

## ANEXO 1. RESUMEN EJECUTIVO

## TEXTO REFUNDIDO

FECHA: Agosto 2023

DIRECTOR DEL PROYECTO:

JOSÉ GARCÍA PULIDO

Ing. de Telecomunicaciones

REDACTORES:

TRISTÁN MARTÍNEZ AULADELL

Arquitecto

JOSÉ ORTIZ GARCÍA

Geógrafo/Urbanista

PROMOTOR:



**Ayuntamiento  
de Málaga**



### MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PGOU DE MÁLAGA

PARA LA AMPLIACION DEL AMBITO DEL SUELO URBANO

CONSOLIDADO SUNC.BM-4(a) "Ampliación de Plaza Mayor"

DELIMITANDO UN NUEVO SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

**SUNC.BM-4.(a+b) "Ampliación de Plaza Mayor y del DOC 2ª Fase"**

**MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PGOU DE MÁLAGA PARA LA AMPLIACION DEL  
AMBITO DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO SUNC.BM-4(a) "Ampliación de Plaza Mayor"  
DELIMITANDO UN NUEVO SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO  
SUNC.BM-4.(a+b) "Ampliación de Plaza Mayor y del DOC 2ª Fase"**

**ANEXO 1. RESUMEN EJECUTIVO**

**ÍNDICE**

1. ANTECEDENTES .....	3
2. OBJETIVO DE LA MODIFICACIÓN .....	7
3. PGOU ACTUAL Y PGOU MODIFICADO. ....	7
3.1. Aprovechamientos.....	7
3.2. N° de aparcamientos.....	8
3.3. Normativa Urbanística. ....	9
3.4. Cesiones. ....	10
3.5. Otras determinaciones. ....	12

PLANOS

- I.2.- PGOU ACTUAL
- P.1.- PGOU MODIFICADO

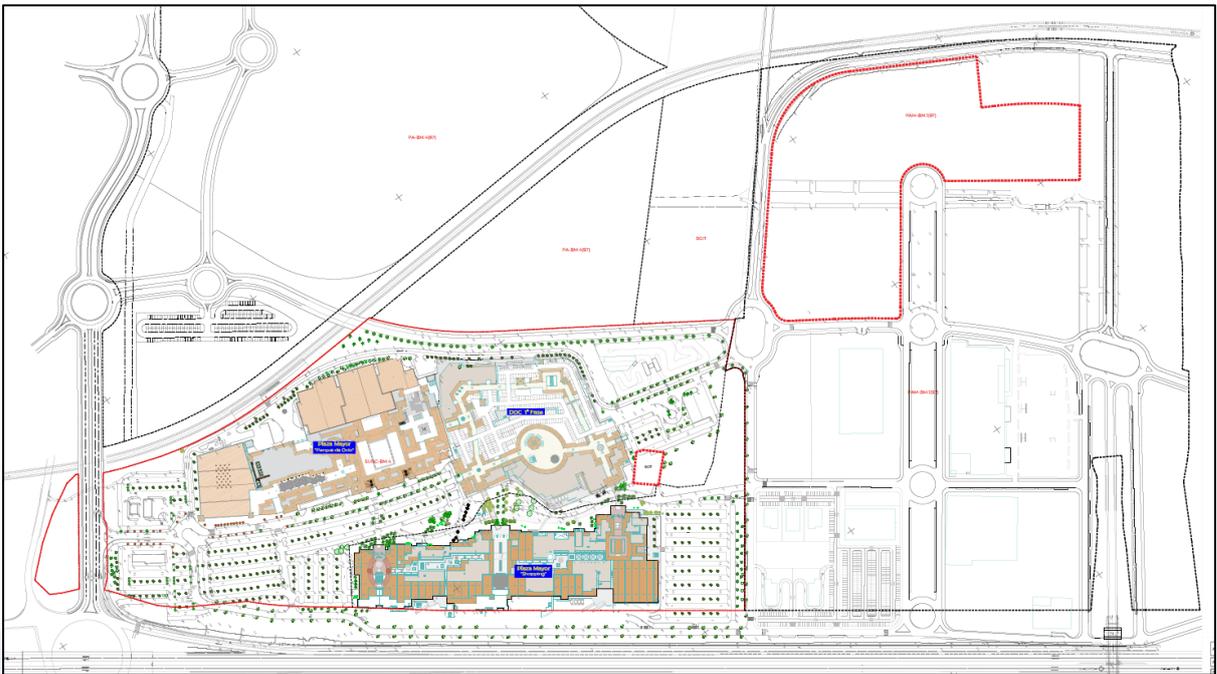
**MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PGOU DE MÁLAGA PARA LA AMPLIACION DEL AMBITO DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO SUNC.BM-4(a) “Ampliación de Plaza Mayor” DELIMITANDO UN NUEVO SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SUNC.BM-4.(a+b) “Ampliación de Plaza Mayor y del DOC 2ª Fase”**

**ANEXO 1. RESUMEN EJECUTIVO**

**1. ANTECEDENTES**

La Modificación propuesta pretende la ampliación del complejo comercial “Plaza Mayor” y DOC 2ª Fase afectando al ámbito SUNC.BM-4 y a una parte de la UE del sector PAM.BM-1 (97).

El estado actual de los terrenos puede observarse en el siguiente plano topográfico y en las siguientes imágenes aéreas:





La entidad PLAZA MAYOR PARQUE DE OCIO, S.A. es promotora y propietaria del suelo privado del ámbito del Sector nº 2 "Parque de Ocio" del SUNP.BM-3 "Bahía de Málaga" del P.G.O.U. de Málaga (denominado PA.BM-5(97) en el PGOU de 2011). Dicho ámbito de ordenación fue planificado mediante Programa de Actuación Urbanística (Sector BM-3), aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de Málaga en fecha 11 de mayo de 1999, publicándose en el B.O.P. nº 107, de 7 de junio de 1999. El Plan Parcial fue aprobado definitivamente por resolución de fecha 29 de octubre de 1999, habiéndose procedido de forma inmediata a su gestión, urbanización y edificación. En la actualidad, el Sector se halla completamente consolidado por la edificación, en virtud de licencia de obra mayor otorgada por el Ayuntamiento de Málaga en el Expediente OM-527/99.

Asimismo, las obras de urbanización se encuentran finalizadas y recepcionadas, así como construidas las edificaciones permitidas por el planeamiento, por lo que los terrenos del Sector nº 2 "Parque de Ocio" del SUNP.BM-3 "Bahía de Málaga" del PGOU de Málaga (PA.BM-5(97)) constituyen suelo urbano consolidado en los términos del artículo 45 de la LOUA.

En dicho Sector nº. 2 "Parque de Ocio" del SUNP.BM-3 "Bahía de Málaga" del PGOU de Málaga (PA.BM-5(97)), la sociedad PLAZA MAYOR PARQUE DE OCIO, S.A. ha construido el Parque Comercial y de Ocio "Plaza Mayor".

La sociedad PLAZA MAYOR SHOPPING, S.A. es promotora y propietaria de suelo privado del ámbito de la UE-1 del Sector 3 del SUNP.BM-3 "Bahía de Málaga" del P.G.O.U. de Málaga (denominado PAM.BM-1(97) en el PGOU de 2011). El Plan Parcial fue aprobado definitivamente

por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de Málaga en fecha 21-12-2001 aunque posteriormente se aprobaron dos modificaciones de dicho Plan Parcial, una con fecha 28-1-2005 y otra con fecha 26-11-2010, habiéndose procedido a su gestión, urbanización y edificación. En la actualidad, el ámbito de la UE-1 se halla completamente consolidado por la edificación, en virtud de licencia de obra mayor otorgada por el Ayuntamiento de Málaga en el Expediente OM 548/04 el día 18 de Enero de 2008.

Asimismo, las obras de urbanización se encuentran finalizadas y recepcionadas, así como construidas las edificaciones permitidas por el planeamiento, por lo que los terrenos de la Unidad de Ejecución de la UE-1 del Sector 3 del SUNP.BM-3 "Bahía de Málaga" del P.G.O.U. de Málaga (PAM.BM-1(97)) constituyen suelo urbano consolidado en los términos del artículo 45 de la LOUA.

En esa Unidad de Ejecución de la UE-1 del Sector 3 del SUNP.BM-3 "Bahía de Málaga" del P.G.O.U. de Málaga (PAM.BM-1(97)), la sociedad PLAZA MAYOR SHOPPING, S.A. ha construido el Centro Comercial "Plaza Mayor".

Con fecha 28 de abril de 2011, el Pleno Municipal aprobó definitivamente la Modificación Puntual de Elementos del PGOU-97 para el cambio del uso pormenorizado de la parcela nº 4 del PPO del Sector nº 2 Plaza Mayor (PA.BM-5(97)), para la ampliación del uso comercial de la misma hasta un total de 8.000 m<sup>2</sup>t, si bien, con arreglo al planeamiento de aplicación, las parcelas sobre las que se ha construido el Parque Comercial y de Ocio tienen, asimismo, asignado, como uso compatible, el comercio directamente relacionado con el ocio, la cultura y el deporte (no alimentación, hogar y muebles), siendo, igualmente, posible dentro de ese uso comercial compatible la implantación de comercios destinados, total o parcialmente, a la venta de electrodomésticos de gama marrón.

Asimismo, en dicha Modificación Puntual de Elementos y a los efectos prevenidos por el artículo 39.1 de la Ley Comercio Interior de Andalucía, se estableció que el ámbito del Sector 2 "Parque de Ocio" del SUNP.BM-3 (PA.BM-5(97)), pasó a ostentar, tras la aprobación de esa Modificación Puntual de Elementos de PGOU, la calificación pormenorizada de "gran superficie minorista" (GSM), dándose así cobertura al destino a gran superficie comercial de carácter colectivo a los 8.000 m<sup>2</sup>t de locales comerciales.

Con fecha 23 de Febrero de 2017 (BOP de 20 de Abril de 2017) fue aprobada definitivamente por el Pleno Municipal, la Modificación de Elementos denominada SUNC.BM-4 "Ampliación de Plaza mayor", con una superficie de 202.645 m<sup>2</sup>, aumentándose la edificabilidad comercial en 12.725,55 m<sup>2</sup> de la superficie edificable y el cambio de uso, de ocio a comercial, de 10.000 m<sup>2</sup>t. Asimismo, en dicha Modificación de Elementos se contempló, al amparo de lo establecido en el párrafo segundo del artículo 55.3 de la LOUA, la monetización de las cesiones de suelo correspondientes a dotaciones, concretamente 11.236,64 m<sup>2</sup>, ante el hecho de que no era factible, en ese momento, situar las mismas en el ámbito de la Modificación.

En la actualidad el sector se halla completamente urbanizado, consolidado por la edificación, en virtud de las licencias de obra mayor (Expedientes: OM 175/16, expedida el 25 de Agosto de 2017, para la ampliación de 13.341,17 m<sup>2</sup> de superficie útil de exposición y venta al público de la gran superficie minorista denominada DOC 1ª Fase; OM 134/17, expedida el 16 de Febrero de 2018, para

la reforma de la Plaza del Azahar, calle de La Redonda, Cines y Plaza del Agua, dentro del Centro de Ocio Plaza Mayor; y expediente 251/17, expedida el 19 de octubre de 2018 para la ampliación de locales existentes y creación de otro nuevo en Plaza Mayor Shopping).

Tanto el Parque Comercial y de Ocio Plaza Mayor como el Centro Comercial Plaza Mayor, constituyen en la actualidad una unidad formal y de explotación, y la Modificación de Elementos del PGOU aprobada el 23 de febrero de 2017 y las licencias urbanísticas antes referidas, han propiciado la demolición de la denominada Plaza Brava, con una superficie edificada de 5.797,01 m<sup>2</sup> que, unidos a la ampliación de 12.725,55 m<sup>2</sup>t previstos en la Modificación de Elementos, da un total de superficie edificada de 18.522,56 m<sup>2</sup>t, con destino a lo que la propiedad denomina, la Primera Fase del Designer Outlet.

Por otro lado, mediante acuerdo plenario de 2 de mayo de 2018 (BOP nº 147 de 31 de julio de 2018), recibió aprobación definitiva un Estudio de Detalle en el ámbito del SUNC-BM.4 "Ampliación de Plaza Mayor", promovido por Plaza Mayor Shopping S.A., para el traslado de 1.532,66 m<sup>2</sup> de edificabilidad de la parcela 4.d (CO-GSM) a la parcela 7.1 del citado SUNC-BM.4.

De acuerdo con ello la parcela 4.d (CO-GSM) ha pasado de 30.725,55 m<sup>2</sup>t a 29.192,89 m<sup>2</sup>t y la parcela 7.1 ha pasado de 17.349,48 m<sup>2</sup>t a 18.882,14 m<sup>2</sup>t y así ya se recoge tanto en los datos y planos de la ordenación actual como en los de la ordenación propuesta con la Modificación.

En la nueva Modificación propuesta se incluye, además del actual ámbito SUNC.BM-4 "Ampliación de Plaza Mayor", considerado ahora como la parte "a" del SUNC.BM-4, una parte del sector PAM.BM-1(97), considerándose como la parte "b" del SUNC.BM-4. Además de las modificaciones del Plan Parcial del Sector 3 citadas, en la parte de la UE-2 afectada se han aprobado dos Estudios de Detalle, uno con fecha 26-12-2012 y otro con fecha 23-2-2018.

Con la Modificación propuesta se traslada la edificabilidad comercial que tiene este ámbito al actual SUNC.BM-4, se traslada el SIPS existente en el SUNC.BM-4 a esta parte del PAM.BM-1(97) y se destina el resto del suelo a un gran parque, quedando dicha ordenación de la siguiente manera:

Tanto el Parque de Ocio Plaza Mayor como el Centro Comercial Plaza Mayor y el DOC 1ª Fase, constituyen una unidad formal y de explotación que ha reforzado el tejido comercial y de ocio tanto de la ciudad de Málaga como de su ámbito territorial llegando a convertirse en un lugar de encuentro, estancia y disfrute de la población, de referencia en la Costa del Sol y la Comunidad Autónoma Andaluza, desde el momento de la inauguración, en el año 2002 el Parque Comercial y de Ocio y en el año 2008 del Centro Comercial, y en el año 2020 la ampliación y el DOC 1ª Fase, todas ellas grande superficies minoristas según la terminología de la Ley de Comercio.

Por dichas características y por la necesidad de ampliar ambas actuaciones comerciales e integrarlas en una única actuación para atender la demanda de instalación de nuevas firmas comerciales que refuercen la potencia de esas actuaciones comerciales, asegurando su continuidad y fortaleza ante la competencia, con no sólo el mantenimiento de los actuales puestos de trabajo, sino el aumento de los mismos, es necesario tramitar una nueva modificación de la ordenación urbanística actual.

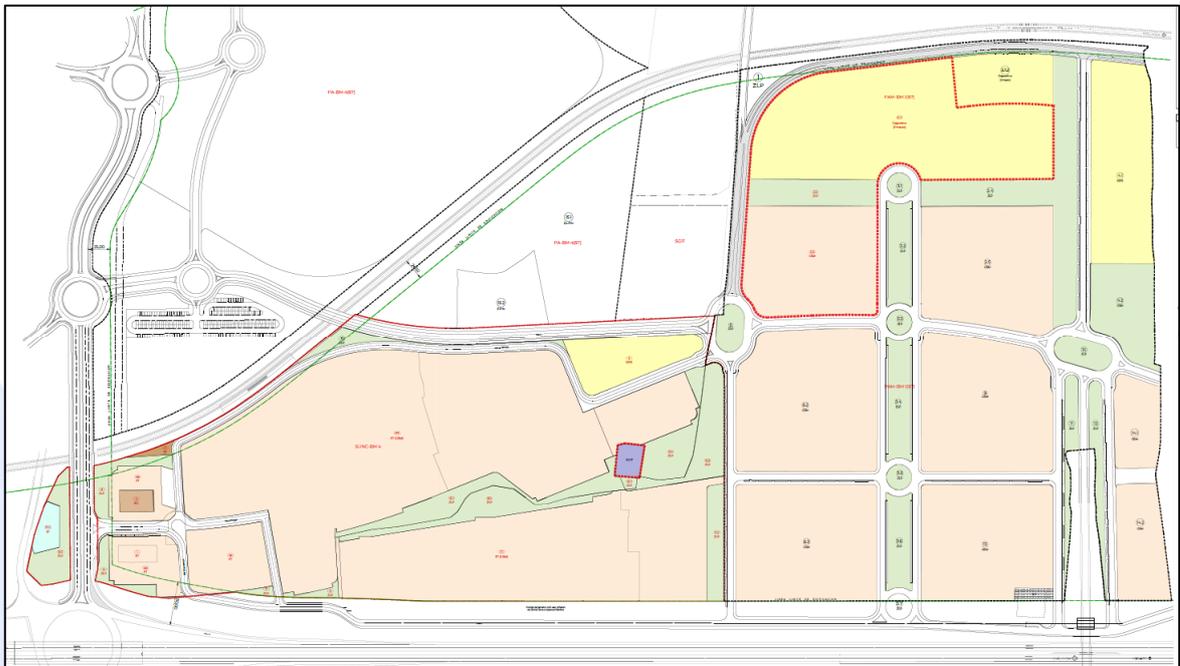
## 2. OBJETIVO DE LA MODIFICACIÓN

La ampliación consiste en un aumento de 21.500 m<sup>2</sup>t de la superficie edificable en el uso comercial, de los cuales 17.584,30 m<sup>2</sup>t son el incremento propuesto y 3.915,70 m<sup>2</sup>t se trasladan desde la UE-2 del Sector 3 del PAM.BM-1(97). El ámbito del sector propuesto tiene una superficie de 263.218,48 m<sup>2</sup> de suelo, ampliándose el SUNC.BM-4 "Plaza Mayor" en los 60.573,64 m<sup>2</sup> procedentes de la UE-2 del PAM.BM-1(97).

La Modificación de Elementos consiste en la delimitación de un ámbito de Suelo Urbano No Consolidado, a la que se denominará SUNC.BM-4 "a+b" "Ampliación Plaza Mayor y DOC 2ª Fase", sobre terrenos propiedad de las sociedades PLAZA MAYOR SHOPPING, S.A., DOC MÁLAGA SITECO S.L. y DOC MÁLAGA SITECO PHASE 2, S.L., que constituye un área homogénea de conformidad con los artículos 36.2.a) 2ª y 45.2.B de la LOUA y la Disposición Transitoria Primera de la Ley 2/2012 de 30 de enero de Modificación de la LOUA. Asimismo, conlleva la adecuación a la nueva terminología de gran superficie minorista de las edificaciones actualmente existentes.

Resultando un ámbito de 263.218,48 m<sup>2</sup> denominado SUNC.BM-4 "a+b" Ampliación de Plaza Mayor y DOC 2ª Fase, con una edificabilidad total de 80.566,03 m<sup>2</sup>, incrementándose en 17.584,30 m<sup>2</sup>t la actualmente construida; con un índice de edificabilidad medio de 0,3061 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, por debajo del de la mayor parte de los suelos productivos del PGOU.

Su situación, delimitación y calificación en el PGOU actual se grafía en el plano I.2 adjunto.



Con una superficie de 263.218,64 m<sup>2</sup>, con 62.981,73 m<sup>2</sup>t.

Proponiéndose la ordenación contenida en el PGOU Modificado que se contempla en el Plano P.1 adjunto.



Con una superficie de 263.218,64 m<sup>2</sup>, con 80.566,63 m<sup>2</sup>t, lo que representa el incremento dicho de 17.584,30 m<sup>2</sup>t indicado.

### **3. PGOU ACTUAL Y PGOU MODIFICADO.**

#### **3.1. Aprovechamientos.**

PGOU ACTUAL:

- SUNC.BM-4 (conformado por los antiguos sectores 2 y 3 del SUNP.BM-3)
- Parte del PAM.BM.1 (97)

PGOU MODIFICADO:

- SUNC.BM-4 a + b

PGOU ACTUAL (SUNC.BM-4)							PGOU MODIFICADO (SUNC.BM.4 a+b)							
SUNC.BM-4 (ANTIGUO SECTOR 2 DEL SUMP.BM-3)	SECTOR	ZONA	SUBZONA	ORDENANZA	SUPERFICIE m <sup>2</sup> s	I.EDIFICAB. m <sup>2</sup> s.m <sup>2</sup> t	EDIFICAB. m <sup>2</sup> t	PARCELA	SUBPARCELA	ORDENANZA	SUPERFICIE m <sup>2</sup> s	I.EDIFICAB. m <sup>2</sup> s.m <sup>2</sup> t	EDIFICAB. m <sup>2</sup> t	
		1		E.T. (GSM)	858,00	0,3026	259,61	4a	1	GSM	837,00	0,3102	259,61	
		2		ISC	962,00	0,2000	192,40		2	ISC	930,00	0,2000	186,00	
		3		ST	385,00	0,2296	88,40		3	GSM	2.450,00	0,0387	94,80	
		4	4.a	ET	2.977,00				Total 4.a		4.217,00		540,41	
			4.b	ET	4.021,00			4b		Aparc. privado	4.667,00			
			4.c	ET	6.752,00			4c		Aparc. privado	4.429,00			
			4.d	ET (GSM)	84.209,00		10.450,59	4d	1.1	GSM	46.156,00	0,2264	10.450,59	
							29.192,89		1.2	GSM	27.960,00	1,0441	29.192,89	
				TOTAL ZONA 4:	97.959,00		39.643,48	5		GSM	29.658,00	0,4720	14.000,00	
				<b>TOTAL CON APROVECHAMIENTOS:</b>	<b>100.164,00</b>		<b>40.183,89</b>	7.1		GSM	32.577,00	0,5796	18.882,14	
		5	5	SIPS	6.849,00			7.2		GSM	9.199,00	0,8228	7.500,00	
		6	6.1	ZLP	5.179,00			12		Aparc. privado	2.467,00			
		8	8	ZLP	1.905,00			TOTAL ZONAS CON APROVECHAMIENTOS:			161.550,00		80.566,03	
		9	9	ZLP	2.005,00			6.1		ZLP	4.730,00			
	10	10	ZLP	4.440,00			6.2		ZLP	3.953,00				
	11	11	ZLP	1.599,00			8		ZLP	2.382,00				
	12	12.1	ZLP	3.612,00			9		ZLP	979,00				
			TOTAL ZLP:	18.740,00			10.1		ZLP	3.087,00				
			<b>TOTAL DOTACIONES:</b>	<b>25.589,00</b>			11		ZLP	1.373,00				
			VIALES Y SERVICIOS:	21.968,00			13.1		ZLP	19.367,00				
			<b>TOTAL (ANTIGUO SECTOR Nº 2.-PLAZA MAYOR:</b>	<b>147.721,00</b>	<b>0,2720</b>	<b>40.183,89</b>	13.2		ZLP	12.181,00				
			(P.A.BM-5(97))				13.3		ZLP	5.501,00				
SUNC.BM-4 (ANTIGUO SECTOR 3 DEL SUMP.BM-3)	SECTOR	ZONA	SUBZONA	ORDENANZA	SUPERFICIE	I.EDIFICAB.	EDIFICAB.	SECTOR	ZONA	SUBZONA	ORDENANZA	SUPERFICIE	I.EDIFICAB.	EDIFICAB.
		7.1		ET	43.753,00	0,4316	18.882,14	14		ZLP	4.550,00			
				<b>TOTAL CON APROVECHAMIENTOS:</b>	<b>43.753,00</b>		<b>18.882,14</b>	15.1		ZLP	12.126,00			
		6	6.2	ZLP	3.953,00					TOTAL ZLP:	70.229,00			
		7	7.2	ZLP	2.656,00			10.2		ST	1.353,00			
		12	12.2	ZLP	4.562,00			16		ST	90,00			
				<b>TOTAL DOTACIONES:</b>	<b>11.171,00</b>			15.2		SIPS	6.849,00			
				<b>TOTAL (ANTIGUO SECTOR Nº 3.-PLAZA MAYOR) SHOPPING:</b>	<b>54.924,00</b>	<b>0,3438</b>	<b>18.882,14</b>			TOTAL EQUIPO:	8.292,00			
				<b>TOTAL SUNC.BM.4.a.-(1ª FASE):</b>	<b>202.645,00</b>	<b>0,2915</b>	<b>59.066,03</b>			TOTAL DOTACIONES:	78.521,00			
				<b>PARTE UE.2 SECTOR 3. PAM.BM-1(97)</b>				VIALES	VIAL 2	8.190,00				
	2	2.3	ET	18.975,10	0,1885	3.576,21		VIAL DE SERVICIO	8.534,00					
			<b>TOTAL EQUIPAMIENTO TURISTICO:</b>	<b>18.975,10</b>		<b>3.576,21</b>		VIAL PRINCIPAL	2.265,00					
	2	2.1.1	D. Priv.	37.048,54	0,0092	339,49		1ª CONEX. VIAL 6-14	1.013,00					
			<b>TOTAL DEPORTIVO PRIVADO:</b>	<b>37.048,54</b>		<b>339,49</b>		VIAL CONEXIÓN SG-IT	277,00					
			<b>TOTAL APROVECHAMIENTOS UE.2 SECTOR 3:</b>	<b>56.023,64</b>	<b>0,00</b>	<b>3.915,70</b>		VIAL CONEXIÓN SG-IT	3.101,00					
	2	2.2	ZLP	4.550,00				VIAL 12	68,00					
			<b>PARTE UE.2 SECTOR 3. PAM.BM.1 (97):</b>	<b>60.573,64</b>	<b>0,0646</b>	<b>3.915,70</b>			TOTAL VIALES:	23.448,00				
			<b>TOTAL ACTUAL SUNC.BM.4.a+b (DOC 1ª+2ª FASES):</b>	<b>263.218,64</b>	<b>0,2393</b>	<b>62.981,73</b>			<b>TOTAL SECTOR SUNC-BM.4.a+b</b>	<b>263.219,00</b>	<b>0,3061</b>	<b>80.566,03</b>		
Suelo Público Asociado..... 63.278 m <sup>2</sup>							Suelo Público Asociado .....101.969 m <sup>2</sup>							
Suelo Privado.....139.367 m <sup>2</sup>							Suelo Privado .....161.250 m <sup>2</sup>							

### 3.2. N° de aparcamientos.

PGOU ACTUAL	PGOU MODIFICADO
3.584	3.876

### 3.3. Normativa Urbanística.

PGOU ACTUAL	PGOU MODIFICADO
<p>Las condiciones particulares son las del planeamiento incorporado (Art. 13.1.12 del PGOU)</p> <p>Se incorpora el artículo 10 del Decreto 584/72 de Servidumbres aeronáuticas modificado por Real Decreto 297/2013</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La presente documentación incorpora los criterios de cómputo de edificabilidad determinados por el PGOU de 2011, habiéndose así acordado en el convenio urbanístico del que trae causa la presente modificación.</li> <li>• Se incorpora la Ordenanza de Gran Superficie Minorista como consecuencia de la Aprobación Definitiva del PGOU, aprobada definitivamente con fecha 28 de Abril de 2016.</li> <li>• Se eleva a la consideración de normativa de obligado cumplimiento los condicionantes demandados por los informes sectoriales emitidos.</li> </ul>

### 3.4. Cesiones.

PGOU ACTUAL	PGOU MODIFICADO
Las realizadas por el planeamiento incorporado.	Las propuestas en la Modificación.



**3.5. Otras determinaciones.**

PGOU ACTUAL	PGOU MODIFICADO
	<p>Al ser un suelo urbano no consolidado ordenado tendrá que tramitar los siguientes instrumentos de planeamiento y gestión:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Proyecto de Urbanización.</li> <li>• Proyecto de Reparcelación.</li> <li>• No es necesario tramitar planeamiento de desarrollo, pudiendo obtenerse directamente las licencias de obra mayor por manzanas independientes.</li> <li>• El aprovechamiento a distribuir será el incremento sobre el actual.</li> <li>• Sistema de Actuación de Compensación.</li> </ul>

Málaga, 24 de agosto de 2023

Director de Proyecto



José García Pulido  
Ingeniero de Telecomunicaciones

Redactores:



José Ortiz García  
Geógrafo/Urbanista



Tristán Martínez Auladell  
Arquitecto

Ingenieros:



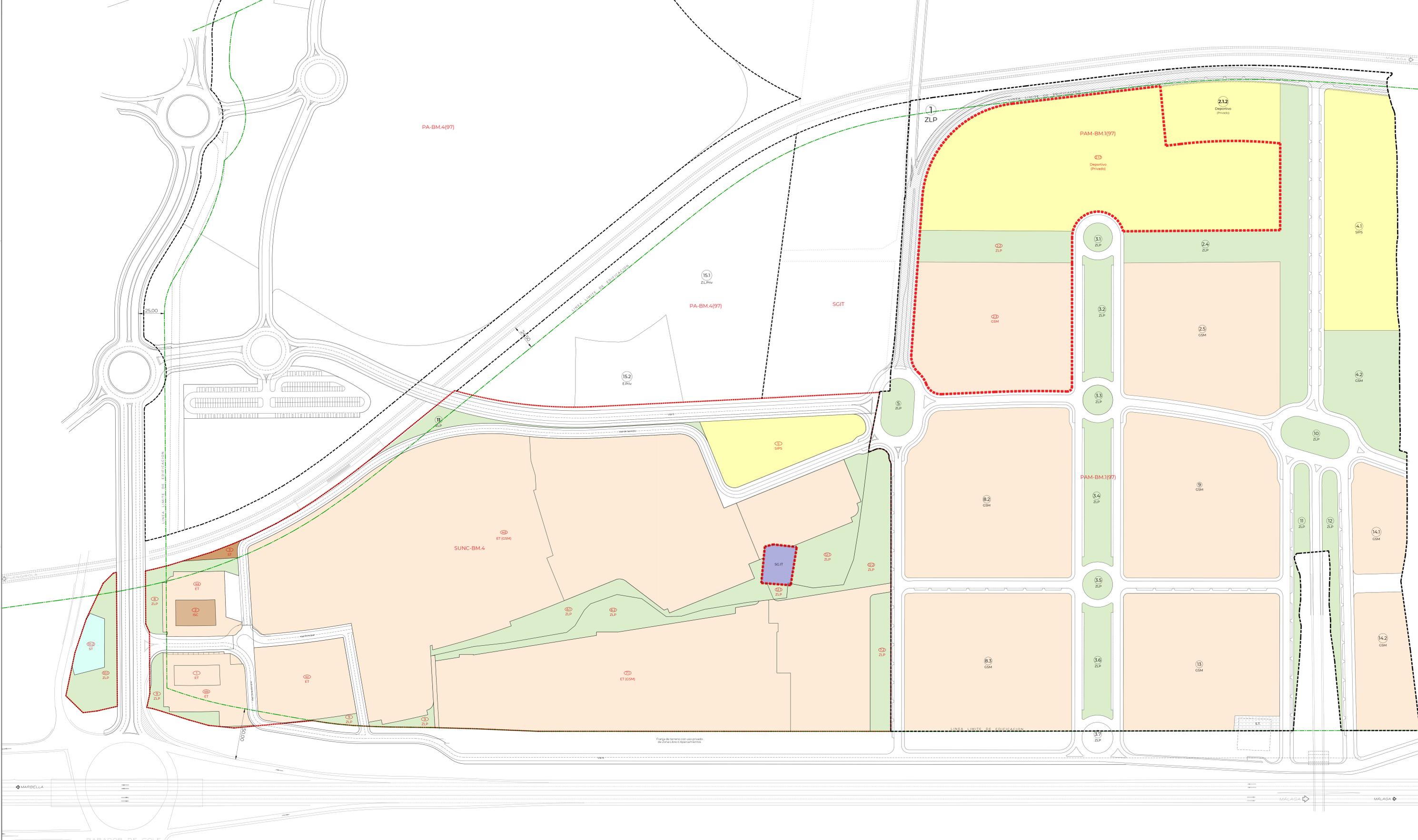
Fernando García Pulido  
Ingeniero Mecánico



Santiago Hervás Salado  
Ingeniero eléctrico



Juan Carlos Bonilla Guerrero  
I.T.O.P.



Área	Sector	Zona	Orientación	Superficie (m²)	Uso	Edificabilidad (m²)	USO	Promoción (m²)	Promoción (m²)	Promoción (m²)	AM		
SUNC-BM.4	Antiguo Sector 2 del SUNC-BM.3	1	ET	858.00	0.3026	259.63	CSM	69000	10000	259.63			
		2	ET	362.00	0.2000	72.40	CS	12000	13333	259.63			
		3	ET	382.00	0.2000	76.40	CS	12000	13333	177.97			
		4a	ET	2,977.00	-	-	-	-	-	-	-		
		4b	ET	4,020.00	-	-	-	-	-	-	-		
		4c	ET	6,752.00	-	-	-	-	-	-	-		
		4d	ET	84,209.00	-	10,400.00	CSM	69000	10000	10,400.00			
		TOTAL 4			91,958.00	-	-	-	-	-	-		
		TOTAL 4			91,958.00	-	-	-	-	-	-	40,183.89	50,009.49
		5	SIPS	1,884.00	-	-	-	-	-	-	-	-	
6.1	ZLP	4,953.00	-	-	-	-	-	-	-	-			
8	ZLP	1,995.00	-	-	-	-	-	-	-	-			
9	ZLP	2,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-			
10.1	ZLP	3,087.00	-	-	-	-	-	-	-	-			
11	ZLP	1,995.00	-	-	-	-	-	-	-	-			
12.1	ZLP	1,995.00	-	-	-	-	-	-	-	-			
10.2	ST	1,333.00	-	-	-	-	-	-	-	-			
TOTAL ST			1,333.00	-	-	-	-	-	-	-			
Total Dotaciones			21,589.00	-	-	-	-	-	-	-	8,849.00		
Vial			21,589.00	-	-	-	-	-	-	-			
Vial de Servicio			8,977.00	-	-	-	-	-	-	-			
Vial Principal			3,989.00	-	-	-	-	-	-	-			
11 Conexión Vial			792.00	-	-	-	-	-	-	-			
Total Viales y Serv			21,968.00	-	-	-	-	-	-	-			
SUNC-BM.4			107,721.00	0.2720	40,183.89						50,009.49		

Área	Sector	Zona	Orientación	Superficie (m²)	Uso	Edificabilidad (m²)	USO	Promoción (m²)	Promoción (m²)	Promoción (m²)	AM	
SUNC-BM.4	Antiguo Sector 1 del SUNC-BM.3	7.1	ET	43,753.00	0.4315	18,882.34	CSM	12000	13333	25,715.50		
		6.2	ZLP	1,995.00	-	-	-	-	-	-	-	
		7.2	ZLP	2,856.00	-	-	-	-	-	-	-	
		7.3	ZLP	1,995.00	-	-	-	-	-	-	-	
TOTAL ZLP			11,771.00	-	-	-	-	-	-	-		
SUNC-BM.4			54,944.00	0.3438	18,882.34						25,715.50	
TOTAL SUNC-BM.4			204,644.00	0.2915	89,066.03						75,184.74	

Área	Sector	Zona	Orientación	Superficie (m²)	Uso	Edificabilidad (m²)	USO	Promoción (m²)	Promoción (m²)	Promoción (m²)	AM
PAM-BM.1(97)	PAM-BM.1(97)	2.3	CSM	18,975.00	0.8884	16,762.21	CS	12000	13333	6,768.30	
		2.1.1	Dep. Priv.	37,948.00	0.0000	379.48	CS	0.7500	10000	379.48	
		2.2	ZLP	4,552.00	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL ZLP			4,552.00	-	-	-	-	-	-	-	
TOTAL PAM-BM.1(97)			60,475.00	0.064	3,915.70						5,107.65
TOTAL			263,239.00	0.2393	62,981.73						80,292.39

CUADRO RESUMEN POR USOS

U.S.O.	Orientación	Superficie (m²)	Edificabilidad (m²)	Edificabilidad (%)	%
ET	ET	86,201.00	10,400.00	12.06	0.37
ET	ET	382.00	72.40	18.95	0.05
ET+CSM	ET+CSM	80,400.00	6,432.00	8.00	0.27
Total		166,983.00	16,904.40	10.13	0.69
SIPS	SIPS	6,840.00	1,000.00	14.62	0.26
ZLP	ZLP	11,771.00	-	-	0.04
ST	ST	1,333.00	-	-	0.05
Total Dot. Publicas		43,300.00	-	-	0.69
CSM	CSM	100,000.00	10,000.00	10.00	0.38
Total Dot. Privadas		37,948.00	379.48	1.00	0.15
VIALES		21,968.00	-	-	0.35
Total Viales y Serv		21,968.00	-	-	0.35
TOTAL		263,239.00	62,981.73	23.93	100.00

Nota: No computa en la edificabilidad total.  
 Nota: Coeficiente de uso Deportivo Privado resultante de informe emitido por departamento de actuaciones urbanísticas con fecha 25 febrero de 2021.

LEYENDA

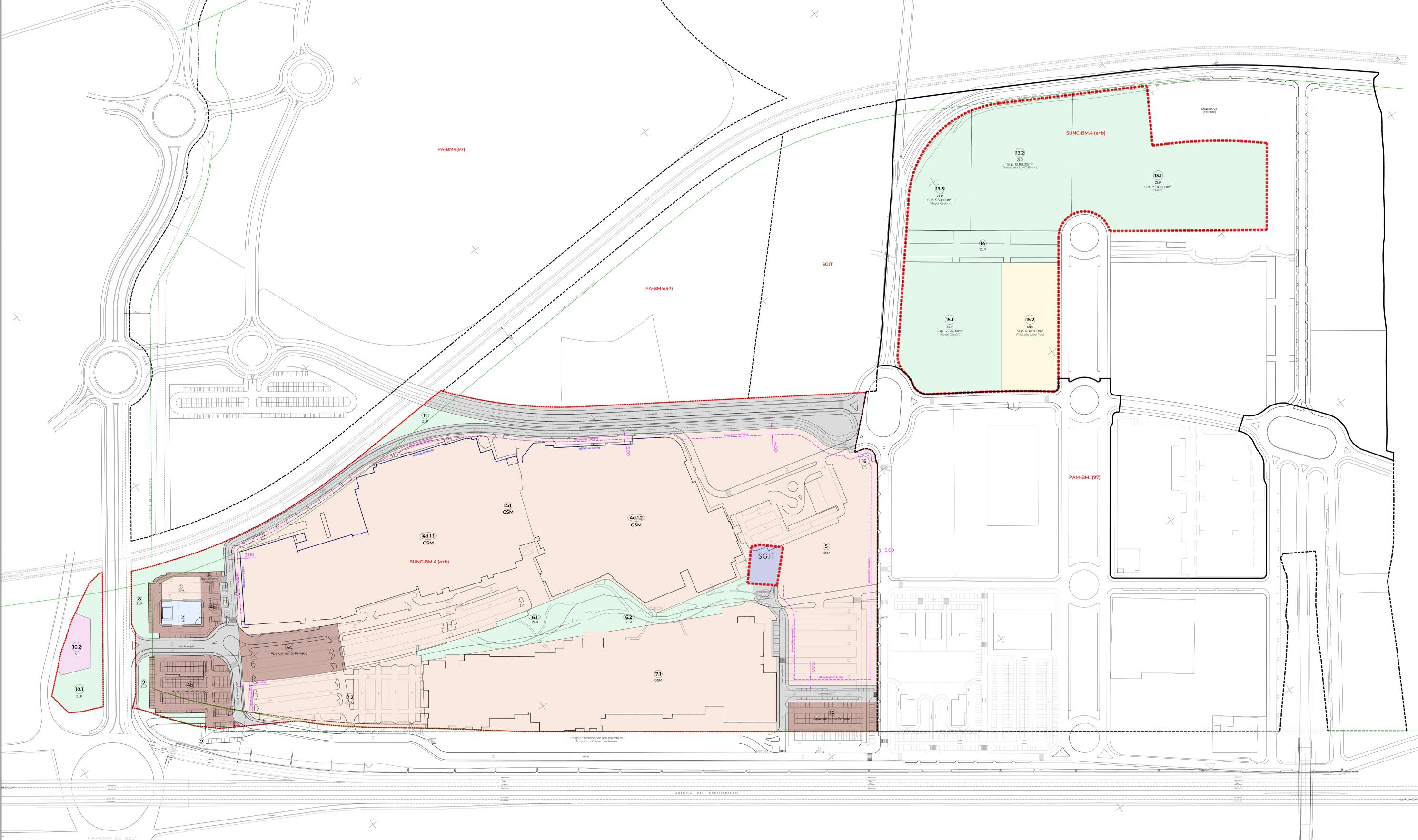
- Línea Límite de Edificación en la Modificación de Elementos de SUNC-BM.4 (Antiguo Plano Urbanístico 2003/03/07) (antes de la aplicación de la Actualización)
- SGIT
- SG Aerportuario (Perifoneo)

NOTA: Se permite en rojo, con parcelas procedentes de los Proyectos de Reordenación Urbana y están indicadas como parcelas independientes en el Registro de la Propiedad.

PROYECTO		FECHA		REVISIÓN		ESCALA	
MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PLAN DE MÁLAGA PARA LA AMPLIACIÓN DEL ÁMBITO DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO SUNC-BM.4 (Ampliación de Plaza Mayor) DELIMITANDO UN NUEVO SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SUNC-BM.4 (Ampliación de Plaza Mayor) y del DGC 2º Fase		Agosto-2023		01		1:1000	
PROMOTOR		FECHA		REVISIÓN		ESCALA	
Ayuntamiento de Málaga		03/08/2023		01		1:1000	
PLANO		FECHA		REVISIÓN		ESCALA	
1.2		03/08/2023		01		1:1000	
DIRECTOR DEL PROYECTO		REVISOR		COORDINADOR		AUTOR	
JOSÉ CARLOS RUIZ		JOSÉ CARLOS RUIZ		JOSÉ CARLOS RUIZ		JOSÉ CARLOS RUIZ	

TEXTO REFUNDIDO

MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PLAN DE MÁLAGA PARA LA AMPLIACIÓN DEL ÁMBITO DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO SUNC-BM.4 (Ampliación de Plaza Mayor) DELIMITANDO UN NUEVO SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SUNC-BM.4 (Ampliación de Plaza Mayor) y del DGC 2º Fase



Orden	Superficie	Edificabilidad	Edificabilidad	USO	Coefficiente de Edificabilidad	Coefficiente de Edificabilidad	Superficie	AM
1	GSM	837,00	0,3102	259,61	GSM	1,2000	1,3333	346,35
2	ISC	930,00	0,2000	186,00	ISC	1,2000	1,3333	248,00
3	Aparcamiento Priv.	2.450,00	0,0387	94,95	Apac. Priv.	-	-	104,40
<b>Total 4a</b>		4.217,00	-	340,56				500,00
4b	Aparcamiento Priv.	4.467,00	-	-	Apac. Priv.	-	-	-
4c	Aparcamiento Priv.	4.429,00	-	-	Apac. Priv.	-	-	-
13	GSM	44.340,00	0,2264	10.050,59	GSM	0,9000	1,0000	10.450,59
12	GSM	27.962,00	1,0441	29.192,89	GSM	1,2000	1,3333	38.922,88
<b>Total 4d</b>		74.764,00	-	39.643,48				49.373,47
5	GSM	39.668,00	0,4723	18.000,00	GSM	1,2000	1,3333	18.000,00
7.1	GSM	32.577,00	0,0796	2.598,24	GSM	1,2000	1,3333	25.175,55
7.2	GSM	9.795,00	0,0229	2.200,00	GSM	1,2000	1,3333	10.000,00
12	Aparcamiento Priv.	2.467,00	-	-	Apac. Priv.	-	-	-
<b>TOTAL</b>		80.250,00	-	80.566,03				103.936,10
6.1	ZLP	4.750,00	-	-	-	-	-	-
6.2	ZLP	3.950,00	-	-	-	-	-	-
8	ZLP	2.262,00	-	-	-	-	-	-
9	ZLP	979,00	-	-	-	-	-	-
10.1	ZLP	3.097,00	-	-	-	-	-	-
11	ZLP	1.372,00	-	-	-	-	-	-
13.1	ZLP	19.307,00	-	-	-	-	-	-
13.2	ZLP	12.180,00	-	-	-	-	-	-
13.3	ZLP	5.859,00	-	-	-	-	-	-
14	ZLP	4.550,00	-	-	-	-	-	-
15.1	ZLP	12.126,00	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL ZLP</b>		70.226,00	-	-	-	-	-	-
10.2	ST	1.033,00	-	-	-	-	-	-
16	ST	90,00	-	-	-	-	-	-
15.2	SRS	8.849,00	1,00	8.849,00	-	-	-	-
<b>TOTAL EQUIP.</b>		8.939,00	-	-	-	-	-	-
<b>Total Dotaciones</b>		78.521,00	-	8.849,00				
<b>Total Viales y Serv.</b>		23.448,00	-	-				
<b>Total SUNC-BM.4(a+b)</b>		203.275,00	0,3061	80.566,03				103.936,10

CUADRO RESUMEN POR USOS				
USO	Ordenanza	Superficie	Índice Edificabilidad	%
ISC	930,00	0,2000	96,00	0,26
GSM	14.307,00	0,0387	80.262,33	5,08
Aparcamiento Priv.	14.013,00	0,0368	94,90	5,12
<b>Total</b>	<b>80.250,00</b>	-	<b>80.566,03</b>	<b>80,26</b>
SRS	8.849,00	1,0000	8.849,00	10,00
ZLP	70.226,00	-	68.490,00	85,48
ST	1.043,00	-	90,00	0,85
<b>Total Dotaciones</b>	<b>78.521,00</b>	-	<b>68.490,00</b>	<b>87,23</b>
<b>Total Viales y Serv.</b>	<b>23.448,00</b>	-	-	<b>0,88</b>
<b>TOTAL</b>	<b>203.275,00</b>	<b>0,3061</b>	<b>80.566,03</b>	<b>100,00</b>

Leyenda:  
 Línea Límite de Edificación en la Modificación de Elementos del SUNC-BM.4 (Aprobado Pleno Municipal 23/02/2017)  
 Línea Límite de Edificación (Plano de Edificación del Proyecto)  
 Línea Límite de Edificación (Plano de Edificación de la Actividad MA.20)  
 Edificación existente  
 Alineación máxima  
 SG.IT: S.G. Aeropuerto (201.000m²)

Notas:  
 1. La Unidad de Suelo de la aplicación propuesta acompaña el mantenimiento de la Línea Límite de Edificación que se encuentra en el plano de Edificación actual.  
 2. La edificabilidad superior no puede superar el incremento propuesto de 300,00 m². Compendio según artículo 10.1 del Reglamento de Ordenación del Territorio.

TEXTO REFUNDIDO			
<b>PROYECTO</b>	MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL P.O.U.T. DE MÁLAGA PARA LA AMPLIACIÓN DEL ÁMBITO DE SUELO LIBRE CONSERVADO SUNC-BM.4 (Aprobado Pleno Municipal 23/02/2017)		
<b>PROMOTOR</b>	Ayuntamiento de Málaga		
<b>PLANO</b>	PCOU Modificado		
<b>P.1</b>	FECHA: Agosto-2023	REVISIÓN:	ESCALA: 11.000
	Nº PROYECTO: 535.0c	ENCUADRO:	BOJARDÁ, S.S.L.C. TRÁMITE P.1 PCOU Modificado
<b>EdP</b>	Director del Proyecto: JOSÉ CARLOS PUJOS	Redactor: NEREA MARTÍNEZ PALACIOS	Colaboradores: JUAN CARLOS PUJOS, JUAN CARLOS PUJOS, JUAN CARLOS PUJOS