



Expediente: Ref: I-PE ISC Avd Rocío Jurado nº 2 - PL
64_2018

Interesado: NOVAINVERTIA, S.L

Representante: D. Salvador Javier Conde Prados

Situación: Avda. Rocío Jurado, nº 2

Ref. Catastral: -

Junta Mpal. Nº 10 "Puerto de la Torre"

Distrito:

Asunto: Informe Técnico

1. ANTECEDENTES:

Sobre el expediente de referencia se ha emitido informe previo en fecha 22 de noviembre de 2022. Se ha aportado nueva documentación en mayo de 2023 sobre la que se solicita nuevo informe por parte del Servicio de Urbanización e Infraestructura.

2. INFORME:

Los requerimientos propuestos en el anterior informe emitido por este servicio fueron:

- **Aportar plano de Separaciones a Linderos**
- **Subsanar la altura prevista en la zona Comercial.**

La anterior documentación subsanaba y ajustaba la mayoría de los requerimientos realizado en el informe de noviembre emitido por este servicio.

Objeto del Plan Especial

El objeto del Plan Especial es la "adecuación de las características del emplazamiento al uso que se pretende como zona comercial y área de suministro." La actuación tal como se recoge en el objeto es:



ER-0049/2020

Paseo de Antonio Machado, 12 ■ 29002 ■ Málaga ■ TLF. 010 Y 951.926.010 ■ CIF_P - 7990002 - C ■ www.malaga.eu

Código Seguro De Verificación	ITrkBP4ubqmqYeZfMS69sA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Pilar Heredia Melero	Firmado	18/07/2023 13:40:30
	Jose Gemez Jimenez	Firmado	18/07/2023 11:04:08
Observaciones		Página	1/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ITrkBP4ubqmqYeZfMS69sA==		





“no se trata que la coexistencia de una parcela comercial y una instalación de punto de suministro de combustibles sino que **todo va a ser una parcela vinculada al servicio de los usuarios** de la vía donde, además de la venta de combustible, repostaje de vehículos eléctricos, se van a ofertar los servicios de restauración, lavado de coches, tiendas especializadas, taller mecánico, etc.”

Se trata por tanto de una actuación unitaria que procura ordenar, desde el punto de vista de la planificación urbanística, la coexistencia del uso de Instalación de Suministro de Carburantes y una zona Comercial.

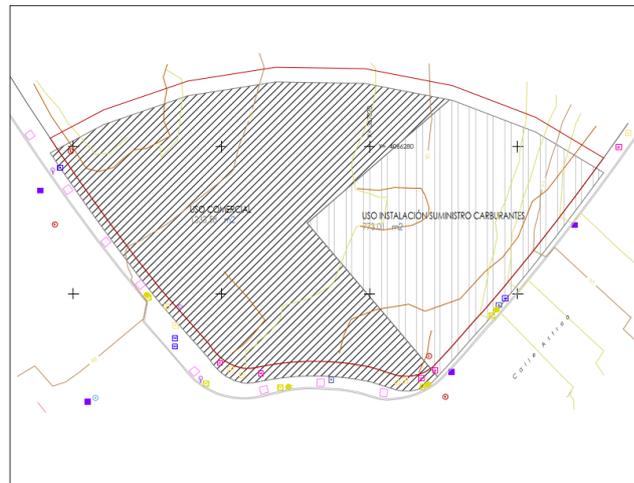


Figura 1 Zonas propuestas para los distintos usos. Plano P01 “Situación, Parcelas y Usos”

La parcela en cuestión se encuentra en la confluencia de la Avda. Rocío Jurado, nº 2 y la calle Astrea. La parcela está dentro del Plan Parcial PT.2 “Cañaveral” recogido como Planeamiento Aprobado en la ficha PA-PT.8(97) del vigente Plan General.



GESTIÓN
DE LA CALIDAD
ISO 9001

ER-0049/2020

Paseo de Antonio Machado, 12 ■ 29002 ■ Málaga ■ TLF. 010 Y 951.926.010 ■ CIF_P - 7990002 - C ■ www.malaga.eu

Código Seguro De Verificación	ITrkBP4ubqmqYeZfMS69sA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Pilar Heredia Melero	Firmado	18/07/2023 13:40:30
	Jose Gemez Jimenez	Firmado	18/07/2023 11:04:08
Observaciones		Página	2/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ITrkBP4ubqmqYeZfMS69sA==		



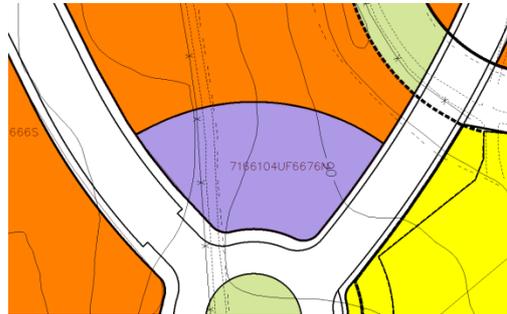


Figura 1 Plano P2.1 "Calificación, Usos y Sistemas." PGOU 2011

La superficie de la parcela, según se recoge en el Plan Especial es de 2.106,59 m² y esta zonificado como comercial dentro del Plan Parcial:



Figura 2 Plano "Calificación" P-1 del Plan Parcial SUP-PT.2 "El Cañaveral"

El Plan Parcial justifica la dotación de uso comercial en su apartado 1.6 "Cumplimiento del Reglamento de Planeamiento" encontrándose el sector como conjunto entre 1000 y 2000 viviendas. Se prevé para el uso comercial 5.707,20 m²t superior a 1745 x 3 = 5.235 m²t de equipamiento comercial.

Estos 5.707,20 m² techo se ubican en las parcelas:

PARCLEA Nº	SUPERFICIE M2/S	EDIFICABILIDAD M2/T	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	CALIFICACION
CO-1a	3.454,80	1.959,60	-	CO
CO-1b	3.450,85	1.957,35	-	CO
CO-2	2.284,53	1.329,73	-	CO
CO-3	819,60	460,52	-	CO

Figura 3 Cuadro Parcelación Plano P-2 del Texto Refundido del Plan Parcial.



ER-0049/2020

Código Seguro De Verificación	ITrkBP4ubqmqYeZfMS69sA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María Pilar Heredia Melero	Firmado	18/07/2023 13:40:30	
	Jose Gemez Jimenez	Firmado	18/07/2023 11:04:08	
Observaciones		Página	3/7	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ITrkBP4ubqmqYeZfMS69sA==			



De estas parcelas se han edificado las correspondientes a CO-1a y CO-1b, no habiéndose edificado aún la CO-3 y la CO-2. Esta última es la correspondiente al ámbito del Plan Especial. Para la aplicación de las condiciones específicas en cada zona habrá de aplicarse el art 2 del título III "Ordenanzas de cada zona" del Plan Parcial que recoge:

Art. 2º.- ORDENANZAS DE CADA ZONA.

Las zonas en que se divide el ámbito de actuación de acuerdo con el plano de Zonificación o Calificación se regirá por las Ordenanzas que el Plan General establece para cada una de ellas, las cuales se indican a continuación, salvo en aquellos aspectos que se definen con carácter específico para cada zona o parcela en cuanto a superficie, edificabilidad y número máximo de viviendas, respecto a los cuales serán de aplicación los parámetros de los cuadros de zonificación y parcelario, y en aquellos otros aspectos que quedan regulados en las Ordenanzas específicas del Sector SUP-PT.2 "Cañaveral" que prevalecerán sobre las determinaciones de las Ordenanzas genéricas del PGOU.

Por lo que **los parámetros que prevalecen son los de las determinaciones de las ordenanzas específicas.** El Plan Parcial recoge en el título IV "Ordenanzas específicas del Sector SUP-PT.2 Cañaveral" y en particular en el art.5 sobre "Zona Comercial"

Art. 5. Zona comercial.

Las parcelas que integran la zona comercial, que son las establecidas expresamente en los planos de Calificación y Parcelación de este Plan Parcial, así como las que pudieran resultar de Estudios de Detalle redactados a tal fin conforme establece el anterior Artículo 3, se destinarán a este uso en los términos previstos en el PGOU.

La edificabilidad de estas parcelas será la señalada en los cuadros de los arts. 1 y 2 de estas Ordenanzas y, en su caso, las que resultaren de los referidos Estudios de Detalle, sin que se supere el índice de 1 m²/m².

Su ocupación será como máximo del 80% destinándose el espacio libre de edificación a aparcamientos, zonas peatonales y jardines.

La altura máxima será de dos plantas (7,50 mts.).

Las parcelas comerciales se desarrollarán de forma independiente, de manera que la superficie construida de cada una de ellas sea inferior a 2.500 m².

→ En caso de que, por la agrupación de parcelas, la edificabilidad conjunta de dicha agrupación supere los 2.500 m², deberá cumplirse la normativa del PGOU relativa a grandes superficies comerciales (art. 12.4.4 y siguientes).



ER-0049/2020

Paseo de Antonio Machado, 12 ■ 29002 ■ Málaga ■ TLF. 010 Y 951.926.010 ■ CIF_P - 7990002 - C ■ www.malaga.eu

Código Seguro De Verificación	ITrkBP4ubqmqYeZfMS69sA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María Pilar Heredia Melero	Firmado	18/07/2023 13:40:30	
Observaciones	Jose Gemez Jimenez	Firmado	18/07/2023 11:04:08	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ITrkBP4ubqmqYeZfMS69sA==	Página	4/7	



El artículo especifica que la **altura máxima** será de 2 plantas con una altura máxima de 7,50 mts, **ocupación** 80% y la **edificabilidad** la de que aparece en los cuadros de parcelación. En concreto al parcela CO-2 tiene prevista una edificabilidad de 1.329,73 m2 techo.

Edificabilidad propuesta

Se han ajustado los parámetros de edificabilidad ajustándose a la propuesta por el Plan Parcial Sector SUP-PT.2 Cañaveral.

PARCELA Nº	SUPERFICIE M2/S	EDIFICABILIDAD M2/T	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	CALIFICACION
CO-1a	3.454,80	1.959,60	-	CO
CO-1b	3.450,85	1.957,35	-	CO
CO-2	2.284,53	1.329,73	-	CO
CO-3	819,60	460,52	-	CO

Figura 4 Parcelación Plan Parcial y edificabilidades previstas Sector SUP-PT.2 Cañaveral.

Con las edificabilidades propuestas por el Plan Especial se podría alcanzar un máximo de 1.175,13 m2 en la zona comercial y 154,60 m2 en la zona de Instalación de Suministro de Carburantes lo que resultaría en una edificabilidad total de 1.329,73 m2t coincidente con la edificabilidad propuesta por el Plan Parcial. De estas edificabilidades máximas el proyecto plantea 1.175,13 y 113,22m2t computable quedándose por debajo del máximo.

PARAMETROS	CONDICIONES	PROPUESTA
Parcela mínima	500 m ² (ISC)	773,01 m ² (CUMPLE)
	250 m ² (COMERCIAL)	1.333,58 m ² (CUMPLE)
Longitud mínima de fachada	40 ml (ISC)	-
	10 ml (COMERCIAL)	>10m
Edificabilidad	0,2 m ² /m ² (ISC) No se permite la construcción de sótanos.	0,14 m²/m² Edificación = 40,93 m ² Marquesinas = 144,59 m ² / 2 = 72,29 m ² computables 113,22 m² construidos
	0,88 m ² /m ² s = 1.175,13 m ² (Comercial)	0,88 m²/m²s = 1.175,13 m² Planta Baja = 587,57 m ² Planta Primera = 587,57 m ² Total Edificación = 1.175,13 m²
Ocupación máxima (con marquesina)	65 % (contabilizando la marquesina) 65% = 502,45 m ²	20% = 155,42 m² (CUMPLE)
Ocupación máxima de parcela	45 % = 600,11 m ²	44 % = 587,57 m ²
Usos admisibles	Uso principal: venta y distribución de combustibles de automoción.	Uso principal: venta y distribución de combustibles de automoción.

Figura 2 Cuadro 2.2 Cumplimiento de las Ordenanzas Urbanísticas



ER-0049/2020

Paseo de Antonio Machado, 12 ■ 29002 ■ Málaga ■ TLF. 010 Y 951.926.010 ■ CIF_P - 7990002 - C ■ www.malaga.eu

Código Seguro De Verificación	ITrkBP4ubqmqYeZfMS69sA==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Pilar Heredia Melero		Firmado	18/07/2023 13:40:30
	Jose Gemez Jimenez		Firmado	18/07/2023 11:04:08
Observaciones			Página	5/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ITrkBP4ubqmqYeZfMS69sA==			





Usos

Se han corregido los usos admisibles. Previéndose el uso comercial y el de Instalación de Suministro de Carburante.

Separaciones a linderos

Se ha aportado plano 10 de "Separación a Linderos" que se requirió en el anterior informe. Dicho plano complementa el número 5 de "Límites y Separaciones". Se han grafiado la separación de linderos y el límite de edificación de manera unificada tal como se requería.

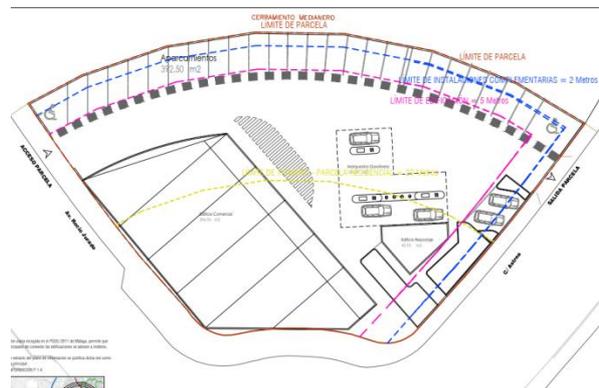


Figura 10 Plano 10 de "Separación a linderos"

Ocupación

Se ha propuesto una ocupación máxima del 45% para la zona comercial y hasta un 65% para la zona de Instalación de Suministro de Carburantes ambas por debajo de la fijada por el Plan Parcial.

Rasantes

Se ha aportado nuevo plano 11 de "Alturas y rasantes" ajustando la altura máxima de la zona comercial a 7,50 tal como recoge la ordenanza particular del Plan Parcial.



ER-0049/2020

Paseo de Antonio Machado, 12 ■ 29002 ■ Málaga ■ TLF. 010 Y 951.926.010 ■ CIF_P - 7990002 - C ■ www.malaga.eu

Código Seguro De Verificación	ITrkBP4ubqmQYeZfMS69sA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Pilar Heredia Melero	Firmado	18/07/2023 13:40:30
	Jose Gemez Jimenez	Firmado	18/07/2023 11:04:08
Observaciones		Página	6/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ITrkBP4ubqmQYeZfMS69sA==		



