

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



Diciembre 2023
Málaga

Promotor
DERICHEBOURG ESPAÑA S.A.

Página 1

Código Seguro De Verificación	dmNm47I8K530XJrQ52fSig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	07/03/2024 13:49:48
Observaciones		Página	1/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dmNm47I8K530XJrQ52fSig==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



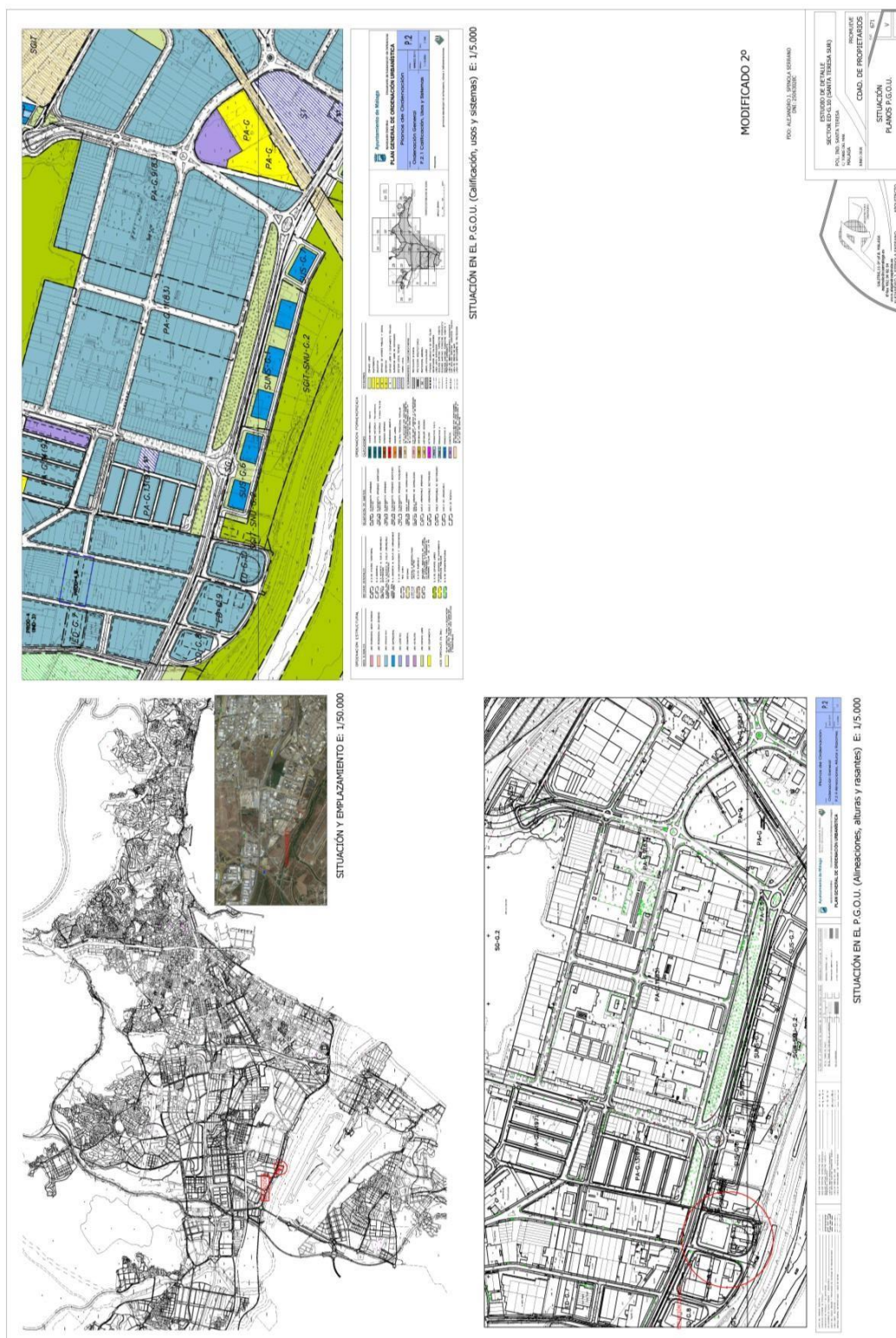
INDICE

1.-SITUACION Y DELIMITACION DEL AMBITO.....	3
1.2.- AMBITO DE ACTUACION.	8
1.3.- SITUACION. ESTADO ACTUAL.	9
1.4.- MARCO URBANISTICO DE REFERENCIA.	9
2.-JUSTIFICACION Y DETERMINACIONES DE LA	
ORDENACION.	13
2.1.- JUSTIFICACION DE LA ORDENACION PROPUESTA.....	13



Código Seguro De Verificación	dmNm47I8K530XJrQ52fSig==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	07/03/2024 13:49:48	
Observaciones		Página	2/19	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dmNm47I8K530XJrQ52fSig==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

1.-SITUACION Y DELIMITACION DEL AMBITO.



Código Seguro De Verificación	dmNm47I8K530XJrQ52fSig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	07/03/2024 13:49:48
Observaciones		Página	3/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dmNm47I8K530XJrQ52fSig==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



1.1.- OBJETO DEL RESUMEN.

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,

Página 4



Código Seguro De Verificación	dmNm47I8K530XJrQ52fSig==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	07/03/2024 13:49:48	
Observaciones		Página	4/19	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dmNm47I8K530XJrQ52fSig==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

resolviéndose los desniveles mediante 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 Río 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



Código Seguro De Verificación	dmNm47I8K530XJrQ52fSig==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	07/03/2024 13:49:48	
Observaciones		Página	5/19	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dmNm47I8K530XJrQ52fSig==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

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 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

Código Seguro De Verificación	dmNm47I8K530XJrQ52fSig==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	07/03/2024 13:49:48	
Observaciones		Página	6/19	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dmNm47I8K530XJrQ52fSig==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

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.

- 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.

Código Seguro De Verificación	dmNm47I8K530XJrQ52fSig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	07/03/2024 13:49:48
Observaciones		Página	7/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dmNm47I8K530XJrQ52fSig==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



1.2.- AMBITO DE ACTUACION.

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.



Código Seguro De Verificación	dmNm47I8K530XJrQ52fSig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	07/03/2024 13:49:48
Observaciones		Página	8/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dmNm47I8K530XJrQ52fSig==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



1.3.- 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.

1.4.- MARCO URBANISTICO 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

Código Seguro De Verificación	dmNm47I8K530XJrQ52fSig==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	07/03/2024 13:49:48	
Observaciones		Página	9/19	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dmNm47I8K530XJrQ52fSig==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

- 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 30 de 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 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.



Código Seguro De Verificación	dmNm47I8K530XJrQ52fSig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	07/03/2024 13:49:48
Observaciones		Página	10/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dmNm47I8K530XJrQ52fSig==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



SUELO URBANO CONSOLIDADO

ESTUDIO DE DETALLE

IDENTIFICACIÓN ZONA	ED-G-9	Guadalhorce	HOJA 10	DENOMINACIÓN	Santa Teresa Sur 2
---------------------	--------	-------------	---------	--------------	--------------------

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 edificación asignada, a partir de las indicaciones especificadas en los planos, al objeto de homogeneizar la nueva fachada de la ciudad ante el aeropuerto, con destino preferente a acoger usos empresariales incentivos 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 paudado 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 PROO-4.B. Para las transformaciones se adoptará la ordenanza PROO-5 con la tipología OA y 2,20 m²/m²s de edificabilidad neta, o PROO-3.B.

IDENTIFICACIÓN ZONA	ED-G-10	Guadalhorce	HOJA 10	DENOMINACIÓN	Santa Teresa Sur 3
---------------------	---------	-------------	---------	--------------	--------------------

CONDICIONES DE ORDENACIÓN OBJETIVOS Y CRITERIOS.

En el momento de renovación de las instalaciones existentes, realizar la ordenación de los volúmenes resultantes de la edificación asignada, a partir de las indicaciones especificadas en los planos, al objeto de homogeneizar la nueva fachada de la ciudad ante el aeropuerto, con destino preferente a acoger usos empresariales incentivos 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 paudado 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 PROO-4.B. Para las transformaciones se adoptará la ordenanza PROO-5 con la tipología OA y 2,20 m²/m²s de edificabilidad neta, o PROO-3.B.

Superficie de suelo (m ² s)	29.390,00	Ordenanza referencia	PROO-5(OA)/PROO-3.B
Techo máximo (m ² s)	39.970,00		
Índice edificabilidad (m ² /m ² s)	1,36		

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN PORHORIZADA



Superficie de suelo (m ² s)	23.771,00	Ordenanza referencia	PROO-5(OA)/PROO-3.B
Techo máximo (m ² s)	32.754,00		
Índice edificabilidad (m ² /m ² s)	1,38		

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN PORHORIZADA



2.-JUSTIFICACION Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACION.

2.1.- 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 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 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. 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 ampliará 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



Código Seguro De Verificación	dmNm47I8K530XJrQ52fSig==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	07/03/2024 13:49:48	
Observaciones		Página	13/19	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dmNm47I8K530XJrQ52fSig==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

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.

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 elevarán 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

Código Seguro De Verificación	dmNm47I8K530XJrQ52fSig==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	07/03/2024 13:49:48	
Observaciones		Página	14/19	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dmNm47I8K530XJrQ52fSig==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

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 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 faculden 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



Código Seguro De Verificación	dmNm47I8K530XJrQ52fSig==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	07/03/2024 13:49:48	
Observaciones		Página	15/19	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dmNm47I8K530XJrQ52fSig==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

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 legales al derecho de propiedad en razón de la función de ésta, la resolución que a tales efectos se evacue 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

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

Página 16



Código Seguro De Verificación	dmNm47I8K530XJrQ52fSig==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	07/03/2024 13:49:48	
Observaciones		Página	16/19	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dmNm47I8K530XJrQ52fSig==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

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.

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 recrecio 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 recrecio 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 recrecio de la plataforma de la parcela y la alternativa del cerramiento perimetral:

Código Seguro De Verificación	dmNm47I8K530XJrQ52fSig==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	07/03/2024 13:49:48	
Observaciones		Página	17/19	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dmNm47I8K530XJrQ52fSig==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

ALTERNATIVA 1 - RECRECIDO HASTA COTA +10.50 DE PLATAFORMA DE LA PARCELA

ESCALA HORIZONTAL 1:500
ESCALA VERTICAL 1:250



VIAL NUEVO

C/ TORRE DEL MAR



Código Seguro De Verificación	dmNm47I8K530XJrQ52fSig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	07/03/2024 13:49:48
Observaciones		Página	18/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dmNm47I8K530XJrQ52fSig==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Málaga, diciembre de 2023

El Ingeniero de Caminos, Canales y puertos

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

Firmado: Agustín Sánchez Guisado

Página 19



Código Seguro De Verificación	dmNm47I8K530XJrQ52fSig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	07/03/2024 13:49:48
Observaciones		Página	19/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dmNm47I8K530XJrQ52fSig==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

