su altura máxima de 6,60 m.

La marquesina a instalar tendría una altura hasta la parte inferior de la cubierta de 5,50 m.

1.4.3. PROYECTO DE PLANTA SÓTANO Y CENTRO DE LAVADO DE VEHICULOS

Posteriormente se presenta un proyecto de Centro de Lavado de vehículos en el solar proveniente de la segregación realizada sobre la parcela denominada P-1 del Polígono Industrial Guadaljaire. La normativa aplicable es la reflejada en el artículo 4.3.3 del P.P. GUADALJAIRE INDUSTRIAL SUP I5.

Se construye un sótano en todo el solar con una elevación sobre rasante de 0,75 m. Sobre esta planta de aparcamientos se ubican todas las instalaciones necesarias para la actividad del centro de lavado de coches.

Con el objetivo de justificar la edificabilidad consumida y la altura ejecutada en proyecto, se transcriben los apartados pertinentes de la memoria:

JUSTIFICACIÓN DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA

EDIFICABILIDAD

Según la norma se establece una edificabilidad neta máxima de $1,4m^2t/m^2$ sobre la superficie de la parcela, dado que la superficie de la misma es de $1.830 m^2$., la edificabilidad total de la misma sería de $2.562 m^2$.

...

En la planta de rasante la edificabilidad ocupada sería de $457,01 m^2$ lo que supone el 17,84%.

ALTURA MÁXIMA EDIFICABLE

Según marca la norma la altura máxima edificable será de 15 m. En este caso, se prevé una altura máxima de la edificación de 7 m.

1.4.4. MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN EL PGOU-2011

El PGOU-2011 recoge este PPO delimitado con la denominación PA-LO.6 (83)M (la "M" nos aclara que se produce algún cambio respecto a lo aprobado por el plan general anterior). Las modificaciones especificadas en la ficha son la reducción de la superficie total del ámbito por la afección posterior de la ejecución de la ronda (que no afecta a la edificabilidad total) y el cambio de uso global a productivo. Nada de lo anterior exige la modificación del PPO, como se expresa y aclara la propia ficha.

La ficha urbanística del PGOU-2011 se expresa en los siguientes términos gráficos y escritos:

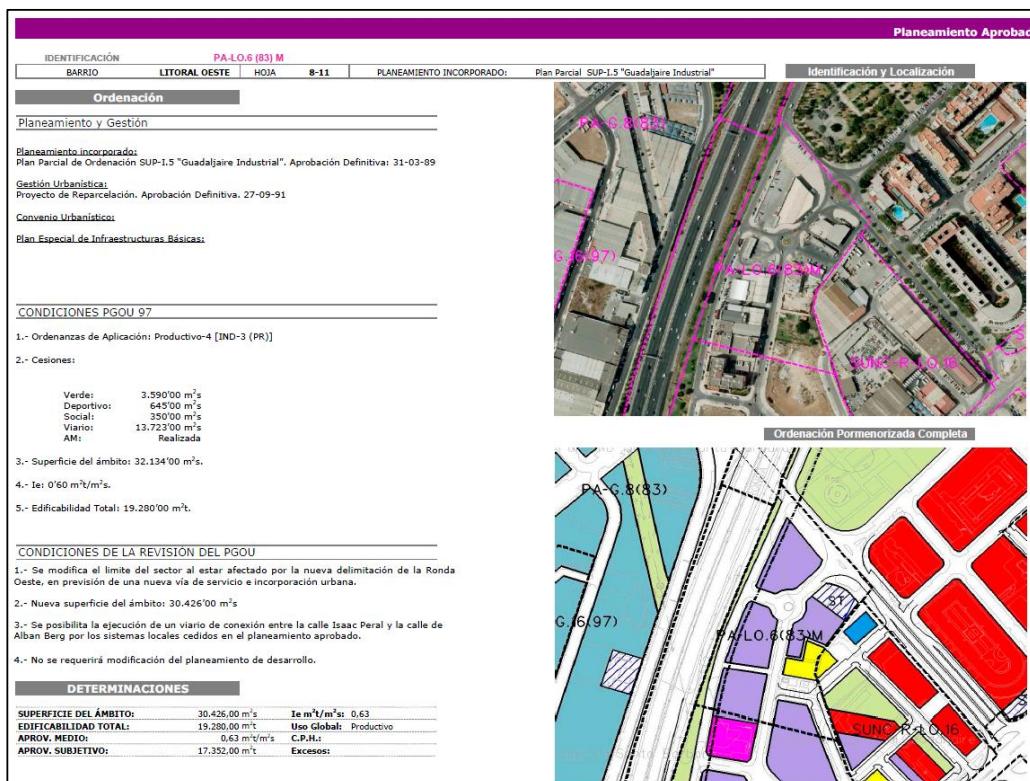
Código Seguro De Verificación	Flhb1TL0al1dnRH/rxer0g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	03/02/2026 14:12:01
Observaciones		Página	8/23
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Flhb1TL0al1dnRH%2Frixer0g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



ESTUDIO DE DETALLE

PARCELAS P1, P2, P3; P.P.O. SUP-I5 "GUADALJAIRE INDUSTRIAL"

OCTUBRE 2025



Ficha urbanística. PGOU-2011 Málaga

CONDICIONES PGOU 97 1.- Ordenanzas de Aplicación: Productivo-4 [IND-3 (PR)]

2.- Cesiones:

Verde: 3.590'00 m²s Deportivo: 645'00 m²s

Social: 350'00 m²s Vial: 13.723'00 m²s

AM: Realizada

3.- Superficie del ámbito: 32.134'00 m²s.

4.- Ie: 0'60 m²t/m²s.

5.- Edificabilidad Total: 19.280'00 m²t.

CONDICIONES PGOU 2011..... 1.- Se modifica el límite del sector al estar afectado por la

nueva Delimitación de la Ronda Oeste, en previsión de una nueva vía de servicio e incorporación urbana.

2.- Nueva superficie del ámbito: 30.426'00 m²s

3.- Se posibilita la ejecución de un viario de conexión entre la calle Isaac Peral y la calle de Alban Berg por los sistemas locales cedidos en el planeamiento aprobado.

4.-No se requerirá modificación del planeamiento de desarrollo.

Código Seguro De Verificación	Flhb1TL0al1dnRH/rxer0g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	03/02/2026 14:12:01
Observaciones		Página	9/23
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Flhb1TL0al1dnRH%2Frixer0g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



En **conclusión**, de acuerdo con las previsiones del régimen transitorio del PGOU-2011 (art.15.2.4) el planeamiento vigente a considerar es el Plan Parcial de Ordenación aprobado en 1989, con las modificaciones especificadas anteriormente (reducción de superficie del ámbito del plan parcial, uso global Productivo y el Plan Especial de Gasolinera en la parcela 1).

Por tanto, el cuadro del planeamiento relacionado con la actuación que se quiere ejecutar es el siguiente:

Parcela	Superficie	Edificabilidad	Techo máximo edificable
P-1.1	1.170 m ²	0,30 m ² t/m ² s	351 m ² t
P-1.2	1.830 m ²	1,40 m ² t/m ² s	2.562 m ² t
P-2/3	3.440 m ²	1,40 m ² t/m ² s	4.797 m ² t

Recientemente, tras la recepción del plano topográfico, se confirma que la superficie real de las parcelas P-2 y P-3 es de 3.272,35 m²

1.5. ÁMBITO DEL ED. ACTUACIONES

El ámbito del presente estudio de detalle incluye a las parcelas P1, P2/P3; considerando el límite de sus acerados y la parte de la avenida Isaac Peral existente entre estas parcelas, de forma que la delimitación sea continua.



Ubicación del ámbito del ED respecto al eje viario norte-sur. Ámbito del ED

Se incluyen superficies de suelo público en los que el ED aplicará criterios de sostenibilidad en la ordenación urbanística del suelo previsto en la Disposición Transitoria Tercera del RGLISTA y, en particular, algunas de las cuestiones referidas a la ordenación del espacio público y espacio verde según el art. 80 del RGLISTA.

Se resalta el interés público de la actuación, dada la singularidad de las parcelas P2 y P3 dentro de la trama urbana actual de la ciudad. Se tratan de parcelas con geometrías singulares y con marcadas alineaciones de fachada a viarios principales.

La demolición de la edificación existente en la parcela P2/P3 y su posterior reedificación contribuirá significativamente a mejorar la imagen urbana actual. Además, esta intervención propone mejoras complementarias previstas en el entorno de las nuevas edificaciones en aplicación de criterios de sostenibilidad ambiental y cualificación de los espacios públicos colindantes.

Código Seguro De Verificación	F1hb1TL0al1dnRH/rxer0g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	03/02/2026 14:12:01
Observaciones		Página	10/23
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/F1hb1TL0al1dnRH%2FrXer0g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



1.6. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA Y OPORTUNIDAD DEL ED

El alcance del presente estudio de detalle se encuentra dentro de las determinaciones que se marcan en el artículo 71 de la LISTA.

Artículo 71. Los Estudios de Detalle.

1. *Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.*
2. *Los instrumentos de ordenación urbanística detallada podrán remitirse expresamente a un Estudio de Detalle para establecer, completar o modificar la ordenación de su ámbito, dentro de los límites del apartado anterior.*
3. *En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones transformación urbanística.*

Del mismo modo, el Reglamento de la LISTA, en su artículo 94, se refiere al Estudio de Detalle indicando:

1. *Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada en ámbitos de suelo urbano o en ámbitos de suelo rústico sometido a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.*
4. *El Estudio de Detalle, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley y 85 de este Reglamento, deberá incorporar, como mínimo, los siguientes documentos:*
 - a) *Memoria de información y memoria de ordenación, que incluirán el contenido que resulte necesario en base al objeto del instrumento de ordenación.*
 - b) *Cartografía, que incluirá toda la información gráfica necesaria para reflejar la ordenación urbanística detallada vigente y la propuesta de nueva ordenación a nivel de detalle, a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones, y georreferenciada.*
 - c) *Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.*

Así pues, conforme a lo anterior, se redacta el presente Estudio de Detalle, con objeto de dar cumplimiento a las siguientes razones para su instrumentación:

- Traspaso de edificabilidad de la parcela P1 a las parcelas P2 y P3 del PPO SUP-I5 "Guadaljaire Industrial", PA-LO 83 (M) del actual PGOU de Málaga.

Código Seguro De Verificación	Flhb1TL0al1dnRH/rxer0g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	03/02/2026 14:12:01
Observaciones		Página	11/23
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Flhb1TL0al1dnRH%2Frxer0g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

2. MEMORIA DE ORDENACIÓN

2.1. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

Los criterios a seguir buscan no modificar los parámetros globales actualmente definidos por el P.P.O. SUP-I.5 "Guadaljaire Industrial" (PA-LO.6(83)M del PGOU-2011). En este caso, la no modificación del techo máximo edificable estipulado para este sector.

El objetivo del Estudio de Detalle es servir como documento base donde se recoja la transferencia de techo edificable desde la parcela P1 a las parcelas P2 y P3.

Se quiere ejecutar un proyecto de carácter empresarial en las parcelas P-2 y P-3, dada la singular ubicación de la que gozan estas parcelas (Junto a importante encuentro viario dentro de la trama urbana). Para llevar a cabo este planteamiento se requiere más techo edificable del permitido actualmente.

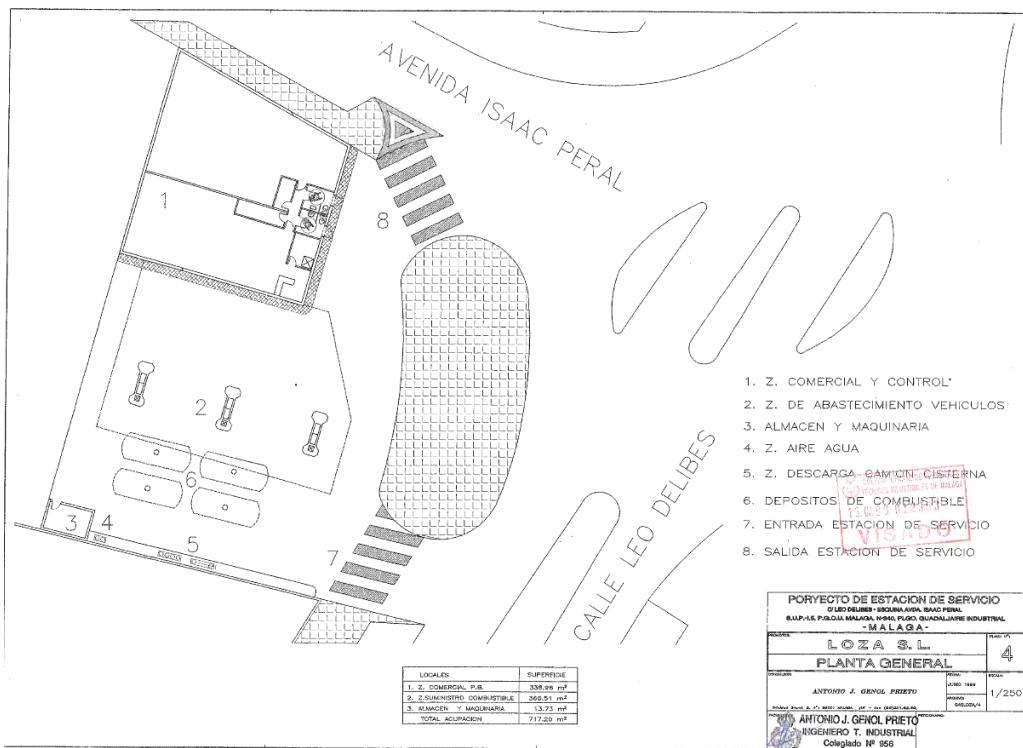
2.2. TRASPASO DE EDIFICABILIDAD

Para la transferencia de techo edificable desde la parcela P1 a las parcelas P2 y P3 se atenderá a lo dispuesto en el Plan General, referente a la normativa general de urbanización. Todo ello quedará definido en planos.

PARCELA P1.1

La Parcela P1.1 tiene un techo máximo edificable de **351,00 m²**, según establece el "Plan Especial para Estación de Servicio".

Posteriormente, el "Proyecto de Estación de Servicio" matiza que la superficie finalmente construida es de **350,71 m²**.



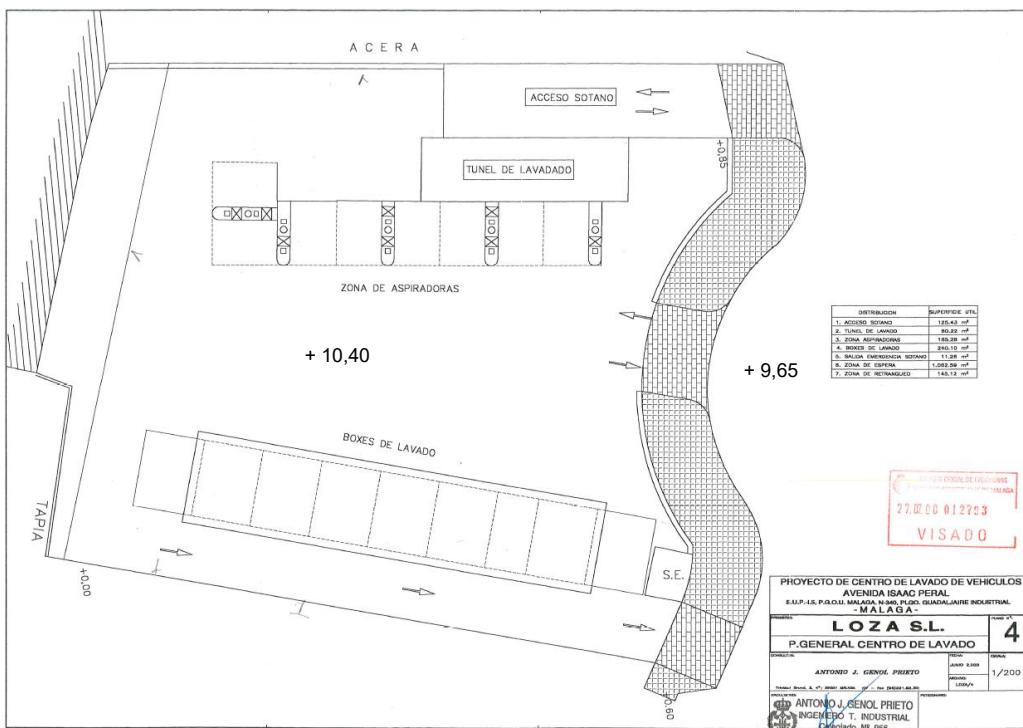
Proyecto de Estación de Servicio. Junio 1999

Por tanto, la parcela P-1.1 tiene agotado su techo edificable.

Código Seguro De Verificación	Flhb1TL0al1dnRH/rxer0g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	03/02/2026 14:12:01
Observaciones		Página	12/23
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Flhb1TL0al1dnRH%2Frxer0g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

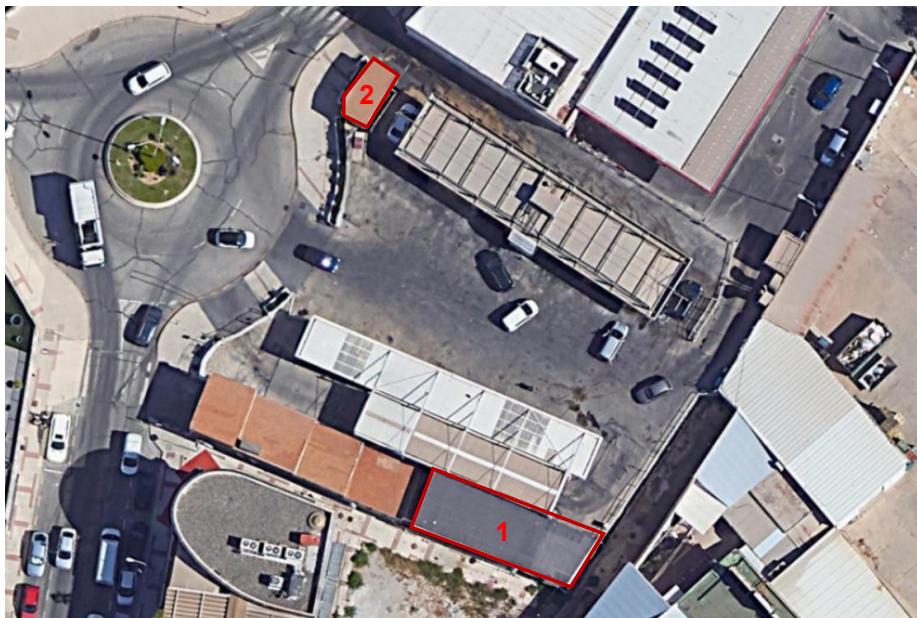
PARCELA P1.2

En la parcela P1.2 se encuentra edificado un sótano con uso de aparcamiento que se eleva sobre vial y un lavadero de coches en superficie. La parcela tiene un techo máximo edificable de 2.562,00 m².



Proyecto de centro de Lavado de Vehículos. Junio 2000

Tras reciente recepción de plano topográfico, se calcula la edificabilidad computable. En este caso; sobre rasante se encuentra el acceso al aparcamiento, distintas pérgolas destinadas al lavado de vehículos, una nave y un núcleo de escaleras del aparcamiento.



Código Seguro De Verificación	F1hb1TL0al1dnRH/rxer0g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	03/02/2026 14:12:01
Observaciones		Página	13/23
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/F1hb1TL0al1dnRH%2FrXer0g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Vista aérea Lavadero de coches. Parcela P-1.2

La edificabilidad consumida actualmente es:

1- Nave: Tiene una superficie construida de 110,83 m²

2- Núcleo de escaleras del aparcamiento: Tiene una superficie construida de 21,27 m²

Por tanto, la edificabilidad consumida en la parcela P-1.2 es de 132,10 m²

La edificabilidad no materializada es de **2.429,90 m²**

PARCELA P2/P3

La parcela P2/P3 tiene una superficie de 3.440,00 m² y un techo máximo edificable de **4.797,00 m²**, según el PPO SUP-I5 "Guadaljaire industrial". Tras reciente recepción del plano topográfico, se confirma que la superficie real de la parcela P2/P3 es de 3.272,35 m²

TRASPASO DE EDIFICABILIDAD

Se decide traspasar 1.750,00 m² de techo edificable de la parcela P1.2 a la parcela P2/P3, dados los datos expuestos anteriormente.

Resultado de la transferencia de edificabilidad, la parcela P1.2 queda con un techo edificable de 812,00 m² de los cuales tiene consumidos 132,10 m². La edificabilidad no materializada en esta parcela ahora es de 679,90 m².

La parcela P2/P3 cuenta con un nuevo techo edificable máximo de 6.547,00 m²

A continuación, se adjuntan los cuadros de superficies resultantes del caso puntual de las parcelas P1, P2 y P3; donde se observa la operación descrita anteriormente.

Plan Parcial de Ordenación SUP-I.5 "Guadaljaire industrial".

Parcela	Superficie	Edificabilidad	Techo máximo edificable	Edificabilidad agotada	Edificabilidad Restante
P1.1	1.170,00	0,30	351,00	350,71	0,29
P1.2	1.830,00	1,40	2.562,00	132,10	2.429,90
P2/P3	3.440,00	1,40	4.797,00	0,00	4.797,00
TOTAL	6.440,00	-	7.710,00	482,81	7.227,19

Estudio de Detalle. Parcelas P1, P2 y P3.

(Traspaso de 1.750 m² de la parcela P1 a parcelas P2 y P3)

Parcela	Superficie	Edificabilidad	Techo máximo edificable	Edificabilidad agotada	Edificabilidad Restante
P1.1	1.170,00	0,30	351,00	350,71	0,29
P1.2	1.830,00	0,44	812,00	132,10	679,90
P2/P3	3.272,35	2,00	6.547,00	0,00	6.547,00
TOTAL	6.272,35	-	7.710,00	482,81	7.227,19

Como se puede observar en las tablas, el traspaso de edificabilidad de la parcela P1 a la parcela P2/P3 no altera la edificabilidad total de las mismas, y por ende no se altera la edificabilidad total del sector establecida por el PPO SUP-I5 "Guadaljaire Industrial" (PA-LO 83(M) del PGOU de Málaga).

Código Seguro De Verificación	Flhb1TL0al1dnRH/rxer0g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	03/02/2026 14:12:01
Observaciones		Página	14/23
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Flhb1TL0al1dnRH%2Frixer0g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

2.3. JUSTIFICACIÓN DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA

Los nuevos parámetros urbanísticos a considerar en el Ámbito del ED respecto a las modificaciones introducidas son las siguientes:

2.3.1. USO

El presente Estudio de Detalle no altera la calificación actual del ámbito.

Según la ficha urbanística PA-LO 83(M) del actual PGOU-2011 de Málaga, la calificación es comercial. No obstante, en esta ficha urbanística se detecta un error en la especificación de la ordenanza, ya que en el apartado "Condiciones del PGOU-97" se expresa el uso Productivo-4 [IND-3 (PR)], uso pormenorizado incluido en el PGOU-2011 y no en el PGOU-97.

De acuerdo al art. 1.2.2.3.3 de la normativa del PGOU que desarrolla los supuestos de contradicción, al no detallarse textualmente en la ficha este cambio de ordenanza, que debía haberse indicado en los condicionantes propuestos por el PGOU-2011, se ha de entender que no han adquirido vigencia alguna, y el criterio de aplicación de la ordenanza es la del P.P.O. (art. 15.2.4 del Régimen Transitorio del PGOU-2011... "En cada ámbito de planeamiento cuya ordenación se respeta (PA) serán de aplicación las determinaciones establecidas en los mismos").

A estos efectos, el PPO SUP-I5 "Guadaljaire Industrial" vigente dice:

"P-1 a P-6: Parcelas edificables de uso industrial, con la ordenanza "IND-3. Industria pequeña y media".

...

8.- Condiciones de uso

Se admiten los siguientes usos:

a) *Uso de Industria, exclusivamente en sus primera, segunda y tercera categorías.*

...

b) *Los definidos en el Artículo 54 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Málaga con los números 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 15 y 16; ...*

Además, se pueden considerar admisibles los usos previstos en el art. 12.11.3 de la normativa del PGOU para uso PROD-4 (áreas industriales existentes del planeamiento anterior) donde se contempla el uso empresarial y comercial como alternativos del uso pormenorizado (industrial y logístico) según la regulación de los usos definidos en el art. 6.3.1 de la normativa del PGOU.

Todo ello de conformidad con la aplicación subsidiaria y complementaria establecida en el Régimen Transitorio (art. 15.2.2 del PGOU-2011).

Por tanto, la reedificación de la parcela P2/P3 con un proyecto de carácter empresarial y comercial no modifica la calificación o uso posibles actualmente en el ámbito del sector.

2.3.2. EDIFICABILIDAD

Este documento define el traspaso de edificabilidad de 1.750,00 m² de la parcela P1 a la parcela P2/P3. Este traspaso no implica un aumento de la edificabilidad total del sector.

A este respecto, la nueva edificabilidad de la que se dispone en la parcela P2/P3 será destinada a la construcción de un edificio de carácter empresarial. Este proyecto consumirá toda la edificabilidad.

En la **parcela P1.2**; queda edificabilidad no consumida. En caso de querer materializar esta edificabilidad, **será necesario la redacción de un Estudio de Detalle**. Este documento deberá fijar las alineaciones y volúmenes a desarrollar en la parcela P1.2.

Código Seguro De Verificación	Flhb1TL0al1dnRH/rxer0g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	03/02/2026 14:12:01
Observaciones		Página	15/23
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Flhb1TL0al1dnRH%2Frxer0g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2.3.3. ALTURA MÁXIMA EDIFICABLE

Según en el apartado 6º del art. 2.3.10 de la normativa del PGOU vigente, se deberá justificar que el Estudio de Detalle no supondrá aumento de alturas máximas previstas.

A este respecto, el PPO SUP-I5 "Guadaljaire Industrial" dice:

5.- *Altura máxima edificable*

La altura máxima edificable será de 15 metros. Excepcionalmente podrá admitirse -y por justificadas razones técnicas derivadas de las características particulares de la industria de que se trate-, una altura máxima de 20 metros.

En este caso y como se ha comentado anteriormente, dado el carácter singular de la parcela P2/P3 en la que se quiere edificar un nuevo edificio de carácter empresarial y comercial; se entiende que son características particulares excepcionales que permiten establecer la altura máxima en ≤ 20,00 m. (Según artículo 13.11.7. PGOU-1997) "por justificadas razones técnicas derivadas de las características particulares de la industria que se trate".

De igual forma, se observa como el alzado que presenta actualmente la calle Horacio Quiroga muestra edificaciones singulares, consolidándose con una altura máxima entorno a los 20,00 metros. Por tanto, se considera justificada la altura máxima permitida, dada la tendencia observable en esta zona de la ciudad. Cabe destacar que, según la ficha urbanística del sector contiguo, mediante Estudio de Detalle se podrá cambiar la altura establecida, que como máximo será de 55,00 metros.

Todo esto tiene como resultado la consolidación del alzado hacia calle Horacio Quiroga, mejorando notablemente la vista de la ciudad de Málaga desde la autovía de circunvalación.

2.3.4. ALINEACIONES

En el ámbito del ED se conservan todas las alineaciones previstas por el PPO SUP-I5 "Guadaljaire Industrial".

Sin embargo, y a petición del Ayuntamiento de Málaga, se define un chaflán en la parcela P2/P3 para favorecer la transición peatonal entre las calles Horacio Quiroga y Leo Delibes.

2.3.5. JUSTIFICACIÓN PLAZAS DE APARCAMIENTO

En relación con las plazas de aparcamiento, se estará a lo dispuesto según el art. 6.7.4. "Reservas de aparcamientos por usos" del PGOU de Málaga.

Según dicta el apartado 2.2:

2.2. *Para todo otro uso diferente del de vivienda, se hará la previsión de plazas correspondiente al uso obligado en proyecto, y en cualquier caso la dotación mínima será de 1 plaza por cada 50 m² de oficina, por cada 25 m² de techo comercial de establecimiento >2.500 m² y por cada 50 m² de techo comercial de establecimiento 2.500 m² El número máximo de plazas será de una plaza por cada 15 m²c.*

Por otro lado, en el apartado 4 del mismo artículo completa:

4. *En caso de edificios destinados a diversos usos, el número mínimo de plazas de aparcamiento se determinará en función del número de plazas asignado a cada uno de los usos.*

La propuesta que se plantea en el presente ED es la de reedificar la parcela P2/P3 para ubicar un edificio de carácter empresarial y comercial. Sin embargo, se desconoce la superficie que va a destinarse a cada uso específico; por lo que el cálculo de la dotación de aparcamientos se hará con la edificabilidad máxima de que se dispone en esta parcela (6.597,00 m²t ; según el traspaso de edificabilidad que se expone en el correspondiente apartado).

Código Seguro De Verificación	Flhb1TL0al1dnRH/rxer0g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	03/02/2026 14:12:01
Observaciones		Página	16/23
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Flhb1TL0al1dnRH%2Frxer0g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



La justificación de plazas de aparcamiento debe realizarse acorde a este uso empresarial. Según el art. 12.11.3 del PGOU, se considera en uso empresarial como alternativo del uso pormenorizado en el Productivo 4. Conforme a dicho uso y según el artículo 12.2.41, se establece la dotación requerida.

Artículo 12.2.41. Condiciones de Habitabilidad de los Usos Industrial y Logístico.

5. La dotación de garaje-aparcamiento será equivalente a una plaza por cada 80 m² de superficie construida destinada al uso industrial en zonas donde este es uso dominante, o por cada 100 m² construidos destinados a usos logísticos en zonas donde éste es uso exclusivo o dominante. En aquellas zonas donde no se establezca una discriminación entre actividades logísticas e industriales el estándar será de una plaza por cada 80 m².

Dado que el PPO SUP-I5 "Guadaljaire Industrial" establece el uso Industrial como uso global del sector, se entiende que la dotación de plazas a cubrir será de una plaza cada 80 m²t. Para el caso de la parcela P2/P3 se necesita una dotación de 83 plazas. Todo esto, sin perjuicio de recalcular la dotación necesaria una vez se materialice el proyecto básico a insertar en la parcela P2/P3, tomando las medidas correctoras pertinentes.

Respecto a la ubicación de las plazas de aparcamiento, según el art.12.2.41:

5.1. En la propia parcela.

5.2. En espacios comunes específicamente previstos al efecto en un Estudio de Detalle o Plan Especial.

5.3. En plazas vinculadas al local a que sirvan, inscritas como tales en el Registro de la Propiedad, y situadas a una distancia no superior a 250 metros de la entrada del mismo.

En la parcela P2/P3 se pretende la edificación de una planta de aparcamientos bajo rasante. En caso de no poder justificar la totalidad de la dotación en la propia parcela, se completará la dotación con las plazas de aparcamiento ya existentes en la parcela P-1.2.

2.4. REURBANIZACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

Como ya se ha comentado anteriormente, la actuación tiene un marcado interés público. La singularidad del emplazamiento dentro de la trama urbana de la ciudad y la reedificación de la parcela P2/P3 provocará una mejora de la imagen urbana de la ciudad de Málaga. Además, complementariamente a esta intervención, se proponen mejoras del espacio público contenido dentro del ámbito del Estudio de Detalle.

Por ende, y con el objetivo de justificar los criterios de sostenibilidad en la ordenación urbanística del ED (Según el apartado 1.a de la Disposición Transitoria Tercera de la Lista), se describen las actuaciones que suponen mejoras complementarias a la sostenibilidad ambiental en el ámbito en el que se modifica la ordenación detallada. Para lo mismo, se seguirán los criterios de ordenación del espacio público y dotaciones regulados en el art. 80 y 81.a del RGLISTA y, de conformidad al art. 61.2 de la LISTA.

Las mejoras de reurbanización del espacio público pueden clasificarse en dos tipos:

- Incorporación de arbolado de sombra en todo el viario perimetral de las parcelas implicadas en el ED.
- Reurbanización del acerado oeste de la avenida Leo Delibes.

Dada la proximidad con el parque María Luisa (ubicado al otro lado de la avenida), se propone un nuevo diseño de urbanización del acerado. El objetivo es generar una transición entre la zona verde y la zona urbana en este punto clave de la ciudad.

Código Seguro De Verificación	Flhb1TL0al1dnRH/rxer0g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	03/02/2026 14:12:01
Observaciones		Página	17/23
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Flhb1TL0al1dnRH%2Frxer0g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

Para ello, se dotará de nueva vegetación incrementando el suelo permeable, más arbolado de sombra, así como nuevo mobiliario urbano e iluminación que posibilite la utilización de dicho espacio; eliminándose el actual carácter residual del acerado.



Vista actual del acerado en la avenida Leo Delibes

La presente propuesta de mejora del espacio público será consensuada previamente con el servicio de Planificación y Ordenación urbanística del ayuntamiento de Málaga.

2.5. CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN

A modo resumen, y con el fin de recoger de forma esquemática todos los datos pertinentes tanto al sector como a la modificación que se realiza en el presente ED, se presentan los parámetros urbanísticos vigentes y propuestos.

P.P.O. SUP-I.5 "Guadaljaire industrial" (PA-LO.6(83)M del PGOU-2011)

Normas particulares de la zona IND-3

Parcela mínima.....	500,00 m ²
Longitud mínima de fachada.....	10,00 m
Edificabilidad.....	1,4 m ² t/m ² s
Ocupación.....	100 % en Planta Baja, 40 % en Planta Alta
Altura máxima.....	15,00 m, excepcionalmente 20,00 m
Uso.....	Industrial, Comercial, Hostelería (IND-3/PROD-4)
Separación a linderos.....	Medianera con alineación a vial

Estudio de Detalle. Parcelas P1, P2, P3

Parcela mínima.....	500,00 m ²
Longitud mínima de fachada.....	10,00 m
Edificabilidad.....	La establecida para cada parcela.
Ocupación.....	100 % en Planta Baja, 40 % en Planta Alta
Altura máxima.....	20,00 m
Uso.....	Empresarial (PROD-4)
Separación a linderos.....	Medianera con alineación a vial

Como se expresa en el cuadro comparativo, el traspaso de edificabilidad descrito en el ED no implica un aumento de aprovechamiento del sector. No se modifica ningún otro parámetro del planeamiento vigente.

Código Seguro De Verificación	Flhb1TL0al1dnRH/rxer0g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	03/02/2026 14:12:01
Observaciones		Página	18/23
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Flhb1TL0al1dnRH%2Frixer0g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

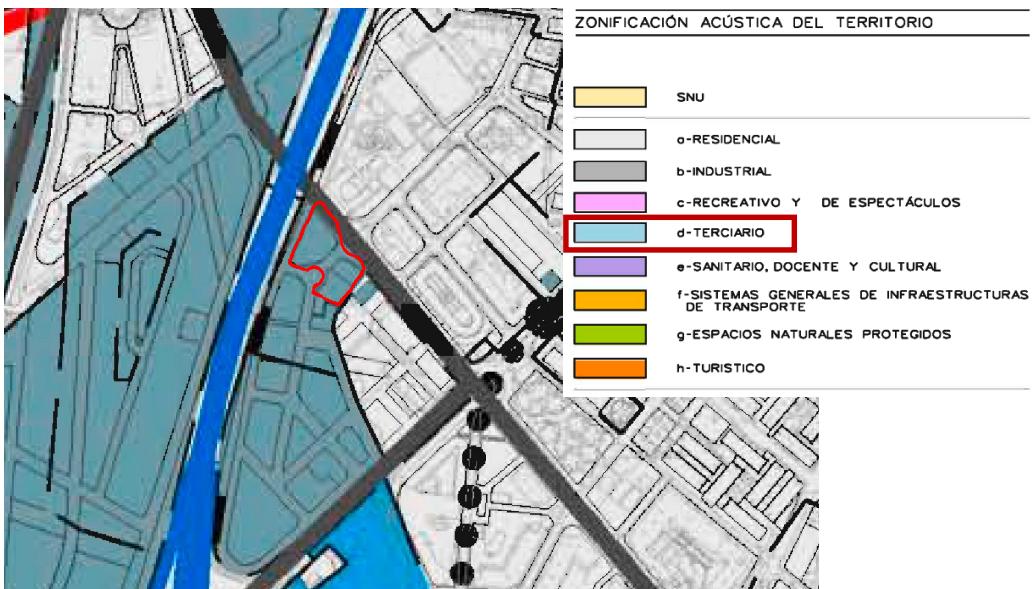


3. INCIDENCIA SECTORIAL.

Al objeto de justificar el cumplimiento de la normativa sectorial pertinente en la redacción del Estudio de Detalle, se estudian cuáles de las mismas resultan de aplicación.

3.1. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

Conforme a lo dispuesto Real Decreto 1367/2007 de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, se incorpora el plano P2.12 "Zonificación Acústica" del PGOU de Málaga. En el mismo, se marca el ámbito del Estudio de Detalle.



Plano de zonificación acústica. Ámbito del ED

Según el plano, los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al área d-TERCIARIO son:

OBJETIVOS DE CALIDAD ACÚSTICA PARA RUIDO APLICABLES A ÁREAS URBANIZADAS EXISTENTES.

Tipo de área acústica	Índices de ruido		
	Ld	Le	Ln
a Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	65	65	55
b Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.	75	75	65
c Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.	73	73	63
d Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).	70	70	65
e Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica.	60	60	50
f Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen (1).	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar
g Zonas del territorio con espacios naturales protegidos.	60	60	50
h Sectores del territorio con predominio de suelo de uso turístico.	70	70	65

(1) Según Anexo II del RD.1367/2007

Código Seguro De Verificación	Flhb1TL0al1dnRH/rxer0g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	03/02/2026 14:12:01
Observaciones		Página	19/23
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Flhb1TL0al1dnRH%2Frixer0g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



3.2. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

La totalidad del ámbito de estudio se encuentra incluida en las zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol. En el **plano N° 14** denominado "**Servidumbre Aeronáutica – Servidumbres de Aeródromo e Instalaciones Radioeléctricas Real Decreto 1842/2009**"; se representan las líneas de nivel de las 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 o instalación (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), plantaciones, modificaciones del terreno u objetos fijos o móviles (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de las infraestructuras viarias.

Se aporta **plano N° 15** denominado "**Servidumbre Aeronáutica – Límites de Aproximación**" correspondiente al PGOU-2011, "Servidumbres aeronáuticas. Termino Municipal"; donde se marca el ámbito afectado.

Finalmente, en el **plano N° 16** denominado "**Afecciones Acústicas – Plan Director. Configuración Actual – Configuración Previsible**"; se aclara que si bien el término municipal de Málaga se encuentra afectado por las operaciones del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol, el ámbito objeto del «Estudio de Detalle parcelas P1, P2 y P3 P.P.O. SUP-I.5 "Guadaljaire Industrial" (PA-LO.6(83)M del P.G.O.U.)» no se encuentra dentro de las huellas de ruido incluidas en el Plan Director del Aeropuerto de Málaga.

3.3. ACCESIBILIDAD

Dado que el Estudio de Detalle propone la reurbanización y mejora del espacio público incluido dentro del ámbito de actuación; se cumplirá todo lo dispuesto en la normativa del 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.

Se seguirán todos los criterios especificados en las actuaciones a realizar en el espacio público.

3.4. LEGISLACIÓN DE CARRETERAS

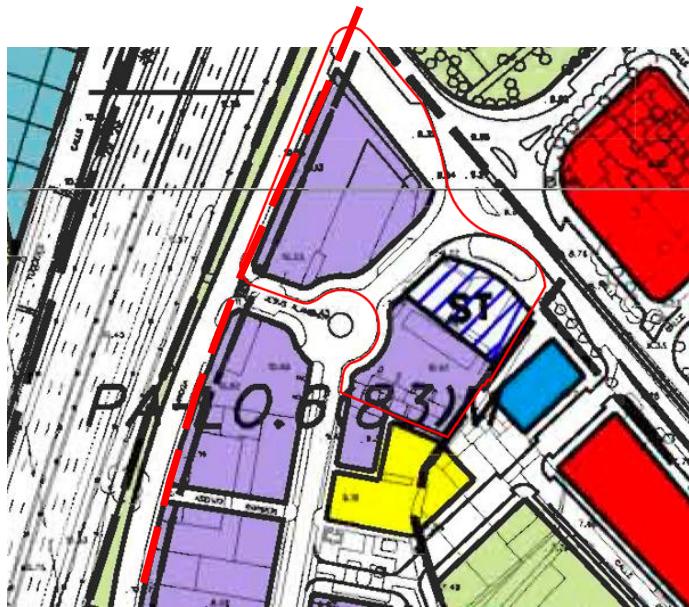
El ámbito del Estudio de Detalle se encuentra frente a la autovía de circunvalación de Málaga, de titularidad estatal. A fin de justificar el cumplimiento de la normativa referente a carreteras, se estudian los condicionantes que puedan recaer sobre la parcela P2/P3, parcela más próxima a al viario anteriormente mencionado.

La parcela P2/P3 se encuentra afectada por la línea de no edificación tanto en el PGOU vigente del año 2011, como en el anterior de 1997. En ambos planes, la línea Límite de Edificación estaba establecida en 25,00 m del borde de la calzada más próxima conforme a lo establecido en la ley de carreteras (Ley 25/1988 de carreteras) vigente en la fecha de redacción de los planes mencionados. Con la entrada en vigor de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras; se establece en el art. 33.1 un nuevo límite de edificación a 50,00 m de las autovías. Esto supondría una reducción del aprovechamiento urbanístico de la parcela en un sector de suelo urbano consolidado.

Por tanto, se entiende que aunque la nueva legislación de carreteras establece una línea de edificación mayor a la establecida en el PGOU Vigente, a fin de no alterar el aprovechamiento urbanístico tanto de la parcela P2/P3 como la del sector en su totalidad; la línea límite de edificación a respetar debe ser la establecida en el planeamiento actual (al estar ya ejecutado en su totalidad).

Código Seguro De Verificación	Flhb1TL0al1dnRH/rxer0g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	03/02/2026 14:12:01
Observaciones		Página	20/23
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Flhb1TL0al1dnRH%2Frixer0g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Plano de calificación PGOU-2011. Línea de Edificación

4. MEMORIA DE VIABILIDAD

En virtud del artículo 22.5 del Real Decreto legislativo 7/2015 por el que se aprueba el texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, se asegura la viabilidad económica de la actuación que desarrolla el presente Estudio de Detalle; en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para la propiedad.

Esta viabilidad se puede constatar en las condiciones de edificación y la repercusión dentro del mercado actual, lo que permitirá equilibrar los costes totales de desarrollo de la actuación urbanística contenida en este documento que, en concreto, se ajustan a los costes derivados de la redacción y tramitación del Estudio de Detalle.

5. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

El estudio económico-financiero, conforme con el apartado 1.a).4º del artículo 62 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), tiene por objeto la evaluación analítica de las posibles implicaciones del plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución.

En este sentido, la totalidad de la inversión necesaria es de carácter privado, está dentro de los valores normales de mercado y posibilidades de los propietarios en general de este tipo de parcelas.

6. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

En cumplimiento del artículo 22.4 de Real Decreto legislativo 7/2015 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, del artículo 3.1 del Reglamento General de Valoraciones, se justifica que el objeto del presente Estudio de Detalle es definir los volúmenes edificatorios y alineaciones, en base a la calificación y ordenanzas correspondientes.

Por ello no se generan nuevos usos productivos, ni se modifica el impacto de las actuaciones previstas en la Hacienda de la Administración Pública responsable de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras, y de la implantación y prestación de los servicios necesarios.

Código Seguro De Verificación	Flhb1TL0al1dnRH/rxer0g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	03/02/2026 14:12:01
Observaciones		Página	21/23
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Flhb1TL0al1dnRH%2Frxer0g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

7. INNECESARIEDAD DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

El Decreto-ley 3/2015, de 3 de marzo, modifica la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental de Andalucía. Conforme a lo previsto en la redacción del artículo 40.5.b) de la Ley 7/2007, no se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica los Estudios de Detalle, teniendo en cuenta su objeto y alcance de acuerdo con lo establecido en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre.

Por lo tanto, el presente documento no debe ser sometido a evaluación ambiental estratégica.

8. INNECESARIEDAD DE EVALUACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD

Conforme al Decreto 169/2014, de 9 de Diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el artículo 12, apartado 3 del mismo dice lo siguiente:

"3. A los efectos del presente Decreto en ningún caso tendrá especial incidencia en la salud en razón de su contenido o de su objeto los Estudios de Detalle (...)"

Por lo tanto, el presente documento no debe ser sometido a evaluación de impacto en la salud.

9. SUSPENSIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANA EN EL ÁMBITO

La ordenación se suspende en el ámbito del Estudio de Detalle con la aprobación inicial del mismo con una duración máxima de un año, la cual se extingue en todo caso con la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento.

Málaga, octubre de 2025

El Arquitecto,

RUIZ
ALVAREZ
DANIEL -
33357632L

Firmado digitalmente por RUIZ
ALVAREZ DANIEL - 33357632L
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES,
serialNumber=IDCES-33357632L
givenName=DANIEL, sn=RUIZ
ALVAREZ, cn=RUIZ ALVAREZ
DANIEL - 33357632L
Fecha: 2025.10.08 16:23:57
+02'00'

Daniel Ruiz Álvarez

Código Seguro De Verificación	Flhb1TL0al1dnRH/rxer0g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	03/02/2026 14:12:01
Observaciones		Página	22/23
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Flhb1TL0al1dnRH%2Frxer0g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



II. PLANOS

- 01 - Situación, calificación, catastro.
- 02 - Ámbito del ED - Estado actual.
- 03 - Zonificación y Parcelación PPO SUP-I5
- 04 - Parámetros Urbanísticos Vigentes - PPO SUP-I5
- 05 - Parámetros Urbanísticos Propuestos - ED P1, P2 y P3
- 06 - Reurbanización del Espacio Público
- 07 - Propuesta de Ordenación – Sótano
- 08 - Propuesta de Ordenación – Planta Baja
- 09 - Propuesta de Ordenación – Plantas Altas
- 10 - Propuesta no vinculante – Plantas Altas
- 11 - Propuesta no vinculante – Sección
- 12 - Alzado – Calle Horacio Quiroga
- 13 - Zonificación Acústica
- 14 - Servidumbre Aeronáutica – Servidumbres de Aeródromo e Instalaciones Radioeléctricas Real Decreto 1842/2009
- 15 - Servidumbre Aeronáutica. Límites de aproximación
- 16 - Afecciones Acústicas – Plan Director. Configuración Actual – Configuración Previsible.

Código Seguro De Verificación	Flhb1TL0al1dnRH/rxer0g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	03/02/2026 14:12:01
Observaciones		Página	23/23
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Flhb1TL0al1dnRH%2Frixer0g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

