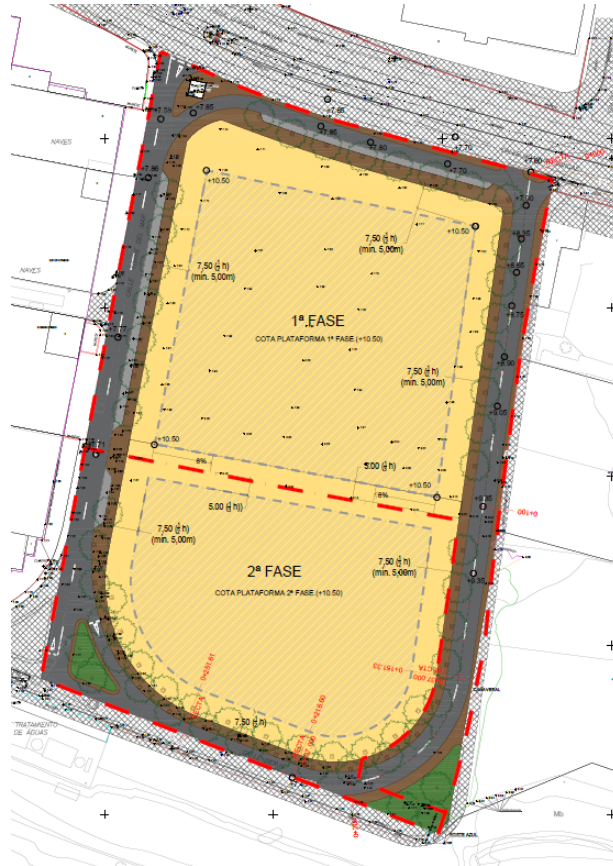


ESTUDIO DE DETALLE DEL ED-G.10 “SANTA TERESA SUR 3” EN CALLE TORRE DEL MAR POLÍGONO INDUSTRIAL SANTA TERESA MALAGA



Diciembre 2023
Málaga

Promotor
DERICHEBOURG ESPAÑA S.A.

Código Seguro De Verificación	5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	07/03/2024 13:49:46
Observaciones		Página	1/92
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



ÍNDICE

1.- MEMORIA EXPOSITIVA.....	3
1.1 PROMOTOR.....	3
1.2 REDACTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	3
1.3 OBJETO.....	3
1.4 ÁMBITO DE ACTUACIÓN.....	3
1.5 PROCEDENCIA DE LA FORMULACION DEL ESTUDIO DE DETALLE	3
2.- MEMORIA INFORMATIVA.....	5
2.1 SITUACION. ESTADO ACTUAL.....	5
2.2 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.....	5
2.3 MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA.....	8
2.4 SERVICIOS URBANISTICOS EXISTENTES.....	9
3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	10
3.1 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION.....	10
3.2 JUSTIFICACION DE LA ORDENACION PROPUESTA.....	13
3.3 CONDICIONES DE EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN.....	17
3.4 INTEGRACION EN LA ESTRUCTURA URBANA COLINDANTE.....	21
3.5 ADECUACIÓN AL MARCO LEGAL Y AL PLAN GENERAL	22
3.6 ASIGNACION DE USOS Y APROVECHAMIENTOS.....	24
3.7 CUMPLIMIENTO NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD.....	26
3.8 MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICA.....	39
3.9 MEDIDAS PREVISTAS PARA EL FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA.....	47
4.- ORDENANZAS REGULADORAS.....	49
4.1 USO PRODUCTIVO.....	49
4.2 CONDICIONES ESPECIFICAS DE LA EDIFICACION DE USO PRODUCTIVO.....	49
4.3 NORMATIVA SECTORIAL	49
4.4 NORMATIVA PARTICULAR.....	50
4.5 CRITERIOS PARA LA URBANIZACION DEL AMBITO.....	51
5.- APROVECHAMIENTO.ESPACIO URBANIZADO A DISPOSICIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN, GESTION URBANISTICA.....	52
5.1 APROVECHAMIENTO.....	52
5.2 ESPACIO URBANIZADO A DISPOSICIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN.....	52
5.3 SISTEMA DE ACTUACION. EJECUCION DE LA URBANIZACION.....	53
6.- ANEXOS.....	55
6.1 FICHA PGOU.....	56

Código Seguro De Verificación	5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	07/03/2024 13:49:46
Observaciones		Página	2/92
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



6.2	CERTIFICACIONES CATASTRALES.	57
6.3	NOTAS SIMPLES REGISTRALES.	70
6.4	ESTUDIO HIDRÁULICO.	99
6.5	INFORME DE AGUAS.	100
6.6	6.6 ESCRITURA NOTARIAL DE CESIÓN DE VIALES A EJECUTAR EN FASE 1.	101
6.7	RESUMEN EJECUTIVO.	102
7.-	RELACION DE PLANOS.	103

Código Seguro De Verificación	5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	07/03/2024 13:49:46	
Observaciones		Página	3/92	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

1.- MEMORIA EXPOSITIVA.

1.1 PROMOTOR.

Se redacta el presente estudio de detalle por encargo de la Sociedad **Derichebourg España S.A.** con CIF A28131084, como propietaria del 100% de la Fase 1 delimitada en el presente documento, tras la compra realizada a la mercantil Vera Ramos S.L.

1.2 REDACTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El estudio de detalle ha sido redactado por el ingeniero de caminos, canales y puertos D. Agustín Sánchez Guisado, colegiado nº17203 en representación de la mercantil Uppol Business Development S.L. con domicilio profesional en calle Orense nº18, 6º-3 (28020-Madrid), como continuación del trabajo realizado por el anterior equipo redactor.

1.3 OBJETO.

El presente documento recoge todas las sugerencias y exigencias realizadas a lo largo de la tramitación del mismo, tanto por los informes sectoriales como por los informes emitidos por administración actuante.

Entre otros y de forma genérica, el documento tiene por objeto la definición urbanística en las parcelas incluidas en el ámbito determinado, fijando alineaciones y rasantes y ordenando volúmenes en las dos fases delimitadas, cumpliendo con los objetivos marcados en la ficha incluida en el PGOU de Málaga, así como lo establecido en la legislación urbanística andaluza.

Para un mejor seguimiento de la documentación se divide en los siguientes apartados:

Apartado 1: Memoria expositiva.

Apartado 2: Memoria informativa.

Apartado 3: Memoria justificativa.

Apartado 4: Ordenanzas reguladoras.

Apartado 5: Aprovechamiento. Entrega a disposición de la administración, Gestión Urbanística.

1.4 ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

Este instrumento de planeamiento se desarrolla en el municipio de Málaga, en el polígono industrial Santa Teresa, en calle Torre del Mar, en el ámbito determinado por el PGOU de Málaga como Suelo Urbano Consolidado *ED-G.10* "SANTA TERESA SUR 3". Se plantean dos fases para el desarrollo de las parcelas edificables, según su situación actual de consolidación, que se definirán en distintos apartados del presente documento.

1.5 PROCEDENCIA DE LA FORMULACION DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle se redacta para definir una actuación en una manzana de suelo industrial situada colindante a la calle Joaquín Vargas. La conveniencia de su tramitación viene recogida en el PGOU de Málaga, que determina mediante ficha urbanística de suelo urbano consolidado la formulación de un Estudio de Detalle como instrumento urbanístico *"al objeto de homogeneizar su desarrollo con las características funcionales y morfológicas de los sectores colindantes, previstos para generar la nueva fachada de la ciudad ante el aeropuerto"*. Esta declaración de intenciones prevista en el PGOU es el eje que vertebra y da sentido a la redacción del presente documento, justificando la procedencia de su formulación.



Código Seguro De Verificación	5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	07/03/2024 13:49:46	
Observaciones		Página	4/92	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Al objeto de ser consecuente con el objetivo municipal determinado por el Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga y en aras a una adecuada recomposición urbana, el presente expediente plantea los siguientes objetivos básicos incluidos en la ficha del PGOU:

- *"En el momento de renovación de las instalaciones existentes, realizar la ordenación de los volúmenes resultantes de la edificabilidad asignada, a partir de las indicaciones especificadas en los planos, al objeto de homogeneizar su desarrollo con las características funcionales y morfológicas de los sectores colindantes, previstos para generar la nueva fachada de la ciudad ante el aeropuerto, con destino preferente a acoger usos empresariales incentivados por la proximidad al mismo, sí bien desarrollando actividades en la gama que va desde la logística aeroportuaria (actividades de segunda y tercera línea) hasta terciaría, sin evitar usos industriales tradicionales a condición de la compatibilidad de sus instalaciones con la imagen de calidad del conjunto.*
- *Los tipos de edificación podrán ser variados, adecuados a las actividades a implantar, con un concepto unitario y pautado del conjunto. En todo caso, la vegetación del área y la altura mínima de los edificios deberán garantizar la ocultación de la actual fachada de los polígonos industriales ante el Aeropuerto.*
- *Se procurará la disposición de la edificación en forma derivada de las pautas indicadas gráficamente, sí bien, las fases que fueran posibles en su desarrollo, en función de las capacidades de renovación voluntaria de cada parcela o conjunto de ellas, marcarán las bases de la ordenación.*
- *La ordenanza actual mientras se mantengan las instalaciones será PROD-4.B. Para las transformaciones se adoptará la ordenanza PROD-5 con la tipología OA y 2,20 m²tlm²s de edificabilidad neta, o PROD-3.B.*

Código Seguro De Verificación	5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	07/03/2024 13:49:46	
Observaciones		Página	5/92	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

2.- MEMORIA INFORMATIVA.

2.1 SITUACION. ESTADO ACTUAL.

El ámbito de suelo urbano consolidado denominado ED-G.10 “SANTA TERESA SUR 3” se sitúa al Oeste de la ciudad, próximo al recinto aeroportuario de Málaga, y lindando con el río Guadalhorce, junto al Polígono Industrial Guadalhorce.

La superficie del Sector, según la ficha del Plan General, es de 23.771,00 m² y de 23.580,57 m² según la medición resultante del levantamiento topográfico realizado al efecto y completado según las determinaciones del Servicio de Topografía de la Gerencia de Urbanismo.

Los linderos del Sector son los que se describe a continuación:

- Norte: Calle Joaquín Vargas.
- Sur: calle Nerja, que es prolongación de la calle Valle Niza.
- Oeste: calle Torre del Mar, la separa del Sector ED-G.9 “Santa Teresa Sur 2”.
- Este: Cerramiento de parcelas internas del ámbito correspondiente al Estudio de Detalle, que se adopta como su límite, y que es colindante con el Sistema General SGIT-SNU-G.2 del PGOU.

La topografía del sector es prácticamente llana, encontrándose su perímetro urbanizado, dando frente a tres calles: calle Nerja, en su frente sur, calle Torre del Mar, en su frente oeste y calle Joaquín Vargas al Norte. Carece de vegetación reseñable salvo algunas manchas de cañaveral carente de valor. El nivel medio de la parcela se sitúa entre la cota 8 y 8,5 msnm.

El ámbito presenta una forma trapezoidal y una pendiente suave con un desnivel aproximado de 1 metro de descenso en dirección norte sur, desde la calle Joaquín Vargas hacia la calle Nerja.

En las parcelas incluidas en la denominada Fase 1 no existe edificación alguna, a excepción de un centro de transformación que abastece de suministro eléctrico al Polígono, como más adelante se especifica.

En el frente suroeste, calles Nerja y Torre del Mar, denominada Fase 2, existen naves edificadas y algunas parcelas vacantes, como se analiza en el apartado siguiente. En el lateral Sureste de calle Nerja, existían las instalaciones de suministro de agua del Polígono Santa Teresa consistentes en un depósito elevado en uso, y uno semienterrado actualmente en desuso, que ya han sido demolidas.

Las parcelas cuentan con los servicios básicos para su consideración de Suelo Urbano Consolidado. Se describen estos en el apartado correspondiente.

2.2 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

La estructura de la propiedad actual incluida en el Sector, tanto por su grado de fragmentación parcelaria, como por su estado de consolidación a nivel de edificaciones existentes y usos vigentes, nos lleva a proponer dos agrupaciones o Fases de desarrollo. La Fase 1 incluye las dos grandes parcelas vacantes, propiedad de la Sociedad promotora del presente Estudio de Detalle, que van a desarrollarse en primer lugar, y la Fase 2 está conformada por diez propiedades de menor entidad, muchas de ellas edificadas y con negocios en funcionamiento.

Código Seguro De Verificación	5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjIA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	07/03/2024 13:49:46	
Observaciones		Página	6/92	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjIA==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Para la obtención de los datos catastrales y registrales, se ha facilitado inicialmente al Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística las referencias catastrales de las diferentes propiedades que se encuentran en el ámbito, y que se relacionan en el siguiente cuadro:

	Nº PARCELA	PARCELA CATASTRAL	SUPERFICIE	SUPERFICIE CONSTRUIDA	PROPIEDAD
Fase1	1	6320301UF6662S0001IR	6.741,00 m²	sin edificar	Derichebourg España SAU
	2	6320302UF6662S0001JR	4.878,00 m²	sin edificar	Derichebourg España SAU
	3	6320313UF6662S0001BR	24,00 m²	24,00 m²e	Edistribucion Redes Digitales, SLU
Fase2	4	6320303UF6662S0001ER	305,00 m²	257,00 m²e	Manuel Lucena Muñoz, Mª. Josefa Fajardo España
	5	6320308UF6662S0001WR	304,00 m²	257 m2	Climaven, S.L.
	6	6320309UF6662S0001AR	302,00 m²	256,00 m²e	Serv. Contratas Tecnológicas y Urbanas,S.L.
	7	6320310UF6662S0001HR	390,00 m²	239,00 m²e	Rodriguez Sirvent, C.B.
	8	6320311UF6662S0001WR	257,00 m²	201,00 m²e	Envasados Lácteos, S.L.U.
	9	6320312UF6662S0001AR	273,00 m²	169,00 m²e	Silvia Garrido Ballesteros
	10	6320307UF6662S0001HR	1.446,00 m²	sin edificar	Inmuebles Arama, S.L.
	11	6320304UF6662S0001SR	1.468,00 m²	1.342,00 m²e	Inmuebles Arama, S.L.
	12	6320305UF6662S0001ZR	1.412,00 m²	703,00 m²e	Españavision, S.A.
	13	6320306UF6662S0001UR	2.083,00 m²	714,00 m²e	Com. Prop. Poligono Santa Teresa

Se ha solicitado a este departamento los datos catastrales a los que tienen acceso, como nombre y domicilio, que nos han servido para la investigación en el registro de la propiedad, al objeto de obtener la relación de propietarios registrales que se relacionan a continuación:

	PARC.	FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE (m²)	SUPERFICIE LEV. TOPOGRÁFICO	PROPIEDAD REGISTRAL
Fase1	1	3435/A	6.771,00 m²	11.687,87 m²	Derichebourg España SAU
	2	3437/A	4.340,31 m²		Derichebourg España SAU
	3	NO CONSTA(C.T.)	--	21,67 m²	Edistribucion Redes Digitales, SLU (catastro)
Fase2	4	13577/A	307,10 m²	309,12 m²	Manuel Lucena Muñoz, Mª. Josefa Fajardo España
	5	13579/A	307,10 m²	309,30 m²	Climaven, S.L.
	6	13581/A	305,68 m²	316,63 m²	Serv. Contratas Tecnológicas y Urbanas,S.L.
	7	13583/A		297,46 m²	Fco. Rodriguez Marchal, Natalia Sirvent Sanchez
	8	13585/A	258,01 m²	271,24 m²	Envasados Lacteos, S.L.U.
	9	13587/A	294,94 m²	289,83 m²	Silvia Garrido Ballesteros
	10	1665/B	1.435,00 m²	1.418,19 m²	Inmuebles Arama, S.L.
	11	14243	1.479,00 m²	1.521,36 m²	Inmuebles Arama, S.L.
	12	3439/A	1.680,21 m²	1.712,77 m²	Españavision, S.A
	13	NO CONSTA(deposit)		2.052,98 m²	Com. Prop. Poligono Santa Teresa (catastro)
VIARIO	EXISTENTE			3.372,15 m²	Publico
SUPERFICIE TOTAL SECTOR				23.580,57 m²	

Además de esta información catastral y registral, se ha llevado a cabo un levantamiento topográfico de todo el Sector, resultando unas superficies reales que no coinciden con las obtenidas según los datos mencionados y que conforman el cuadro de superficies definitivo que se adjunta en el anterior.

Se adjunta como anexo, las fichas catastrales referentes a cada parcela del ámbito completo, así como las notas simples del registro de la propiedad Nº 1 de Málaga.

De acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística vigente en Andalucía, en relación al planeamiento de desarrollo de iniciativa privada, y a efectos de la participación pública, se deberá dar conocimiento a los propietarios incluidos en el ámbito del Estudio de Detalle de la información pública, para lo que se aporta relación de domicilios para notificaciones:

- Parcela 1 y 2:



Código Seguro De Verificación	5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	07/03/2024 13:49:46
Observaciones		Página	7/92
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Propietario: Derichebourg España S.A.

Domicilio: Calle Duero nº17 de Mejorada del Campo (28840_Madrid).

- **Parcela 3:** (Centro de transformación)

Propietario: EDISTRIBUCION REDES DIGITALES, S.L.U.

Domicilio: C/ Ribera del Loira, 60 28042 MADRID

- **Parcela 4:**

Propietario: Manuel Lucena Muñoz y Mª Josefa Fajardo España.

Domicilio: C/ Suarez, 4, Esc. 1-4ºA 29011 MALAGA

- **Parcela 5:**

Propietario: CLIMAVEN, S.L.

Domicilio: C/ Parsi, 2 Nave 28 41016 SEVILLA

- **Parcela 6:**

Propietario: SERV. CONTRATAS TECNOLOGICAS Y URBANAS, S.L.

Domicilio: Ctra. Ajalvir a Torrejón, Km. 1,8, AJALVIR 28864 (MADRID)

- **Parcela 7:**

Propietario: Fco. Rodríguez Marchal, Natalia Sirvent Sánchez

Domicilio: C/ Pedreguers, 7, GUILS DE Cerdanya 17528 (GERONA)

- **Parcela 8:**

Propietario: ENVASADOS LACTEOS, S.L.U.

Domicilio: C/ Teresa de Calcuta, 22, TORREMOLINOS 29620 (MALAGA)

- **Parcela 9:**

Propietario: Silvia Garrido Ballesteros.

Domicilio: Pasaje del Rosario- Diseminados, ALMOGIA 29150 (MALAGA)

- **Parcela 10 y 11:**

Propietario: INMUEBLES ARAMA, S.L.

Domicilio: C/ Loja, Parc. 116-117, Of. B, PELIGROS 18210 (GRANADA)

- **Parcela 12:**

Propietario: ESPAÑA VISION, S.A.

Domicilio: C/ Ríos Rosas, 13, 1ºA, 29007 MALAGA



Código Seguro De Verificación	5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	07/03/2024 13:49:46	
Observaciones		Página	8/92	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

• **Parcela 13:**

Propietario: COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL POLIGONO SANTA TERESA

Domicilio: C/ Caleta de Vélez, 2, Parque Empresarial Santa Teresa, 29004 MALAGA

2.3 MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA.

El marco urbanístico legal al que queda sometido el presente Estudio de Detalle se encuentra constituido por:

- 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.
 - Ley 7/2021 de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía que se adapta al establecido en el 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
- Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo. Decreto Ley 5/2012, de 27 de noviembre, de medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del litoral de Andalucía.
- Con carácter supletorio , Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.

Asimismo, le son de aplicación los siguientes Planes Territoriales y urbanísticos:

- Plan de Ordenación Territorial de Andalucía POTA, aprobado por Decreto 206/2006 , de 28 de diciembre (BOJA nº250,de 29 de diciembre de 2006) .
- Plan de Ordenación del Territorio de la aglomeración urbana de Málaga POTAUM, aprobado por Decreto 308/2009, de 21 de julio (BOJA nº 142, de 23 de julio de 2009) .
- Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga PGOU, aprobada por Orden de 21 de enero de 2011 (BOJA nº170, de 30de agosto de 2011).

Este Estudio de Detalle viene determinado por la ficha urbanística de aplicación ED-G.10 Santa Teresa Sur 3, en las Normas Urbanísticas del PGOU de Málaga cuyo contenido se expone a continuación:

"En el momento de renovación de las instalaciones existentes, realizar la ordenación de los volúmenes resultantes de la edificabilidad asignada, a partir de las indicaciones especificadas en los planos, al objeto de homogeneizar su desarrollo con las características funcionales y morfológicas de los sectores colindantes, previstos para generar la nueva fachada de la ciudad ante el aeropuerto, con destino preferente a acoger usos empresariales incentivados por la proximidad al mismo, sí bien desarrollando actividades en la gama que va desde la logística aeroportuaria (actividades de segunda y tercera línea) hasta terciaría, sin evitar usos industriales tradicionales a condición de la compatibilidad de sus instalaciones con la imagen de calidad del conjunto. Los tipos de edificación podrán ser variados, adecuados a las actividades a implantar, con un concepto unitario y pautado del conjunto. En todo caso, la vegetación del área y la altura mínima de los edificios deberán garantizar la ocultación de la actual fachada de los polígonos industriales ante el Aeropuerto. Se procurará la disposición de la edificación en forma derivada de las pautas indicadas gráficamente, sí bien, las que fueran posibles en su desarrollo, en función de las capacidades



Código Seguro De Verificación	5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	07/03/2024 13:49:46
Observaciones		Página	9/92
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



de renovación voluntaria de cada parcela o conjunto de ellas, marcarán las bases de la ordenación. La ordenanza actual mientras se mantengan las instalaciones será PROD-4.B. Para las transformaciones se adoptará la ordenanza PROD-5 con la tipología OA y 2,20 m²tlm²s de edificabilidad neta, o PROD-3.B.

Superficie de suelo: 23. 771,00 m²s

Techo máximo: 32. 754,00 m²t

Índice de edificabilidad: 1,38 m²/m²s.

2.4 SERVICIOS URBANISTICOS EXISTENTES.

En cuanto a los servicios urbanísticos existentes, el ámbito dispone de calles urbanizadas y con servicios en la totalidad del perímetro, excepto en el lateral Este donde se prevé la ejecución de un nuevo vial. La calle Torre del Mar y la calle Nerja tienen servicios urbanos y acerado, y el frente de la calle Joaquín Vargas tiene servicios urbanos, pero carece acerado y vía de servicio en el frente de la manzana.

En la esquina de calle Torre del Mar y calle Joaquín Vargas, se encuentra un centro de transformación eléctrico, así como un cuadro de regulación del alumbrado público.

Se ha procedido a la demolición de las instalaciones, preexistente, de suministro de agua del Polígono Santa Teresa consistentes en un depósito elevado y uno semienterrado, ambos en desuso.

Asimismo, existen redes de telefonía en las proximidades del Sector.

Todos los viales existentes disponen de red municipal de saneamiento, así como alumbrado público.

Código Seguro De Verificación	5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	07/03/2024 13:49:46
Observaciones		Página	10/92
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

3.1 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION.

La ordenación adoptada en el presente Estudio de Detalle, se justifica según las previsiones del Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga de 2011, ajustándose a la realidad física que se deduce del levantamiento topográfico que se adjunta al expediente.

Los objetivos de la propuesta de ordenación son los que se relacionan a continuación:

- Atendiendo a la realidad física del sector, se plantean dos fases de actuación en función de su grado de consolidación actual. Dado que no se ha delimitado ninguna Unidad de Ejecución, ni asignado ningún sistema de actuación para el desarrollo y gestión urbanística del sector, se diferencian dos fases para facilitar la viabilidad de la actuación, atendiendo a la oportunidad que ofrecen las parcelas vacantes existentes.
- Para el objetivo final de las obras para mejorar y completar la urbanización del sector, se reparten las cargas urbanísticas en las dos fases, de acuerdo al apartado 3.8 de este estudio.
- Se incluye en toda la planimetría la base topográfica real y a escala adecuada 1:500. Se incluye la fase 2 en la topografía y se aclaran los linderos.
- Se desarrolla la fase 2 con el mismo nivel de definición de la fase 1, aunque sea esta última la que va a ejecutarse antes, diseñando la ordenación de volúmenes de ambas fases. Teniendo en cuenta la fragmentación parcelaria de la fase 2, se plantea una ordenación viable para los propietarios que quieran ponerse de acuerdo en el desarrollo de la misma; todo ello para cumplimiento del objetivo incluido en la ficha del PGOU de *“generar la nueva fachada de la ciudad ante el aeropuerto, con destino preferente a acoger usos empresariales incentivados por la proximidad al mismo, sí bien desarrollando actividades en la gama que va desde la logística aeroportuaria (actividades de segunda y tercera línea) hasta terciaría, sin evitar usos industriales tradicionales a condición de la compatibilidad de sus instalaciones con la imagen de calidad del conjunto.”*
- Se especifica y aclara que en la fase 2 (en tanto no se cumplan con las cargas derivadas de este estudio de detalle) solo se admiten actuaciones para renovar las edificaciones existentes, no permitiéndose en ningún caso ampliar ni consolidar parcelas aun vacantes en esta fase con la ordenanza PROD-4B.
- Se aborda el problema de la inundabilidad de manera conjunta para las dos fases, aportando un nuevo Estudio Hidráulico que abarca la totalidad del Sector.
- Se define la cota de implantación de la fase 2 y su relación con los viales existentes con el mismo grado de definición de la fase 1, atendiendo a las recomendaciones del Estudio Hidráulico.
- Se resuelven los accesos y operaciones de carga y descarga de la fase 1, así como la fase 2, dentro de los límites de cada parcela privada. Las entradas y salidas de vehículos a las instalaciones previstas se desarrollarán de acuerdo a las condiciones previstas en el PGOU, resolviéndose los desniveles mediante

Código Seguro De Verificación	5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	07/03/2024 13:49:46	
Observaciones		Página	11/92	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

rampas de acceso en el interior de las parcelas privadas y manteniendo los vados que se planteen lo dispuesto en art. 13 de la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero sobre Vados Vehiculares. Asimismo, será de aplicación 12.2.41. Condiciones de habitabilidad de los Usos Industrial y Logístico en lo relativo a las operaciones de carga y descarga.

Además de lo establecido en los informes emitidos, se han retomado las reuniones con los técnicos municipales para fijar una serie de criterios a incluir en este nuevo documento, que serán condicionantes para las futuras Licencias de Obra de las distintas parcelas, y que se relacionan a continuación:

- El propietario de la fase 1 urbanizará, en su totalidad (tramos comprendidos en ambas fases), el vial de nueva creación (paralelo a la calle Torre del Mar) , durante el desarrollo de las obras para mejorar y completar la urbanización de la fase 1 (siempre que no se afecten a parcelas edificadas y con actividad en funcionamiento).
- Se ha procedido a la cesión de la superficie de suelo (puesta a disposición municipal) correspondiente a los viales a ejecutar en la fase 1 mediante escritura notarial con fecha 22 de noviembre de 2023 que se adjunta como Anexo 6.7.
- Todas las edificaciones existentes dentro del sector se encuentran en la fase 2, siendo naves antiguas pero que albergan negocios en pleno funcionamiento.
- Tratamiento del muro perimetral que se genera en el perímetro de las parcelas edificables, si fuera necesario elevarlas respecto a los viales circundantes como medida de prevención de riesgos de inundación. Este muro tendrá tratamiento de fachada, con una terminación que dignifique la imagen que se pretende renovar.
- Tratamiento ajardinado perimetral con arbolado de porte no inferior a 3 m. en las aceras que conforman el contorno de la manzana, que facilite la integración visual con los espacios libres próximos al ámbito. Se tratará de dotar al conjunto de un aspecto que rompa con la apariencia de Polígono Industrial para constituir la nueva imagen de fachada renovada hacia el Rio y el Aeropuerto.
- La fase 1 tendrá la obligación de ejecutar un muro de contención en la linde con la fase 2 (si fuera necesario) para contener la elevación de la plataforma de la parcela en tanto no se desarrolle esta fase.

Además de lo establecido con anterioridad, se incluyen los aspectos indicados en los informes emitidos en relación al nuevo documento presentado y que se relacionan a continuación:

- Se han incorporado las modificaciones necesarias, consecuencia de la aprobación de la disposición transitoria tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).
- Se modifica el plano de arbolado para dar mayor porte al arbolado en cumplimiento de las determinaciones del PGOU. Se incluye detalle de los alcorques en los planos aumentando las dimensiones a 1,20x1,20 m. para albergar arbolado de mayor porte. Se incluye un sub-apartado de urbanización en el apartado de ordenanzas. Se incluye mas arbolado en el interior de la fase

Código Seguro De Verificación	5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	07/03/2024 13:49:46	
Observaciones		Página	12/92	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

2, siendo esta la fachada del conjunto al aeropuerto.

- Se ha eliminado el plano de infografías para no considerar vinculante la propuesta que reflejaban y evitar confusiones a futuro.
- Se reduce y adecua el apartado de ordenanzas.
- Se completa la memoria de sostenibilidad económica.
- Se aporta RESUMEN EJECUTIVO.
- Los accesos a las parcelas se definirán en los correspondientes proyectos edificatorios.
- Se aclaran los accesos a la parcela de la fase 1, definiéndose el sentido de la circulación dentro de la parcela, planteando entrada y salida obligatoria, y se elimina el solape entre alineación y rampas.
- Se elimina el acceso al vial de servicio desde Calle Joaquín Vargas junto al centro de transformación.
- Se aporta esquema de las infraestructuras propuestas para el viario nuevo, así como las acometidas a la red municipal.
- Se ha procedido a la demolición a los depósitos existentes, tanto el elevado como el semienterrado.
- Se han ajustado (y modificado) las cargas generadas por las obras para mejorar y completar la urbanización relativas a la 1ª y 2ª fase, consecuencia de las alegaciones, incorporando en la 1ª fase la ejecución de la totalidad del vial de nueva ejecución.
- Se ha fijado una parcela mínima que permita, dentro de las directrices de este estudio de detalle, llevar a cabo la renovación de la edificación o edificaciones de la fase 2 en agrupaciones parcelaria menores al ámbito determinado para esa fase.
- Consecuencia del informe referente a las afecciones de servidumbre hidráulica, se ha incorporado lo siguiente:

De acuerdo a las conclusiones del informe emitido por la consejería competente en materia de Aguas de fecha 4/10/2022, en coherencia con el artículo 78.1 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986 de 11 de abril), se considera que no cabe exigir la autorización previa por parte de esta Administración Hidráulica Andaluza con relación a los proyectos derivados del desarrollo urbanístico informado, salvo que se modifiquen las oportunas previsiones recogidas al efecto, y se produzcan nuevas afecciones al dominio público hidráulico, zona de policía de cauces, zona de flujo preferente y zona inundable definidas en los artículos 9 a 14.bis del citado reglamento; independientemente que deban ser comunicados al organismo de cuenca.

En relación a lo anterior, para la tramitación de nuevas actividades y usos del suelo en la zona de policía, y siendo de aplicación lo establecido en el artículo 78 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril,

Código Seguro De Verificación	5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	07/03/2024 13:49:46	
Observaciones		Página	13/92	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas , y ya que actualmente se están ejecutando obras de protección del cauce del Río Guadalhorce que van a modificar las zonas inundables de parte de la cuenca y más concretamente de la zona en la que se encuentra el ED.G10 que, seguramente, se concreten en una disminución de la zona de afección provocada por el río.

En virtud que esa disminución de la zona de afección modificará las condiciones de implantación de las futuras edificaciones, la cota de referencia (o implantación) de estas se podrá ajustar en el proyecto de edificación siempre que se cuente con un informe favorable del Servicio de D.P.H. y Calidad de las Aguas de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural de la Delegación Territorial en Málaga.

- Consecuencia del informe referente a las afecciones de servidumbre aeronáutica, se ha incorporado lo siguiente:

De acuerdo a las conclusiones del informe emitido el 22/12/2020 por la Dirección General de Aviación Civil de la Secretaría General de Transportes y Movilidad del Ministerio De Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, se incluye un anexo gráfico específico de Servidumbre Aeronáutica y se justifica el cumplimiento de la misma en el apartado 3.2 de esta memoria siguiendo el condicionado incluido en dicho informe, que se emite en sentido favorable en lo que a servidumbres aeronáuticas se refiere.

3.2 JUSTIFICACION DE LA ORDENACION PROPUESTA.

El análisis urbanístico realizado respecto al ámbito del sector, donde se han considerado, entre otras, cuestiones como la forma urbana del ámbito de actuación, su topografía, las condiciones de borde en relación a los suelos consolidados del entorno y los elementos de infraestructura viaria que permiten la accesibilidad al mismo, así como las tipologías edificatorias permitidas por el vigente PGOU, conducen a plantear una ordenación urbana cuyas ideas básicas se han relacionado en el apartado anterior. Esta ordenación se justifica con el cumplimiento de los objetivos marcados en la ficha del Plan General.

En este sentido, el Estudio de Detalle plantea las nuevas alineaciones en toda la manzana, mantiene la rasante consolidada en la calle Torre del Mar, define las del nuevo vial situado en el frente este del ámbito y las ajusta en la calle Nerja con el fin de dar continuidad al perímetro de la nueva configuración de la manzana . En dicho vial, reflejado en el PGOU, se fijan las alineaciones y el acuerdo curvo para conectar con la calle Nerja existente en la esquina sureste (si bien el radio de curvatura se definirá con detalle en el proyecto de obras para mejorar y completar la urbanización). Se fijan asimismo las rasantes de la nueva calle , teniendo en cuenta la cota de los terrenos contiguos, en su límite oriental, que presentan una sobre elevación sobre los suelos de la manzana objeto del estudio. Asimismo, se han tenido en cuenta las condiciones de inundabilidad para las futuras edificaciones que se sitúa a las cota 10,55 de acuerdo con las conclusiones del Estudio Hidráulico que se adjunta como anexo al Estudio de Detalle.

La nueva propuesta viaria se desarrollará mediante un proyecto de obras para mejorar y completar la urbanización a los efectos del Artículo 12.2.20 Apartado 6 y 11.2 del PGOU.

Código Seguro De Verificación	5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	07/03/2024 13:49:46	
Observaciones		Página	14/92	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Dentro del ámbito del estudio de detalle se reurbanizará la calle Torre del Mar desde el bordillo límite con el Sector ED-9 hasta las parcelas edificables; al norte se ejecutará el viario de servicio y su conexión con la Calle Joaquín Vargas; por el sur se reurbanizará y ampliara la calle Nerja manteniendo su rasante actual y mejorando los acuerdos con la calle Torre del Mar y el nuevo viario que se ejecutará en el lindero este. Este nuevo viario dispondrá de un acerado de 3 m. en la fachada de las parcelas edificables del sector, una calzada que se reduce de 8 a 7 m. según recomendación del Servicio de urbanización e Infraestructuras y un acerado de anchura variable con un mínimo de 1 m. en la linde con el Sector SGIT-SNU-G.2 colindante. La rasante enlaza la actual de calle Joaquín Vargas, asciende hasta la cota recomendada por el Estudio Hidráulico y vuelve a descender hasta su encuentro con la Calle Nerja, tal como se grafía en los perfiles aportados en la planimetría del presente documento.

Así, la propuesta tiene su justificación en el cumplimiento de la afección sectorial hidráulica, en cuanto a la cota a la que deben situarse las nuevas áreas edificadas para su protección frente a las máximas avenidas de 500 años, en la situación actual de inundabilidad, en el curso bajo del río Guadalhorce.

El ámbito queda fuera de la zona de dominio público hidráulico DPH del río Guadalhorce, que se encuentra determinada en el PGOU de Málaga y reflejada en la planimetría correspondiente de información de este documento.

De acuerdo con el Artículo 34 del Plan Hidrológico de las Cuencas Mediterráneas, la Ley de Aguas, el Plan de Gestión de Riesgos de Inundación y el Plan de Prevención de Avenidas en cauces Urbanos Andaluces, al ser un suelo urbano consolidado, las nuevas edificaciones deben cumplir dos requisitos :

- Que se contemplen las medidas para la prevención de riesgos de inundación.
- Que dichas medidas no repercutan negativamente, de forma significativa, en el riesgo de inundación de los suelos aledaños.

Como anexo al Estudio de Detalle se acompaña Estudio de inundabilidad que se circunscribe al ámbito urbanístico del Estudio de Detalle, particularizando las consideraciones y estudios del comportamiento hidráulico realizados en el Estudio Hidráulico realizado por el Órgano de Cuenca en 2014.

Al estar clasificado como suelo urbano consolidado, el Plan de Gestión de Riesgos recoge unas recomendaciones para las nuevas edificaciones que en nuestro caso se desarrollan distinguiendo las dos situaciones en las que se encuentran las parcelas y propiedades.

En el caso de las parcelas actualmente consolidadas, todas ellas con fachada a calle Nerja y Torre del Mar e incluidas en la Fase 2, las medidas de protección frente a los riesgos de inundación se afrontarán cuando los propietarios decidan ponerse de acuerdo para adaptarse a las nuevas determinaciones del PGOU que el presente Estudio de Detalle desarrolla, para lo cual se dan las pautas para elevar las futuras edificaciones y evitar así riesgos de inundaciones. En tanto los propietarios decidan mantener las edificaciones existentes, asumirán los riesgos que supone mantenerse por debajo de la cota recomendada.

En el caso de las parcelas vacantes agrupadas en la denominada fase 1, el estudio de inundabilidad determina las medidas de protección para la nueva edificación que deberán adoptarse y que, cómo el propio Estudio Hidráulico demuestra, no suponen afección a terceros, al igual que en la fase 2.

Código Seguro De Verificación	5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	07/03/2024 13:49:46
Observaciones		Página	15/92
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Para resolver la elevación de la cota de referencia de la edificación en ambas fases se contempla elevar la rasante de las parcelas resultantes de 1,50 a 1,85 m creando un muro perimetral; sobre esta cota de la parcela se elevaran las edificaciones sobresaliendo 1,20 m. manteniendo así la consideración de planta baja. Las nuevas edificaciones se deberán ajustar a las condiciones de transformación del terreno y su entorno urbanizado además de adoptar las medidas de protección complementarias establecidas en el Estudio Hidráulico que se adjunta cómo anexo al estudio de detalle.

No obstante de forma genérica, tal como se establece en la regulación del Estudio de Detalle, se limitan los usos posibles de acuerdo a la normativa para suelos inundables recogida en el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Andalucía (PCAI).

Además de las afecciones hidráulicas, el planeamiento de este ámbito podría ser informado si procede por la Agencia Estatal de Seguridad Aérea del Ministerio de Fomento AESA, por posible afección de las servidumbres aeronáuticas, aunque no se encuentre determinado en su ficha urbanística.

Conforme a lo que establece el artículo 9.3.18.3 del Plan General de Málaga serán de aplicación las Servidumbres Aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio (BOE nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, y Decreto 584/72, de 24 de febrero (80Enº69, de 21 de marzo) de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/74, de 9 de agosto (BOE nº218, de 11 de septiembre) y por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre (BOE nº303, de 19 de diciembre). Real Decreto 1842/2009, de 27 de noviembre, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga (BOE nº25, de 29 de enero de 2010). También la Propuesta de Servidumbres Aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Málaga aprobado por Orden FOM/2615/2006 del Ministerio de Fomento de 13 de julio de 2006 (BOE nº189, de 9 de agosto), definidas en base al Decreto de Servidumbres Aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional OACI.

La totalidad del ámbito del estudio de detalle se encuentra incluida en zonas de servidumbres aeronáuticas legales correspondientes al Aeropuerto de Málaga para las servidumbres radioeléctricas, en la envolvente de servidumbres de operación de las aeronaves, y en la envolvente de servidumbres de aeródromo. Las alturas de edificación, incluido cualquier elemento sobresaliente, no podrán sobrepasar las de las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas reflejadas en el plano 1.5.6.1, según especifica el artículo 9.3.18 del PGOU. En este plano de servidumbres aeronáuticas del suelo urbano y urbanizable del PGOU, se representan las líneas de nivel de las superficies delimitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga que afectan al ámbito. Dichas limitaciones se encuentran entre las cotas 25 y 35 metros MSL, que determinan las alturas máximas de las edificaciones (respecto al nivel del mar), incluidos todos sus elementos (como pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos), así como los medios mecánicos necesarios para su construcción.. Se distingue el nivel de regulación de acuerdo con la estructura parcelaria consolidada.

El umbral mínimo de la superficie limitadora, dentro del ámbito geográfico del Estudio de Detalle ED G 10, de acuerdo con el plano de servidumbres, se sitúa por encima de 25 metros, en el extremo suroeste.

El volumen de la edificación propuesta en cualquiera de las fases se sitúa **por encima de 25 metros**, al fijarse la plataforma para la edificación, a la cota 10,55 m por exigencias de inundabilidad, y ser la altura máxima de la edificación 15,00 m; se encuentra, por tanto, por

Código Seguro De Verificación	5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	07/03/2024 13:49:46
Observaciones		Página	16/92
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



debajo de la superficie limitadora (cota máxima 25,55 msnm, frente a la limitadora máxima **por encima de 25 metros**).

Según el artículo 10 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas modificado por Real Decreto 297/2013 la superficie comprendida dentro de la proyección octogonal sobre el terreno del área de servidumbres de aeródromo y de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculiten para la implantación o ejercicio de dichas actividades y abarcará entre otras:

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

Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones eléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas. Las infraestructuras viarias deberán también tener en cuenta las Servidumbres Aeronáuticas, evitando que la señalización, postes, etc..., invadan dichas superficies, provocando perturbaciones en las señales radioeléctricas para la navegación aérea.

La ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas, medios necesarios para la construcción ,incluidas grúas de construcción y similares) o plantación requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los Artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 modificado por Real Decreto 297/2013.

No podrán ser realizadas nuevas construcciones o modificaciones de las existentes que supongan incremento de altura de las mismas cuando sobrepasen las limitaciones impuestas por las servidumbres aeronáuticas. Las servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones

Código Seguro De Verificación	5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	07/03/2024 13:49:46	
Observaciones		Página	17/92	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

legales al derecho de propiedad en razón de la función de ésta, la resolución que a tales efectos se evacuase no generara ningún tipo de derecho a indemnización.

En los terrenos situados en las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea, cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, estará condicionado a que AESA, acredite que se garantiza la seguridad y, de manera significativa, la regularidad de las operaciones aéreas mediante un estudio aeronáutico que será informado técnicamente por AENA. En caso de que no se permitiese el desarrollo de lo previsto en estas zonas, tal circunstancia no dará lugar a indemnización alguna.

Tendrá prevalencia la normativa estatal en materia aeroportuaria, y en particular las disposiciones del Plan Director del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol.

En cuanto a la afección de la huella acústica del aeropuerto, los terrenos del estudio de detalle están dentro de la zona de afección acústica del Aeropuerto de Málaga, tanto en Leq noche, como en Leq día, independientemente de que los usos a desarrollar no son ni residenciales, ni de equipamientos

3.3 CONDICIONES DE EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

En el presente apartado se incluyen los siguientes condicionantes a incluir en las Licencias de Obra Mayor que se soliciten en el ámbito del Sector y que deben reflejarse en los acuerdos de concesión y expedición de las mismas:

- Tratamiento del muro perimetral que se genera en el perímetro de las parcelas edificables al estar obligados a elevarlas respecto a los viales circundantes como medida de prevención de riesgos de inundación. Este muro tiene una altura que oscila entre 1,80 m. en la fase 2 y 1,50 m. en la fase 1, debiendo tratarse como fachada con una terminación que dignifique la imagen que se pretende renovar.
- Tratamiento ajardinado perimetral con arbolado de porte no inferior a 3 m. en las aceras que conforman en contorno de la manzana, que facilite la integración visual con los espacios libres próximos al Sector. La ubicación del arbolado será vinculante. Se tratará de dotar al conjunto de un aspecto que rompa con la apariencia de Polígono Industrial para constituir la nueva imagen de fachada renovada hacia el río y el aeropuerto.
- Se deberán especificar las cargas correspondientes a cada Fase. Este reparto se concreta en el apartado de cargas que se detalla más adelante.
- Si fuese necesario, la fase 1 tendrá la obligación de ejecutar un muro de contención en la linde con la fase 2 para contener la elevación de la plataforma de la parcela en tanto no se desarrolle esta fase
- De forma que se pueda permitir una futura agrupación parcelaria para desarrollar la nueva edificación o edificaciones en la Fase 2, se establece la superficie de 3.000 m² como superficie mínima.
- Con fecha 8 de noviembre de 2022 se recibió el informe favorable en materia de aguas al estudio de detalle SUC G.10 “Santa Teresa Sur 3” emitido por el Servicio de D.P.H. y Calidad de las Aguas de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural de la Delegación Territorial en Málaga.



Código Seguro De Verificación	5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	07/03/2024 13:49:46
Observaciones		Página	18/92
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Actualmente, se están ejecutando obras de protección del cauce del Río Guadalhorce que van a modificar las zonas inundables de parte de la cuenca y más concretamente de la zona en la que se encuentra el ED.G10 que, seguramente, se concreten en una disminución de la zona de afección provocada por el río.

En virtud que esa disminución de la zona de afección modificará las condiciones de implantación de las futuras edificaciones, la cota de referencia (o implantación) de estas **se podrá ajustar en el proyecto de edificación** siempre que se cuente con un informe favorable del Servicio de D.P.H. y Calidad de las Aguas de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural de la Delegación Territorial en Málaga.

- Asimismo, si se plantean soluciones técnicas alternativas por las cuales no sea necesario el recrecido de la cota de referencia (o implantación) de las edificaciones, se podrá ajustar la cota de referencia (o implantación) de las edificaciones a esa propuesta autorizada, en el proyecto de edificación a tramitar, siempre que cuenten con la oportuna autorización por parte de la administración referida en el punto anterior.
- Asimismo, si se plantea como cerramiento perimetral un muro “impermeable” que haga innecesario, desde el punto de vista hidráulico, el recrecido de la cota de referencia (o implantación) de las edificaciones, se podrá ajustar la cota de referencia (o implantación) de las edificaciones a esa propuesta autorizada, en el proyecto de edificación a tramitar, siempre que cuenten con la oportuna autorización por parte de la administración referida en el punto anterior.

Se detallan en las siguientes imágenes la alternativa de recrecido de la plataforma de la parcela y la alternativa del cerramiento perimetral:

Código Seguro De Verificación	5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	07/03/2024 13:49:46	
Observaciones		Página	19/92	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

ESCALA HORIZONTAL 1:500
ESCALA VERTICAL 1:250



ESCALA VERTICAL 1:250



De acuerdo con el artículo 78.1 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico (RD849/1986 de 11 de abril), se considera que no cabe exigir la autorización previa por parte de esta Administración Hidráulica Andaluza con relación a los proyectos derivados del desarrollo urbanístico informado, salvo que se modifiquen las oportunas previsiones recogidas al efecto, y se produzcan nuevas afecciones al dominio público hidráulico, zona de policía de cauces, zona de flujo preferente y zona inundable definidas en los artículos 9 a 14.bis del citado reglamento; independientemente que deban ser comunicados al organismo de cuenca.

3.4 INTEGRACION EN LA ESTRUCTURA URBANA COLINDANTE.

La ordenación planteada en el estudio de detalle, ajusta la establecida en el PGOU a la situación del viario existente, en los tres frentes donde el viario está consolidado y urbanizado. Estos ajustes mantienen el cómputo de superficie viaria estimada en el PGOU. Al no existir en el interior del ámbito de actuación otros tipos de usos, el resto de los suelos no destinados a viario se corresponden con los suelos edificables que mantienen en el estudio de detalle la estructura parcelaria existente. En el plano de alineaciones se fija gráficamente la anchura viaria total de cada tramo de calle, que determina la línea que deslinda el espacio público viario y el privado de las parcelas que dan fachada a ese vial. Las rasantes de los ejes, se han mantenido en las calles Torre del Mar, Joaquín Vargas y la calle Nerja, proponiéndose una rasante para el nuevo viario en el límite este del ámbito quedando determinada por el perfil longitudinal propuesto.

Las secciones tipo viarias que delimitan la manzana serán las siguientes:

- Calle Torre del Mar : 12,50 m entre bordillo existente y alineación.
Se mantiene el acerado incluido en el Sector ED-G.9 y a partir de este, se compone de 7 m. de calzada, 2,50 m. de aparcamientos y 3 m. de acerado. Se mantiene la rasante actual.
- Calle Nerja: 14,00 m entre alineaciones.
A partir del eje del futuro vial, el viario consta de 4 m. de calzada y 3 m. de acerado. Se mantiene la rasante actual.
- Calle Joaquín Vargas: 37,50 m entre alineaciones.
La sección del viario de servicio incluido en el Sector se compone de 4 m. de acera, 2 m. de aparcamientos, 4 m. de calzada y un acerado de anchura variable con un mínimo de 2 m. Se mantiene la rasante actual.
- Nueva calle: 11,00 m entre alineaciones.
Se compone de acera de 3 m., calzada de 7 m. y acera de anchura variable con un mínimo de 1 m. La rasante que se plantea tiene una suave pendiente hacia la división entre fases y a partir de ahí desciende hasta la rasante de la calle Nerja. Este perfil nos permite adaptarnos a los terrenos colindantes.

La superficie de viario no consolidada, perteneciente al ámbito del Estudio de detalle, se cederá mediante el proceso de renovación de la edificación de cada fase con la alineación resultante del Estudio de Detalle.

El Estudio de Detalle fija en planos, las alineaciones y rasantes de la manzana completa y tendrán la consideración de máxima, pudiendo la edificación plantear los retranqueos necesarios para la funcionalidad de los usos a los que se destinen las parcelas privadas. La separación a linderos de la edificación se regula mediante la ordenanza de aplicación.

Las alineaciones y separaciones a linderos existentes en las parcelas edificadas, mantendrán su vigencia en tanto no se inicie el proceso de renovación.



Código Seguro De Verificación	5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	07/03/2024 13:49:46
Observaciones		Página	22/92
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



En el caso de la nueva vía al Este de la manzana, también se establece en el estudio de detalle las alineaciones y rasantes. Su ejecución, así como el resto de actuaciones en los viarios existentes, se realizará mediante el correspondiente Proyecto de obras para mejorar y completar la urbanización y serán vinculantes para cualquier proceso de licencia de edificación.

La ordenación de volúmenes y rasantes de ambas fases son vinculantes. Si en el proceso de renovación de la Fase 2 se requiere modificar las mismas, tendrá que redactarse el correspondiente Estudio de Detalle para proponer una nueva ordenación. Se pretende, con la ordenación propuesta, alcanzar uno de los objetivos primordiales del este documento, en cumplimiento de las determinaciones de la ficha del PGOU que no es otro que crear una nueva fachada de la ciudad hacia el Aeropuerto. Para ello se ha diseñado una composición formal con entidad que sirva de base para las futuras edificaciones y aporte un nuevo concepto de fachada, evitando la imagen tradicional de los polígonos industriales.

3.5 ADECUACIÓN AL MARCO LEGAL Y AL PLAN GENERAL

El artículo 71 de la Ley 7/2021 de Impulso de Sostenibilidad del Territorio de Andalucía establece:

- “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.”*

En relación con lo anterior, el Estudio de Detalle que se propone tiene como finalidad fijar las alineaciones y rasantes viarias del ámbito y establecer la ordenación de volúmenes de las parcelas pertenecientes al ámbito de estudio.

El Estudio de Detalle no incrementa el aprovechamiento urbanístico del ámbito, no suprime suelo dotacional, ni le afecta negativamente, no altera la ordenación de terrenos colindantes y no modifica el uso urbanístico del suelo.

El Estudio de Detalle no se ve afectado por el planeamiento territorial vigente, ya que tanto el sistema general de espacios libres de interés territorial del Parque de la desembocadura del río Guadalhorce , como el eje radial de interés territorial del viario metropolitano de la antigua carretera de la Azucarera-Intelhorce y calle Joaquín Vargas quedan fuera del ámbito delimitado.

El PGOU de Málaga establece en su artículo 2.3.10, las determinaciones para la formulación de un Estudio de Detalle. Se extraen en este apartado las que se consideran fundamentales en este caso para la ordenación resultante del Estudio de Detalle y que se concretan en los epígrafes 1, 2, 3 y 4 del citado Artículo .

- 1. Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en el presente Plan o en los instrumentos de planeamiento y desarrollo del Plan General, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta del interesado, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados para el mejor logro de los objetivos y fines del planeamiento .*
- 2. En aquellos supuestos en que se imponga como necesaria la formulación de*



Código Seguro De Verificación	5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	07/03/2024 13:49:46
Observaciones		Página	23/92
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



un Estudio de Detalle, la aprobación de éste constituye un presupuesto a la ejecución del planeamiento.

3. En aquellos ámbitos caracterizados por una ordenación unitaria, el Estudio de Detalle se referirá al conjunto del mismo.

4. Los Estudios de Detalle tienen por objeto en áreas de suelos urbanos de ámbitos reducidos:

4.1. Establecer alineaciones y rasantes de cualquier viario, completando las que ya estuviesen señaladas en el suelo urbano por el Plan General o por los Planes Parciales o Especiales que lo desarrollen, en las condiciones fijadas por esos instrumentos.

4.2. Reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en este Plan, o en los Planes Parciales o Especiales que desarrollen aquél, de acuerdo con las condiciones que fijan las presentes Normas, adaptando a las situaciones de hecho las que por error u omisión manifiesta se contuvieran en los planos.

4.3. Establecer la ordenación concreta dentro de cada ámbito territorial objeto de Estudio de Detalle, en desarrollo de las determinaciones y especificaciones del presente Plan o de los Planes Parciales o Especiales que desarrollen aquél de:

a) Los volúmenes arquitectónicos.

b) El trazado del viario local de segundo o tercer orden en los términos establecidos en el Título VII.

c) La localización de los espacios públicos y dotaciones comunitarias .

4.4. Reajustar y adaptar la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos, el trazado del viario local de segundo o tercer orden en los términos establecidos en el Título VII, y la localización del suelo dotacional público, previstas en el presente Plan o de los Planes Parciales o Especiales que desarrollen aquél, adaptándolas a las situaciones de hecho las que por error u omisión se contuvieran en los planos. En otro caso, esta labor únicamente podrá realizarse si el presente Plan o de los Planes Parciales o Especiales que desarrollen aquél lo habilita de forma expresa y con respeto a los límites establecidos en el propio Plan.

En relación con las condiciones de ejecución de las cargas previstas, el Proyecto para mejorar y completar la urbanización que desarrolle las determinaciones del Estudio de Detalle, se ajustará a las normas técnicas de urbanización de la Gerencia Municipal de Urbanismo e Infraestructuras de Málaga, incorporando como cargas externas aquellas obras que sean necesarias para complementar los servicios urbanos existentes en el viario urbano del entorno, en relación con la demanda estimada de servicios urbanos del Sector, de acuerdo con las directrices municipales, todo ello en cumplimiento de las determinaciones del PGOU.

De acuerdo a la disposición transitoria tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) que establece:

1. Los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico, así como los instrumentos de gestión y ejecución del planeamiento, que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de esta ley podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma. A estos efectos, se considerarán iniciados los procedimientos con el primer acuerdo preceptivo del órgano competente para la tramitación, conforme a lo previsto en la legislación urbanística, y, en el caso de los instrumentos de planeamiento

Código Seguro De Verificación	5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	07/03/2024 13:49:46
Observaciones		Página	24/92
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



sometidos a evaluación ambiental estratégica, con la solicitud de inicio de este procedimiento.

2. No obstante, dichos procedimientos podrán tramitarse conforme a las determinaciones de esta ley siempre que se puedan conservar los informes, pronunciamientos sectoriales y actuaciones del órgano ambiental, por no ver afectado su contenido.

Indicar que la tramitación del expediente correspondiente al presente estudio de detalle se produjo con carácter anterior a la aprobación de la entrada en vigor de la nueva legislación, de hecho, la aprobación inicial del mismo se produjo en la Junta de Gobierno Local del 11 de septiembre de 2020.

3.6 ASIGNACION DE USOS Y APROVECHAMIENTOS.

Los parámetros de la Ficha del Sector aprobados en el Plan General son los siguientes:

IDENTIFICACION	ED-G.10 "SANTA TERESA SUR 3"
SUPERFICIE SUELO	23.771,00 m ²
ORDENANZAS	PROD-5(OA) / PROD-3.B
INDICE EDIFICABILIDAD	1,38 m ² t/m ² s
TECHO MAXIMO	32.754,00 m ² t.

El ajuste del techo resultante en la unidad al proceso de edificación, se regula mediante la aplicación del índice de edificabilidad resultante conjuntamente con la ordenanza, y se calcula para cada Fase, dado que estas se desarrollaran en tiempos distintos.

Al ser el techo edificable máximo establecido en la ficha de planeamiento inferior al de ordenanza y resultar innecesario recurrir a figuras de gestión conjunta, el proyecto de edificación, en el trámite de solicitud de licencia, verificará que el techo consumido no excede al adjudicado en la regulación del estudio de detalle.

La regulación de usos se ajustará a la establecida en el Título VI de la Normativa del PGOU, considerándose en el ámbito del Estudio de Detalle como usos prohibidos los expresamente reseñados en el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces (PCAI) por sus condiciones de inundabilidad.

Como ya se ha mencionado en apartados anteriores, la superficie total del Sector resulta sensiblemente inferior a la prevista en el PGOU debido a ajustes en los límites que han supuesto la eliminación de un apéndice en el límite Sur del ámbito que resultaba incoherente con la realidad catastral y registral. El cuadro comparativo es el siguiente:

DETERMINACIONES	PGOU	E.D.
SUPERFICIE SUELO	23.771,00 m ²	23.580,57 m ²
TECHO EDIFICABLE	32.754,00 m ² t	32.541,18 m ²
INDICE EDIFICABILIDAD	1,38 m ² t/ m ² s	1,38 m ² t/ m ² s

En el ámbito no hay previsión de suelo para equipamiento público, por lo que el reparto de suelo se asigna a red viaria de dominio público y a parcelas privadas.

El suelo destinado al Sistema Local de Comunicaciones compuesto por la Red Viaria, de carácter rodado, y la Red de Itinerarios Peatonales formada por los ámbitos con aceras, se establecen de *uso y dominio público*.

El Sistema Técnico destinado a uso de Centro de Transformación de energía eléctrica, se mantiene en su misma ubicación ya que es propiedad de la Compañía Suministradora. Actualmente da servicio al Polígono Santa Teresa, pero si su capacidad no fuera suficiente para el desarrollo de las nuevas parcelas, los nuevos Centros de Transformación deberán albergarse en el interior de las parcelas privadas.

El resto de suelo corresponde a las parcelas netas edificables de uso y titularidad privados con una edificabilidad bruta de 1,38 m²t/m²s (m² de techo por cada m² de suelo) que constituye el aprovechamiento lucrativo del sector y será aplicable al suelo bruto de cada una de las fases.

La fase 1 se desarrollará con antelación al resto, al ser de un solo propietario; resulta de sus límites una superficie de 13.378,59 m² e incluye el Centro de Transformación mencionado. La fase 2 requerirá el acuerdo entre propietarios debido a la diversidad de estos. Tiene una superficie de 10.201,98 m² y la ordenación de volúmenes pretende agrupar su aprovechamiento en un edificio representativo. Esta ordenación deberá facilitar el acuerdo entre propietarios interesados en mejorar sus instalaciones para adaptarlas a las nuevas determinaciones del Plan General.

Se resume la información urbanística en el cuadro de características que se incluye a continuación:

CUADRO RESUMEN DE CARACTERISTICAS

ED-G.10	Parámetros urbanísticos	Superficies	Edificabilidad
	Superficie ámbito	23.580,57 m ² s	
	Superficie parcela neta	16.526,13 m ² s	PROD-4.B, PROD-3.B y PROD -5
	Viario público nuevo	3.610,20 m ² s	
	Viario público existente	3.421,56 m ² s	
	Total viario publico	7.032,64 m ² s	
	Sistema Técnico (C. Transform.)	21,68 m ² s	
	Techo máximo edificable		32.541,18 m ² t (1,38 m ² t/m ² s)
	Altura máxima		PB+2 (15 m)

Código Seguro De Verificación	5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	07/03/2024 13:49:46
Observaciones		Página	26/92
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Cuadro de ordenación por fases		Superficies	Edificabilidad
FASE 1	Superficie fase	14.665,54 m²s	
	Superficie parcela neta	9.533,14 m²s	PROD-3.B y PROD-5
	viario público nuevo	3.446,59 m²s	
	viario público existente	1.664,13 m²s	
	total viario público	5.110,72 m²s	
	Centro de transformación	21,68 m²s	
	Techo máximo edificable		18.462,45 m²t (1,38 m²t/m²s)
	Altura máxima		PB+2 (15 m)
FASE 2	Superficie fase	8.914,91 m²s	
	Superficie parcela neta	6.992,99 m²s	PROD-4.B(*), PROD-3.B y PROD-5
	viario público nuevo	163,61 m²s	
	viario público existente	1.757,43 m²s	
	total viario público	1.921,92 m²s	
	Techo máximo edificable		14.078,73 m²t (1,38 m²t/m²s)
	Altura máxima		PB+3 (15 m)
Total ED-G10		23.580,45 m²s	32.541,18 m²t (1,38 m²t/m²s)

La diferencia de 12 cm² en la totalidad de la superficie del ámbito se debe a los decimales.

(*) La ordenanza PROD-4.B solo se aplicara para actuaciones de mantenimiento y conservación de las naves existentes, en ningún caso se permite actuar sobre parcelas vacantes.

3.7 CUMPLIMIENTO NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD.

La Orden de 9 de enero de 2012 aprueba 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. Siguiendo este modelo y sus instrucciones, se aporta la documentación justificativa correspondiente en el ANEXO: FICHAS DE CUMPLIMIENTO NORMATIVA ACCESIBILIDAD.

La Ley 1/1999, de 31 de marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, regula en su Título VII las condiciones que deben reunir, entre otros entornos, las vías públicas, las edificaciones y los medios de transporte, de manera que resulten accesibles a las personas con discapacidad. En desarrollo de la citada Ley, se aprobó el Decreto 293/2009, de 7 de julio, como Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía. Este Reglamento establece en el artículo 7 la obligación de justificar su cumplimiento en la memoria de los proyectos o documentos técnicos a los que resulte de aplicación, especificando los parámetros dimensionales y dotacionales, así como, las prescripciones recogidas en el mismo, de forma que, a modo comparativo, se pueda verificar su observancia.

Teniendo en cuenta que la normativa andaluza citada se ha visto modificada por la legislación básica estatal recogida en el Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad, y la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, los modelos de fichas justificativas incorpora en su contenido la justificación de las nuevas prescripciones y parámetros estatales.

Por último reseñar que los modelos de fichas justificativas permite recoger las prescripciones de las Ordenanzas locales que, en su caso, resulten de aplicación, con la finalidad de facilitar la simplificación de la documentación técnica de justificación de la normativa autonómica y local de accesibilidad. La normativa local que se recoge en la columna de ordenanza, en

Código Seguro De Verificación	5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	07/03/2024 13:49:46	
Observaciones		Página	27/92	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

nuestro caso, se refiere a la Ordenanza Reguladora de Accesibilidad del Municipio de Málaga, publicada en el BOP el 20 de febrero de 2004.

De la clasificación de fichas, lo que procede en este caso es justificar la Ficha I Infraestructuras y urbanismo. Su justificación deberá cumplirse específicamente en el proyecto de obras para mejorar y completar la urbanización que se redacte para la ejecución.

Accesibilidad de servicio de protección contra incendios:

La normativa del Plan General de Málaga recoge en su artículo 12.2.32 que, respecto a la Accesibilidad del Servicio de Protección Contra Incendios, cualquier edificio que se construya deberá disponer de espacio exterior hasta el cual sea posible el acceso de los vehículos contra incendios. Dicho espacio definido como espacio de maniobras, deberá cumplir las condiciones fijadas en la Ordenanza Municipal Contra Incendios vigente, así como en Código Técnico de la Edificación.

En la ordenación propuesta de la edificación y los espacios públicos de este estudio de detalle se garantizan estas disposiciones. Toda la edificación propuesta tiene acceso desde el viario y/o acceso desde itinerarios libres de obstáculos, con ancho suficiente y capacidad para soportar vehículos de emergencia.

ANEXO: FICHAS DE CUMPLIMIENTO NORMATIVA ACCESIBILIDAD.



Accesibilidad en los espacios urbanizados

- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
- 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.
- Ordenanza municipal de accesibilidad Ayuntamiento de Málaga

TRABAJO:	ESTUDIO DE DETALLE ED-G.10. "SANTA TERESA SUR 3". MODIFICADO 2º
ENCARGANTE:	DERICHEBOURG ESPAÑA S.A.
UBICACIÓN:	CALLE TORRE DEL MAR. POLÍGONO INDUSTRIAL SANTA TERESA. ZONA GUADALHORCE. MÁLAGA
INGENIERO DE CAMINOS	AGUSTIN SÁNCHEZ GUIADO

Tipo de actuación:

☒ Nueva construcción



Página 27

Código Seguro De Verificación	5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	07/03/2024 13:49:46	
Observaciones		Página	28/92	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

☐ Reforma (mejora, restauración, modernización, adaptación, adecuación...)

La presente justificación se corresponde a los siguientes trabajos:

☒ Redacción de planeamiento urbanístico, o de las ordenanzas de uso del suelo y edificación

☐ Redacción de proyectos de urbanización

☐ Obras de infraestructura y urbanización

☐ Mobiliario urbano

☐ Espacios y dependencias exteriores e interiores de utilización colectiva de los edificios, establecimientos e instalaciones (de propiedad privada) destinadas a un uso que implique concurrencia de público, aunque no se realice obra alguna.

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	≥1,50 m (O2)	No procede
Pendiente longitudinal		≤6,00 %	--	≤ 8,00 %	No procede
Pendiente transversal		≤2,00 %	≤2,00 %	≤ 2,00 %	No procede
Altura libre		≥2,20 m	≥2,20 m	≥ 2,10 m	No procede
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados).		--	≤0,12 m	(O3)	No procede
Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.	☐ En itinerarios peatonales	Ø ≤0,01 m	--	Ø ≤0,02 m	No procede
	☐ En calzadas	Ø ≤0,025 m	--	Ø ≤0,02 m	No procede
Iluminación homogénea		≥20 luxes	--	--	No procede
(1) Excepcionalmente, en zonas urbanas consolidadas se permite un ancho □□1,50 m, con las condiciones previstas en la normativa autonómica.					
(O2) En todos los casos en que esto no se pueda cumplir, deberá disponer al menos, de una anchura mínima tal que permita el paso de una persona en silla de ruedas (1,20 metros). Se admitirá en casos puntuales un ancho ≥ 0,90 m. en zonas consolidadas por la edificación y en puntos singulares.					
VADOS PARA PASO DE PEATONES (Rgto art.16, Orden VIV/561/2010 arts. 20,45 y 46)					
Pendiente longitudinal del plano	☐ Longitud ≤ 2,00 m	≤10,00 %	≤ 8,00 %	≤ 8,00 %	No procede
	☐ Longitud ≤ 2,50 m	≤8,00 %	≤6,00 %	≤8,00 %	
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a		≤2,00 %	≤2,00 %	≤2,00 %	
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)		≥1,80 m	≥1,80 m	≥2,00 m	
Anchura franja señalizadora pavimento táctil		= 0,60 m	= Longitud de	= 1,00 m	
Rebaje con la calzada		0,00 cm	0,00 cm	0,00 cm	
VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS (Rgto art.16, Orden VIV/561/2010 arts. 13,19,45 y 46)					



Código Seguro De Verificación	5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	07/03/2024 13:49:46
Observaciones		Página	29/92
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m			= Itinerario peatonal	≤8,00 %	≤8,00 %	No procede
Pendiente longitudinal en tramos ≥3,00 m			--	≤6,00 %	≤8,00 %	
Pendiente transversal			= Itinerario peatonal	≤2,00 %	≤2,00 %	
Rebaje de bordillo en el vado					≤5,00 m	
Longitud dejando franja libre paralela a la fachada de ≥ m no afectada por el vado			☐ Existen alcorques		1,00 m	
			☐ No existen alcorques		0,60 m	
PASOS DE PEATONES (Rgto art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 21, 45 y 46)						
Anchura (zona libre enrasada con la calzada)			≥Vado de peatones	≥Vado de peatones	≥2,00 m	No procede
☐ Pendiente vado 10%≥P>8%. Ampliación paso peatones.			≥0,90 m	--	--	
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= 0,80 m	--	= 1,00 m	
		Longitud	= Hasta línea fachada o	--	= Hasta línea fachada	
	Franja señalizadora pavimento táctil botones	Anchura	= 0,60 m	--	--	
		Longitud	= Encuentro calzada-	--	--	
ISLETAS (Rgto art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 22, 45 y 46)						
Anchura			≥Paso peatones	≥1,80 m	≥1,80 m	No procede
Fondo			≥1,50 m	≥1,20 m		
Espacio libre			--	--		
Señalización en la acera		Fondo dos franjas	= 0,40 m	--		
		Anchura	= 0,80 m	--		
	Nivel acerado	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,60 m	--		
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	--		

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			≥0,90 m	≥0,90 m	--	
	Altura		≥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						

Código Seguro De Verificación	5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	07/03/2024 13:49:46
Observaciones		Página	30/92
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Pasamanos. Ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura	0,65 m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	0,65 m y 0,75 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	☐ Trazado recto				
	☐ Generatriz curva. Radio	--	R ≥50 m		No procede
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio		3 ≤N ≤12	N ≤10	3 ≤N ≤16	
Peldaños	Huella	≥0,30 m	≥0,30 m	≥0,30 m	
	Contrahuella (con tabica y sin bocel)	≤0,16 m	≤0,16 m	≤0,16 m	
	Relación huella / contrahuella	0,54 ≤ 2C+H ≤	--	--	
	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	≥1,20 m	
Ancho mesetas		≥Ancho escalera	≥Ancho escalera	≥1,20 m	
Fondo mesetas		≥1,20 m	≥1,20 m	≥1,20 m	
Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de escalera		--	≥1,50 m	--	
Círculo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las		--	≥1,20 m	--	
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura	= Anchura escalera	= Anchura escalera	
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m	= 1,00 m	
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	≥0,90 m ≥1,10 m (1)	≥0,90 m ≥1,10 m (1)	--	
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 cuando el desnivel sea superior a 6,00 m					
Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura.	0,65 m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m	0,70 m y 0,75 m 0,90 m y 0,95 m	
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m	

Código Seguro De Verificación	5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	07/03/2024 13:49:46
Observaciones		Página	31/92
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Prolongación de pasamanos en embarques y desembarques			≥0,30 m	--	≥0,30 m	
En escaleras de ancho □□4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.						
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	--	--	No procede
	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Anchura puerta	--	--	
		Longitud	= 1,20 m	--	--	
	Altura de la botonera exterior		De 0,70 m a 1,20	--	--	
	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	☐ Una puerta	1,10 x 1,40 m	--	--	
		☐ Dos puertas	1,10 x 1,40 m	--	--	
☐ Dos puertas en ángulo		1,40 x 1,40 m	--	--		
Tapices rodantes	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho tapiz	--	--	
		Longitud	= 1,20 m	--	--	
Escaleras mecánicas	Franja 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	≥1,80 m ≥1,20 m si	
Longitud de tramos sin descansillos (1)			≤10,00 m	≤9,00 m	≤10,00 m	
Pendiente longitudinal (1)	Tramos de longitud		≤10,00 %	≤10,00 %	≤8,00 % (≤10,00	
	Tramos de longitud > 3,00 m y □□6,00 m		≤8,00 %	≤9,00 m	≤6,00 % (≤8,00 %) (O5)	
	Tramos de longitud > 6,00 m		≤8,00 %	≤6,00 %	≤6,00 % (≤8,00 %) (O5)	
(1) En la columna O. VIV/561/2010 se mide en verdadera magnitud y en la columna DEC.293/2009 (RGTO) en proyección horizontal						
(O5) Entre paréntesis se exponen los valores admitidos en casos puntuales consolidados por la edificación.						
Longitud máxima de tramos sin rellanos intermedios 10,00 m.						
Pendiente transversal			<2,00 %	<2,00 %	<2,00 %	
Ancho de mesetas			Ancho de rampa	Ancho de rampa	Ancho de	
	☐ Sin cambio de dirección		≥1 50 m	≥1 50 m	≥1 50 m	

Código Seguro De Verificación	5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	07/03/2024 13:49:46
Observaciones		Página	32/92
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Fondo de mesetas y	☐ Con cambio de dirección	>1,80 m	>1,50 m	>1,50 m	
	Anchura	= Anchura rampa	= Anchura meseta	--	
Franja señalizadora	Longitud			--	
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura(1)	≥0,90 m ≥1,10 m	≥0,90 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	De 0,90 a 1,10 m	--	
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05	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. 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
TÉCNICA

O. VIV/561/2010 DEC.293/2009 (Rgto) ORDENANZA DOC.

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	>0,50 m	No procede
	Altura	--	≥0,90 m	--	
Andamios o estabilizadores de fachadas con túneles	Altura del pasamano continuo	≥0,90 m	--	--	
	Anchura libre de obstáculos	≥1,80 m	≥0,90 m	≥1,00 m	
	Altura libre de obstáculos	≥2,20 m	≥2,20 m	≥2,10 m	
Señalización	☐ 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	--	--	
	☐ 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
A

DOC.
TÉCNICA

RESERVA DE PLAZAS. CONDICIONES TÉCNICAS (Rgto art. 30, Orden VIV/561/2010 arts. 35 y 43)

Código Seguro De Verificación	5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	07/03/2024 13:49:46
Observaciones		Página	33/92
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Dotación de aparcamientos accesibles		1 de cada 40 o fracción	1 cada 40 o fracción	≥2% del total	Cumple
Dimensiones	Batería o diagonal	≥5,00 x 2,20 m + ZT(1)	--	≥(5,00 x 3,60) m (O6)	Cumple
	Línea	≥5,00 x 2,20 m + ZT(1)	--	≥(5,00 x 3,60) m (O6)	Cumple
	(1) ZT: Zona de transferencia: - Zona de transferencia de aparcamientos en batería o en diagonal. Zona lateral de ancho ≥1,50 m y longitud igual a la de la plaza.				
(O6) Siempre que las circunstancias lo permitan, la longitud de las plazas reservadas será de 6,60 m. El ancho puede ser de 2,40 m cuando exista un espacio libre mínimo de 1,20 m por el lado del conductor.					

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO				
PARQUES, JARDINES, PLAZAS Y ESPACIOS PÚBLICOS				
NORMATIVA TÉCNICA		O. VIV/561/2010 DEC.293/2009 (Rgto) ORDENANZA DOC.		
REQUISITOS GENERALES (Rgto arts. 34 y 56 Orden VIV/561/2010 arts. 7 y 26)				
Los caminos y sendas reúnen las condiciones generales para itinerarios peatonales (ver cuadro correspondiente), y además:				
Compactación de tierras	90 % Proctor modif.	90 % Proctor modif.	90 % Proctor modif.	No procede
Altura libre de obstáculos	--	≥2,20 m	≥2,10 m	
Altura mapas, planos o maquetas táctiles en zona de acceso	--	De 0.90 a 1.20 m	--	

Zonas de descanso	Distancia entre zonas		≤50,00 m	≤50,00 m	--	
	Dotación	Banco	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio	
		Espacio libre	Ø ≥1,50 m a un	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	--	--	No procede
	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	--	--	

Código Seguro De Verificación	5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	07/03/2024 13:49:46	
Observaciones		Página	34/92	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==			
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						
PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL						
NORMATIVA			O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZ A	DOC. TÉCNICA
PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL						
Itinerarios accesibles sobre la arena de la playa						
desde todo punto	Superficie horizontal al final del itinerario		≥1,80 x 2,50 m	≥1,50 x 2,30 m	≥1,50 m x 2,30 m	No procede
	Anchura libre de itinerario		≥1,80 m	≥1,50 m	≥ 1,50 m	
accesible de la playa	Pendiente	Longitudinal	≤6,00 %	≤6,00 %	≤ 6,00 %	
hasta la orilla		Transversal	≤2,00 %	≤1,00 %	≤ 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	≥2,10 m	No procede
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	De 0,70 m a 0,80	--
	Longitud de tramo de mostrador adaptado		≥0,80 m	≥0,80 m	--
	Altura de elementos salientes (toldos...)		≥2,20 m	≥2,20 m	≥2,10 m
	Altura información básica		--	De 1,45 m a 1,75 m	--
Semáforos	Pulsador	Altura	De 0,90 m a 1,20	De 0,90 m a 1,20	De 0,90 m a 1,20
		Distancia al límite de paso	≤1,50 m	--	--
		Diámetro pulsador	≥0,04 m	--	--
Máquinas expendedoras e informativas, cajeros automáticos, teléfonos públicos y otros elementos.	Espacio frontal sin invadir itinerario		Ø≥1,50 m	--	--
	Altura dispositivos manipulables		De 0,70 m a 1,20	≤1,20 m	≤1,20 m
	Altura pantalla		De 1,00 m a 1,40 m	--	De 0,90 m a 1,40 m
	Inclinación pantalla		Entre 15 y 30°	--	--
	Repisa en teléfonos públicos. Altura hueco libre bajo la misma.		--	≤0,80 m	--
Altura boca papelera		De 0,70 m a 0,90	De 0,70 m a 1,20	0,90 m	

Código Seguro De Verificación	5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	07/03/2024 13:49:46
Observaciones		Página	35/92
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



	Altura boca buzón			--	De 0,70 m a 1,20	0,90 m	
Fuentes bebederas	Altura caño o grifo			De 0,80 m a 0,90	--	0,70 m	
	Área utilización libre obstáculos			Ø≥1,50 m	--	—	
	Anchura franja pavimento circundante			--	≥0,50 m	—	
Cabinas de aseo público accesibles	Dotación de aseos públicos accesibles (en el caso de que existan)			1 de cada 10 o	--	—	
	Espacio libre no barrido por las puertas			Ø≥1,50 m	--	—	
	Anchura libre de hueco de paso			≥0,80 m	--	—	
	Altura interior de cabina			≥2,20 m	--	—	
	Altura del lavabo (sin pedestal)			≤0,85 m	--	—	
	Inodoro	Espacio lateral libre al		≥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	--	—	
			Longitud	≥0,70 m	--	—	
	Altura de mecanismos			≤0,95 m	--	—	
	Ducha	Altura del asiento (40 x 40		De 0,45 m a 0,50	--	—	
		Espacio lateral transferencia		≥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	De 0,43 m a 0,46	De 0,45 m a 0,50	
	Profundidad asiento			De 0,40 m a 0,45 m	De 0,40 m a 0,45 m	De 0,45 m a 0,50 m	
	Altura Respaldo			≥0,40 m	De 0,40 m a 0,50 m	0,50 m	
	Altura de reposabrazos respecto del asiento			--	De 0,18 m a 0,20	—	
	Ángulo inclinación asiento- respaldo			--	<105°	—	
	Dimensión soporte región lumbar			--	>15 cm.	—	
	Espacio libre al lado del banco			Ø ≥1,50 m a un	>0,80 x 1,20 m	—	
	Espacio libre en el frontal del banco			≥0,60 m	--	—	
Bolardos (1)	Separación entre bolardos			--	≥1,20 m	≥1,20 m	
	Diámetro			≥0,10 m	--	—	
	Altura			De 0,75 m a 0,90	≥0,70 m	≥0,70 m (O7)	
	(1) Sin cadenas. Señalizados con una franja reflectante en coronación y en el tramo superior del fuste.						
(O7) ≥0,85 m si la planta del bolardo ≤ (0,50 x 0,30) m							
Paradas de autobuses (2)	Altura información básica			--	De 1,45 m a 1,75	—	
					≥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	≤1,40 m	--	—		
		Altura de elementos manipulables	≤0,90 m	--	—		

Código Seguro De Verificación	5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	07/03/2024 13:49:46
Observaciones		Página	36/92
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



OBSERVACIONES

CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS Y DE DISEÑO

PAVIMENTOS. En los itinerarios peatonales y en las rampas, los pavimentos son duros y antideslizantes en seco y mojado, variando la textura y color en las esquinas y en cualquier obstáculo, sin que existan resaltes. Se utilizarán franjas de pavimento táctil indicador de dirección y de advertencia, de ancho coincidente con el de la rampa o escalera y fondo de 1,20 m.

Todos los registros y alcorques se encuentran en el mismo plano de nivel del pavimento, enrasados. La evacuación de aguas se realiza, en general, con pendiente máxima de 2% (completar la información con la documentación gráfica). Cuando existe peligrosidad, se han dispuesto pasamanos laterales.

Todos los desniveles resueltos con escalones se salvan de forma complementaria con rampas.

VADOS Y PASOS DE PEATONES. Los vados están centrados con los pasos para peatones y situados lo mas cerca posible de cada cruce de calle o vía de circulación.

En los vados peatonales formados por tres planos inclinados tanto el principal, longitudinal al sentido de la marcha en el punto de cruce, como los dos laterales, tendrán la misma pendiente. Los pasos de peatones, que están señalizados en la calzada y son visibles, disponen de elementos complementarios (rampas, tapices rodantes...) a los escalones cuando estos existen. El pavimento en todo el vado, ampliado en una anchura de 1,00 m, es igual al de la franja señalizadora y no cuentan con obstáculos verticales. No existen obstáculos verticales en los pasos de peatones.

FRANJAS SEÑALIZADORAS. Delante de cada rampa se ha proyectado una franja señalizadora de 0,60 m. En el arranque y desembarque se dispondrán mesetas de las mismas características descritas en el cuadro justificativo. EN frentes de vados peatonales se disponen de franjas de pavimento de 1,00 m de ancho en todo su largo, con losetas especiales con distinto color, grafiado, textura o material.

En todos los casos, las barandillas no son escalables, por lo que no disponen de puntos de apoyo entre los 0,20 m y 0,7 m de altura. Las aberturas y espacios libres entre los elementos verticales no superan los 10,00 cm. Son estables, rígidas y estarán fuertemente fijadas. Las pasarelas y puentes disponen de barandillas (Ver “Elementos de protección”).

ESCALERAS. Las huellas de las escaleras son de material antideslizante, sin bocel, disponiendo en el borde horizontal de cada escalón una tira longitudinal antideslizante de 0,05 cm de anchura a 0,03 m del borde, de diferente material, textura y color y enrasada en con la huella. Cualquier tramo de escalera está complementado con una rampa tapiz rodante o ascensor.

ASEOS. Los aseos presentan una dotación mínima de lavabo e inodoro, con un equipamiento adicional de dos barras, una de ellas abatible para acceso lateral al inodoro y avisador lumínico y acústico.

Código Seguro De Verificación	5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	07/03/2024 13:49:46	
Observaciones		Página	37/92	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

APARCAMIENTOS. Las plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida estarán señalizadas horizontal y verticalmente con el símbolo internacional de accesibilidad con ubicación próxima a los accesos peatonales.

CARRILES PARA BICICLETAS. No se proyectan carriles para bicicletas.

ELEMENTOS DE MOBILIARIO URBANO. Los elementos de mobiliario urbano, así como kioscos, terrazas, contenedores de basura, se ubican sin interrumpir el paso peatonal, permitiendo un ancho mínimo según normativa. Los bancos y asientos adaptados cuentan con reposabrazos en ambos extremos. En los contenedores enterrados no habrá cambios de nivel en el pavimento circundante.

Existe espacio previsto para guardar contenedores de basura fuera de la franja horaria de recogida.

El contenedor situado en la calzada, fuera de los itinerarios peatonales, se dispone sobre los tamos en que exista zona de aparcamiento y nunca sobre zonas destinadas a vehículos.

Los elementos de urbanización garantizan la seguridad, accesibilidad, la autonomía y la no discriminación de todas las personas. No presentan cejas, ondulaciones, huecos, salientes, ni ángulos vivos que puedan provocar el tropiezo de las personas, ni superficies que puedan producir deslumbramientos.

ELEMENTOS VERTICALES. Se han proyectado en el tercio exterior a la acera si la anchura libre restante es <0,90 m, con el siguiente criterio:

En el borde exterior de la acera si la anchura libre restante es >1,20 m (0,90 m en caso critico).

Adosados a la fachada si la anchura libre restante es <1,20 m (0,90 m en caso critico)

SEMÁFOROS. Los semáforos peatonales dispondrán de señalización sonora para facilitar el cruce.

Los semáforos peatonales de los puntos de cruce se ubican lo mas cercanos posible a la línea de detención del vehículo para facilitar su visibilidad tanto desde la acera como desde la calzada.

Junto al pulsador o grabado de este, se dispondrá de una flecha en sobre relieve y alto contraste, de 4 cm de longitud mínima, que permita a todas las personas identificar la ubicación correcta del cruce.

Los pasos de peatones que se regulen por semáforo, dispondrán de dispositivos sonoros regulados según la intensidad del ruido ambiental, al menos en los siguientes casos:

- a) Calles de uno o dos sentidos de circulación, que admitan la incorporación de vehículos y se encuentren reguladas por luces en ámbar intermitentes en todo momento o en parte del ciclo correspondiente al paso de peatones.
- b) Calles en las que el semáforo cuente con un elemento cuya señal luminosa permita el guro de los vehículos de un carril cuando está detenida la circulación de los vehículos correspondientes al resto de carriles.
- c) Calles de doble sentido de circulación que presenten semáforos con ciclos diferidos en los carriles de la calzada correspondiente a la incorporación y la salida de vehículos, independientemente de que cuenten o no con isleta central.

Las señales permitirán la localización del paso peatonal e indicarán el momento y duración de la fase de cruce para peatones. Dentro de esta fase se incluirá una señal sonora diferenciada para avisar del fin del ciclo del paso con tiempo suficiente para alcanzar la acera o isleta con seguridad.

Código Seguro De Verificación	5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	07/03/2024 13:49:46
Observaciones		Página	38/92
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



La fase de intermitencia de los semáforos tendrá una duración que, como mínimo, permita a una persona situada en el centro de la calzada en el momento de su inicio alcanzar una acera o isleta antes de su final. En todo caso el semáforo podrá disponer de pantalla indicadora de los segundos restantes para el fin de ciclo del paso.

Los cálculos precisos para establecer los ciclos de paso se realizarán desde el supuesto de una velocidad de paso peatonal de 0,50 m/seg.

DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA

☒ Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.

☐ Se trata de una actuación a realizar en un espacio público, infraestructura o urbanización existente y no se puede cumplir alguna prescripción específica de la normativa aplicable debido a las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento las disposiciones.

☐ En el apartado "Observaciones" de la presente Ficha justificativa se indican, concretamente y de manera motivada, los artículos o apartados de cada normativa que resultan de imposible cumplimiento y, en su caso, las soluciones que se propone adoptar. Todo ello se fundamenta en la documentación gráfica pertinente que acompaña a la memoria. En dicha documentación gráfica se localizan e identifican los parámetros o prescripciones que no se pueden cumplir, mediante las especificaciones oportunas, así como las soluciones propuestas.

☐ En cualquier caso, aun 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.

En Málaga, diciembre de 2023.

02240931H
AGUSTIN
SANCHEZ (R:
B86589694)

Firmado digitalmente
por 02240931H
AGUSTIN SANCHEZ
(R: B86589694)

REDACTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE
Agustín Sánchez Guisado
Ingeniero de Caminos Canales y Puertos
Colegiado nº 17.203

Código Seguro De Verificación	5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	07/03/2024 13:49:46
Observaciones		Página	39/92
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



3.8 MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICA.

Necesidad y objeto del informe/memoria de sostenibilidad económica y estudio de viabilidad económica

El RD 7/ 2015, de 30 de octubre, Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, que deroga el Texto Refundido de la Ley del Suelo 2/2008 de 20 de junio, establece en su artículo 22 apartado 4 la obligación que deben asumir los planes de ordenación de formular un "informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación de su destino a usos productivos" y en su apartado 5 "La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación."

Por tanto, es obligado llevar a cabo un análisis económico de lo que supone, sobre todo, el mantenimiento y conservación de las infraestructuras, servicios y dotaciones que, en su mayoría, se obtienen gratuitamente por el Ayuntamiento, pero que, tras su entrega pública, deben conservarse y mantenerse, así como de su viabilidad económica.

El objeto por tanto de la Memoria de Sostenibilidad Económica en el Planeamiento General o de Desarrollo es determinar la sostenibilidad económica a largo plazo de la hacienda local municipal (principal afectada por el desarrollo de ámbitos o sectores), debido a la incorporación al conjunto de la ciudad de una nueva o nuevas urbanizaciones, mientras que el objeto del Estudio de Viabilidad Económica es la justificación de la capacidad económica, contando el promotor con los medios económicos suficientes para acometer las obras para mejorar y completar la urbanización recogida en el presente Estudio de Detalle.

Para alcanzar los objetivos del de la Memoria de Sostenibilidad se deberán identificar y cuantificar:

- Los gastos en los cuales incurrirá el correspondiente Ayuntamiento desde la puesta en marcha hasta la consolidación de las obras para mejorar y completar la urbanización.
- Los ingresos previsibles por parte del Ayuntamiento a causa del desarrollo del ámbito o sector.

La determinación de la repercusión que tendrá en las arcas municipales el nuevo desarrollo se realizará considerando los siguientes factores:

- Coste de la inversión a realizar por el Ayuntamiento previamente a la puesta en marcha de las obras para mejorar y completar la urbanización, para conseguir la transformación de los terrenos (infraestructuras de carácter general, etcétera).
- Coste del mantenimiento de espacios libres, viario público y otros suelos puestos a disposición de la administración y de las nuevas infraestructuras. Para ello, habría que determinar la cuantía de la subvención municipal a la Entidad Urbanística de Conservación (en caso de constituirse ésta), hasta la recepción completa de las obras para mejorar y completar la urbanización por parte del Ayuntamiento.

Código Seguro De Verificación	5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	07/03/2024 13:49:46	
Observaciones		Página	40/92	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

- Coste para el municipio, en los capítulos de gasto corriente del presupuesto municipal, debido al incremento de población por el nuevo desarrollo, en caso de que este sea tan importante que pueda llegar a afectar a dichos capítulos.
- Incremento del Patrimonio Municipal por la entrega a disposición de la administración del espacio urbanizado para adquirir la condición de solar de los suelos calificados como Red Pública General o Local en la ordenación, así como de las parcelas urbanizadas capaces de acoger el aprovechamiento del espacio urbanizado puesto a disposición de la administración del sector (10%).
- Ingresos por Tasas e impuestos municipales, distinguiendo los Puntuales que se realizan una sola vez (Licencias de obras, actividades, primera ocupación, aperturas, etc.) de los Permanentes o de cobro periódico (IBI, IAE, IVM, vados, etc.). Será necesario, al igual que con los gastos, realizar una estimación temporal para el cobro de estos ingresos.

Metodología

Para la redacción del Informe de Sostenibilidad Económica se seguirá el siguiente procedimiento:

- a) Análisis de las principales características del Estudio de Detalle.
- b) Estudio del Impacto en la Hacienda Pública Municipal.

El procedimiento que se seguirá consiste en centrar el análisis en los capítulos 1 y 2 (Gastos de Personal y corrientes en bienes y servicios) del Presupuesto de la Hacienda Municipal. En particular, se estiman los gastos de inversión y corrientes que el Ayuntamiento deberá asumir por la construcción de nuevas infraestructuras y el mantenimiento de la nueva actuación urbanizadora (gastos de funcionamiento), así como los ingresos que generará el desarrollo de la actuación.

Se distinguirán los gastos e ingresos producidos por el incremento de población (diferenciando a su vez la futura población residente de los puestos de trabajo generados en el sector) de los producidos directamente por las obras para mejorar y completar la urbanización, por mantenimiento de infraestructuras o dotaciones públicas en el caso de gastos o por la superficie edificada, número de viviendas u otros factores en el caso de los ingresos.

- c) Suficiencia y adecuación de suelo para usos lucrativos.

Según indica la Ley del Suelo, se deberá realizar un análisis de los usos urbanísticos previstos por el planeamiento y se estudiará si la reserva de suelo para usos lucrativos es suficiente para atender las necesidades de la población residente.

Resumen de las características del Estudio de Detalle

El ámbito del Estudio de Detalle tiene una superficie de 23.580,57 m², de los cuales, son de titularidad privada la totalidad de los suelos edificables. Existe suelo público correspondiente a viales existentes, y debido a la ordenación del PGOU que se desarrolla con el presente documento, la superficie de viario público se aumenta en 3.612,72 m² lo que hace un total de 6.984,87 m².

Redes Publicas

En el ámbito de actuación existe un viario de nueva creación que une la Calle Joaquín Vargas con Calle Nerja, así como un viario de servicio paralelo a Joaquín Vargas. Estos viales no cuentan con los servicios urbanos ni infraestructuras ejecutados ni en funcionamiento.

Código Seguro De Verificación	5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	07/03/2024 13:49:46	
Observaciones		Página	41/92	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

-Costes de las obras para mejorar y completar la urbanización.

Se estima un Presupuesto de Ejecución Material aproximado de la actuación de 141,00 €/m² de superficie a urbanizar. Al ser esta superficie de 3.612,72 m², se estima un total de 509.393,52 euros, que correrán a cargo de los promotores.

-Resumen Presupuesto de Ejecución Material las obras para mejorar y completar la urbanización de la totalidad del Estudio de Detalle:

PRESUPUESTO TOTAL DE OBRAS PARA MEJORAR Y COMPLETAR LA URBANIZACIÓN del ESTUDIO DE DETALLE

CÓDIGO	TÍTULO	PRESUPUESTO (€)
CAP.1	MOVIMIENTO DE TIERRAS	30.563,60 €
CAP.2	PAVIMENTACIÓN DE VIALES	163.005,93 €
CAP.3	RED DE SANEAMIENTO DE AGUAS PLUVIALES	45.845,42 €
CAP.4	RED DE SANEAMIENTO DE AGUAS FECALES	35.657,55 €
CAP.5	RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA	20.375,74 €
CAP.6	RED DE ELECTRICIDAD	101.878,70 €
CAP.7	ALUMBRADO PÚBLICO	40.751,48 €
CAP.8	RED TELEFÓNICA	10.187,87 €
CAP.9	SEÑALIZACIÓN	5.093,94 €
CAP.10	JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO	10.187,87 €
CAP.11	VARIOS	15.281,81 €
CAP.12	GESTION DE RESIDUOS DE DEMOLICIÓN Y CONSTRUCCIÓN	10.187,87 €
CAP.13	CONTROL DE CALIDAD	10.187,87 €
CAP.14	SEGURIDAD Y SALUD	10.187,87 €
	TOTAL PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL	509.393,52 €

13 % GASTOS GENERALES 66.221,16 €
6% BENEFICIO INDUSTRIAL 30.563,61 €

TOTL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA 606.178,29 €

21 % IVA 127.297,44 €

TOTAL PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN 733.475,73 €

Asciende el presente Presupuesto de Licitación a la expresada cantidad de:
SETECIENTOS TREINTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO EUROS CON SETENTA Y TRES CENTIMOS.

Este presupuesto se desglosa por fases así:

PRESUPUESTO PARA MEJORAR Y COMPLETAR LA URBANIZACIÓN FASE 1

CÓDIGO	TÍTULO	PRESUPUESTO (€)
CAP.1	MOVIMIENTO DE TIERRAS	30.257,96 €
CAP.2	PAVIMENTACIÓN DE VIALES	161.375,87 €
CAP.3	RED DE SANEAMIENTO DE AGUAS PLUVIALES	45.386,97 €
CAP.4	RED DE SANEAMIENTO DE AGUAS FECALES	35.300,97 €
CAP.5	RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA	20.171,98 €
CAP.6	RED DE ELECTRICIDAD	100.859,91 €
CAP.7	ALUMBRADO PÚBLICO	40.343,97 €
CAP.8	RED TELEFÓNICA	10.085,99 €
CAP.9	SEÑALIZACIÓN	5.043,00 €
CAP.10	JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO	10.085,99 €
CAP.11	VARIOS	15.128,99 €
CAP.12	GESTION DE RESIDUOS DE DEMOLICIÓN Y CONSTRUCCIÓN	10.085,99 €
CAP.13	CONTROL DE CALIDAD	10.085,99 €
CAP.14	SEGURIDAD Y SALUD	10.085,99 €
	TOTAL EJECUCION MATERIAL	504.299,58 €

13 % GASTOS GENERALES 65.558,95 €
6% BENEFICIO INDUSTRIAL 30.257,98 €

TOTL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA 600.116,51 €

21 % IVA 126.024,47 €

TOTAL PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN (FASE 1) 726.140,97 €



Código Seguro De Verificación	5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	07/03/2024 13:49:46	
Observaciones		Página	42/92	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

PRESUPUESTO PARA MEJORAR Y COMPLETAR LA URBANIZACIÓN FASE 2

CÓDIGO	TÍTULO	PRESUPUESTO (€)
CAP.1	MOVIMIENTO DE TIERRAS	305,64 €
CAP.2	PAVIMENTACIÓN DE VIALES	1.630,06 €
CAP.3	RED DE SANEAMIENTO DE AGUAS PLUVIALES	458,45 €
CAP.4	RED DE SANEAMIENTO DE AGUAS FECALES	356,58 €
CAP.5	RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA	203,76 €
CAP.6	RED DE ELECTRICIDAD	1.018,79 €
CAP.7	ALUMBRADO PÚBLICO	407,51 €
CAP.8	RED TELEFÓNICA	101,88 €
CAP.9	SEÑALIZACIÓN	50,94 €
CAP.10	JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO	101,88 €
CAP.11	VARIOS	152,82 €
CAP.12	GESTION DE RESIDUOS DE DEMOLICIÓN Y CONSTRUCCIÓN	101,88 €
CAP.13	CONTROL DE CALIDAD	101,88 €
CAP.14	SEGURIDAD Y SALUD	101,88 €
	TOTAL EJECUCION MATERIAL	5.093,94 €

13 % GASTOS GENERALES 662,21 €
6% BENEFICIO INDUSTRIAL 305,64 €

TOTL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA 6.061,78 €

21 % IVA 1.272,97 €

TOTAL PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN (FASE 2) 7.334,76 €

El reparto de costes por propietario, en función de su porcentaje de propiedad es el siguiente:

TOTAL PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN (FASE 1) 726.140,97 €
TOTAL PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN (FASE 2) 7.334,76 €

TOTAL PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN ED G10 733.475,73 €

	PARC.	FINCA REGISTRAL	%	PROPIEDAD REGISTRAL	CARGA DE URBANIZACIÓN (*)
Fase1	1	3435/A	60,94%	Derichebourg España SAU	442.495,13 €
	2	3437/A	39,06%	Derichebourg España SAU	283.645,85 €
Fase2	4	13577/A	6,53%	Manuel Lucena Muñoz, Mª. Josefa Fajardo España	479,03 €
	5	13579/A	6,53%	Climaven, S.L.	479,31 €
	6	13581/A	6,69%	Serv. Contratas Tecnológicas y Urbanas, S.L.	490,67 €
	7	13583/A	6,28%	Fco. Rodriguez Marchal, Natalia Sirvent Sanchez	460,96 €
	8	13585/A	5,73%	Envasados Lacteos, S.L.U.	420,33 €
	9	13587/A	6,12%	Silvia Garrido Ballesteros	449,14 €
	10	1665/B	29,96%	Inmuebles Arama, S.L.	2.197,72 €
	11	14243	32,14%	Inmuebles Arama, S.L.	2.357,60 €
	12	3439/A	0,00%	Españavisión, S.A	0,00 €
	13	NO CONSTA(deposit)	0,00%	Com. Prop. Poligono Santa Teresa (catastro)	0,00 €

(*) Cantidades incluido IVA

Siendo este el presupuesto de la realización de las obras para mejorar y completar la urbanización completa de los terrenos comprendidos en este Estudio de Detalle y por lo tanto, incluye los terrenos que se pondrán a disposición de la administración una vez urbanizado según lo previsto en la regulación contenida en la Ley 7/2021 de Impulso de Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

Previsiones de ingresos por el Ayuntamiento de Málaga

Con posterioridad a la puesta a disposición de la administración del espacio urbanizado, será necesaria la conservación y mantenimiento por parte del Ayuntamiento de Málaga de los terrenos que le fueron cedidos, para lo cual habrá de tenerse en cuenta también la previsión de ingresos de esta administración a causa del desarrollo del sector. En este sentido se analizarán los mismos en dos direcciones, por un lado, la previsión de



Código Seguro De Verificación	5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	07/03/2024 13:49:46	
Observaciones		Página	43/92	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

ingresos que se obtienen una única vez, como son los derivados de la ejecución de las obras (tasas municipales por Licencia de Obras, Licencia de Primera Ocupación, Licencia de Apertura e ICIO) y los que tienen un carácter permanente con un cobro periódico en años sucesivos (IBI, IAE, tasa de suministro de agua y tasa de basura).

Licencia de Obras

Estimación en base a la Ordenanza Municipal nº15 del Ayuntamiento de Málaga para Tasas por Actuaciones Urbanísticas.

Se fija una cuota de 4,50 €/ m² para naves industriales. Si atendemos a que el ámbito del Estudio de Detalle posee un techo máximo de 32.541,18 m² edificables se obtiene una tasa de 4,50 €/ m² x 32.541,18 m² = 146.435,31 € por Licencia de Obras .

Licencia Primera Ocupación

Estimación en base a la Ordenanza Municipal nº 15 del Ayuntamiento de Málaga para Tasas por Actuaciones Urbanísticas.

Se obtiene aplicando el 10% a la Licencia de Obras. Por tanto 146.435,31 € x 0,10= 14.643,53 € por Licencia de Primera Ocupación .

Licencia de Apertura

Estimación en base a la Ordenanza Municipal nº 16 del Ayuntamiento de Málaga para Tasas por Licencias de Apertura.

Para superficies construidas comprendidas entre 10.000 y 100.000 m² se aplica la siguiente fórmula:

27K + K/2000 (S - 10.000); siendo K= 272,69 € se obtiene: 27 x 272,69 + 272,69 /2000 (32.541,18 - 10.000) = 10.436, lo que supone una repercusión por m² de 0,3207.

Aplicando una reducción del 30% sobre el 50% de la superficie por destinarse a almacenamiento (estimado), se obtiene:

$$16.270,59 \text{ m}^2 \times 0,3207 = 5.217,98 \text{ €}$$

$$16.270,59 \text{ m}^2 \times 0,2245 = 3.652,58 \text{ €}$$

Por lo que se estima un total de 8.870,56 € por Licencia de Apertura.

Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO)

Estimación en base a la Ordenanza Municipal nº 4 del Ayuntamiento de Málaga para el Impuesto sobre construcciones, Instalaciones y Obras.

Precio por m² según tablas de la Ordenanza: 174,75 € Porcentaje aplicable: 4 %

Se obtiene: 32.541,18 m² x 174,75 € x 0,04 = 227.462,85 €

Si aplicamos una bonificación del 20% por la creación de empleo indefinido: 227.462,86 € x 0,8 = 181.970,26 €

Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)

Estimación en base a la Ordenanza Municipal nº 1 del Ayuntamiento de Málaga de Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

La estimación del valor catastral de la construcción prevista se obtiene en base a los valores catastrales consultados de las parcelas colindantes y que aparecen recogidos en la escritura de compraventa de los terrenos donde se desarrolla el presente Estudio de Detalle y que se aporta.

Código Seguro De Verificación	5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjIA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	07/03/2024 13:49:46	
Observaciones		Página	44/92	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjIA==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Se estima un valor de 71,30 €/ m² de construcción y 82,72 €/ m² para el suelo, sumando un total de 154,02 €/ m².

Valor catastral estimado: 154,02 €/ m² x 32.541,18 m² = 5.011.992,54 €

Según la Ordenanza se aplicará un gravamen del 0,4510 % sobre los primeros 50.006,47 € y 0,6868 % (almacenamiento) sobre el resto, obteniendo : (50.006,47 x 0,004510) + (4.961.986,07 x 0,006868) = 56.631,84 €

Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE)

Estimación en base a la Ordenanza Municipal nº2 del Ayuntamiento de Málaga de Impuesto sobre Actividades Económicas y Real Decreto Legislativo 1175 / 1990, de 28 de septiembre, por el que se aprueban las Tarifas e Instrucción del Impuesto de Actividades Económicas.

La estimación en este caso se hace en función del valor de la superficie de los locales, aunque debería verse incrementado por las cantidades correspondientes a la potencia instalada, entendida como suma de potencias nominales de elementos energéticos afectos al equipo industrial, y al número de obreros, según las especificaciones de la regla 14 del Capítulo Tercero del Anexo 11 de la Instrucción.

Para cuantificar el elemento superficie se emplean el cuadro 11 de la Regla 14 del Capítulo Tercero del Anexo 11 de la Instrucción punto 1.F. d .2º para la División 7 con un resultado de 6.867,06 € debiendo ser ponderado según los coeficientes correctores de la tabla del punto "e" siguiente, lo que arroja un resultado de 15.002,69 €.

Al valor anterior hay que sumar la cantidad de 435,43 € por pertenecer al grupo 754 (Depósito y almacenamiento de mercancías) por lo que la base final a partir de la cual se aplicarán los coeficientes municipales es de 15.438,12 €.

El coeficiente de ponderación según el art.2 de la Ordenanza Municipal para el volumen de negocio estimado , es de 1,32 y según el art.3 también habrá que aplicar un coeficiente por la categoría de calle , entendiendo ésta como categoría 9. Por lo que el mencionado coeficiente será 0,80 .

Por tanto: 15.438,12 x 1,32 x 0,80 = 16.302,65 €

La ordenanza permite una bonificación del 50% para el primer año y del 25% en los sucesivos 4 años, por tanto:

Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Años sucesivos
Bonific. 50%	Bonific. 25%	Bonific. 25%	Bonific. 25%	Bonific. 25%	Sin bonific.
8.151,33 €	12.226,99 €	12 .226,99 €	12 .226,99 €	12 .226,99 €	16 . 302,65 €

Estos valores se verán incrementados en un 35% debido al recargo provincial, obteniendo unos valores finales de:

Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Años sucesivos
11.004,29 €	16.506,44 €	16.506,44 €	16.506,44 €	16.506,44 €	22.008,58 €

Tasa por suministro de agua

Según tarifas vigentes de Abastecimiento de Agua Potable, Saneamiento y Depuración (BOP de 1 de abril de 2013) y Canon Autonómico de Depuración (Ley 9/2010, BOJA 09 de agosto) para usos Industriales, Comerciales y otros.

Se estima un consumo por operario y día de 50 litros y una plantilla de 250 personas. Esto arroja un consumo anual de 4.500 m³ al año.

Resultando los siguientes ingresos para el Ayuntamiento y la Hacienda Autonómica:

	Coeficiente según tarifa	m ³ / año	€/año
Abastecimiento	0,7350	4.500	3.307,50
Desalación	0,5420	4.500	2.439,00
Saneamiento	0,3620	4.500	1629,00
Depuración	0,2660	4.500	1.197,00
Total			8.572,50

Tasa por recogida de basura

Estimación en base a la Ordenanza Municipal nº 19 del Ayuntamiento de Málaga de Tasa por recogida de basuras de actividades económicas.

En base al art. 7 del Capítulo VI se obtiene la siguiente tasa: 293,65 € + (88.095 x 138€) = 12.450,76 €.

Estimación de gastos de conservación y mantenimiento

Una vez calculados todos los ingresos que el Ayuntamiento podrá obtener a través de la recaudación de impuestos y tasas derivadas de la actuación, se procede a estimar los posibles gastos de conservación y mantenimiento de los que tendría que responder la Corporación Municipal. Se estima que los costes de conservación quedan limitados a los viales, mantenimiento de los servicios de limpieza, cuidado de los espacios ajardinados y vegetación, así como el suministro relacionado con el consumo del alumbrado público correspondiente.

La conservación del pavimento del acerado y del asfaltado de los viales responde al uso normal en este tipo de infraestructuras. Para ello, se parte de la premisa de una correcta adecuación de los acabados previstos, que serán los habituales para una zona de uso industrial y acordes con el tránsito de vehículos de carga y con capacidad de volumen y maniobrabilidad, según se recoge en la motivación para la redacción de este Estudio de Detalle. Se estima, por tanto, una conservación con una incidencia normal o escasa.

En cuanto al mantenimiento de los jardines y vegetación, se entienden dentro de unas condiciones habituales, al tratarse de especies que no requieren de una excesiva dedicación o un especial cuidado.

Respecto del alumbrado, se ha considerado que se producirá un consumo medio razonable en función de las necesidades de iluminación que se requieren para zonas industriales mediante sistemas tradicionales de lámparas de descarga de vapor de sodio a alta presión, incluso con nuevas tecnologías LED. Se han contrastado datos de consumo estimados según el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE) sobre consumo de energía en kWh del

Código Seguro De Verificación	5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	07/03/2024 13:49:46	
Observaciones		Página	46/92	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

alumbrado exterior en municipios de más de 75.000 habitantes por año. Los consumos se consideran por tanto dentro de unos valores normales o de escasa incidencia.

A la vista de todas estas consideraciones, la estimación de costes de conservación y de mantenimiento arrojan unos valores muy por debajo de los ingresos que obtendría el Ayuntamiento, según los cálculos anteriormente aportados.

Conclusión

Atendiendo a todo lo anteriormente expuesto se puede observar que el impacto en la Hacienda Pública de la actuación es claramente **NULO**, dado que los viales se ceden de forma gratuita y completamente urbanizados sin que generen gasto alguno en la administración local, Ayuntamiento de Málaga, ni en otras Administraciones Publicas.

Como queda puesto de manifiesto, la previsión de ingresos del ayuntamiento supera claramente los gastos que este tendrá que ir soportando en concepto de conservación y servicios de mantenimiento de las superficies cedidas para viales y aparcamientos.

Con respecto a la viabilidad económica, dada la actual escasez de suelo industrial existente en la ciudad de Málaga y la alta demanda por parte del sector inversor, tanto por parte de inversores locales como de fuera, es factible constatar unas claras expectativas de rentabilidad económica que surgirán a partir de la actuación prevista. Además, ya que se trata de un propietario único, queda totalmente garantizado el adecuado equilibrio exigible entre los beneficios y las cargas derivadas de la actuación, así como la adecuación del deber de conservación por parte de la promoción.

Finalmente, el promotor de las obras de los terrenos a los que afecta este Estudio de Detalle cuenta con la suficiente capacidad económica para acometer las obras para mejorar y completar la urbanización, e incluso la posterior ejecución de las obras de edificación, siendo por todo ello plenamente viable desde un punto de vista técnico y económico la actuación urbana que se pretende desarrollar, sin que pueda provocar un gasto en el futuro a las haciendas públicas.

Organización y Gestión de la Ejecución del Estudio de Detalle.

Plan de Etapas

Para la ejecución del Estudio de Detalle se plantean dos fases o etapas de obras para mejorar y completar la urbanización que serán:

Fase 1: Se ejecutarán las siguientes obras:

- Urbanización del frente de vial (vía de servicio) de la calle Joaquín Vargas
- Urbanización de la totalidad del vial de nueva creación, los tramos que discurren por ambas fases siempre que no afecten a parcelas edificadas y con actividades en funcionamiento.
- Reurbanización de la calle Torre del Mar entre la calle Joaquín Vargas y el limite de la fase 2.

Fase 2: Se ejecutarán las siguientes obras:

- Reurbanización de la calle Torre del Mar desde el limite de la fase 1.
- Reurbanización de la calle Nerja.

Plazo de ejecución

El plazo máximo previsto para el inicio de las obras para mejorar y completar la urbanización interior y de edificación de la fase 1 es de 24 meses desde la aprobación



Código Seguro De Verificación	5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	07/03/2024 13:49:46	
Observaciones		Página	47/92	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

definitiva del Estudio de Detalle. La fase 2 dependerá del grado de acuerdo entre los propietarios para el desarrollo de la misma.

Financiación

La financiación de los costes correspondientes a la ejecución de las obras para mejorar y completar la urbanización interior y construcción previstas en el estudio de detalle será por cuenta del promotor.

3.9 MEDIDAS PREVISTAS PARA EL FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA.

Según lo dispuesto en los artículos 75 al 86 de la Ley 7/2021 de Impulso Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, en cuanto al a la tramitación, aprobación y vigencia de los instrumentos de ordenación urbanística, se deberá proceder a:

- Aprobación inicial en acuerdo del documento de Estudio de detalle, documentación técnica y gráfica y resumen ejecutivo en base a informe técnico municipal favorable.
- Asimismo , una vez cumplimentados los condicionantes conforme lo dispuesto en los informes técnico y jurídico, recogidos en el mencionado acuerdo, procederá someter el expediente al trámite de información pública durante como mínimo 20 días hábiles mediante inserción de anuncios en el BOP de la provincia, en uno de los diarios de mayor difusión provincial y en el tablón de anuncios de la Gerencia de Urbanismo en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 78 de la Ley 7/2021 de Impulso Sostenibilidad del Territorio de Andalucía , en relación con lo establecido en el artículo en relación con lo establecido en el artículo 83 de la Ley 39/2015 , de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas LPACAP, a fin de que cuantos se consideren interesados puedan aportar las alegaciones e informaciones que estimen oportunas.

Por lo que en cumplimiento del artículo 73.4 de la Ley 7/2021 de Impulso Sostenibilidad del Territorio de Andalucía sobre publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística, se dispone que:

- Todos los instrumentos de ordenación territorial y de ordenación y ejecución urbanísticas, incluidos los de distribución de beneficios y cargas, así como los convenios que con dicho objeto vayan a ser suscritos por la Administración competente, deben ser sometidos al trámite de información pública en los términos y por el plazo que establezca la legislación en la materia, que nunca podrá ser inferior al mínimo exigido en la legislación sobre procedimiento administrativo común, y deben publicarse en la forma y con el contenido que determinen las leyes.
- Los acuerdos de aprobación definitiva de todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística se publicarán en el «Boletín Oficial» correspondiente. Respecto a las normas y ordenanzas contenidas en tales instrumentos, se estará a lo dispuesto en la legislación aplicable.

Se garantizará por tanto el derecho a la información de los ciudadanos y de las entidades representativas de los intereses afectados por los procesos urbanísticos, así como la participación ciudadana en la ordenación y gestión urbanísticas.

Por otra parte, artículo 25 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana TRLSRU, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, sobre publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística, todos los instrumentos de ordenación



Código Seguro De Verificación	5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	07/03/2024 13:49:46
Observaciones		Página	48/92
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



territorial y de ordenación y ejecución urbanísticas, incluidos los de distribución de beneficios y cargas, así como los convenios que con dicho objeto vayan a ser suscritos por la Administración competente, deben ser sometidos al trámite de información pública en los términos y por el plazo que establezca la legislación en la materia, que nunca podrá ser inferior al mínimo exigido en la legislación sobre procedimiento administrativo común, y deben publicarse en la forma y con el contenido que determinen las leyes. Del mismo modo, lo dispuesto en el artículo 62 de la Ley 7/2021 de Impulso Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, con respecto al contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística, referente a que los instrumentos de ordenación urbanística deberán incluir un resumen ejecutivo , que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.

Por lo que, en definitiva, en los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo, que es apartado de este estudio de detalle, expresivo de los siguientes extremos en su caso y si es necesario:

- a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.



Código Seguro De Verificación	5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	07/03/2024 13:49:46
Observaciones		Página	49/92
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



4.- ORDENANZAS REGULADORAS.

4.1 USO PRODUCTIVO.

Serán de aplicación los siguientes artículos de la normativa del PGOU relativas al Uso Productivo:

Artículo 6.3.1. Definición y agrupaciones.

Artículo 6.3.2. Condiciones de compatibilidad ambiental.

Artículo 6.3.3. Condiciones de implantación de los usos productivos.

4.2 CONDICIONES ESPECIFICAS DE LA EDIFICACION DE USO PRODUCTIVO.

Serán de aplicación los siguientes artículos de la normativa del PGOU relativas a condiciones específicas de la edificación de Uso Productivo:

Artículo 12.2.39. Criterio general de interpretación.

Artículo 12.2.40. Condiciones Constructivas.

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

Artículo 12.2.42. Condiciones de Habitabilidad de los usos empresariales.

Artículo 12.2.43. Accesibilidad del Servicio de Protección Contra Incendios.

4.3 NORMATIVA SECTORIAL

Afecciones de servidumbre hidráulica

1. De acuerdo a las conclusiones del informe emitido por la consejería competente en materia de Aguas de fecha 4/10/2022, en coherencia con el artículo 78.1 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986 de 11 de abril), se considera que no cabe exigir la autorización previa por parte de esta Administración Hidráulica Andaluza con relación a los proyectos derivados del desarrollo urbanístico informado, salvo que se modifiquen las oportunas previsiones recogidas al efecto, y se produzcan nuevas afecciones al dominio público hidráulico, zona de policía de cauces, zona de flujo preferente y zona inundable definidas en los artículos 9 a 14.bis del citado reglamento; independientemente que deban ser comunicados al organismo de cuenca.

2. En relación a lo anterior, para la tramitación de nuevas actividades y usos del suelo en la zona de policía, y siendo de aplicación lo establecido en el artículo 78 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas, y ya que actualmente se están ejecutando obras de protección del cauce del Río Guadalhorce que van a modificar las zonas inundables de parte de la cuenca y más concretamente de la zona en la que se encuentra el ED.G10 que, seguramente, se concreten en una disminución de la zona de afección provocada por el río.

En virtud que esa disminución de la zona de afección modificará las condiciones de implantación de las futuras edificaciones, la cota de referencia (o implantación) de estas se podrá ajustar en el proyecto de edificación siempre que se cuente con un informe favorable del Servicio de D.P.H. y Calidad de las Aguas de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural de la Delegación Territorial en Málaga.

Afecciones de Servidumbre aeronáutica

De acuerdo a las conclusiones del informe emitido el 22/12/2020 por la Dirección General de Aviación Civil de la Secretaría General de Transportes y Movilidad del Ministerio De

Código Seguro De Verificación	5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	07/03/2024 13:49:46	
Observaciones		Página	50/92	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, se incluye un anexo gráfico específico de Servidumbre Aeronáutica y se justifica el cumplimiento de la misma en el apartado 3.2 de esta memoria siguiendo el condicionado incluido en dicho informe, que se emite en sentido favorable en lo que a servidumbres aeronáuticas se refiere.

4.4 NORMATIVA PARTICULAR.

Serán de aplicación los siguientes artículos de la normativa particular del PGOU relativas al Uso Productivo, especificándose las cuestiones especiales que afectan al presente documento:

Artículo 12.11.1. Ámbito. Definición y Agrupaciones.

Artículo 12.11.2. (PGOU) Definición de Subzonas.

Artículo 12.11.3. (PGOU) Régimen de Usos.

Artículo 12.11.7. (PGOU) Condiciones particulares de la Subzona Productivo 3.B.

Serán de aplicación los sub-apartados de la normativa particular del PGOU relativas al Uso Productivo 3.B, especificándose las siguientes cuestiones específicas para este Estudio de Detalle:

4. Altura de las Edificaciones. (*) Propuesta del E.D.

El número máximo de plantas habitables podrá ser de 3, incluida la baja, y en cualquier caso la altura de edificación podrá alcanzar un máximo de 12 metros a cornisa o arranque de cubierta y 15 metros a coronación. **(*) Se admite 15 m. si la cubierta es plana.**

Se podrán alcanzar mayores alturas si el proceso productivo justificara esta necesidad, siempre respetando el límite de alturas por la proximidad al aeropuerto.

Esta ordenanza será de aplicación a la fase 1 propuesta por el presente Estudio de Detalle.

Artículo 12.11.8. (PGOU) Condiciones particulares de la Subzona Productivo 4.

Serán de aplicación los sub-apartados de la normativa particular del PGOU relativas al Uso Productivo 4.B, especificándose las siguientes cuestiones específicas para este Estudio de Detalle:

2. Condiciones de aplicación para la subzona Productivo 4.B.

Esta ordenanza solo será aplicable para el mantenimiento y conservación de las instalaciones existentes incluidas en la fase 2 mientras los propietarios acuerdan el levantamiento de las mismas para adaptarse a las nuevas determinaciones del PGOU, para lo cual deberán adaptarse a las determinaciones del presente Estudio de Detalle, o solicitar la modificación del mismo.

Artículo 12.11.9. (PGOU) Condiciones particulares de la Subzona Productivo 5.

Serán de aplicación los sub-apartados de la normativa particular del PGOU relativas al Uso Productivo 5, especificándose las siguientes cuestiones específicas para este Estudio de Detalle:

Esta ordenanza será de aplicación a la Fase 2 del presente Estudio de Detalle, pudiéndose alcanzar una altura de PB+3, sin aumento de la edificabilidad máxima otorgada. La altura máxima no superará los 15 m. con cubierta plana.

Se establece la superficie de parcela mínima, en el uso productivo 5, en 3.000m² siempre que se alcance dicha superficie con un solo propietario o haya acuerdo entre varios que cumplan dicha condición. Se podrán alcanzar mayores alturas si el proceso productivo



Código Seguro De Verificación	5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	07/03/2024 13:49:46
Observaciones		Página	51/92
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



justificara esta necesidad, siempre respetando el límite de alturas por la proximidad al aeropuerto.

4.5 CRITERIOS PARA LA URBANIZACION DEL AMBITO.

Para garantizar el objetivo previsto en el PGOU de que “la vegetación del área, y la altura mínima de los edificios permitan la ocultación de la actual fachada de los polígonos industriales ante el Aeropuerto”, en las obras para mejorar y completar la urbanización del ámbito se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- El Proyecto de obras para mejorar y completar la urbanización que se redacten en cada fase, contemplará el arbolado en todo el viario, siguiendo las directrices del plano nº 8 “Viario”. Estos documentos, cumpliendo las medidas de accesibilidad pertinentes, decidirán la ubicación de los alcorques de forma que permita una sección mínima de acerado libre de obstáculos de 1,80 m., tal como se grafía en el mencionado plano. No obstante, en los viarios que incluyen aparcamientos en línea, podrá optarse por ubicar los alcorques en el aparcamiento, con una separación máxima de 10 m., salvando el ancho total de la acera.
- De forma que se pueda permitir una futura agrupación parcelaria para desarrollar la nueva edificación o edificaciones en la Fase 2, se establece la superficie de 3.000 m² como superficie mínima.
- En la fase 2, en el momento de la renovación, en el interior libre de edificación de las parcelas deberá incluirse también árboles de gran porte en el frente a calle Nerja, fachada al recinto aeroportuario. Se incluye en los planos de ordenación esa línea de arbolado colocada al tresbolillo respecto a los ubicados en el viario público, reforzando así el frente de vegetación exigido por el PGOU.
- Para permitir arbolado de gran porte, se dispondrá de alcorques de ancho mínimo 1,20x1,20 m.
- En los accesos rodados a las parcelas, se dejará previsto el correspondiente vado en los bordillos según el modelo aprobado a tal efecto por el Ayuntamiento.
- El Proyecto de obras para mejorar y completar la urbanización deberá establecer las prioridades de pasos y señalizaciones adecuadas para garantizar la seguridad vial y funcionalidad del esquema viario.
- Para resolver el cruce de las calles Torre del Mar y Nerja, teniendo en cuenta las distintas fases de desarrollo, se propone un diseño que requiere reurbanizar parte del viario incluido en el ámbito colindante, tal y como se describe en el plano 12. El proceso de colmatación de este cruce sería el que se describe a continuación:
 1. La fase 1 tiene obligación de urbanizar el frente de viario nuevo que abarca el límite de la fase, el viario de servicio paralelo a calle Joaquín Vargas y además de reasfaltar el frente a Calle Torre del Mar que corresponde a su fase, tendrá que completar el reasfaltado de esta calle hasta el encuentro con Calle Nerja según lo grafiado en el plano correspondiente, incluyendo parte del viario fuera del sector. De esta forma, se balizarán las isletas de forma provisional, permitiendo el tránsito de vehículos pesados en ambos sentidos.

Código Seguro De Verificación	5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	07/03/2024 13:49:46	
Observaciones		Página	52/92	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

2. En la fase 1, también se ejecutará el tramo de viario nuevo que discurre por la fase 2 (siempre que no afecten a parcelas edificadas y con actividades en funcionamiento) , previamente se eliminarán las instalaciones de abastecimiento de agua existentes y ya, sin servicio.

5.- APROVECHAMIENTO.ESPACIO URBANIZADO A DISPOSICIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN, GESTION URBANISTICA.

5.1 APROVECHAMIENTO.

El aprovechamiento del Sector es coincidente con la edificabilidad asignada en la ficha del PGOU al tratarse de Suelo Urbano Consolidado.

El reparto de edificabilidades será proporcional a la superficie de cada una de las fases propuestas en el presente documento, ya que, salvo el tramo de asfaltado de Calle Torre del Mar que se especifica en el apartado de Ejecución de la Urbanización, el resto de cargas se asigna por frente de fachada a viario público.

Por tanto, el reparto de edificabilidades es el que se refleja en el siguiente cuadro:

Cuadro de ordenación por fases		Superficies	Edificabilidad
FASE 1	Superficie fase	14.666,54 m²s	
	Superficie parcela neta	9.533,14 m²s	PROD-3.B y PROD-5
	viario público nuevo	3.446,59 m²s	
	viario público existente	1.664,13 m²s	
	total viario público	5.110,72 m²s	
	Centro de transformación	21,68 m²s	
	Techo máximo edificable		18.462,45 m²t (1,38 m²t/m²s)
	Altura máxima		PB+2 (15 m)
FASE 2	Superficie fase	8.914,03 m²s	
	Superficie parcela neta	6.992,99 m²s	PROD-4.B(*), PROD-3.B y PROD-5
	viario público nuevo	163,61 m²s	
	viario público existente	1.757,43 m²s	
	total viario público	1.921,92 m²s	
	Techo máximo edificable		14.078,73 m²t (1,38 m²t/m²s)
	Altura máxima		PB+3 (15 m)
Total ED-G10		23.580,57 m²s	32.541,18 m²t (1,38 m²t/m²s)

En el plano correspondiente, se justifica que la ordenación de volúmenes prevista permite agotar la edificabilidad asignada a cada fase.

5.2 ESPACIO URBANIZADO A DISPOSICIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN.

De acuerdo con lo previsto en la normativa urbanística del PGOU de Málaga, así como en la Ley 7/2021 de Impulso Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, se ponen a disposición del municipio los suelos destinados a Áreas Libres públicas, Equipamiento público (SIPS) y el Sistema Viario Local compuesto por el viario rodado y los itinerarios peatonales. En este sector, solo se ponen a disposición el Sistema Viario Local las cuales se definen en el plano correspondiente. Los suelos que, en su caso, se sitúen en la planta Baja de alguna de las parcelas edificables, destinados a Sistemas Técnicos serán de cesión obligatoria a las Empresas Suministradoras.

La puesta a disposición de suelo para viario se realizarán conforme se vaya desarrollando el sector y en cualquier caso, serán las definidas en este Estudio de Detalle.

La Fase 1 tendrá que poner a disposición de la administración los siguientes viales, resultado de las nuevas alineaciones:

- Ampliación de la Calle Torre del Mar hasta los 12,50 m. previstos en el E.D.
- Ampliación de la Calle Joaquín Vargas para albergar el viario de servicio.
- Apertura de nueva calle al Este del sector, que incluya lo correspondiente a la Fase 1 y a la Fase 2.

La superficie de viario a aportar en esta fase se detalla en el cuadro del apartado anterior y se grafía en los planos correspondientes. Tiene una superficie de 3.488,37 m² y en Calle Torre del Mar tiene un ancho aproximado de 2,50 m., en Calle Joaquín Vargas un ancho medio de 8 m. y en la calle de nueva apertura sería el ancho total del viario, de 11 m. aproximadamente.

La Fase 2 tendrá que realizar las siguientes entregas, resultado de las nuevas alineaciones:

- Ampliación de la Calle Torre del Mar hasta los 12,50 m. previstos en el E.D.
- Ampliación de la Calle Nerja a eje del trazado actual completando los acuerdos con la Calle Torre del Mar y con el nuevo vial.

La superficie de viario puesto a disposición en esta fase se detalla en el cuadro del apartado anterior y se grafía en los planos correspondientes. Tiene una superficie de 1.450,08 m² y en calle Torre del Mar tiene un ancho aproximado de 2,50 m. disminuyendo hacia el acuerdo con Calle Nerja, en esta mantiene prácticamente el ancho actual y en la calle de nueva apertura sería el ancho total del viario, de 11 m. aproximadamente creando el amplio acuerdo curvo en su unión con calle Nerja.

5.3 SISTEMA DE ACTUACION. EJECUCION DE LA URBANIZACION.

El Plan General no delimita Unidad de Ejecución para este Sector, no fijando, por tanto, Sistema de Actuación para la Gestión Urbanística del mismo. El Sector se desarrollará a demanda de los propietarios incluidos en el mismo, y será el acuerdo por mejorar las instalaciones existentes, o edificar las parcelas vacantes, el que estimule la gestión de los suelos.

Para facilitar el desarrollo de la edificación y las correspondientes obras para mejorar y completar la urbanización, se han agrupado las propiedades por fases. Se ordenará de la siguiente manera:

Fase 1:

Se ejecutará directamente a través de los procedimientos de intervención en los actos de edificación y uso del suelo, por lo que se deberán ejecutar las obras para mejorar y completar la urbanización necesarias para que los suelos adquieran la condición de solar con carácter previo a la obtención de la correspondiente licencia de obras de edificación o, en su caso, simultanear ambas. Dichas obras serán puestas a disposición de la Administración antes de la presentación de declaración responsable para la ocupación del nuevo edificio.

Las dos parcelas que conforman la Fase 1, se prevén desarrollar a corto plazo, al corresponder a suelos vacantes que no precisan de acuerdos de renovación.

Las alineaciones y rasantes son las establecidas en el Estudio de Detalle. El compromiso urbanizador se refiere a las cargas para consolidar el perímetro viario y son:

- La calle Joaquín Vargas se amplía con la creación de la vía de servicio, con dimensiones y características de urbanización similares a las actuaciones realizadas en el Polígono Santa Teresa. Sus características de trazado en planta y alzado son las reflejadas en planos del Estudio de Detalle.
- La calle Torre del Mar se mejora con una ampliación de espacio correspondiente a la

Código Seguro De Verificación	5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	07/03/2024 13:49:46	
Observaciones		Página	54/92	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

acera contigua, manteniéndose su rasante actual. Se urbaniza hasta el límite de la Fase 2, a excepción del asfaltado que se mejorará hasta el encuentro con la Calle Nerja, según lo especificado en el apartado 4.4. CRITERIOS PARA LA URBANIZACION DEL AMBITO, donde se explican las fases de desarrollo del cruce con Calle Nerja.

- La nueva calle situada en el perímetro oriental se realiza en su totalidad, en el frente correspondiente a las dos fases. La superficie restante correspondiente a parte de la acera oriental queda parcialmente fuera del ámbito de actuación del Estudio de Detalle.

Fase 2:

Se ejecutará mediante una actuación asistemática en el momento en que se pretenda renovar las edificaciones existentes, debiendo tramitarse un proyecto de distribución de cargas de urbanización, conforme a los procedimientos previstos en los artículos 241 y siguientes del Reglamento General de la Ley 7/2021 de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y, posteriormente, realizar todas las obras para mejorar y completar la urbanización necesarias para que los suelos adquieran la condición de solar, previa o simultáneamente a la obtención de la correspondiente licencia de obras. Dichas obras serán puestas a disposición de la Administración antes de la presentación de declaración responsable para la ocupación de los nuevos edificios

Tal como se ha analizado en apartados anteriores, se incluyen en esta fase aquellas parcelas edificadas y restos de suelo vacantes que por su grado de consolidación, requerirá el acuerdo de los propietarios para su desarrollo.

- La calle Torre del Mar se mejora, al igual que en la Fase 2, con una ampliación de espacio correspondiente a la acera contigua, manteniéndose su rasante actual. Se urbaniza hasta el límite con la Fase 1.
- La Calle Nerja se urbanizará según el diseño incluido en este documento. Se urbanizará a eje del trazado actual completando los acuerdos con la Calle Torre del Mar y con el nuevo vial que se ejecutará en la linde Este del Sector hasta el límite con la fase 1. De los acuerdos entre propietarios dependerá la ejecución de esta parte de las obras para mejorar y completar la urbanización. Para ello se proponen dos posibles agrupaciones para facilitar la renovación de esta fase, tal como se analiza en apartados anteriores.

El diseño constructivo de todas las actuaciones planteadas para la ejecución de las cargas previstas, se especificará en el correspondiente Proyecto de obras para mejorar y completar la urbanización que se tramitará para cada una de las fases.

En Málaga, diciembre de 2023.

02240931H AGUSTIN SANCHEZ (R: B86589694) Firmado digitalmente por 02240931H AGUSTIN SANCHEZ (R: B86589694)

REDACTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE
UBD S.L.
Agustín Sánchez Guisado
Ingeniero de Caminos Canales y Puertos
Colegiado nº 17.203



Código Seguro De Verificación	5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	07/03/2024 13:49:46
Observaciones		Página	55/92
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



6.- ANEXOS.

6.1.- FICHA PGOU.

6.2.- CERTIFICACIONES CATASTRALES.

6.3.- NOTAS SIMPLES REGISTRALES.

6.4.- ESTUDIO HIDRÁULICO.

6.5.- RESUMEN EJECUTIVO.

6.6 ESCRITURA NOTARIAL DE CESIÓN DE VIALES A EJECUTAR EN FASE 1.



Código Seguro De Verificación	5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	07/03/2024 13:49:46
Observaciones		Página	56/92
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



6.1 FICHA PGOU.



Código Seguro De Verificación	5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	07/03/2024 13:49:46
Observaciones		Página	57/92
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



IDENTIFICACIÓN	ED-G.9	Guadalhorce	HOJA	10	DENOMINACIÓN	Santa Teresa Sur 2					
ZONA											
CONDICIONES DE ORDENACIÓN											
OBJETIVOS Y CRITERIOS:											

En el momento de renovación de las instalaciones existentes, o de edificación en parcelas vacantes, realizar la ordenación de los volúmenes resultantes de la edificabilidad asignada, a partir de las indicaciones especificadas en los planos, al objeto de homogeneizar su desarrollo con las características funcionales y morfológicas de los sectores colindantes, previstos para generar la nueva fachada de la ciudad ante el aeropuerto, con destino preferente a acoger usos empresariales incentivados por la proximidad al mismo, si bien desarrollando actividades en la gama que va desde la logística aeroportuaria (actividades de segunda y tercera línea) hasta terciario, sin evitar usos industriales tradicionales a condición de la compatibilidad de sus instalaciones con la imagen de calidad del conjunto.

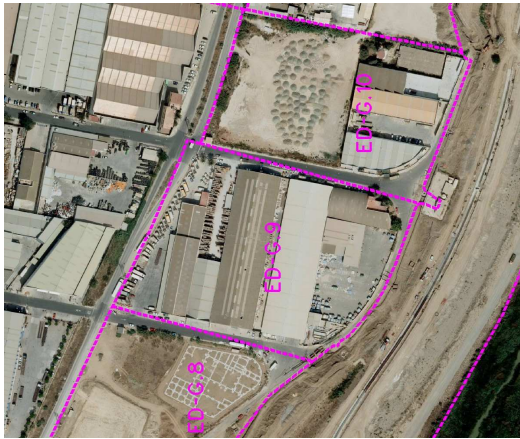
Los tipos de edificación podrán ser variados, adecuados a las actividades a implantar, con un concepto unitario y pautado del conjunto. En todo caso, la vegetación del área y la altura mínima de los edificios deberán garantizar la ocultación de la actual fachada de los polígonos industriales ante el Aeropuerto.

Se procurará la disposición de la edificación en forma derivada de las pautas indicadas gráficamente, si bien, las fases que fueran posibles en su desarrollo , en función de las capacidades de renovación voluntaria de cada parcela o conjunto de ellas, marcarán las bases de la ordenación.

La ordenanza actual mientras se mantengan las instalaciones será PROD-4.B. Para las transformaciones se adoptará la ordenanza PROD-5 con la tipología OA y 2,20 m2U/m2s de edificabilidad neta, o PROD-3.B.

Superficie de suelo (m2s)	29.390,00	Ordenanza referencia	PROD-5(OA)/PROD-3.B
Techo máximo (m2t)	39.970,00		
Índice edificabilidad (m2t/m2s)	1,36		

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



IDENTIFICACIÓN	ED-G.10	Guadalhorce	HOJA	10	DENOMINACIÓN	Santa Teresa Sur 3					
ZONA											
CONDICIONES DE ORDENACIÓN											
OBJETIVOS Y CRITERIOS:											

En el momento de renovación de las instalaciones existentes, realizar la ordenación de los volúmenes resultantes de la edificabilidad asignada, a partir de las indicaciones especificadas en los planos, al objeto de homogeneizar su desarrollo con las características funcionales y morfológicas de los sectores colindantes, previstos para generar la nueva fachada de la ciudad ante el aeropuerto, con destino preferente a acoger usos empresariales incentivados por la proximidad al mismo, si bien desarrollando actividades en la gama que va desde la logística aeroportuaria (actividades de segunda y tercera línea) hasta terciario, sin evitar usos industriales tradicionales a condición de la compatibilidad de sus instalaciones con la imagen de calidad del conjunto.

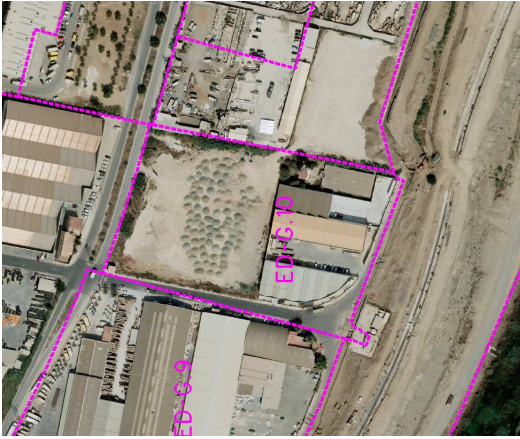
Los tipos de edificación podrán ser variados, adecuados a las actividades a implantar, con un concepto unitario y pautado del conjunto. En todo caso, la vegetación del área y la altura mínima de los edificios deberán garantizar la ocultación de la actual fachada de los polígonos industriales ante el Aeropuerto.

Se procurará la disposición de la edificación en forma derivada de las pautas indicadas gráficamente, si bien, las fases que fueran posibles en su desarrollo , en función de las capacidades de renovación voluntaria de cada parcela o conjunto de ellas, marcarán las bases de la ordenación.

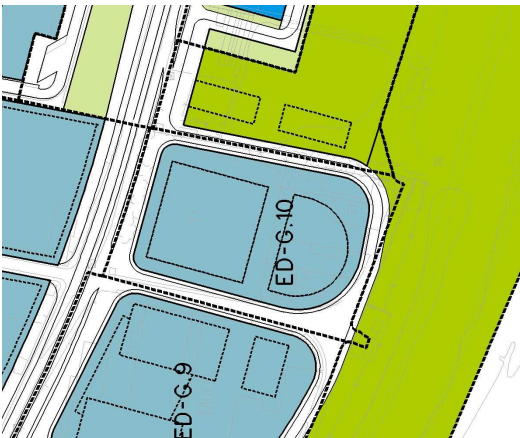
La ordenanza actual mientras se mantengan las instalaciones será PROD-4.B. Para las transformaciones se adoptará la ordenanza PROD-5 con la tipología OA y 2,20 m2U/m2s de edificabilidad neta, o PROD-3.B.

Superficie de suelo (m2s)	23.771,00	Ordenanza referencia	PROD-5(OA)/PROD-3.B
Techo máximo (m2t)	32.754,00		
Índice edificabilidad (m2t/m2s)	1,38		

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



Código Seguro De Verificación	5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	07/03/2024 13:49:46
Observaciones		Página	58/92
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



6.4 ESTUDIO HIDRÁULICO.

Se aporta en documento independiente.



Código Seguro De Verificación	5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	07/03/2024 13:49:46	
Observaciones		Página	59/92	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

6.5 INFORME DE AGUAS.



Código Seguro De Verificación	5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	07/03/2024 13:49:46
Observaciones		Página	60/92
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



ASUNTO: INFORME EN MATERIA DE AGUAS AL DOCUMENTO TÉCNICO REMITIDO POR EL EXCMO. AYTO. DE MÁLAGA **ESTUDIO DE DETALLE SUC G.10 SANTA TERESA SUR 3 PL 04-18.**

CLAVE: MA-69184

1.- INTRODUCCIÓN

La Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía establece, en su artículo 42, que la Administración Hidráulica Andaluza emitirá informe sobre los actos y planes con incidencia en el territorio de las distintas Administraciones Públicas que afecten o se refieran al régimen o aprovechamiento de las aguas continentales, superficiales o subterráneas, a los perímetros de protección, a las zonas de salvaguarda de las masas de agua subterránea, a las zonas protegidas o a los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico y en sus zonas de servidumbre y policía teniendo en cuenta la planificación hidrológica y las planificaciones sectoriales aprobadas por el Consejo de Gobierno. Para ello, la Administración competente para la tramitación de los instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico solicitará a la Administración Hidráulica Andaluza informe sobre cualquier aspecto que sea de su competencia y, en todo caso, sobre las infraestructuras de aducción y depuración.

Asimismo, la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía en su artículo 32 regula la solicitud de informe a los Órganos sectoriales previstos legalmente como vinculantes en la Aprobación del Instrumento de planeamiento. En este caso se trata del informe en materia competencial de Aguas, única y exclusivamente el objeto de este informe.

Además la Instrucción de 20 de febrero de 2012 de la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico sobre la elaboración de informes en materia de Aguas a los planes con incidencia territorial, a los planeamientos urbanísticos y a los actos y ordenanzas de las entidades locales así como sus modificaciones, 1 y 2 le es de aplicación a esta figura de Planeamiento en tramitación (a partir de ahora Instrucción).

El contenido del presente informe engloba los siguientes apartados:

- Dominio Público Hidráulico.
- Prevención de riesgos por avenidas e inundaciones.
- Disponibilidad de recursos hídricos.
- Infraestructuras del ciclo integral del agua.
- Financiación de estudios e infraestructuras.

El objeto del presente documento es informar en materia de aguas sobre el documento **ESTUDIO DE DETALLE SUC G.10 SANTA TERESA SUR 3 PL 04-18**. Según consta en la memoria del Documento Técnico:

Avda de la Aurora, 47. Edificio de Usos Múltiples
29071-Málaga
T: 670 94 88 94 – 951 77 70 08



Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	PAOLO LAGUNA MATTEI	04/10/2022	PÁGINA 1/10
VERIFICACIÓN	Pk2jm64AGS8ZQ4RS3NAFWZW7F4MJA2	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

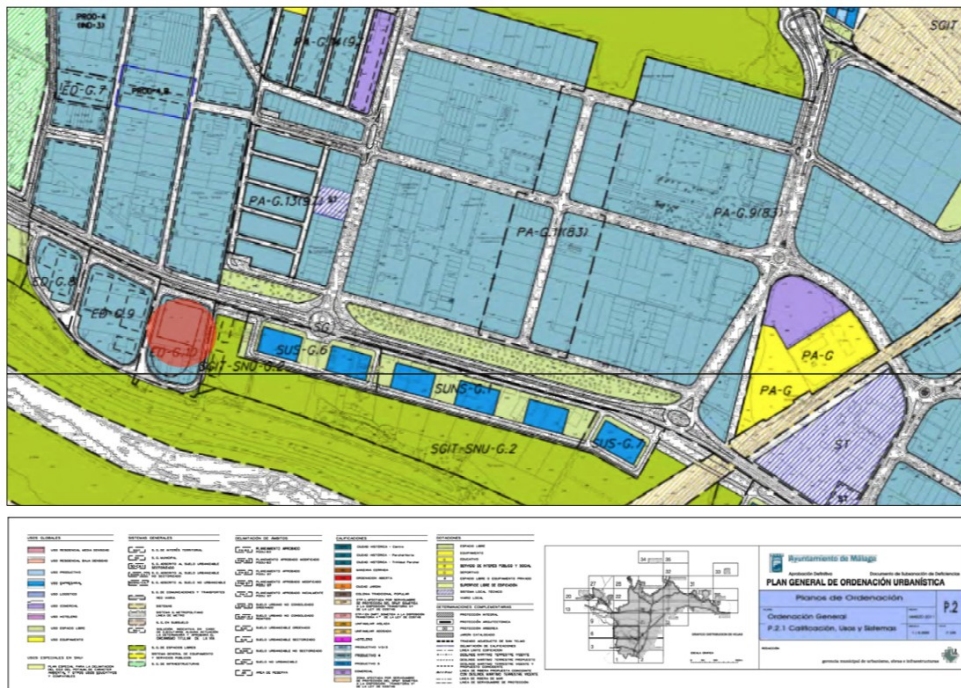
Código Seguro De Verificación	5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz		Firmado	07/03/2024 13:49:46
Observaciones			Página	61/92
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			





Objeto del ED.

....plantea las nuevas alineaciones en toda la manzana, mantiene la rasante consolidada en la calle Torre del Mar, define las del nuevo vial situado en el frente este del sector y las ajusta en la calle Nerja con el fin de dar continuidad al perímetro de la nueva configuración de la manzana . En dicho vial, reflejado en el PGOU, se fijan las alineaciones y el acuerdo curvo para conectar con la calle Nerja existente en la esquina sureste. Se fijan asimismo las rasantes de la nueva calle , teniendo en cuenta la cota de los terrenos contiguos, en su límite oriental, que presentan una sobreelevación sobre los suelos de la manzana objeto del estudio. Asimismo, se han tenido en cuenta las condiciones de inundabilidad para las futuras edificaciones que se sitúa a las cota 10,55 de acuerdo con las conclusiones del Estudio Hidraulico que se adjunta como anexo al Estudio de Detalle.



NOTA: Situación en Planeamiento del ámbito del ED.

2.- ANTECEDENTES.

Se recibe remitido por la GMU de Málaga Estudio de Detalle al objeto de emisión del preceptivo Informe en materia de Aguas, con número de Registro de Entrada: 2020131700016564. Se recibe escrito de la GMU en

Avda de la Aurora, 47. Edificio de Usos Múltiples 29071-
Málaga
T: 670 94 88 94 – 951 77 70 08



Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	PAOLO LAGUNA MATTEI	04/10/2022	PÁGINA 2/10
VERIFICACIÓN	Pk2jm64AGS8ZQ4RS3NAFWZW7F4MJA2	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Código Seguro De Verificación	5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	07/03/2024 13:49:46	
Observaciones		Página	62/92	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



relación a la emisión de dicho Informe con número de Registro de Entrada: 2022131700002632 y 2022131700003119

3.- DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y SUS ZONAS DE PROTECCIÓN Y PREVENCIÓN POR RIESGOS DE AVENIDAS E INUNDACIONES.

Se aporta EHH Estudio Hidrológico Hidráulico que se ha remitido a Supervisión del Servicio de Gestión del Dominio Público Hidráulico de la Subdirección de de Gestión del DPH y CA de la Demarcación de las Cuencas mediterráneas Andaluzas.

El sector G-10-Santa Teresa SUR 3 del PGOU de Málaga se encuentra afectado por los Mapas de Peligrosidad de Inundaciones, y en concreto, por las avenidas establecidas en el ESTUDIO HIDRÁULICO PARA LA PREVENCIÓN DE INUNDACIONES Y PARA LA ORDENACIÓN DE LA CUENCA DEL RÍO GUADALHORCE, 2008.

En enero de 2018, se completa el Estudio Hidráulico para el Desarrollo del Estudio Detalle ED-G10 Santa Teresa Sur 3, en el Marco de su Afección por el Estudio para la Prevención del Riesgo de Inundación y Ordenación de la Cuenca del Guadalhorce.

Dicho estudio demostraba hidráulicamente la viabilidad de desarrollo de una de las fincas del referido sector.

Aunque ahora solo se pretenda el desarrollo de la finca vinculada al estudio del año 2018, la tramitación, y su justificación hidráulica, debe venir referida a la pastilla total del estudio de detalle.

Se realiza el nuevo EHH, por Civiliza Ingeniería, S.L.P., al objeto de llevar a cabo los trabajos relativos al Estudio Hidráulico AMPLIADO para el Desarrollo del Estudio Detalle ED-G10 Santa Teresa Sur 3, en el Marco de su Afección por el Estudio para la Prevención del Riesgo de Inundación y Ordenación de la Cuenca del Guadalhorce.



Figura 1: Localización zona de estudio
Fuente: Elaboración propia

Avda de la Aurora, 47. Edificio de Usos Múltiples
29071-Málaga
T: 670 94 88 94 – 951 77 70 08



Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	PAOLO LAGUNA MATTEI	04/10/2022	PÁGINA 3/10
VERIFICACIÓN	Pk2jm64AGS8ZQ4RS3NAFWZW7F4MJA2	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Código Seguro De Verificación	5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz		Firmado	07/03/2024 13:49:46
Observaciones			Página	63/92
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			





El área estudiada comienza aguas abajo de la A-7 (hiperronda de Málaga) y finaliza en la desembocadura del río Guadalhorce en el mar.

La zona objeto de estudio se encuentra en la ARPSI ES060_ARPS_0048 Río Guadalhorce, desde su confluencia con el río Campanillas hasta su desembocadura.

Los Mapas de Peligrosidad y de Riesgo de Inundación de la demarcación hidrográfica de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas (segundo ciclo) se sometieron a periodo de información y consulta pública, conforme al Acuerdo de 16 de abril de 2021 de esta Dirección General de Planificación y Recursos Hídricos, publicado en el BOJA no 77 de 26 de abril de 2021.

Los Mapas de Peligrosidad y de Riesgo de Inundación han sido elaborados por la Dirección General de Planificación y Recursos Hídricos de esta Consejería, conforme a los contenidos previstos en los artículos 8 y 9 del Capítulo III del Real Decreto 903/2010, de 9 de julio, de evaluación y gestión de riesgos de inundación, y conforme a los criterios establecidos al respecto por el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico. Para su realización se han utilizado técnicas avanzadas en cartografía y modelización hidráulica, así como información geomorfológica e histórica de episodios de inundaciones.



Figura 2: Inundación fluvial T500 Mapas de Peligrosidad y de Riesgo de inundación, Calados
Fuente: Mapas de Peligrosidad y Riesgo de Inundación. Cuencas Mediterráneas Andaluzas (2º ciclo)

En la zona objeto de estudio se muestra un resultado similar en la situación actual estudiada tanto en el estudio supervisado como en el estudio previo de la administración de 2008.

Avda de la Aurora, 47. Edificio de Usos Múltiples
29071-Málaga
T: 670 94 88 94 – 951 77 70 08



Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	PAOLO LAGUNA MATTEI	04/10/2022	PÁGINA 4/10
VERIFICACIÓN	Pk2jm64AGS8ZQ4RS3NAFWZW7F4MJA2	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Código Seguro De Verificación	5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz		Firmado	07/03/2024 13:49:46
Observaciones			Página	64/92
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			





Figura 3: zona de Flujo Preferente

Fuente: Mapas de Peligrosidad y Riesgo de Inundación. Cuencas Mediterráneas Andaluzas (2ºciclo)

Al estar la zona afectada en ARPSI y tratarse de suelo urbano consolidado se prevé que se ejecuten las medidas necesarias para corregir y/o mitigar el riesgo de inundaciones por el río Guadalquivir.

En tanto en cuanto estas medidas no sean ejecutadas se recomienda que se adapte el sector a criterios constructivos de edificaciones en Zona Inundable y Zona de Flujo Preferente en suelos en situación básica de suelo urbanizado, artículos 9 ter y 14 bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio.

En este caso se ha optado por sobreelevar los terrenos por encima de la cota de la avenida de 500 años de periodo de retorno, justificando con los estudios presentados que no hay incremento significativo de la inundación en el entorno del sector G10 con la elevación de la rasante del sector.

A) Respecto al estudio hidrológico:

El estudio hidrológico y los resultados que en él se alcanzan se consideran correctos y suficientes para cumplir con el objeto y alcance del estudio.

B) Respecto al estudio hidráulico:

El estudio hidráulico y los resultados que en él se alcanzan se consideran correctos y suficientes para cumplir con el objeto y alcance del estudio, el cual se centra en justificar que en la situación actual de los terrenos no hay incremento significativo de la



Avda de la Aurora, 47. Edificio de Usos Múltiples
29071-Málaga
T: 670 94 88 94 – 951 77 70 08

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	PAOLO LAGUNA MATTEI	04/10/2022	PÁGINA 5/10
VERIFICACIÓN	Pk2jm64GS8ZQ4RS3NAFWZW7F4MJA2	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Código Seguro De Verificación	5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	07/03/2024 13:49:46
Observaciones		Página	65/92
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





inundación en el entorno del sector G10 con la elevación de la rasante del sector, planteada a cota +10,5m.

En cualquier caso, deben respetarse las limitaciones de usos para las zonas inundables y para la zona de flujo preferente, así como el Dominio Público Hidráulico, sus zonas de servidumbre asociadas y las limitaciones de usos de las mismas, conforme a lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, en la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía, y en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio.

SUELO URBANO CONSOLIDADO				ESTUDIO DE DETALLE			
IDENTIFICACIÓN	ED-G.9	ZONA	Sancti Spiritus	IDENTIFICACIÓN	ED-G.10	ZONA	Sancti Spiritus
Hoja	10	Denominación	Santa Teresa Sur 2	Hoja	10	Denominación	Santa Teresa Sur 3
CONDICIONES DE ORDENACIÓN				CONDICIONES DE ORDENACIÓN			
OBJETIVOS Y CRITERIOS:				OBJETIVOS Y CRITERIOS:			
En el momento de renovación de las instalaciones existentes, o de edificación en parcelas vacantes, realizar la ordenación de los volúmenes resultantes de la edificación propuesta, a partir de las indicaciones especificadas en los planos, al objeto de homogeneizar su desarrollo con las características funcionales y morfológicas de los sectores colindantes, previstos para generar la nueva fachada de la ciudad ante el aeropuerto, con destino preferente a albergar usos empresariales incentivados por la proximidad al mismo, si bien desarrollando actividades en la gama que va desde la logística aeroportuaria (actividades de segunda y tercera línea) hasta terciario, sin excluir usos residenciales tradicionales o condición de la compatibilidad de sus instalaciones con la imagen de calidad del conjunto.				En el momento de renovación de las instalaciones existentes, realizar la ordenación de los volúmenes resultantes de la edificación propuesta, a partir de las indicaciones especificadas en los planos, al objeto de homogeneizar su desarrollo con las características funcionales y morfológicas de los sectores colindantes, previstos para generar la nueva fachada de la ciudad ante el aeropuerto, con destino preferente a albergar usos empresariales incentivados por la proximidad al mismo, si bien desarrollando actividades en la gama que va desde la logística aeroportuaria (actividades de segunda y tercera línea) hasta terciario, sin excluir usos residenciales tradicionales o condición de la compatibilidad de sus instalaciones con la imagen de calidad del conjunto.			
Las fases de edificación podrán ser variadas, adaptadas a las actividades a realizar, con un contenido unitario y pautado del conjunto. En todo caso, la vegetación del área y la altura mínima de los edificios deberán garantizar la ocultación de la actual fachada de los polígonos industriales ante el aeropuerto.				Las fases de edificación podrán ser variadas, adaptadas a las actividades a realizar, con un contenido unitario y pautado del conjunto. En todo caso, la vegetación del área y la altura mínima de los edificios deberán garantizar la ocultación de la actual fachada de los polígonos industriales ante el aeropuerto.			
Se procurará la disposición de la edificación en forma derivada de las pautas indicadas gráficamente, si bien, las fases que fueran posibles en su desarrollo - en función de las capacidades de renovación voluntaria de cada parcela o conjunto de ellas, marcadas las bases de la ordenación.				Se procurará la disposición de la edificación en forma derivada de las pautas indicadas gráficamente, si bien, las fases que fueran posibles en su desarrollo - en función de las capacidades de renovación voluntaria de cada parcela o conjunto de ellas, marcadas las bases de la ordenación.			
La ordenación actual mientras se mantengan las instalaciones será PRO-D-4.8. Para las transformaciones se adaptará la ordenación PRO-D-5 con la tipología DA y 2,20 m/m² de edificabilidad neta, a PRO-D-3.8.				La ordenación actual mientras se mantengan las instalaciones será PRO-D-4.8. Para las transformaciones se adaptará la ordenación PRO-D-5 con la tipología DA y 2,20 m/m² de edificabilidad neta, a PRO-D-3.8.			
Superficie de suelo (m²)	29.390,00	Ordenanza referencia	PRO-D-5(DA)/PRO-D-3.8	Superficie de suelo (m²)	33.771,00	Ordenanza referencia	PRO-D-5(DA)/PRO-D-3.8
Techo máximo (m)	25,975,00			Techo máximo (m)	33,771,00		
Índice edificabilidad (m²/m²)	1,38			Índice edificabilidad (m²/m²)	1,38		
LOCALIZACIÓN	ORDENACIÓN POR MENORIZADA			LOCALIZACIÓN	ORDENACIÓN POR MENORIZADA		

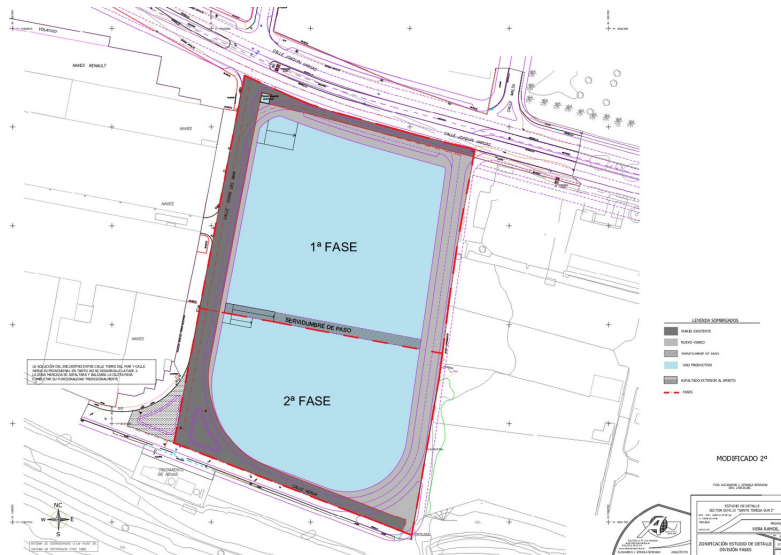
NOTA: Ficha PGOU Málaga.



Avda de la Aurora, 47. Edificio de Usos Múltiples
29071-Málaga
T: 670 94 88 94 - 951 77 70 08

FIRMADO POR	PAOLO LAGUNA MATTEI	04/10/2022	PÁGINA 6/10
VERIFICACIÓN	Pk2jm64AGS8ZQ4RS3NAFWZW7F4MJA2	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Código Seguro De Verificación	5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	07/03/2024 13:49:46	
Observaciones		Página	66/92	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



4.- DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS.

No se precisa Informe de Disponibilidad de Recursos Hídricos en base a la Instrucción de 20 de febrero de 2012 de la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico sobre la elaboración de informes en materia de Aguas a los planes con incidencia territorial, a los planeamientos urbanísticos y a los actos y ordenanzas de las entidades locales.

Se deberán respetar las limitaciones establecidas, sin incrementar en ningún caso los recursos contemplados para el municipio de origen del agua, siguiendo las indicaciones de la Empresa Suministradora.

5.- INFRAESTRUCTURAS DEL CICLO INTEGRAL DEL AGUA.

Se analizan bajo éste epígrafe, las infraestructuras relativas a:

- Abastecimiento de Agua.
- Red de Saneamiento y Depuración.

La parcela se clasifica como Suelo Urbano Consolidado, debiendo tener disponibilidad de acometer a servicios de infraestructuras existentes. Se observa la existencia de varias edificaciones en su ámbito.

Se han de seguir las prescripciones de la Empresa Suministradora, en dicho ámbito. Se establece la obligación de realizarse red Separativa, con las características que dicho Organismo requiera.

Avda de la Aurora, 47. Edificio de Usos Múltiples
29071-Málaga
T: 670 94 88 94 – 951 77 70 08



Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	PAOLO LAGUNA MATTEI	04/10/2022	PÁGINA 7/10
VERIFICACIÓN	Pk2jm64AGS8ZQ4RS3NAFWZW7F4MJA2	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Código Seguro De Verificación	5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz		Firmado	07/03/2024 13:49:46
Observaciones			Página	67/92
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			





La red de saneamiento ha de ser obligatoriamente separativa.

La memoria del Documento recibido expone en relación a los Servicios Urbanísticos existentes:

En cuanto a los servicios urbanísticos existentes, el ámbito dispone de calles urbanizadas y con servicios en la totalidad del perímetro, excepto en el lateral Este donde se prevé la ejecución de un nuevo vial. La calle Torre del Mar y la calle Nerja tienen servicios urbanos y acerado, y el frente de la calle Joaquín Vargas tiene servicios urbanos, pero carece acerado y vía de servicio en el frente de la manzana.

En la esquina de calle Torre del Mar y calle Joaquín Vargas, se encuentra un centro de transformación eléctrico, así como un cuadro de regulación del alumbrado público.

En el lateral Sur-Este de calle Nerja se encuentran las instalaciones de suministro de agua del Polígono Santa Teresa consistentes en un depósito elevado en uso que garantiza el abastecimiento de agua potable al Sector, y uno semienterrado actualmente en desuso y en estado ruinoso.

Asimismo, existen redes de telefonía en las proximidades del Sector. Todos los viales existentes disponen de red municipal de saneamiento, así como alumbrado público.

6.- FINANCIACIÓN DE ESTUDIOS E INFRAESTRUCTURAS.

En relación a las medidas de defensa frente Avenidas e Inundaciones, según expone el Documento Técnico Supervisado denominado: **Estudio Hidráulico AMPLIADO para el Desarrollo del Estudio Detalle ED- G10 Santa Teresa Sur 3, en el Marco de su Afección por el Estudio para la Prevención del Riesgo de Inundación y Ordenación de la Cuenca del Guadalhorce.**

Expone: Se observa que el calado de inundación, para un periodo de retorno de 500 años, en el entorno del sector objeto, a la vista del Estudio para la Prevención del Riesgo de Inundación y Ordenación de la Cuenca del Guadalhorce, es del orden de 2,00 m.

Actualizando el estudio de entonces a la cartografía actual, y haciendo uso de aplicación informática en dos dimensiones, se comprueba que dicho calado promedio es igualmente del orden de 2,00 m., significando esto una cota de inundación algo inferior a la + 10,00 msnm.

A partir de ahí, y ya que nos encontramos en zona urbana, se proponen medidas para la prevención del riesgo de inundación. Dicha medida viene a consistir en la elevación

Avda de la Aurora, 47. Edificio de Usos Múltiples
29071-Málaga
T: 670 94 88 94 – 951 77 70 08



Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	PAOLO LAGUNA MATTEI	04/10/2022	PÁGINA 8/10
VERIFICACIÓN	Pk2jm64AGS8ZQ4RS3NAFWZW7F4MJA2	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Código Seguro De Verificación	5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	07/03/2024 13:49:46
Observaciones		Página	68/92
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





de las naves del estudio de detalle, en tanto que éstas estarían enrasadas a un muelle de carga que quedaría a la cota +10.50 msnm.

Con ello entendemos se cumple la siguiente premisa establecida por la Administración Hidráulica:

1) No se pueden construir volúmenes utilizables por actividades comerciales o residenciales, en la zona ocupada por las aguas en la avenida de retorno de 500 años.

Adicionalmente, se cumplirían también las dos siguientes:

2) Salvaguardamos de la inundación el volumen edificado útil para uso productivo, al dejarlo por encima de la cota de la avenida, con un resguardo suficiente.

3) No se incrementa de forma significativa la inundación en el entorno, habiéndose comprobado que el incremento de calado máximo no llega ni a 10cm, siendo el promedio de 1.16 cm.

En resumen, se obtiene que la cota de inundación sigue quedando en el orden del valor +10.00 msnm., por lo que, aplicando un resguardo de 0,50 m. (suficientemente conservador respecto de aleatorios movimientos de elementos arrastrados por la avenida), consideramos de sobrada seguridad que la cota de rasante de las naves del estudio de detalle queden a cota mayor o igual que la +10.50 msnm.

Concluye el EHH aportado:

Damos por concluido este estudio hidráulico, proponiendo la siguiente medida para la protección frente al riesgo de inundación: **Elevación de la rasante de la naves vinculadas al estudio de detalle a cota mayor o igual a la +10.50 msnm., lo que implica un incremento general de altura, respecto de la cota actual del suelo, en el orden de los 2.50 m.**

8.- CONCLUSIONES.

Se emite informe favorable en materia de Aguas al Documento Técnico APROBACION INICIAL remitido por el Excmo. Ayto. de Málaga, **ESTUDIO DE DETALLE SUC G.10 SANTA TERESA SUR 3 PL 04-18.**

A la vista de lo anterior, y de acuerdo con el artículo 78.1 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986 de 11 de abril), se considera que no cabe exigir la autorización previa por parte de esta Administración Hidráulica Andaluza con relación a los proyectos derivados del desarrollo urbanístico informado, salvo



Avda de la Aurora, 47. Edificio de Usos Múltiples
29071-Málaga
T: 670 94 88 94 – 951 77 70 08

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	PAOLO LAGUNA MATTEI	04/10/2022	PÁGINA 9/10
VERIFICACIÓN	Pk2jm64AGS8ZQ4RS3NAFWZW7F4MJA2	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Código Seguro De Verificación	5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz		Firmado	07/03/2024 13:49:46
Observaciones			Página	69/92
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			





que se modifiquen las oportunas previsiones recogidas al efecto, y se produzcan nuevas afecciones al dominio público hidráulico, zona de policía de cauces, zona de flujo preferente y zona inundable definidas en los artículos 9 a 14.bis del citado reglamento; independientemente que deban ser comunicados al organismo de cuenca.

EL JEFE DEL SERVICIO DE D.P.H. Y CALIDAD DE LAS AGUAS

Avda de la Aurora, 47. Edificio de Usos Múltiples
29071-Málaga
T: 670 94 88 94 – 951 77 70 08



Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	PAOLO LAGUNA MATTEI	04/10/2022	PÁGINA 10/10
VERIFICACIÓN	Pk2jm64AGS8ZQ4RS3NAFWZW7F4MJA2	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Código Seguro De Verificación	5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	07/03/2024 13:49:46
Observaciones		Página	70/92
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



6.7 RESUMEN EJECUTIVO.

Se aporta en documento independiente.

En Málaga, diciembre de 2023.

02240931H
AGUSTIN SANCHEZ
(R: B86589694)

Firmado digitalmente
por 02240931H
AGUSTIN SANCHEZ
(R: B86589694)

REDACTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE
UBD S.L.
Agustín Sánchez Guisado
Ingeniero de Caminos Canales y Puertos
Colegiado nº 17.203



Código Seguro De Verificación	5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	07/03/2024 13:49:46	
Observaciones		Página	71/92	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

7.- RELACION DE PLANOS.

1. SITUACION. PLANOS P.G.O.U.
2. AFECCIONES Y SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.
3. AFECCIONES ACUSTICAS
4. AFECCIONES HIDRÁULICAS.
5. TOPOGRÁFICO. ESTADO ACTUAL.
6. PROPIEDADES SEGÚN TOPOGRÁFICO.
7. PROPIEDADES SEGÚN CATASTRO.
8. ZONIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE. DIVISIÓN FASES.
9. RED VIARIA.
10. ALINEACIÓN Y RASANTES. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES. CIRCULACIÓN DE VEHICULOS PESADOS
11. APROVECHAMIENTO. ESPACIO URBANIZADO A DISPOSICIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN
12. CARGAS GENERADAS POR LAS OBRAS PARA MEJORAR Y COMPLETAR LA URBANIZACIÓN POR FASES. ARBOLADO.
13. SECCIONES
14. AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN..
15. SUPERPOSICIÓN ESTADO ACTUAL Y PROPUESTA.
- 16.1 ESQUEMA DE INFRAESTRUCTURAS.ABASTECIMIENTO DE AGUA
- 16.2 ESQUEMA DE INFRAESTRUCTURA. RED DE SANEAMIENTO
- 16.3 ESQUEMA DE INFRAESTRUCTURAS. ALUMBRADO PUBLICO
17. IMÁGENES DEL ENTORNO.

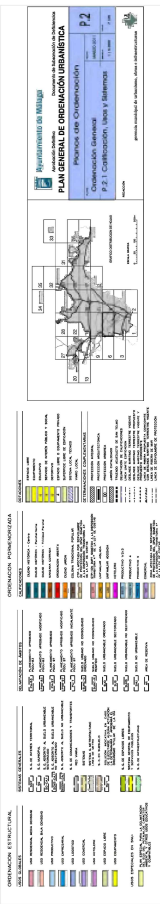
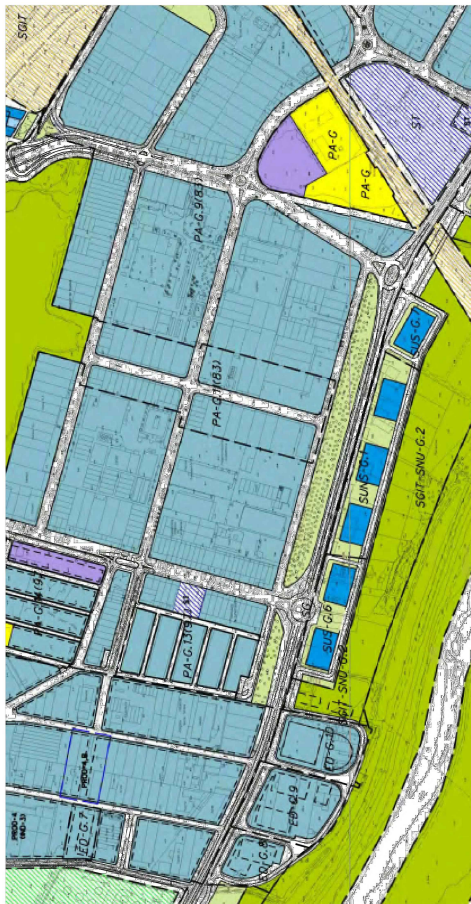
Código Seguro De Verificación	5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	07/03/2024 13:49:46	
Observaciones		Página	72/92	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO E: 1/50.000



SITUACIÓN EN EL P.G.O.U. (Alineaciones, alturas y rasantes) E: 1/5.000

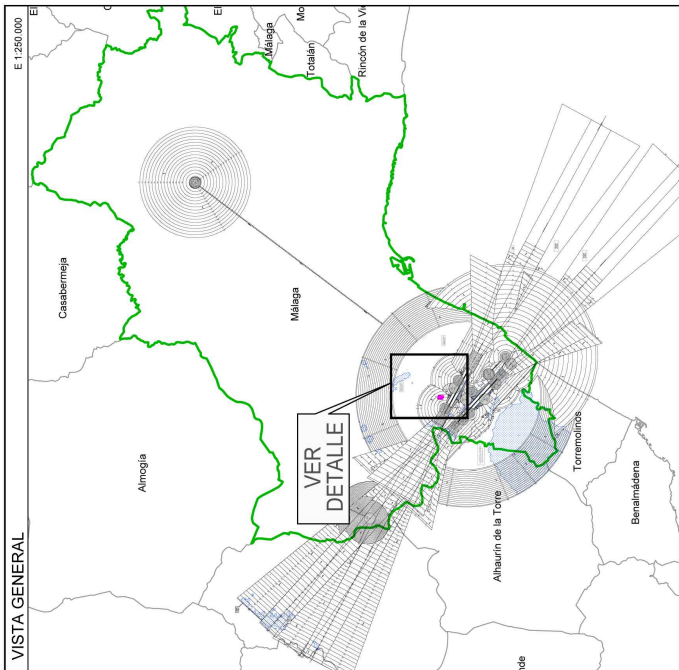


SITUACIÓN EN EL P.G.O.U. (Calificación, usos y sistemas) E: 1/5.000

plano Situación Plano P800	ESTUDIO DE DETALLE SECTOR 04-A-10 (SANTA TERESA SUR) POL. IND. SANTA TERESA C/ DORRE DEL MAR MADRID		fecha 12 diciembre 2003	versión 07	1	PROYECTO
	autor del estudio : INSA DE BORDOS ESPAÑA S.A. firma <i>[Firma]</i>		UBD		PROYECTO	

Código Seguro De Verificación	5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjIA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	07/03/2024 13:49:46
Observaciones		Página	73/92
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjIA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





LEYENDA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

- SUPERFICIE DE LIMITACIÓN DE ALTURAS Y COTA DE LAS SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO E INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS
- ZONA DE SEGURIDAD DE LAS INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS
- VULNERACIÓN POR EL TERRENO DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS OBSTÁCULO
- CURVA DE NIVEL Y COTA DEL TERRENO
- ÁMBITO DE ESTUDIO
- TÉRMINO MUNICIPAL DE MÁLAGA
- LÍMITE DE TÉRMINOS MUNICIPALES

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA
SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD
DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

2

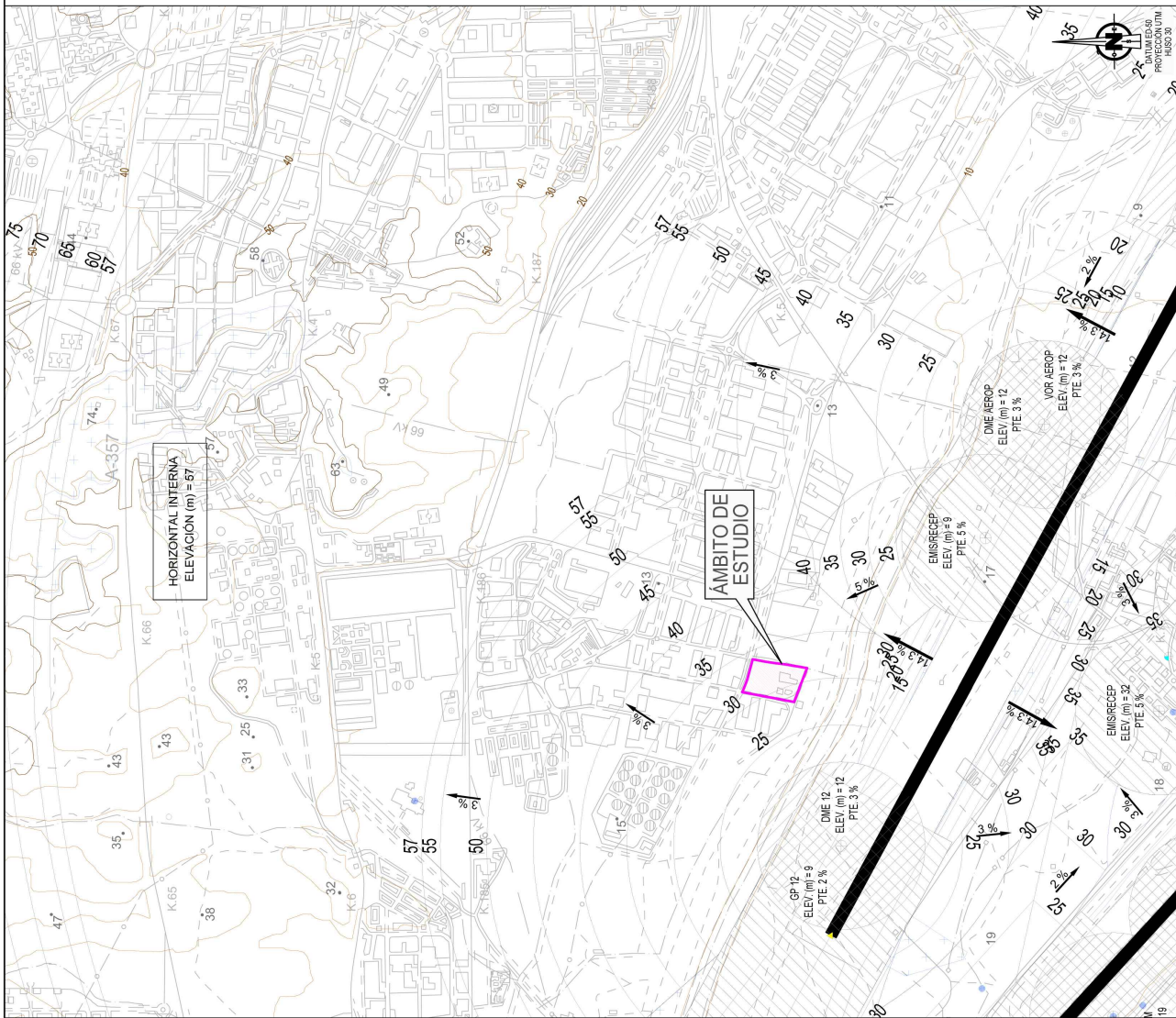
Alcaldes y servidumbres aeronáuticas

ESTUDIO DE DETALLE
SECTOR CP-4-11 (SANTA TERESA SUR)

PROYECTO DE OBRAS DE RECONSTRUCCIÓN DEL TERMINAL DE PASAJEROS DEL AERÓDROMO DE MÁLAGA

Fecha: Diciembre 2023

Escala: 1:10,000



Código Seguro De Verificación

Firmado Por

Observaciones

Url De Verificación

Normativa

5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==

José Carlos Lanzat Díaz

<https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==>

Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

Estado

Firmado

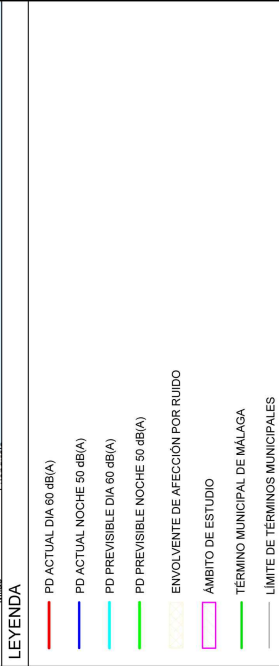
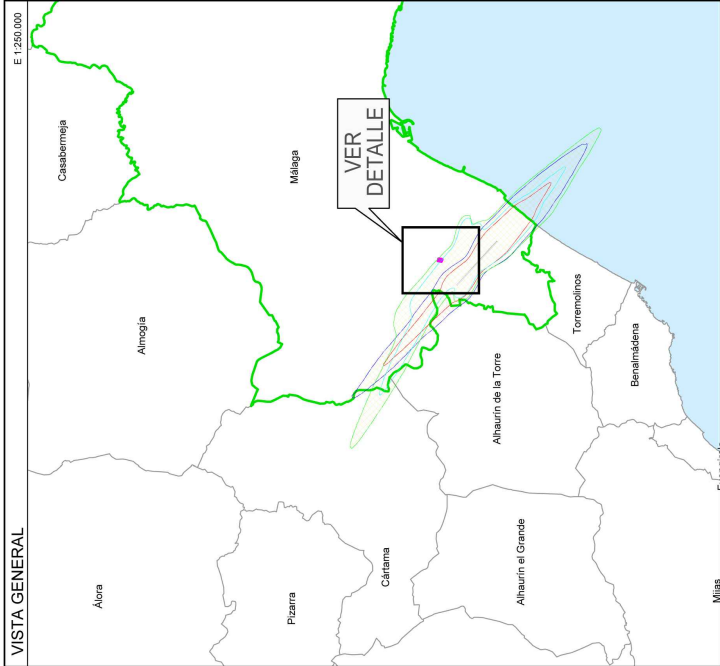
Página

Fecha y hora

07/03/2024 13:49:46

74/92



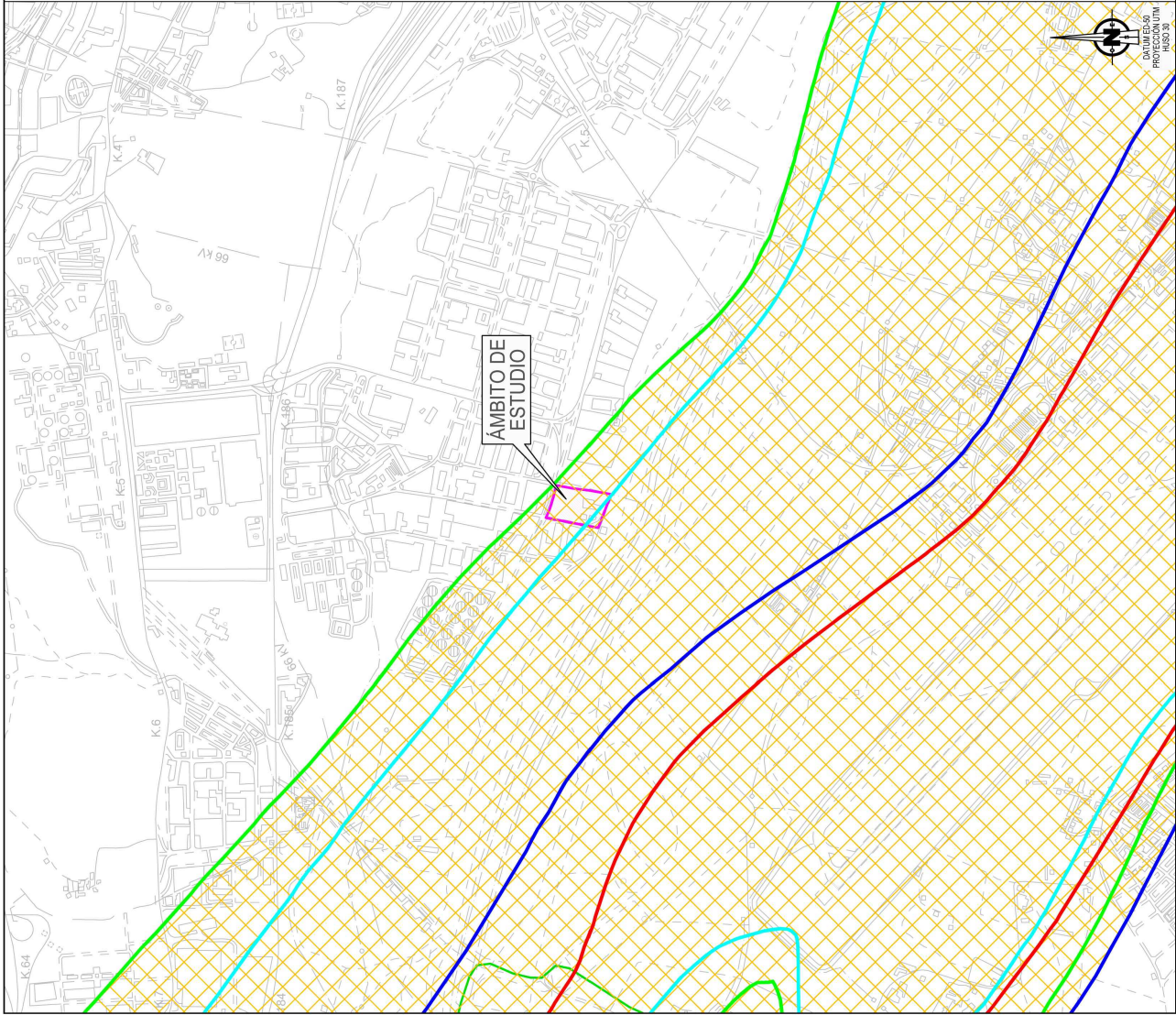


SECRETARÍA DE ESTADO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA
SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD
DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

ESTUDIO DE DETALLE
SECTOR CP-4-101 (SANTA TERESA SUR)
P.L. IND. SANTA TERESA
C/ TORRE DEL MAR
MÁLAGA

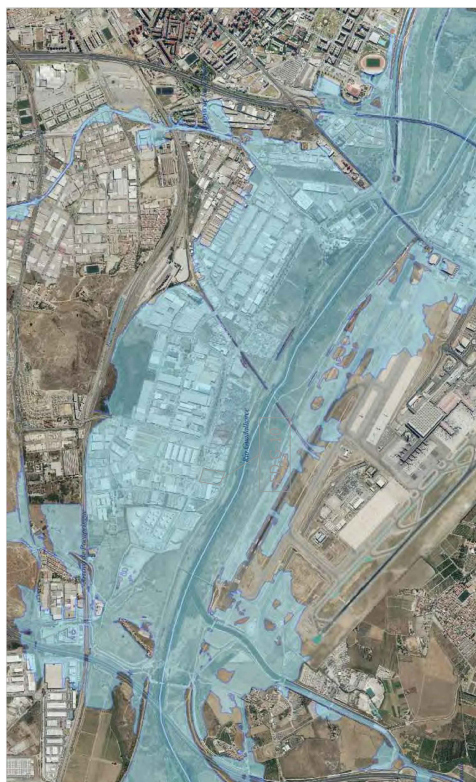
FECHA: 07/03/2024
HORA: 13:49:46

VERIFICACIÓN: 07/03/2024 13:49:46

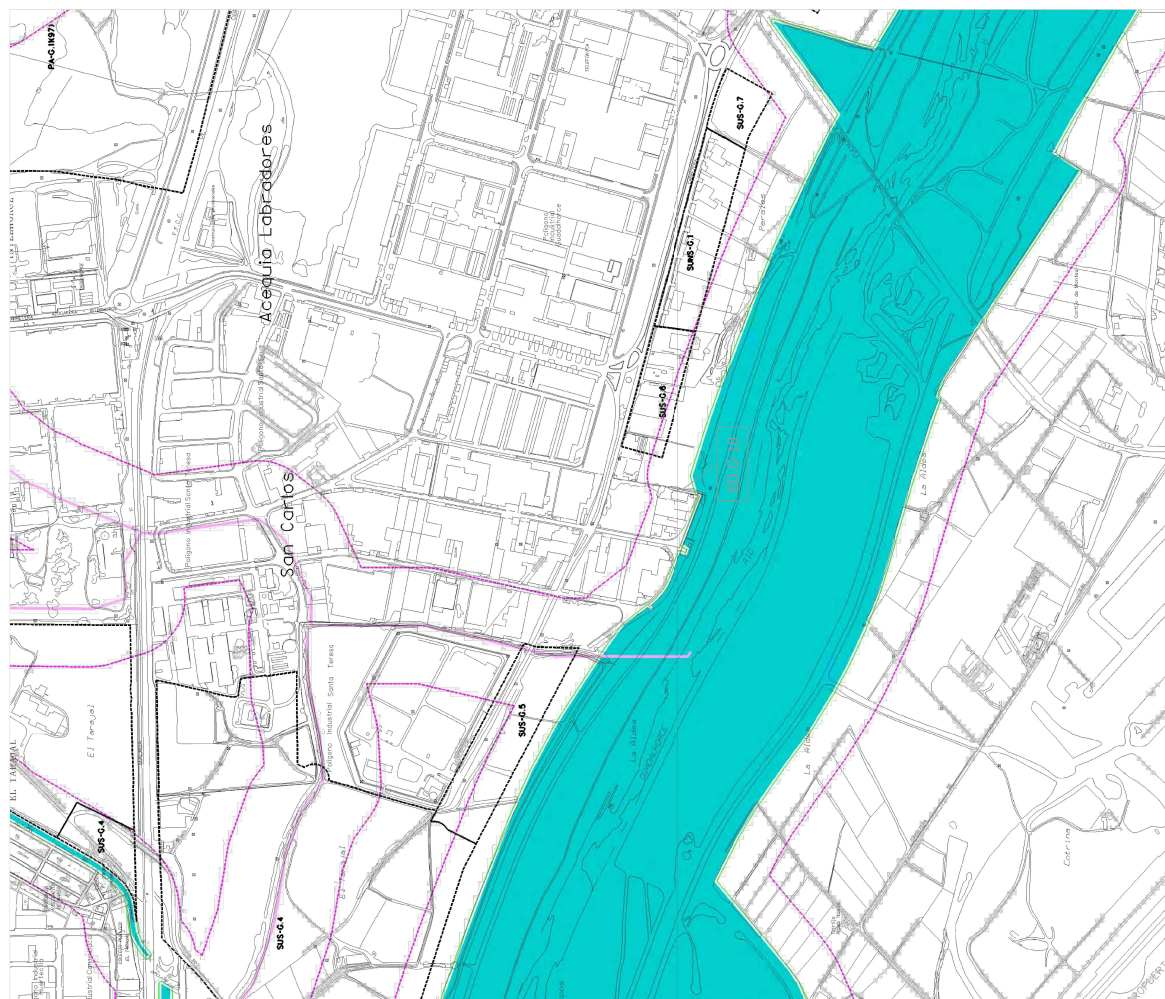


Código Seguro De Verificación	5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjIA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	07/03/2024 13:49:46
Observaciones		Página	75/92
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjIA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





AFECCIÓN HIDRÁULICA. Mapa de peligrosidad de inundación según REDIAM. E: 1/20.000

[illegible]

Código Seguro De Verificación	5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	07/03/2024 13:49:46
Observaciones		Página	76/92
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

000398 -X- Y+ 400000



Parcela	Parcela Registral	Superficie Topográfica (m²)	Propiedad Registral
1	5452/A	2.777,00	Dachauwag España, S.A.
2	5452/A	2.340,31	Dachauwag España, S.A.
3	NO CONSTAC T.	—	Edificacion Redes Digitales S.L.U (caballo)
4	13577/A	306,12	Heras Lovers Hues. W. (caval Equin Sports)
5	13578/A	307,1	Cirromen S.L.
6	13579/A	309,30	Serv. Cárnicas, Envasadoras y Almacén S.L.
7	13580/A	305,06	Envasadora y Almacén S.L.
8	13581/A	307,74	Envasadora y Almacén S.L.
9	13582/A	298,01	Envasadora y Almacén S.L.
10	13583/A	294,94	Shiva Santos Bateria
11	1665/B	1.432,00	Inmuebles Arma S.L.
12	1424/3	1.470,00	Inmuebles Arma S.L.
13	1424/3	1.712,77	Equidestren S.A.
TOTAL	NO CONSTRUCCIONES	2.852,98	Com Prop. Párgono Santa Teresa (caballo)
TOTAL	Parcela	23.042,55	Parcela

Parcela según topográfico

escala 1:500

Propiedades según topográfico

6

ESTUDIO DE DETALLE
SECTOR 03-4-10 (SANTA TERESA SUR)
POL. IND. SANTA TERESA
C/ TORRE DEL MAR
MÁLAGA

ESTUDIO DE DETALLE
SECTOR 03-4-10 (SANTA TERESA SUR)
POL. IND. SANTA TERESA
C/ TORRE DEL MAR
MÁLAGA

ESTUDIO DE DETALLE
SECTOR 03-4-10 (SANTA TERESA SUR)
POL. IND. SANTA TERESA
C/ TORRE DEL MAR
MÁLAGA

Código Seguro De Verificación

5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==

Estado

Fecha y hora

Firmado Por

José Carlos Lanzat Díaz

Firmado

07/03/2024 13:49:46

Observaciones

Página

78/92

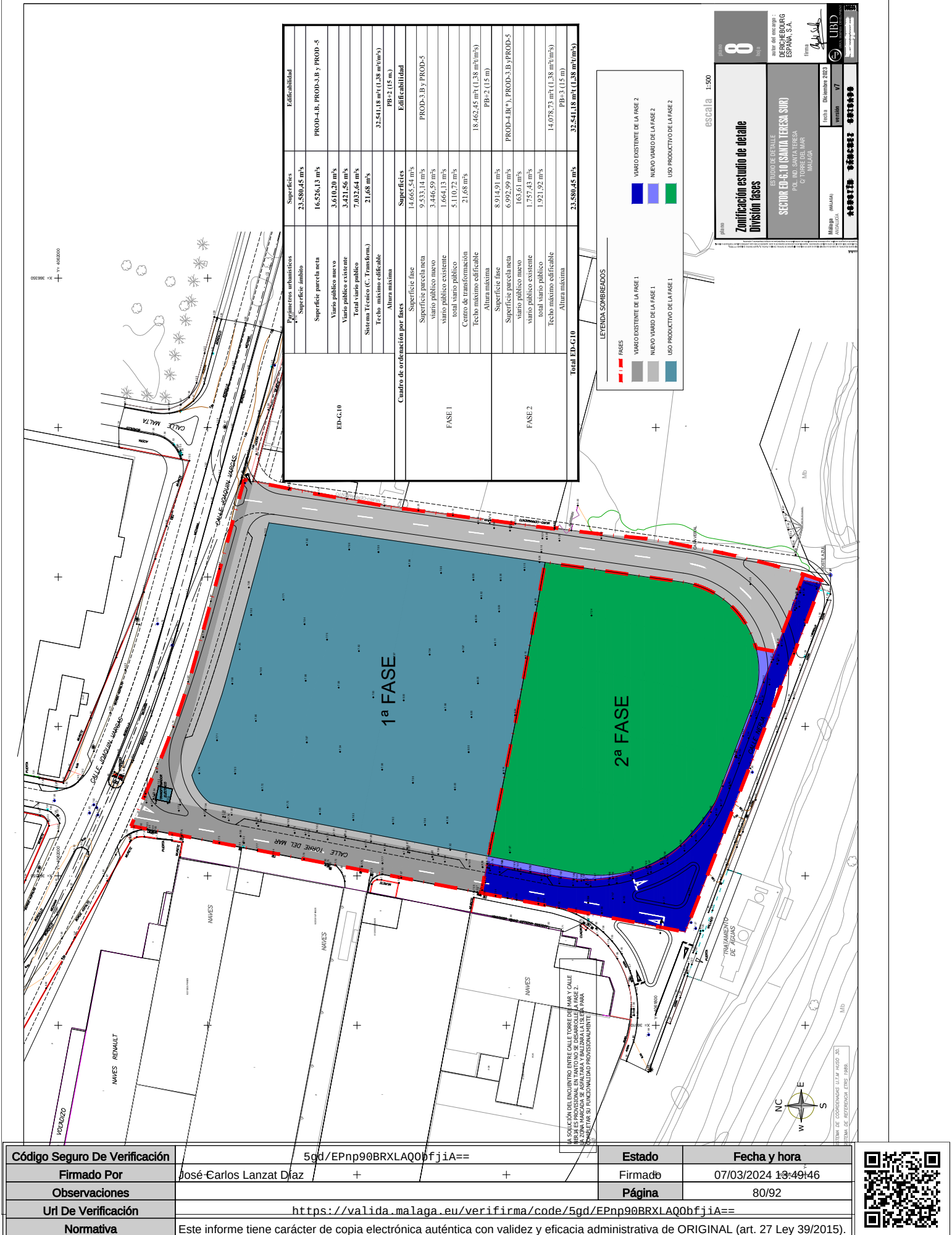
Url De Verificación

<https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==>

Normativa

Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).





Planimetría urbanística	Superficie	Edificabilidad
Superficie ámbito	23.580,45 m ²	PROD-4.B, PROD-3.B y PROD-5
Superficie parcela neta	16.526,13 m ²	
Variante público nuevo	3.610,20 m ²	
Variante público existente	3.421,56 m ²	
Total variante público	7.032,64 m ²	
Sistema Tecnológico (C. Transf.)	21,68 m ²	
Techo máximo edificable		32.541,18 m ² (1,38 m ² /m ²)
Altura máxima		PB-2 (15 m)
Cuadro de ordenación por fases		
FASE 1	Superficie fase	14.665,54 m ²
	Superficie parcela neta	9.533,14 m ²
	variante público nuevo	3.446,59 m ²
	variante público existente	1.664,13 m ²
	total variante público	5.110,72 m ²
	Centro de transformación	21,68 m ²
	Techo máximo edificable	18.462,45 m ² (1,38 m ² /m ²)
FASE 2	Altura máxima	PB-2 (15 m)
	Superficie fase	8.914,91 m ²
	Superficie parcela neta	6.992,99 m ²
	variante público nuevo	163,61 m ²
	variante público existente	1.757,43 m ²
	total variante público	1.921,02 m ²
	Techo máximo edificable	14.078,73 m ² (1,38 m ² /m ²)
Total ED-G10		23.580,45 m ²
		32.541,18 m ² (1,38 m ² /m ²)

LEYENDA SOMBRADOS

FASES

- VARIANTE EXISTENTE DE LA FASE 1
- VARIANTE EXISTENTE DE LA FASE 2
- VARIANTE NUEVO DE LA FASE 1
- VARIANTE NUEVO DE LA FASE 2
- USO PRODUCTIVO DE LA FASE 1
- USO PRODUCTIVO DE LA FASE 2

escala 1:500

8

planos

Zonificación estudio de detalle

Divisiones fases

ESTUDIO DE DETALLE

SECTOR CP-4.10 (SANTA TERESA SUR)

POL. IND. SANTA TERESA

C/ TORRE DEL MAR

MÁLAGA

autor del estudio

DESARROLLO

ESPANA, S.A.

firma

fecha

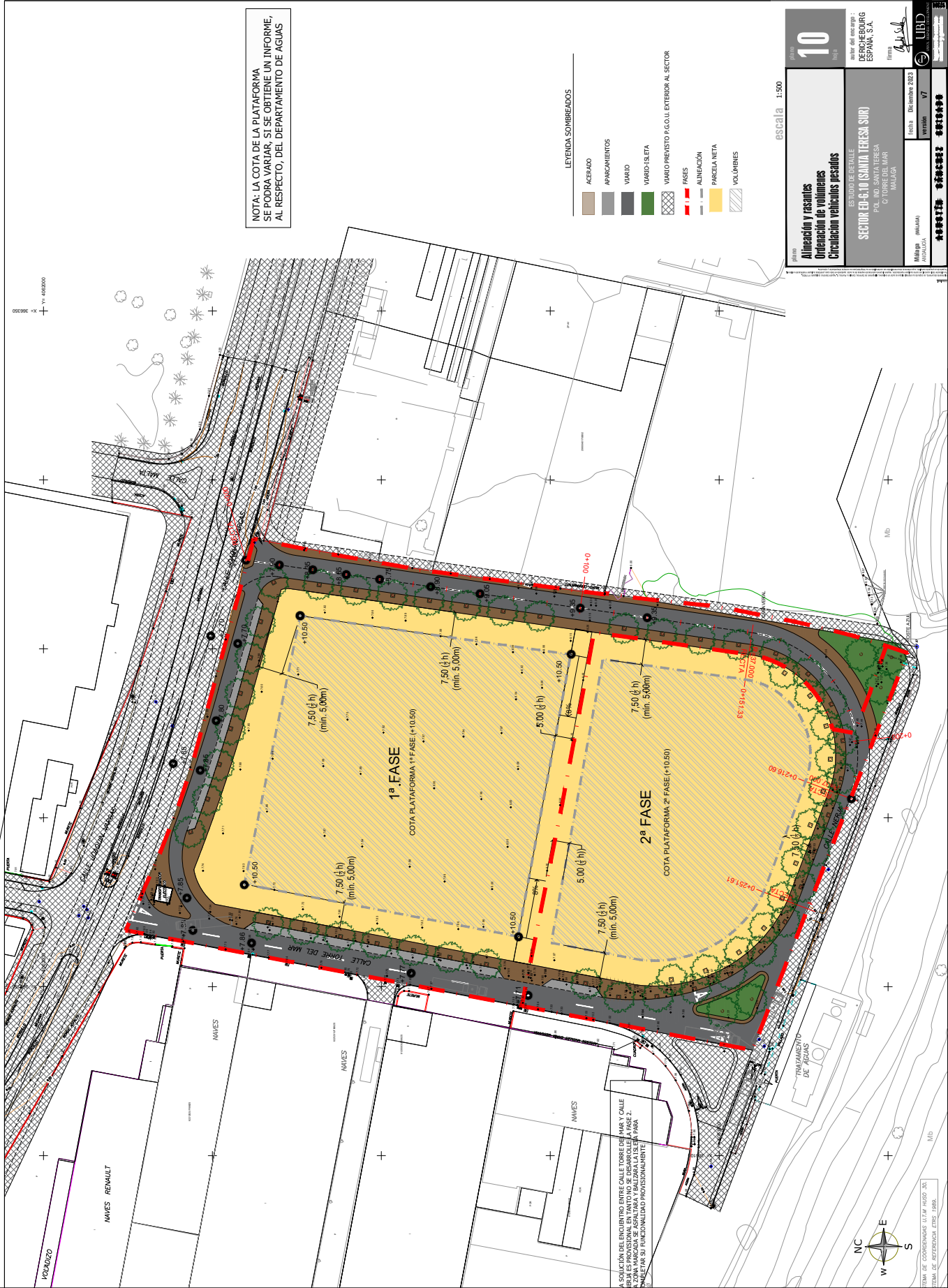
10 de mayo 2024

versión

V7

LIBRO

1



NOTA: LA COTA DE LA PLATAFORMA SE PODRÁ VARIAR, SI SE OBTIENE UN INFORME, AL RESPECTO, DEL DEPARTAMENTO DE AGUAS

- LEYENDA SOMBRADOS
- ACERADO
 - APARCAMIENTOS
 - VIAJERO
 - VIAJERO ISLETA
 - VIAJERO PREVISTO PAGO U.L. EXTERIOR AL SECTOR
 - FASES
 - ALINEACIÓN
 - PARCELA NETA
 - VOLUMENES

escala 1:500

10

metros

ESTUDIO DE DETALLE

Alineación y rasantes

Ordenación de volúmenes

Circulación vehicular pesados

SECTOR CP-4.10 (SANTA TERESA SUR)

POL. IND. SANTA TERESA

C/ TORRE DEL MAR

MÁLAGA

MAJADA (Málaga)

PROYECTISTA

Fecha

01 de Diciembre 2023

Estado

V7

LIBRO

10

Hoja

10

autor del estudio :

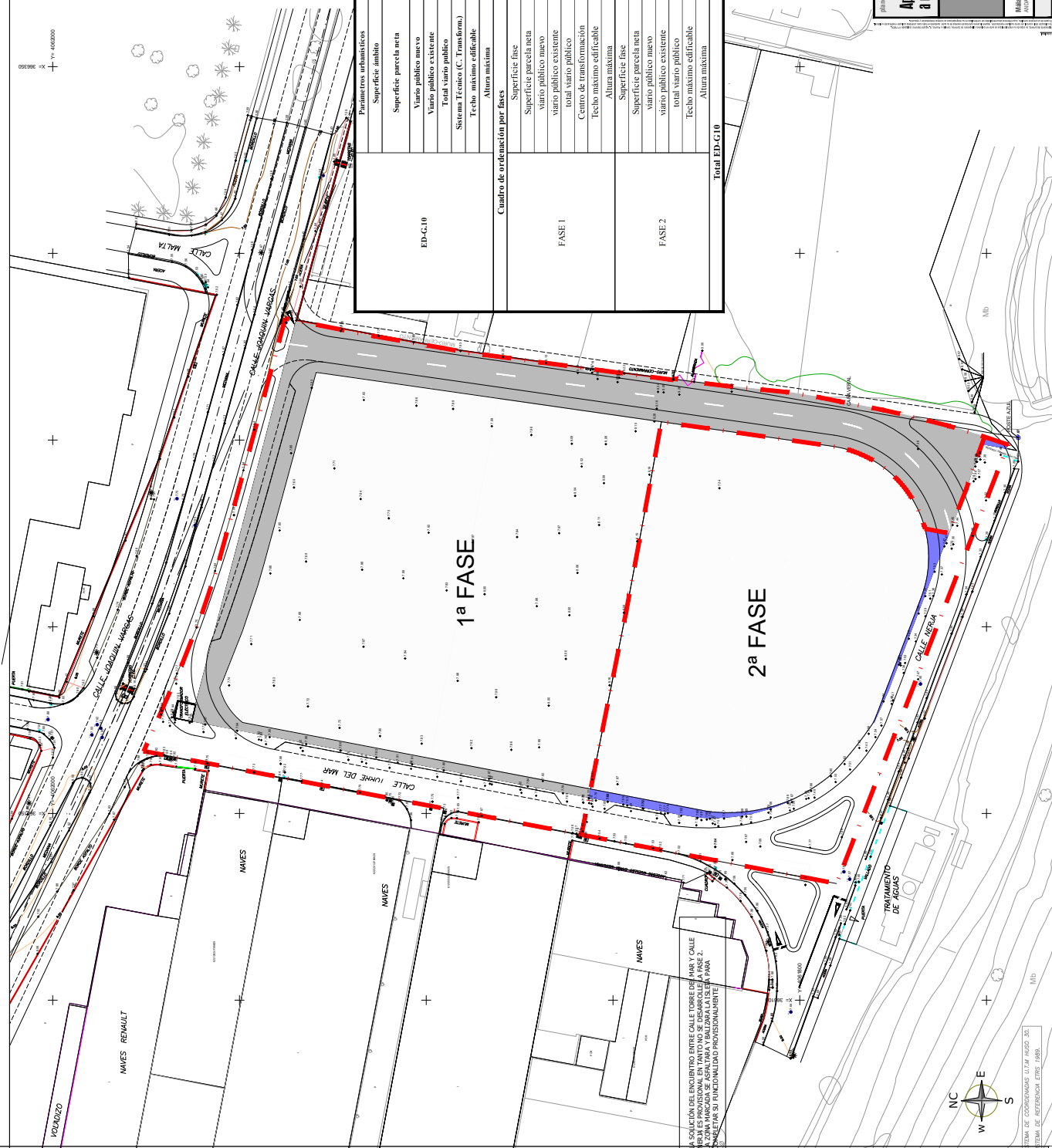
ENCARME BOURG

ESPAÑA, S.A.

firma

Código Seguro De Verificación	5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	+	+	Firmado	07/03/2024 13:49:46
Observaciones				Página	82/92
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				





Parámetros urbanísticos		Superficies	Eficiencia
ED-G.10	Superficie ámbito	23.580,45 m ² s	
	Superficie parcela neta	16.526,13 m ² s	PROD-4.B, PROD-3.B y PROD-5
	Virtio público nuevo	3.610,20 m ² s	
	Virtio público existente	3.421,56 m ² s	
	Total virtio público	7.032,64 m ² s	
Fase I	Situación Teórica (C. Transforma.)	21,68 m ² s	32.541,18 m ² (1,38 m ² /m ² s)
	Techo máximo edificable		
	Altura máxima		PB-2 (15 m)
	Cuadro de ordenación por fases		
	Superficie fase	14.665,54 m ² s	Eficiencia
Fase I	Superficie parcela neta	9.533,14 m ² s	PROD-3.B y PROD-5
	virtio público nuevo	3.446,59 m ² s	
	virtio público existente	1.664,13 m ² s	
	total virtio público	5.110,72 m ² s	
	Centro de transformación	21,68 m ² s	18.462,45 m ² (1,38 m ² /m ² s)
Fase 2	Techo máximo edificable		PB-2 (15 m)
	Altura máxima		
	Superficie fase	8.914,91 m ² s	PROD-4.B(a), PROD-3.B y PROD-5
	Superficie parcela neta	6.992,99 m ² s	
	virtio público nuevo	1.65,61 m ² s	
Fase 2	virtio público existente	1.757,43 m ² s	
	total virtio público	1.921,92 m ² s	14.078,73 m ² (1,38 m ² /m ² s)
	Techo máximo edificable		PB-3 (15 m)
	Altura máxima		
	Total ED-G.10	23.580,45 m ² s	32.541,18 m ² (1,38 m ² /m ² s)

LEYENDA SOMBRADOS

FASES

APROVECHAMIENTO.
ESPACIO URBANIZADO A DISPOSICIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN
DE LA FASE 1

APROVECHAMIENTO.
ESPACIO URBANIZADO A DISPOSICIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN
DE LA FASE 2

escala 1:500

Aprovechamiento. Espacio urbanizado a disposición de la administración

ESTUDIO DE DETALLE

SECTOR ED-6.10 (SANTA TERESA SUO)

POL. IND. SANTA TERESA
C/ TORRE DEL MAR
MALAGA

autor del estudio :
**DEFRICHEBOURG
ESPAÑA, S.A.**

firma *defrichebourg*

	Fecha Diciembre 2023	Mridga (MILAGA) 44040424	2023-2024 2023-2024 2023-2024	2023-2024 2023-2024 2023-2024
	version v7			

Código Seguro De Verificación	5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José-Carlos Lanzat Díaz	+	Firmado	07/03/2024 13:49:46
Observaciones			Página	83/92
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			





12

Cargas generadas por las obras para mejorar y completar la urbanización por fases. Anillado

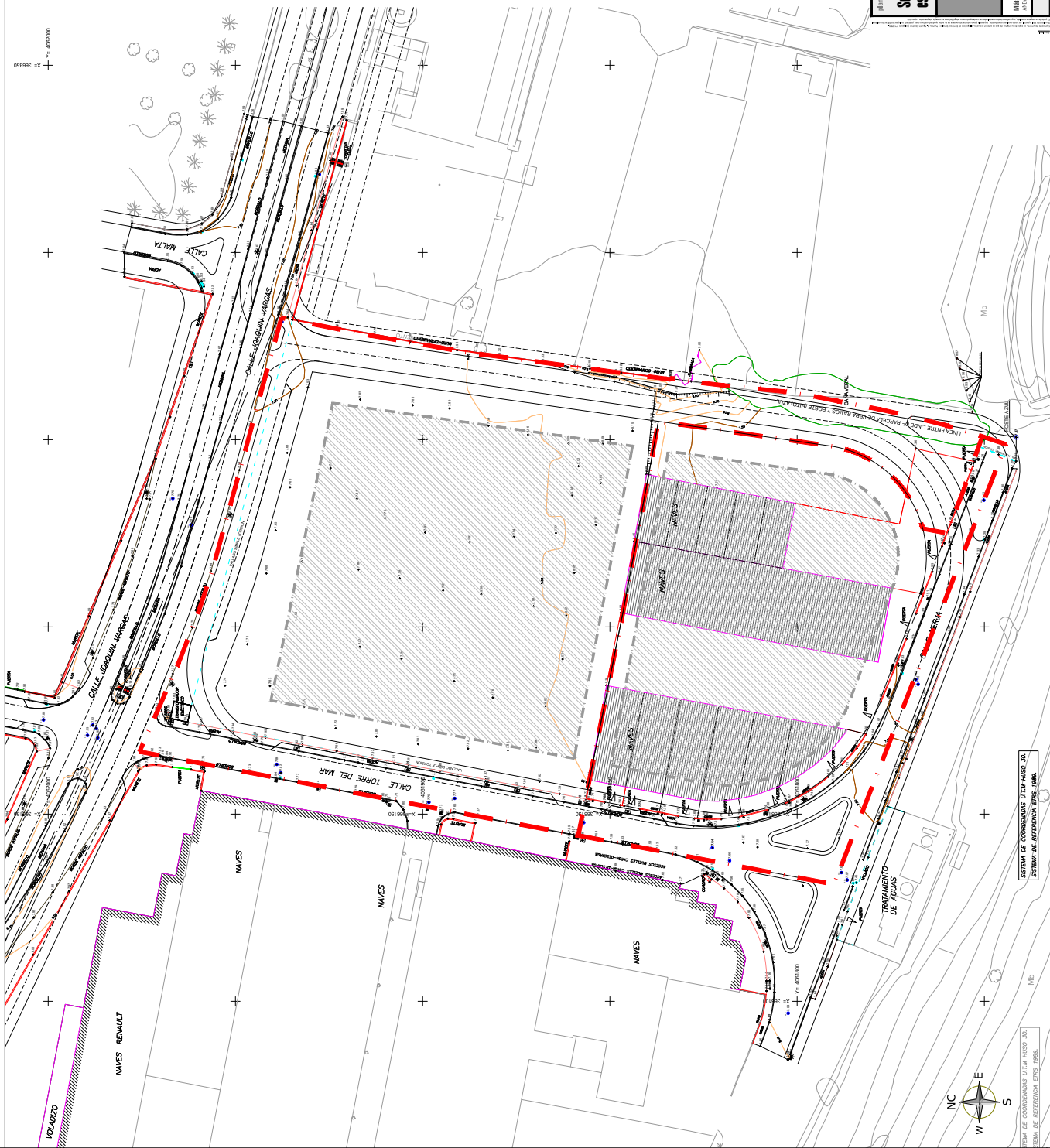
ESTUDIO DE DETALLE
SECTOR CP-4.10 (SANTA TERESA SUR)
POL. IND. SANTA TERESA
C/ TORRE DEL MAR
MÁLAGA

Maestro Arquitecto: [Firma]
Fecha: Diciembre 2023
Escala: 1:500

UBD

Código Seguro De Verificación	5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	+	+	Firmado	07/03/2024 13:49:46
Observaciones				Página	84/92
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				





escala 1:500

15

Superposición
estado actual y propuesta

ESTUDIO DE DETALLE
SECTOR CP-6.10 (SANTA TERESA SUR)
POL. IND. SANTA TERESA
C/ TORRE DEL MAR
MÁLAGA

autor del estudio:
DEPECHEBOURG
ESPAÑA, S.A.

firma
[Firma]

UBD

fecha: Diciembre 2023

unidad: V7

MAPA
MÁLAGA

MAPAS

Código Seguro De Verificación	5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José-Carlos Lanzat Díaz	+ +	Firmado	07/03/2024 13:49:46
Observaciones			Página	87/92
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			





escala 1:500

16.1

Esquema de Infraestructuras
Abastecimiento de agua. Planta

ESTUDIO DE DETALLE
SECTOR CP-6.10 (SANTA TERESA SUR)
POL. IND. SANTA TERESA
C/ TORRE DEL MAR
MÁLAGA

autor del estudio:
DEPECHEBOURG
ESPAÑA, S.A.

firma
[Firma]

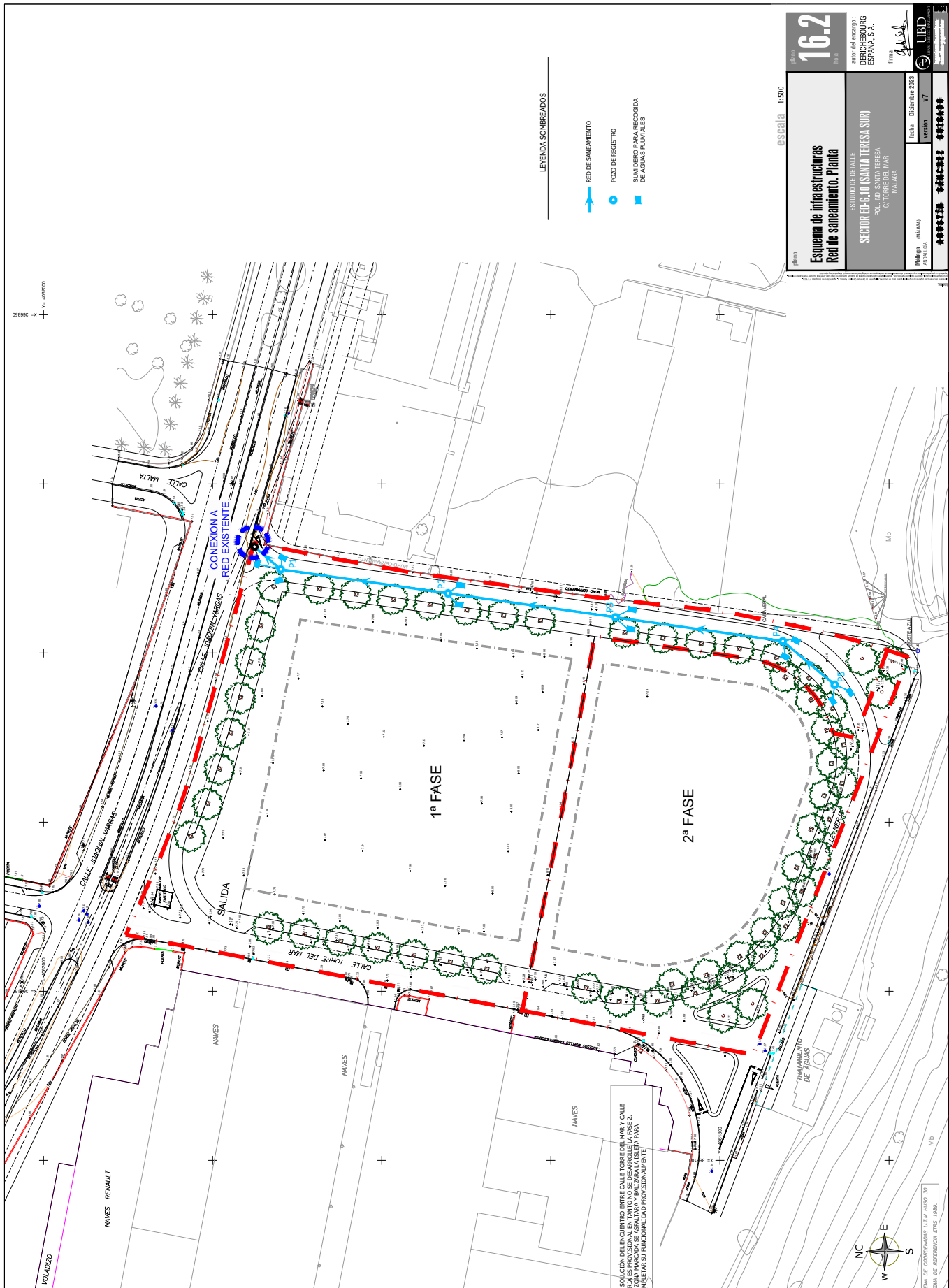
fecha: Diciembre 2023
versión: V7

UBD

UBD

Código Seguro De Verificación	5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	+	Firmado	07/03/2024 13:49:46
Observaciones			Página	88/92
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			





16.2

Esquema de Infraestructuras
Red de Saneamiento. Planta

ESTUDIO DE DETALLE
SECTOR CP-6.10 (SANTA TERESA SUR)
POL. IND. SANTA TERESA
C/ TORRE DEL MAR
MÁLAGA

autor del estudio:
DEPECHEBOURG
ESPAÑA, S.A.

firma
[Firma]

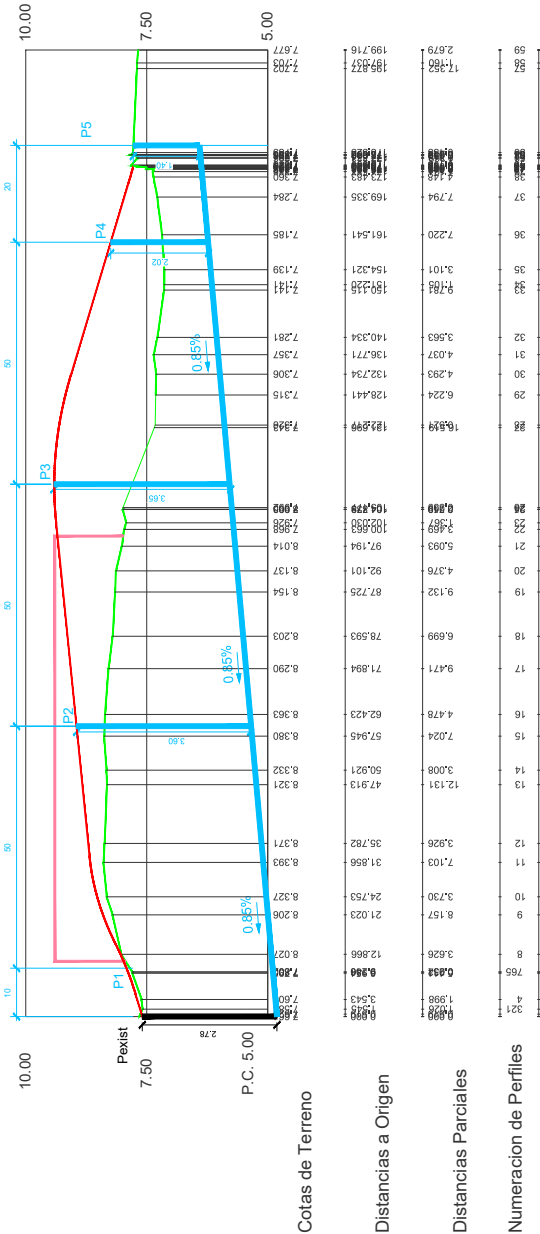
fecha: Diciembre 2023

versión: V7

LIBRO

Código Seguro De Verificación	5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	07/03/2024 13:49:46
Observaciones		Página	89/92
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





escala s:p

16.3

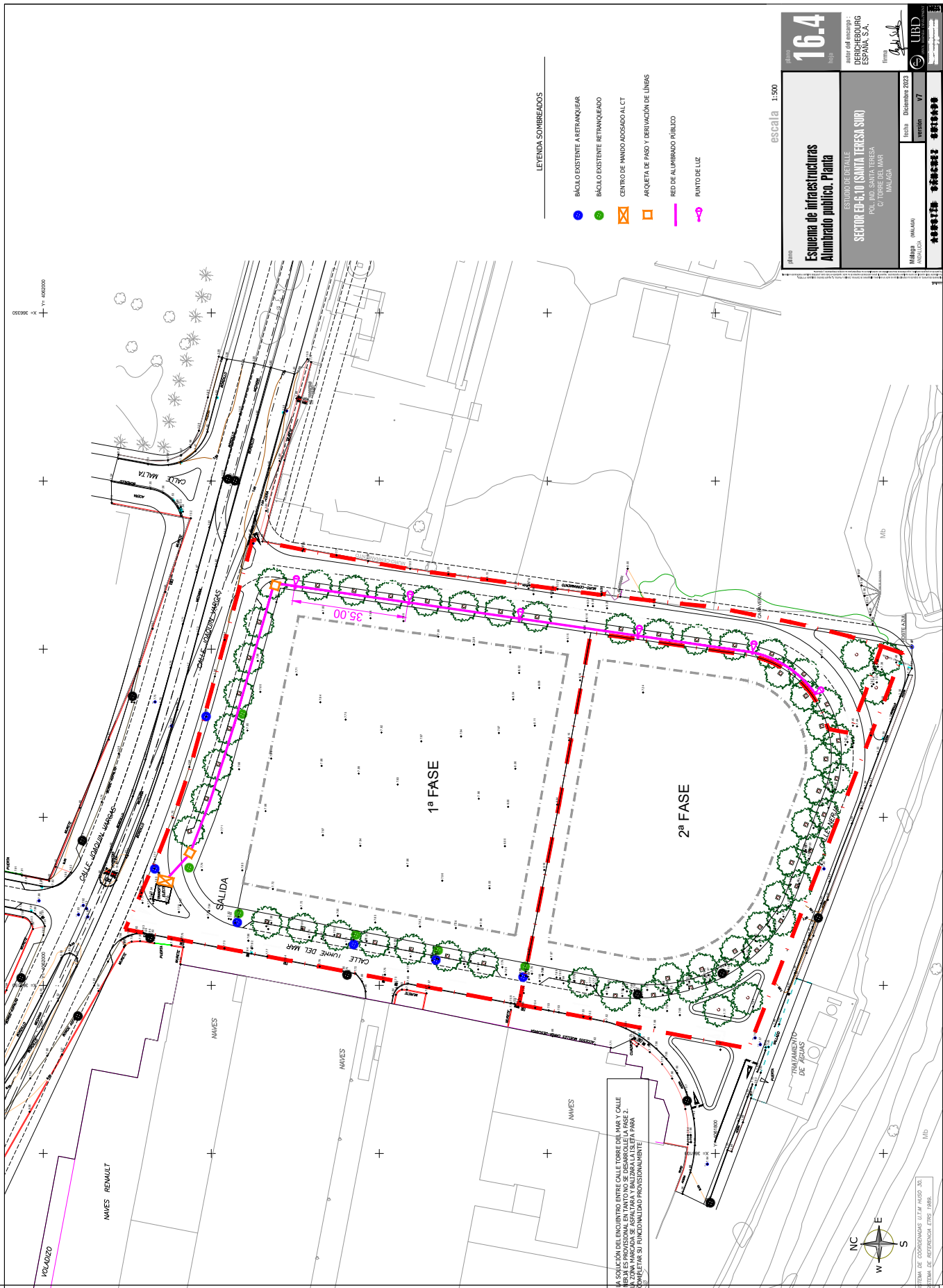
Esquema de Infraestructuras
Red de saneamiento. Perfil longitudinal

ESTUDIO DE DETALLE
DEPHEBOURG
ESPAÑA, S.A.

SECTOR EP-4.10 (SANTA TERESA SUR)
POL. IND. SANTA TERESA
C/ TORRE DEL MAR
MÁLAGA

autor del estudio:
firma
fecha: Diciembre 2023
versión: V7

UBD



escala 1:500

16.4

Esquema de Infraestructuras
Alumbrado público. Planta

ESTUDIO DE DETALLE
SECTOR CP-4.10 (SANTA TERESA SUR)
POL. IND. SANTA TERESA
C/ TORRE DEL MAR
MÁLAGA

autor del estudio:
DEPECHEBOURG
ESPAÑA, S.A.

firma
[Firma]

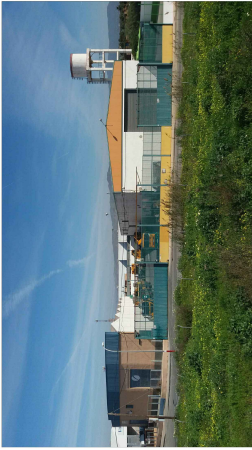
fecha: Diciembre 2023

unidad: V7

LIBRO

Código Seguro De Verificación	5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	+ +	Firmado	07/03/2024 13:49:46
Observaciones			Página	91/92
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

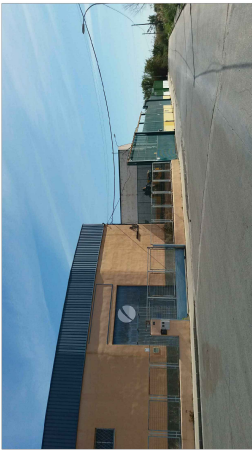




VISTA DESDE SUR



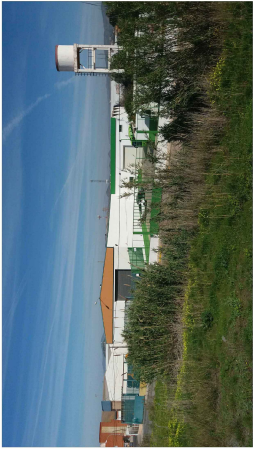
CENTRO DE TRANSFORMACION



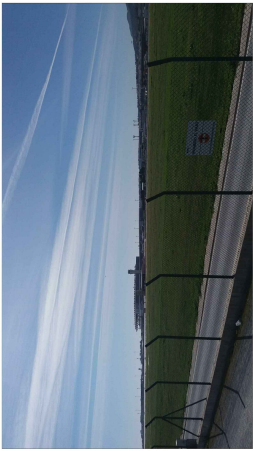
CALLE NERJA DESDE ESQUINA TORRE DEL MAR



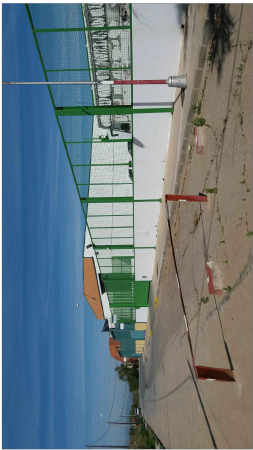
ACCESO A DEPÓSITOS DESDE CALLE NERJA



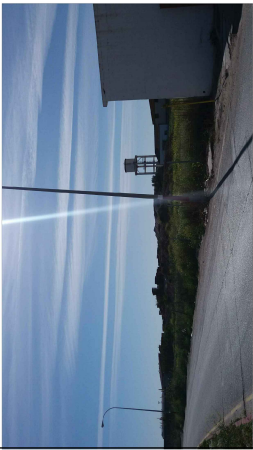
VISTA DESDE SUR-ESTE



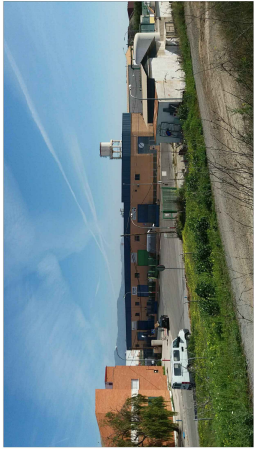
ENTORNO RECINTO AEROPORTUARIO



CALLE NERJA



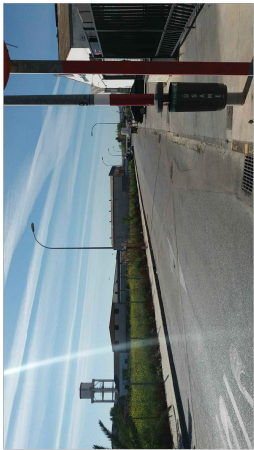
CALLE JOAQUIN VARGAS



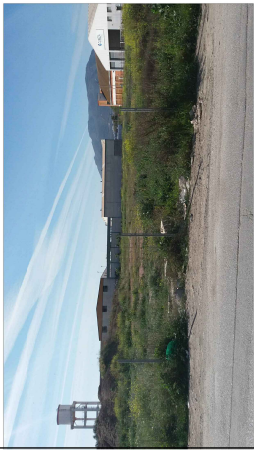
VISTA DESDE SUR-ESTE



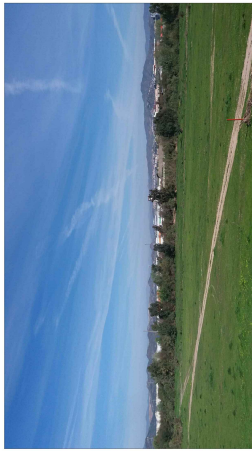
ESQUINA NORDESTE SECTOR



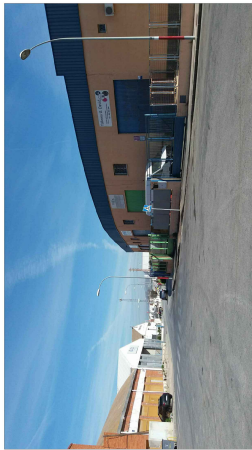
CALLE TORRE DEL MAR DESDE ESQUINA JOAQUIN VARGAS



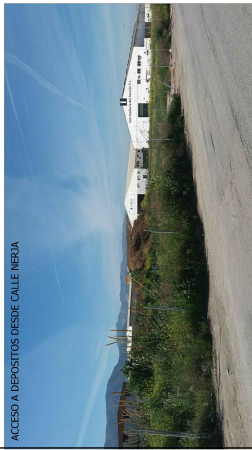
CALLE JOAQUIN VARGAS



VISTA DESDE EL RECINTO AEROPORTUARIO



CALLE TORRE DEL MAR DESDE ESQUINA NERJA



ACCESO A DEPÓSITOS DESDE CALLE NERJA

escala: 17

Indigenes del entorno

ESTUDIO DE DETALLE
DEPORTEBOURG
ESPANA, S.A.
SECTOR EP-6.10 (SANTA TERESA SUR)
POL. IND. SANTA TERESA
C/ TORRE DEL MAR
MALAGA

firmado: [Firma]

fecha: Diciembre 2023

LIBRO

Código Seguro De Verificación	5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	07/03/2024 13:49:46
Observaciones		Página	92/92
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5gd/EPnp90BRXLAQ0bfjia==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

