



INFORME DE SOSTENIBILIDAD

PLAN ESPECIAL

Instalación de suministro de carburantes y zona comercial

AVDA. ROCÍO JURADO, 2 - CALLE ASTREA

Código Seguro De Verificación	hgDCV+Mef8RjdBy7gZmWQQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Remedios Barrionuevo Benitez	Firmado	18/04/2024 10:18:30
Observaciones		Página	1/10
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/hgDCV+Mef8RjdBy7gZmWQQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



INDICE_ CONTENIDOS DEL PROYECTO

DATOS GENERALES.....	2
1. CONTEXTO LEGAL.....	3
2. GESTIÓN DEL PLAN ESPECIAL.....	5
3.- ASPECTOS TEMPORALES DE LA ACTUACIÓN.....	6
4.- SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA PÚBLICA.....	7
5.- CONCLUSIÓN.....	9

Plan Especial. "INSTALACIÓN DE SUMINISTRO DE CARBURANTES Y ZONA COMERCIAL" Avenida Rocío Jurado" en Málaga (MÁLAGA)

- Página 1 -

Código Seguro De Verificación	hgDCV+Mef8RjdBy7gZmWQQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Remedios Barrionuevo Benitez	Firmado	18/04/2024 10:18:30
Observaciones		Página	2/10
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/hgDCV+Mef8RjdBy7gZmWQQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



DATOS GENERALES

Fase de proyecto: ÚNICA

Título: PLAN ESPECIAL PARA INSTALACIÓN DE SUMINISTRO DE CARBURANTES Y ZONA COMERCIAL

Emplazamiento: Avda. Rocío Jurado, 2, CP 29.190 MÁLAGA
Ref. Catastral: 7166104UF6676N Málaga, MÁLAGA

Uso principal:

<input type="checkbox"/>	residencial	<input type="checkbox"/>	turístico	<input type="checkbox"/>	transporte	<input type="checkbox"/>	sanitario
<input checked="" type="checkbox"/>	comercial	<input type="checkbox"/>	industrial	<input type="checkbox"/>	espectáculo	<input type="checkbox"/>	deportivo
<input type="checkbox"/>	oficinas	<input type="checkbox"/>	religioso	<input type="checkbox"/>	agrícola	<input type="checkbox"/>	educación

Usos subsidiarios del edificio:

residencial Garajes Locales Otros: Terciario

Nº Plantas permitidas Sobre rasante 2 Bajo rasante: 0

Superficies

superficie total catastral parcela 2.222,00 m² superficie total real parcela 2.106,59 m²

superficie total uso comercial 1.333,58 m² superficie total uso instalación de suministro de carburante 773,01 m²

Plan Especial. "INSTALACIÓN DE SUMINISTRO DE CARBURANTES Y ZONA COMERCIAL" Avenida Rocío Jurado" en Málaga (MÁLAGA)

- Página 2 -

Código Seguro De Verificación	hgDCV+Mef8RjdBy7gZmWQQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Remedios Barrionuevo Benitez	Firmado	18/04/2024 10:18:30
Observaciones		Página	3/10
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/hgDCV+Mef8RjdBy7gZmWQQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



El presente Informe tiene por objeto la justificación del cumplimiento de la exigencia contenida en el artículo 22.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, que establece lo siguiente:

«4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir 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 del suelo destinado a usos productivos.»

En especial se ha seguido la interpretación realizada por la Sala de lo Contencioso del Tribunal Supremo en su sentencia 937/2017 de fecha 14 de marzo de 2017, de la que creemos conveniente transcribir los siguientes párrafos:

...En definitiva, el Estudio Económico debe demostrar la viabilidad económica de una intervención de ordenación detallada en un Sector o ámbito concreto y el informe o memoria de sostenibilidad económica debe garantizar analíticamente que los gastos de gestión y mantenimiento de las infraestructuras y servicios en ese Sector o ámbito espacial pueden ser sustentados por las Administraciones públicas, en especial la Administración local competente en la actividad urbanística"

A su vez, en el artículo 19.1ª) 3 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía se establece:

«3.- En función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión, contendrá un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para desarrollo y ejecución, así como un informe de sostenibilidad económica, que debe contener la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios.»

Y aunque la LOUA considera los Planes Especiales no como instrumentos de planeamiento, sino como instrumentos de desarrollo, en el apartado 4 del artículo 14 establece lo siguiente:

«4.- Los Planes Especiales tendrán el contenido necesario y adecuado a su objeto y deberán redactarse con el mismo grado de desarrollo, en cuanto a documentación y determinaciones, que los instrumentos de planeamiento que complementen o modifique [...]»

El documento sobre el que se plantea este Informe de Sostenibilidad hace referencia a la **tramitación de un Plan Especial para la Instalación de Suministro de Carburantes y Zona Comercial**, con la finalidad de ofrecer a los

Plan Especial. "INSTALACIÓN DE SUMINISTRO DE CARBURANTES Y ZONA COMERCIAL" Avenida Rocío Jurado" en Málaga (MÁLAGA)

- Página 3 -

Código Seguro De Verificación	hgDCV+Mef8RjdBj7gZmWQQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Remedios Barrionuevo Benitez	Firmado	18/04/2024 10:18:30
Observaciones		Página	4/10
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/hgDCV+Mef8RjdBj7gZmWQQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



usuarios de estas vías de comunicación (la Avenida Rocío Jurado es una conexión fundamental al unir Teatinos con Puerto de la Torre y tener una salida inmediata a la Autovía de circunvalación de Málaga) el suministro a vehículos, no solo de carburantes sino también de recargas eléctricas (con lo que ya nos estamos adelantando a obligaciones que van a ser impuestas según el Anteproyecto de Ley de Cambio Climático y Transición Energética que está tramitándose en estos momentos) y desarrollar, a su vez, una zona comercial.

En este sentido, debemos tener presente el artículo 2 de la Ley 34/1998, del sector de Hidrocarburos, que, en su apartado segundo establece

2. Se reconoce la libre iniciativa empresarial para el ejercicio de las actividades a que se refieren los Títulos III y IV de la presente Ley.

Estas actividades se ejercerán garantizando el suministro de productos petrolíferos y de gas por canalización a los consumidores demandantes dentro del territorio nacional y tendrán la consideración de actividades de interés económico general. Respecto de dichas actividades, las Administraciones públicas ejercerán las facultades previstas en la presente Ley.

Procedemos a continuación a analizar y evaluar el impacto que dicha actuación tendrá sobre la economía pública.

Plan Especial. "INSTALACIÓN DE SUMINISTRO DE CARBURANTES Y ZONA COMERCIAL" Avenida Rocío Jurado" en Málaga (MÁLAGA)	
- Página 4 -	

Código Seguro De Verificación	hgDCV+Mef8RjdBy7gZmWQQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Remedios Barrionuevo Benitez	Firmado	18/04/2024 10:18:30
Observaciones		Página	5/10
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/hgDCV+Mef8RjdBy7gZmWQQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2. GESTIÓN DEL PLAN ESPECIAL.

Conforme al artículo 2.3.4 de la Normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga y en relación con el artículo 26 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, la redacción y ejecución de este Plan Especial es de iniciativa particular y fue redactado e instado por Explotaciones Alameña SL, a la que sucedió Tropi Inversiones Sexitanas SL (hoy denominada Novainvertia SL), así como incluir este documento en base a la artículo 62.4. de la Ley 7/2021, de 1 de Diciembre de Impulso a la sostenibilidad del territorio de Andalucía **(LISTA)**.

Al tratarse por tanto de un desarrollo urbanístico de iniciativa privada, la totalidad de los gastos derivados de la implantación de este Plan Especial correrán a cargo del promotor del mismo, sin que afecte en absoluto a la Hacienda Pública.

En efecto, la parcela donde se pretende construir dicha Instalación de Suministro de Carburantes, cuenta con calificación Sector PA-PT8 (97) (Plan Parcial del Sector SUP-PT.2 “Cañaverall”), reconocida como tal dentro del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga y está limitada al Sur, con la glorieta de reciente construcción en la Avenida Rocío Jurado, teniendo comunicación con la calle Astrea.

Su principal acceso se realizará por la Avenida Rocío Jurado, número 2, teniendo dicha parcela actualmente uso comercial, como se refleja en plano de situación urbanística del Plan Especial.

Las entradas y salidas de las Instalaciones de Carburantes se proyectarán de acuerdo con la accesibilidad dada por el Plan General de Ordenación Urbana a través de su modelo viario y, siempre, asumiendo el promotor todos los gastos.

Plan Especial. “INSTALACIÓN DE SUMINISTRO DE CARBURANTES Y ZONA COMERCIAL” Avenida Rocío Jurado” en Málaga (MÁLAGA)

- Página 5 -

Código Seguro De Verificación	hgDCV+Mef8RjdBy7gZmWQQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Remedios Barrionuevo Benitez	Firmado	18/04/2024 10:18:30
Observaciones		Página	6/10
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/hgDCV+Mef8RjdBy7gZmWQQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



3.- ASPECTOS TEMPORALES DE LA ACTUACIÓN.

Al tratarse de una actuación de poca envergadura, los aspectos temporales de la misma no van a condicionar la viabilidad esperada.

Así pues, debemos tener presente en este sentido que, una vez se resuelva favorablemente el Plan especial, de inmediato se va a presentar solicitud de licencia de obras con los Proyectos de Ejecución correspondientes y, en paralelo, se va a solicitar la tramitación de la Calificación Ambiental del mismo, conforme a la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, para que, una vez ejecutadas las obras y otorgada la preceptiva licencia de uso, se pueda proceder a la apertura inmediata con la presentación de la correspondiente Declaración Responsable, en base al artículo 169 bis de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Por tanto, contando que esta Gerencia de Urbanismo pueda conceder licencia en el plazo aproximado de cuatro meses y que la ejecución de las obras puede tardar en torno a otros cuatro meses, la instalación de venta a combustible puede estar terminada y aperturada en el plazo de diez meses aproximadamente (contando con dos meses para la concesión de licencia de uso y la finalización del procedimiento de calificación ambiental, pues mientras se desarrolla las obras e instalaciones, se irán emitiendo por parte de los instaladores autorizados los correspondientes certificados (PPL, eléctrico, boletín de agua, surtidores, tanques, separadora de aguas hidrocarburadas, seguridad, informe de bomberos, etc., según las correspondientes normativas sectoriales).

Plan Especial. "INSTALACIÓN DE SUMINISTRO DE CARBURANTES Y ZONA COMERCIAL" Avenida Rocío Jurado" en Málaga (MÁLAGA)

- Página 6 -

Código Seguro De Verificación	hgDCV+Mef8RjdBy7gZmWQQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Remedios Barrionuevo Benitez	Firmado	18/04/2024 10:18:30
Observaciones		Página	7/10
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/hgDCV+Mef8RjdBy7gZmWQQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



4.1 Metodología.

Para considerar el impacto de la actuación sobre la Hacienda Pública y, siguiendo las recomendaciones de la Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica del Ministerio de Fomento, del año 2011, compararemos los gastos y los ingresos asociados a la misma.

4.2 Descripción.

Este Plan Especial se redacta para dar cumplimiento al artículo 6.3.4 de la Normativa del Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga en relación a la propuesta de Instalación de Suministro de Carburantes para la zona comercial donde se encuentra y en el que no se vienen a establecer nuevas Ordenanzas particulares, sino que se mantienen las establecidas en el Plan Parcial de Ordenación SUP-PT.2 “Cañaverál”.

La parcela donde se ubica la intervención presenta cierto desnivel de una calle a otra de la misma, salvando unos 6 metros de diferencia de cota, tal y como se recoge en el plano topográfico del Plan Especial.

Cuenta con una superficie real de 2016,59 metros cuadrados, presentando una fachada continua al viario público de 104,10 metros y 79,06 a lindero privado, teniendo como referencia catastral 7166104UF6676N.

Las parcelas colindantes se rigen por la Ordenanza CJ-2, estando definidos sus parámetros ordenadores en dicho Plan Parcial de Ordenación.

La distribución de la parcela queda recogida en planos; en concreto “Definición de parcela” del Plan Especial.

En el Plan Especial se adapta su alineación a la morfología de la parcela, si bien se pretende incluir la Ordenanza de cara a sus límites con Avenida Astrea y Avenida Rocío Jurado, la adaptación volumétrica de los retranqueos para simplificar la geometría de la edificación.

La altura máxima que se prevé es de PB (7 metros), siendo su uso principal el comercial (1.333,58 metros cuadrados) y subsidiario el terciario -suministro de carburantes-(773,01 metros cuadrados).

4.3 Financiación.

La inversión total ascenderá a dos millones setecientos cuarenta y tres mil seiscientos cincuenta euros y cincuenta y cinco céntimos (2.743650,55€). De los cuales seiscientos ochenta mil euros (680,00,00€) serán aportados por los socios de Novainvertia SL y el resto, o sea, la cantidad de dos millones sesenta y tres mil seiscientos cincuenta y cinco euros (2.063.650,55€) serán financiados mediante préstamo bancario.

Por tato, la financiación de la actuación correrá íntegramente a cargo de la iniciativa privada, quien podrá utilizar los instrumentos financieros al uso.

4.4 Estimación de ingresos de la Administración Pública.

Serían los correspondientes a:

Plan Especial. “INSTALACIÓN DE SUMINISTRO DE CARBURANTES Y ZONA COMERCIAL” Avenida Rocío Jurado” en Málaga (MÁLAGA)
- Página 7 -

Código Seguro De Verificación	hgDCV+Mef8RjdBy7gZmWQQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Remedios Barrionuevo Benitez	Firmado	18/04/2024 10:18:30
Observaciones		Página	8/10
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/hgDCV+Mef8RjdBy7gZmWQQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- 1) Impuestos de Construcciones, Instalaciones y Obras ICIO: considerando el tipo de gravamen del 4% según Ordenanza Fiscal número 4 del Ayuntamiento de Málaga y contando con la bonificación del 20% por creación de empleo indefinido.(Impuesto de un solo acto)
- 2) Impuesto sobre Bienes Inmuebles IBI (Impuesto anual).
- 3) Impuesto sobre Actividades Económicas IAE (Impuesto anual).
- 4) Tasa por suministro de agua (mensual).
- 5) Tasa por retirada de basura (anual)
- 6) Tasa por acceso y salida a vía pública (vado).

Código Seguro De Verificación	hgDCV+Mef8RjdBy7gZmWQQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Remedios Barrionuevo Benitez	Firmado	18/04/2024 10:18:30
Observaciones		Página	9/10
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/hgDCV+Mef8RjdBy7gZmWQQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



5.- CONCLUSIÓN.

Conforme a todo lo expresado, se puede concluir que para las Administraciones Públicas afectadas, el desarrollo como uso comercial y terciario (instalación de suministro de carburantes) previsto en este Plan especial no representará incremento alguno de los gastos de inversión ordinarios recogidos en sus presupuestos, dado que la iniciativa privada promotora del sector será la encargada de asumir a su cargo los gastos derivados del planeamiento y su gestión y ejecución del mismo, tanto exterior como interior, así como su mantenimiento.

Será, por el contrario, la aplicación de tasas e impuestos sobre las actividades generadas lo que redundará en nuevos ingresos, unos de carácter puntual y otros de periodicidad anual, durante la vigencia del Plan especial que se propone.

Málaga, 31 de Diciembre de 2022

JOSE MARÍA LÓPEZ JIMÉNEZ
ARQUITECTO

Plan Especial. "INSTALACIÓN DE SUMINISTRO DE CARBURANTES Y ZONA COMERCIAL" Avenida Rocío Jurado" en Málaga (MÁLAGA)

- Página 9 -

Código Seguro De Verificación	hgDCV+Mef8RjdBy7gZmWQQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Remedios Barrionuevo Benitez	Firmado	18/04/2024 10:18:30
Observaciones		Página	10/10
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/hgDCV+Mef8RjdBy7gZmWQQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

