

AVANCE DEL PLAN ESPECIAL DE LA PARCELA DE SUELO URBANO, CATASTRAL 7696101UF6579N0001AX, "FÁBRICA DE CERVEZA SAN MIGUEL", MÁLAGA.

MAYO 2024

INDICE

1. INTRODUCCIÓN.	4
1.1. OBJETO.....	4
1.2. ENTIDAD PROMOTORA.	4
1.3. REDACTOR.....	5
1.4. EMPLAZAMIENTO.....	5
1.5. TRAMITACIÓN.	6
1.5.1. Justificación de la redacción del Plan Especial.....	6
1.5.2. Evaluación Ambiental Estratégica.....	6
1.6. CONTENIDO DOCUMENTAL.	7
2. MEMORIA INFORMATIVA.	8
2.1. ESTADO ACTUAL DE LA PARCELA.	8
2.1.1. Conjunto existente	8
2.1.2. Acceso y movilidad.	10
2.2. FUNCIONAMIENTO DE LA INSTALACIÓN.....	11
2.2.1. Análisis de la actividad.....	13
2.2.2. Análisis medioambiental de la actividad.	14
2.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.....	14
2.3.1. Estructura de la propiedad según registro.	14
2.3.2. Estructura de la propiedad según catastro.....	15
2.4. SITUACIÓN URBANÍSTICA.	16
2.4.1. Antecedentes.....	16
2.4.2. Situación urbanística en el planeamiento de rango superior (POTAUM).	18
2.4.3. Situación urbanística en el Plan General de Ordenación Urbana de Málaga (PGOU).	18
2.5. AFECCIONES.	20
2.5.1. Afección aérea.....	20
2.5.2. Dominio Público Hidráulico e inundabilidad del Río Guadalhorce.	22
3. MEMORIA JUSTIFICATIVA. CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACION ESPECÍFICA.	24
3.1. LEY 7/2021, DE IMPULSO PARA LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO EN ANDALUCÍA (LISTA).....	24
3.2. DECRETO 550/2022, DE 29 DE NOVIEMBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO GENERAL DE LA LEY 7/2021, DE 1 DE DICIEMBRE, DE IMPULSO PARA LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA.	24
3.3. CUMPLIMIENTO DE LA LEY 16/2011, DE 23 DE DICIEMBRE, DE SALUD PÚBLICA DE ANDALUCÍA.....	24
3.4. CUMPLIMIENTO DE LA LEY 7/2007 DE 9 DE JULIO DE GESTIÓN INTEGRADA DE CALIDAD AMBIENTAL.	25
3.4.1. Criterios de ordenación.	25
3.4.2. Objetivos ambientales de la planificación.	25
3.4.3. Estudio de alternativas.	26
4. MEMORIA DE ORDENACIÓN.	30
4.1. ORDENACIÓN DETALLADA PROPUESTA.....	30

4.2. CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LOS USOS INDUSTRIAL Y LOGÍSTICO.	31
4.3. PREVISIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.	33
4.4. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.	34
5. PLAN DE ETAPAS.	35
6. PLANOS.	36
6.1. INFORMACIÓN.	36
6.2. PROYECTO.	36
7. ANEXOS.	37
ANEXO. NOTA SIMPLE DE LA PROPIEDAD.	37

1. INTRODUCCIÓN.

1.1. Objeto.

El presente Avance del Plan Especial de la parcela de suelo urbano, referencia catastral **7696101UF6579N0001AX**, sobre la que se encuentra ejecutada la fábrica de cerveza de "San Miguel" en el término municipal de Málaga (en adelante "el inmueble" o "la fábrica"), tiene por objeto definir la ordenanza urbanística, para conferir un marco normativo específico que determine los parámetros urbanísticos aplicables a la parcela.

Nos encontramos ante un Suelo Urbano con una ordenanza "Productivo 3.a" que condiciona (art. 12.11.6 de las Normas Urbanísticas del PGOU) la transformación de la parcela, mediante edificaciones o instalaciones de nueva planta, a la redacción de un Plan Especial.

La fábrica se encuentra ejecutada desde el año 1982, por lo que el planeamiento a partir de ahí le viene sobrevenido.

Previo a la entrada en vigor de la Revisión del PGOU de Málaga (PGOU 1997), aprobado definitivamente en 2011, la ordenanza que se le aplicaba a la parcela era la de Industria escaparate "IND-2".

La definición de la Industria escaparate en el PGOU 1997 es "*Zonas industriales situadas a lo largo de segmentos de las principales vías de comunicación con capacidad para configurar importantes fachadas urbanas.*"

Por su parte la definición de Productivo actual, en la subcategoría 3, que establece el PGOU 2011 es la de "*implantaciones singulares, de volumetría específica, tipología edificatoria variada o con capacidad de acoger usos productivos diversos en un mismo edificio, y cuya regulación requiere un tratamiento individualizado, o zonas de ordenación diferenciada de la que suponen los usos Productivos 1 y 2. Se discernirán, por razón del régimen de usos, el productivo 3.a que designa los usos especiales A.4.1 y A.4.2, y el productivo 3.b que designa la posibilidad de existencia en un mismo edificio de usos industriales, logísticos y empresariales.*"

Por ello, la parcela se encuentra en la actualidad carente de parámetros urbanísticos, no pudiendo realizar apenas actuaciones o intervenciones en su interior que requieran licencia, por lo que se redacta el presente Plan Especial para dotar de estos parámetros concretos a la parcela.

Junto al Documento Ambiental Estratégico y el Estudio Acústico que se aportan, se presenta en la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excelentísimo Ayuntamiento de Málaga para que proceda a solicitar pronunciamiento sobre la Evaluación Ambiental Estratégica al Servicio de Prevención Ambiental de la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul.

Se acompaña al presente documento de Avance la Certificación registral de la finca registral 9.663/B del Registro de la Propiedad Nº 7 de Málaga conforme al artículo 62 y 78.5c) de la LISTA.

1.2. Entidad Promotora.

La Entidad Promotora del Plan Especial es la mercantil titular de la fábrica, MAHOU, S.A. con CIF A28078202, con domicilio social en Calle Titán 15, 28045, Madrid; y a efectos de notificación en "Fábrica de Cerveza San Miguel" Carretera del Aeroclub 1, 29004, Málaga.

1.3. Redactor.

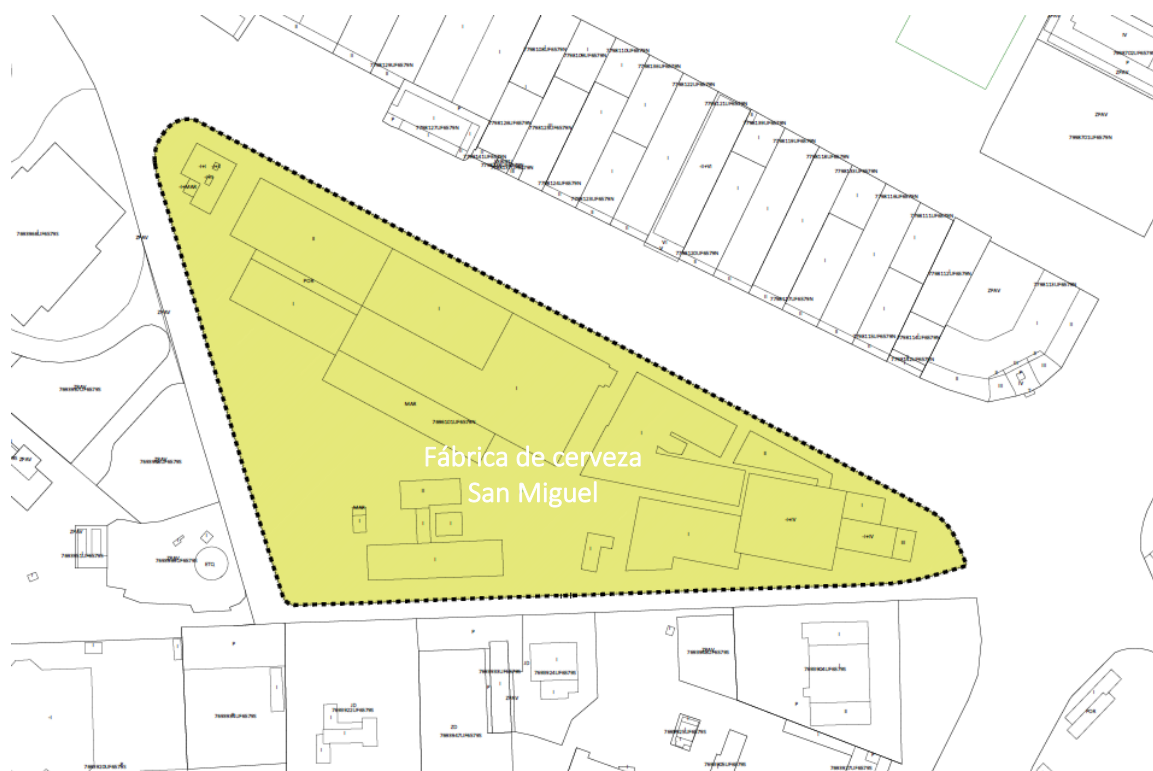
El Plan Especial de la parcela donde se encuentra ejecutada y en servicio la fábrica de cerveza "San Miguel" se redacta de manera conjunta entre la Consultora técnica CAI SOLUCIONES DE INGENIERÍA, S.L. y el gabinete jurídico ANDERSEN TAX & LEGAL IBERIA SLP.

1.4. Emplazamiento.

La fábrica se encuentra ejecutada sobre una parcela urbana en el barrio de Churrana, junto al Aeropuerto de la ciudad de Málaga en un entorno de carácter industrial, delimitada por viario del inventario municipal.



Localización de la parcela en el entorno metropolitano.



Parcela catastral 7696101UF6579N0001AX (Sede electrónica de Catastro).

1.5. Tramitación.

1.5.1. Justificación de la redacción del Plan Especial.

Se redacta el presente documento en cumplimiento del artículo 12.11.6 de "Condiciones particulares de la Subzona Productivo 3.a" de las ordenanzas de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación de Málaga que establece el instrumento del Plan Especial para definir la ordenanza del uso global productivo **PROD-3a** asignado a la parcela de suelo urbano donde se encuentra ejecutada y en funcionamiento la fábrica.

*"La edificación o las instalaciones de nueva planta en las parcelas adscritas a los usos especiales del grado 3.a estarán sujetas a la previa tramitación de **Plan Especial** en el que se justificarán las condiciones de implantación señaladas en el Título VI de estas normas relativas a condiciones de compatibilidad ambiental".*

De conformidad con lo establecido en el artículo 70.3 "Planes Especiales" de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio en Andalucía (LISTA), el objeto del presente Plan Especial se encuentra dentro del apartado k) "Cualquier otro que se establezca por los instrumentos de ordenación urbanística".

1.5.2. Evaluación Ambiental Estratégica.

Según establece el artículo 40.4.c) de la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (en adelante GICA), se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica Simplificada *"los planes especiales de los apartados a), c), f), h) y k) del artículo 70.3 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, así como sus revisiones y modificaciones."*

A la aprobación del Reglamento de la Lista, mediante Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, se introduce la Disposición final única. Modificación de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental que incorpora el apartado:

"6. Los planes especiales del artículo 70.3.k) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, requerirán antes de su aprobación inicial un pronunciamiento del órgano ambiental para determinar, en función de su objeto, si el mismo debe someterse a evaluación ambiental estratégica y, en su caso, el procedimiento que corresponde al mismo conforme al artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre."

Para que la Delegación Territorial pueda pronunciarse sobre el tipo de tramitación necesaria y dé comienzo a la tramitación de la misma, se ha estimado, teniendo en cuenta que el objeto de incluir la ordenanza productivo 3a es que se realice una futura ampliación de la fábrica y su situación dentro de un polígono industrial lindando con el aeropuerto de Málaga, se ha decidido redactar un Documento Ambiental Estratégico al entender que esta actuación puede tener cabida dentro de una Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

Conforme al artículo 77.1 y 2 de la LISTA, y 101 del Reglamento General de la LISTA, el Avance tendrá la consideración de borrador del plan a los efectos del procedimiento ambiental correspondiente, debiendo ser sometido a consulta pública de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 100 del Reglamento General de la LISTA.

1.6. Contenido documental.

El contenido documental del documento de Avance del Plan Especial para solicitud de inicio de tramitación ambiental consta de los siguientes documentos:

- Memoria.
- Planos.

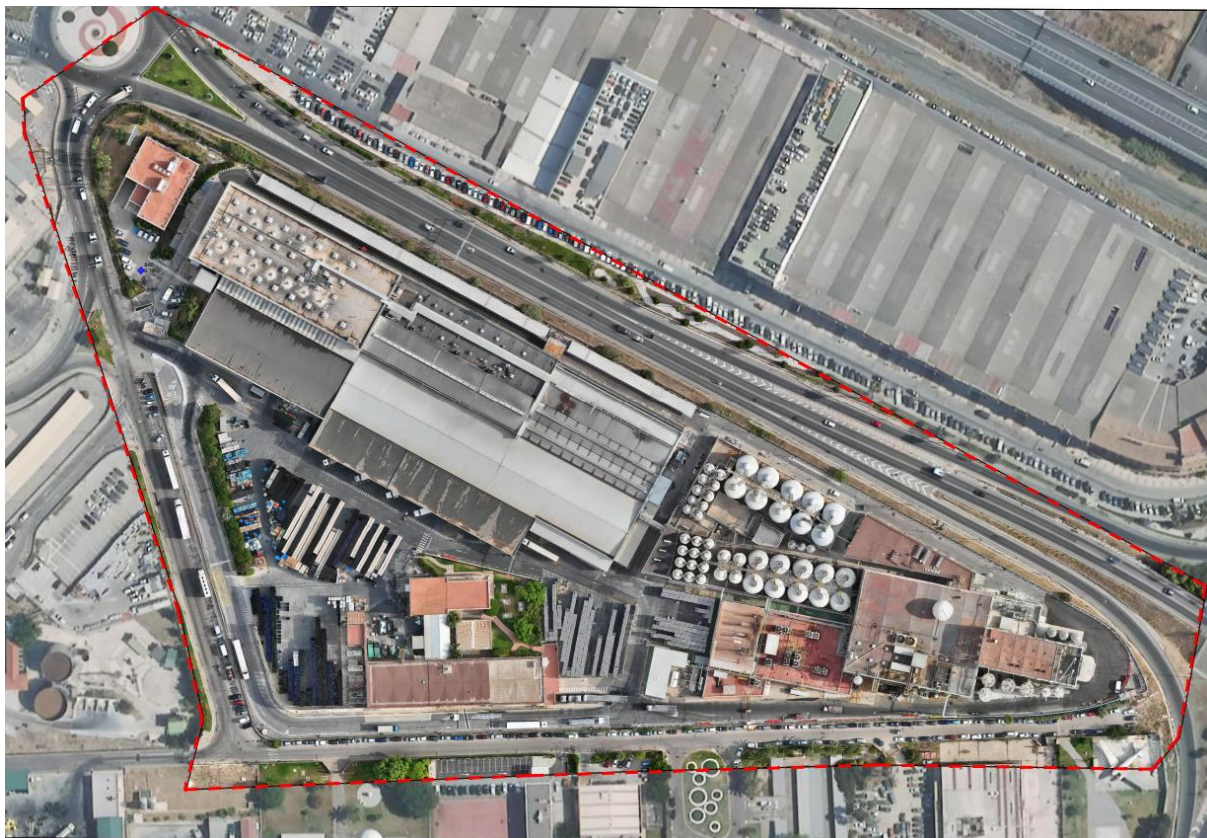
El Avance del Plan Especial se presenta junto con el Documento Ambiental Estratégico, al amparo de lo dispuesto en los citados artículos 77 de la LISTA y 101 de su Reglamento General, en el marco de los actos preparatorios, para su promoción y consulta pública por la GMU del Ayuntamiento de Málaga, Órgano que deberá actuar como interesado ante la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul para tramitar la Solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

2. MEMORIA INFORMATIVA.

2.1. Estado actual de la parcela.

2.1.1. Conjunto existente

La parcela donde se encuentran ejecutadas las instalaciones de la fábrica de cerveza "San Miguel", de forma triangular, linda en dos de sus aristas con el aeropuerto de Málaga y la tercera con la Avenida comandante Morato.



Ortofoto tomada en campaña topográfica.

Según levantamiento realizado la superficie de total de la parcela es de 57.207,46 m²s, sobre los que se han materializado un total de 32.112,85 m²t sobre rasante, y 2.377,40 m²t bajo rasante, con una ocupación en planta de 25.931,92 m²s y sobre las que también se encuentran "techadas" con marquesinas alrededor de 2.424,80 m²s de áreas de tránsito y operaciones y 1.123,85 m²s de aparcamientos.

Se identifican cuatro zonas correspondientes con producción, almacenaje, oficinas e instalaciones complementarias.

Zona	Nº	Instalación	m2t	m2t/m2s	m2s	ocupacion %	m2s	%
Oficinas	1	Caseta control acceso	26,52	0,89	29,65	0,05%	1.901,14	3,32%
	2	Oficinas	1.300,30	1,80	723,34	1,26%		
	3	Torre de bienvenida	57,25	0,89	63,98	0,11%		
	17	Vestuarios/salas personal	1.234,23	1,99	619,92	1,08%		
	24	Sala multiusos	178,51	0,40	447,37	0,78%		
	25	Bar sala eventos	890,57	52,75	16,88	0,03%		
Almacenaje	4	Envasado Línea 1	3.456,03	1,21	2.859,65	5,00%	13.221,07	23,11%
	5	Almacén de llenos 3	2.126,99	1,00	2.131,11	3,73%		
	6	Envasado línea mixta	2.605,25	1,01	2.574,65	4,50%		
	7	Envasado barrilería	2.097,01	1,01	2.085,19	3,64%		
	8	Alamcén de llenos 1 y 2	3.568,50	1,00	3.570,46	6,24%		
Bodegas producción	9	Desalco-sala matriz	168,87	0,90	187,83	0,33%	6.872,79	12,01%
	10	Sala CIP-sala control	122,72	1,13	108,18	0,19%		
	11	Bodega 4	240,80	0,13	1.866,50	3,26%		
	12	Sala CIP	116,66	1,08	108,17	0,19%		
	13	Bodega 3	1.016,29		1.525,67	2,67%		
	14	Sala filtros	253,31			0,00%		
	15	Levaduras	107,48	1,00	107,48	0,19%		
	16	Bodega 1 y 2				0,00%		
	18	Cocimientos	2.661,86	2,80	950,77	1,66%		
	20	Sala de máquinas	1.342,10	1,05	1.274,24	2,23%		
	21	Sala de calderas	505,28	0,99	509,81	0,89%		
	22	Tolva de malta	197,73	0,84	234,15	0,41%		
Instalaciones	19	EDAR	6.276,94	2,70	2.320,78	4,06%	3.767,86	6,59%
	23	Tratamiento de agua	1.391,15	1,00	1.387,00	2,42%		
	26	Otros	170,50	2,84	60,08	0,11%		
Total ocupado			32.112,85		25.762,85	45,03%	25.762,85	45,03%
Total libre					31.444,61	54,97%	31.444,61	54,97%
Total			32.112,85	0,5613	57.207,46	100,00%	57.207,46	100,00%

Relación y análisis de usos del conjunto existente.



Usos actuales del conjunto existente.

2.1.2. Acceso y movilidad.

El actual acceso a la parcela se realiza desde la vía MA-21 (Av. de Velázquez), que conecta con la fábrica a través de la Avenida del comandante Morato y c/ Ctra. Aeroclub, a través de un paso de control con caseta de seguridad, que desde una pequeña zona previa de aparcamientos para el control de acceso articula la vía perimetral interior que recorre el recinto alrededor de los edificios.

La intensidad del tráfico del personal que trabaja en las instalaciones (internos y externos), con posibilidad de aparcar en el interior de la parcela, se ha cuantificado y resumido en la tabla que se adjunta.

Turno	Personal	Lunes	Martes	Miércoles	Jueves	Viernes
Mañana	Envasado	30	38	38	38	38
	Fabricación	7	7	7	7	7
	Laboratorio	4	4	4	4	4
	Oficinas + IAI	23	23	23	23	23
	Comercial	4	4	4	4	4
	Tránsito por proveedores	2	2	2	2	2
Total mañana		70	78	78	78	78
Tarde	Envasado	28	28	28	28	28
	Fabricación	7	7	7	7	7
	Laboratorio	3	3	3	3	3
	Oficinas + IAI	23	23	23	23	23
	Comercial	4	4	4	4	4
	Tránsito por proveedores	2	2	2	2	2
Total tarde		67	67	67	67	67
Noche	Envasado	8	8	8	8	8
	Fabricación	5	5	5	5	5
	Laboratorio	2	2	2	2	2
	Oficinas + IAI	0	0	0	0	0
	Comercial	0	0	0	0	0
	Tránsito por proveedores	0	0	0	0	0
Total noche		15	15	15	15	15

Se apuntan una serie de observaciones en relación a los picos de intensidad identificados en los cambios de turno:

- Vehículos simultáneos en tránsito. Se realiza una hipótesis teniendo en cuenta los tiempos de preparación de salida y entrada del personal, calculando una simultaneidad del 50%:
 - 72 vehículos en planta en cambio de mañana a tarde
 - 41 vehículos de tarde a noche
 - 46 vehículos de noche a mañana
- Horario cambio de turno:
 - Mañana-Tarde: 15 horas. Movimientos entre 14:30 y 15:30
 - Tarde-noche: 23 horas. Movimientos entre 22:30 y 23:30
 - Noche-mañana: 7 horas. Movimientos entre 06:30 y 07:30

En conclusión, en las condiciones más desfavorables contando el cambio de turno y simultaneidad del 50% y partiendo de la hipótesis de que todo el personal llega de manera individual

en vehículo propio, los vehículos máximos que podrían concurrir a efectos de dotación de aparcamiento representan un total de 72.

2.1.2.1. Tráfico de vehículos pesados.

A continuación, se presenta en el cuadro que se acompaña la afluencia actual de tráfico de camiones en el centro en 2023.

Afluencia de camiones 2023			
Anual	Total	Media	Máximo
	18.559	61	114
Enero	1.271	58	79
Febrero	1.151	46	80
Marzo	1.460	54	87
Abril	1.434	65	102
Mayo	1.845	66	104
Junio	1.708	68	114
Julio	1.841	61	101
Agosto	1.979	76	107
Septiembre	1.549	67	98
Octubre	1.567	56	91
Noviembre	1.558	58	97
Diciembre	1.196	57	75

La fábrica cuenta en la actualidad con espacio interior suficiente para el tránsito y maniobra de estos vehículos. Además, la parcela, situada en un entorno industrial, cuenta en sus alrededores con aparcamientos para vehículos pesados en vía pública. No se considera por tanto que su funcionamiento interfiera en gran medida al tráfico de la zona.

2.2. Funcionamiento de la instalación.

Se aporta, con la documentación anexa, Nota Simple de la parcela registral 9.663/B en la que se describe el estado del conjunto a su inscripción en el Registro Número 7 de Málaga. A continuación, se transcribe el contenido.

*El acceso se realiza a través de un paso de control con caseta de seguridad -construida entre 1986 y 1997- con una superficie construida de veintiséis metros cincuenta y dos decímetros cuadrados en una única planta. El acceso se realiza a una pequeña zona previa de aparcamientos para el **control de acceso**, y desde ahí se accede a una vía perimetral interior que recorre el recinto alrededor de los edificios. Junto al acceso, a la izquierda del mismo, se encuentra el **edificio de Oficinas** -construido entre 1986 y 1997-, con dos plantas de altura y torreón de acceso a cubierta, con mil trescientos metros treinta decímetros cuadrados construidos y sótano de aparcamiento de seiscientos sesenta y tres metros setenta y tres decímetros cuadrados construido bajo rasante. Frente al acceso encontramos también una construcción denominada **Torre de bienvenida** -del año 2003- con cincuenta y siete metros veinticinco decímetros cuadrados. El primer conjunto de edificios que se encuentra tras el acceso son los de **envasado y almacenaje de producto terminado**, Envasado Línea 1 con tres mil cuatrocientos cincuenta y seis metros tres decímetros cuadrados en dos plantas generales y con una planta más interior en la zona Este, y Almacén de llenos Fase 3ª -de entre 1986 y 1997- con dos mil ciento veintiséis metros noventa y nueve decímetros cuadrados en una planta, dando éste fachada a la zona de acceso. Continuando por la vía que recorre el*

perímetro hacia el norte y este, encontramos los **edificios de Envasado Línea mixta** con dos mil seiscientos cinco metros con veinticinco decímetros cuadrados en una planta general pero con una planta más interior en la parte Oeste, de Envasado de barrilería, con dos mil noventa y siete metros un decímetro cuadrado en una planta y, a espaldas de estos el **edificio de Almacén de llenos Fases 1ª y 2ª** -de entre 1986 y 1997- con tres mil quinientos sesenta y ocho metros cincuenta decímetros cuadrados en una planta, con acceso desde una calle central donde se realiza la carga logística, presentando este edificio grandes viseras voladas mediante estructura metálica. Siguiendo la calle perimetral al norte, y tras girar a la derecha por la calle de conexión con la vía central, encontramos el conjunto de **edificios de bodegas**, que presenta edificaciones y grandes tanques de guarda que emergen de los mismos. El conjunto se divide en pequeños edificios de una planta como la sala Desalco y sala matriz -entre 1998 y 2001-, con ciento sesenta y ocho metros ochenta y siete decímetros cuadrados, la Sala CIP y Sala de control -entre 1998 y 2001- con ciento veintidós metros setenta y dos decímetros cuadrados, Sala de filtros -entre 1998 y 2001- con doscientos cincuenta y tres metros treinta y un decímetros cuadrados y sala de Levaduras con ciento siete metros cuarenta y ocho decímetros cuadrados, otra sala CIP -entre 1986 y 1997- con ciento dieciséis metros sesenta y seis decímetros cuadrados junto a la Bodega 4 -entre 1986 y 1997- con doscientos cuarenta metros ochenta decímetros cuadrados, y a la Bodega 3 -entre 1986 y 1997- como frente en la calle perimetral norte con mil dieciséis metros veintinueve decímetros cuadrados. Tras una nueva calle de acceso a una zona interior de estos edificios de fabricación, donde se encuentran las **Bodegas 1 y 2** en planta sótano con mil trescientos sesenta y dos metros noventa y dos decímetros cuadrados, encontramos el **edificio de Vestuarios y salas de personal** con mil doscientos treinta y cuatro metros veintitrés decímetros cuadrados en 2 plantas de altura, conectado en planta primera con el edificio contiguo de la EDAR. En el frente de estos edificios de fabricación se encuentra el **Edificio de cocimientos** -módulo principal original de 1966 y módulo al norte de entre 1986 y 1997-, con fachada orientada a este, donde se encuentra la sala de cocción, y que cuenta con un total de dos mil seiscientos sesenta y un metros ochenta y seis decímetros cuadrados construidos sobre rasante con volúmenes de 1, 3, 4 y 5 plantas -algunas interiores- y doscientos sesenta metros cuadrados en sótano. Detrás de este y continuando el vial perimetral ya al Sur de las edificaciones se encuentra el **Edificio de la EDAR**, con una superficie de seis mil doscientos setenta y seis metros con noventa y cuatro decímetros cuadrados construido en dos módulos, uno de dos plantas y otro de tres, y más al oeste los **edificios de Sala de máquinas**, con mil trescientos cuarenta y dos metros diez decímetros cuadrados y **Sala de calderas** con quinientos cinco metros veintiocho decímetros cuadrados ambos con una única planta. Y después, como edificio exento, la **Tolva de Malta** -entre 1998 y 2001- con ciento noventa y siete metros setenta y tres decímetros cuadrados en una sola planta. El último conjunto de edificaciones que encontramos, continuando por el vial Sur en dirección a la entrada, al Oeste, es en el que se encuentran el **edificio de Tratamiento de aguas**, con mil trescientos noventa y un metros quince decímetros cuadrados en una planta sobre rasante y noventa y un metros nueve decímetros cuadrados en planta sótano, el **edificio de Aula/Sala multiusos** -entre 1986 y 1997- con ciento setenta y ocho metros cincuenta y un decímetros cuadrados en una planta y el **Edificio con el Bar y Sala** en dos plantas con ochocientos noventa metros con cincuenta y siete decímetros cuadrados. En la parcela se encuentran otras **pequeñas edificaciones con servicios, anejas a los edificios cercanos, como Estaciones de transformación y otras casetas**, con un total de ciento setenta metros cincuenta decímetros cuadrados construidos en una única planta sobre rasante. También existen varios **espacios cubiertos** con un total de

dos mil cuatrocientos veinticuatro metros con ochenta decímetros cuadrados, bajo marquesinas estructurales que vuelan de Almacén de llenos Fase 1ª y 2ª -dos mil ciento treinta metros veinticuatro decímetros cuadrados- entre Tratamiento de aguas y Bar/sala multiusos -doscientos veinticinco metros treinta y cuatro decímetros cuadrados- como entrada del edificio de Cocimientos -treinta cinco metros seis decímetros cuadrados- y de otras construcciones auxiliares -treinta y cuatro metros dieciséis decímetros cuadrados-; y por otro lado un total de mil ciento veintitrés metros ochenta y cinco decímetros cuadrados de cubiertas ligeras para aparcamiento de coches, junto al edificio de oficinas ciento veintiséis metros veintisiete decímetros cuadrados y junto al lindero Norte novecientos noventa y siete metros cincuenta y ocho decímetros cuadrados.

2.2.1. Análisis de la actividad.

La fábrica cuenta con actividad reconocida en el Ayuntamiento de Málaga, a nombre de MAHOS.A. con DNI/CIF nº A28078202, para el ejercicio de la actividad de "FABRICACIÓN DE CERVEZA", en el establecimiento denominado MAHOU SAN MIGUEL sito en Ctra Aeroclub nº1.

Se acompaña a este documento inicio de actividades por Declaración Responsable, presentado por la propiedad en marzo de 2015, expediente 648/2015 (adjunto como anexo III del DAE). Se acompaña también escritos de expedientes anteriores, a los que hace referencia esta Declaración Responsable. En concreto los expedientes relacionados 170/1966 y 849/1996.

La cerveza es la bebida resultante de fermentar -mediante levaduras seleccionadas- el mosto procedente de malta de cebada (solo o mezclado con otros productos amiláceos transformables en azúcares por digestión enzimática), cocido y aromatizado, posteriormente, con flores de lúpulo. La malta se obtiene mediante la germinación, desecación y tostado de la cebada.

Las materias primas que básicamente conforman la cerveza son:

- Cebada malteada.
- Adjuntos.
- Lúpulo.
- Agua.
- Levadura.

Además de la cebada, se utilizan también en diversas proporciones el maíz, llamados en cervecería «adjuntos» y tienen la finalidad de equilibrar la composición del mosto.

El lúpulo es una planta trepadora que se cultiva exclusivamente para su utilización en la industria cervecera ya que proporciona las siguientes acciones beneficiosas:

- Imparte el típico sabor amargo.
- Promueve la formación de espuma y coopera en su mantenimiento.
- Ayuda a conservar la cerveza por su fuerte acción antiséptica.

El proceso general de fabricación de la cerveza puede dividirse en las siguientes etapas: malteado de la cebada, realizado usualmente fuera de las instalaciones de fabricación de cerveza, y la producción del mosto, fermentación y maduración.

La Malta y Adjuntos molidos se mezclan con agua y se calientan; estacionando a distintas temperaturas se obtiene mosto mediante un proceso de extracción por sacarificación enzimática.

Este mosto es filtrado para eliminar el bagazo y se calienta hasta la temperatura de ebullición. En ese proceso, conocido como cocción, se añade el lúpulo.

Después de la ebullición, una vez extraídos los principios activos y aromáticos del lúpulo, se separa el material coagulable en una tina de decantación, y el mosto es enfriado y oxigenado para permitir la siembra de la levadura seleccionada del género "sacharomyces". Posteriormente se produce la fermentación, donde los azúcares se transforman en CO₂ y alcohol, y otros metabolitos de las levaduras confieren aroma y sabor.

La cerveza "verde" se deja madurar para conseguir las características organolépticas adecuadas, todo ello a temperatura controlada, proceso que se realiza en las bodegas de guarda.

La cerveza "madura" antes de envasarse se enfría, se filtra y se ajusta el CO₂.

Finalmente, la cerveza "brillante" se distribuye a las distintas líneas de envasado para proceder a los llenados de los distintos tipos de formatos (botella, lata y barril), y la pasteurización.

2.2.2. Análisis medioambiental de la actividad.

La Ley 16/2002, sobre Prevención y Control Integrados de la Contaminación, que traspone la

Directiva 96/61/CE, supedita la puesta en marcha de las instalaciones incluidas en su ámbito de aplicación a la obtención de un permiso escrito, que deberá concederse de forma coordinada cuando en el procedimiento intervengan varias autoridades competentes. En este permiso, denominado Autorización Ambiental Integrada, se fijan las condiciones ambientales que se exigirán para la explotación de las instalaciones y, en otros aspectos, se especificarán los valores límites de emisión de sustancias contaminantes, que se basarán en las mejores técnicas disponibles y tomando en consideración las características técnicas de la instalación, su implantación geográfica y las condiciones locales del medio ambiente.

El epígrafe de la Ley en que se encuadra la actividad de la fábrica es el 9.1.b.2: Instalaciones industriales de tratamiento y transformación destinados a la fabricación de productos alimenticios a partir de materia prima vegetal de una capacidad de producción de productos acabados superior a 300 t/día (valor medio trimestral).

La fábrica dispone de Autorización Ambiental Integrada obtenida mediante resolución de veintisiete de marzo de 2008 de la Delegación Provincial de Málaga de la Consejería de Medioambiente de la Junta de Andalucía (se adjunta como Anexo III del DAE) por la que, a los efectos previstos en la Ley 16/2002 de 1 de julio, de prevención y control de la contaminación, autoriza a la fábrica de cervezas para el ejercicio de la fabricación de cerveza.

Periódicamente se ha ido actualizando la Autorización Ambiental mediante la presentación de documentos de modificación, actualización o modificación no sustancial ante la Delegación Provincial de Málaga de la Consejería de Medioambiente, conforme a la legislación vigente, siendo el último documento presentado con fecha de resolución de 04 de agosto de 2021 (se adjunta como Anexo III del DAE) con resolución positiva.

2.3. Estructura de la propiedad.

2.3.1. Estructura de la propiedad según registro.

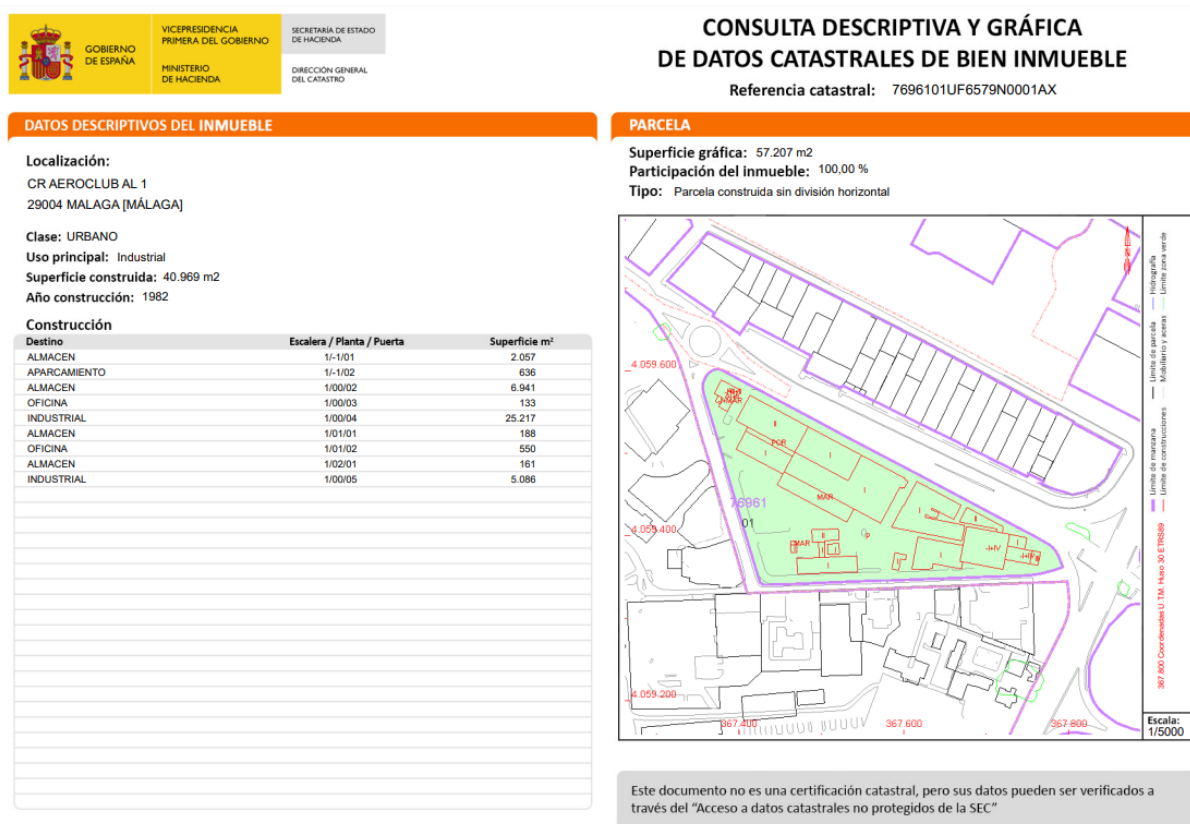
La parcela se encuentra inscrita en el Registro de la propiedad Número 7 de Málaga como Finca de Málaga 7ª Nº 9.663/B procedente de la segregación de la finca rústica "Hacienda de San José", radicante en el partido Primero de la Vega, del antiguo término de Churriana, con una superficie

registral de 58.240,44 m²s y sobre las que se encuentran ejecutadas 32.112,85 m²t de edificación industrial sobre rasante y 2.377,40 m²t de edificación industrial bajo rasante.

Según Nota Simple, de 27 de diciembre de 2022, el titular del 100% de pleno dominio es la mercantil MAHOU S.A con CIF A28078202, con domicilio social en Calle Titán 15, 28045, Madrid; y a efectos de notificación en Carretera del Aeroclub 1, 29004, Málaga.

2.3.2. Estructura de la propiedad según catastro.

La parcela, como se ha expuesto anteriormente, se corresponde con una sola referencia catastral, 7696101UF6579N0001AX, con una superficie catastral de 57.207 m².



Viernes, 26 de Enero de 2024

Ficha catastral.

2.4. Situación urbanística.

2.4.1. Antecedentes.

Mediante Resolución de 10 de julio de 1997, se aprueba definitivamente la Revisión-Adaptación del Plan General Municipal de Ordenación de Málaga (BOJA N 86 de 26 de julio de 1997) que clasifica la parcela como suelo urbano con ordenanza particular Industrial 2 (IND-2).

Con fecha **3 de febrero de 2006** se emite Resolución del departamento de disciplina urbanística y autoconstrucción del Ayuntamiento de Málaga (informe de 18 de enero de 2006 al expediente "información urbanística 8/06" sobre Información Urbanística de Viabilidad de Uso calificando como APTO el uso de Elaboración de Cerveza: Trasiego y bombeo, al ser compatible con las determinaciones del PGOU correspondientes con calificación industrial en suelo urbano.

El 21 de enero de 2011 se aprueba el Plan General de Ordenación Urbana de Málaga (PGOU) (BOJA Nº 29 10/02/2011) asignándole a la parcela de suelo urbano un uso global Productivo 3a (PROD-3a), a desarrollar mediante Plan Especial según lo dispuesto en el artículo 12.11.6 de "Condiciones particulares de la Subzona Productivo 3.a" según las ordenanzas de las Normas Urbanísticas.

Por su parte la definición de Productivo, en la subcategoría 3, que establece la Revisión del PGOU es la de *"implantaciones singulares, de volumetría específica, tipología edificatoria variada o con capacidad de acoger usos productivos diversos en un mismo edificio, y cuya regulación requiere un tratamiento individualizado, o zonas de ordenación diferenciada de la que suponen los usos Productivos 1 y 2. Se discernirán, por razón del régimen de usos, el productivo 3.a que designa los usos especiales A.4.1 y A.4.2, y el productivo 3.b que designa la posibilidad de existencia en un mismo edificio de usos industriales, logísticos y empresariales."*

Como se desprende de la definición del Productivo 3.a es aquel que comprende los usos especiales A.4.1 y A.4.2 que, según el Título VI "Disposiciones Generales" se definen como:

A.4. Usos especiales. Se trata de actividades que por su naturaleza son técnicamente incluibles en algunas de las agrupaciones anteriores, pero por presentar características altamente peculiares sobre requisitos de su propio espacio, o impactos sobre terceros, pueden exigir una regulación urbanística propia y diferenciada de la que se establece normalmente entre las tres agrupaciones anteriores.

A.4.1. Usos dimensional y ambientalmente especiales. Se refieren, en primer término, a aquellas actividades industriales o logísticos cuyas dimensiones y (o) la especificidad de su espacio construido reclama enclaves propios individualizados al margen de cualquier ámbito de ordenación convencional compartido con otras empresas.

En segundo término, se incluyen aquí aquellas otras actividades como actividades especialmente molestas, insalubres, o que hayan sido señaladas como particularmente nocivas o peligrosas en la normativa municipal o autonómica correspondiente y por ello exijan localizaciones específicas, independientes de las de otras actividades, o un control de su proximidad con el ámbito de implantación de otros usos.

A.4.2. Usos de almacenaje y depósito al aire libre. Se refieren a aquellas actividades que no suponiendo problemas ambientales como los implicados en A.4.1 requieren principalmente espacios específicos al aire libre para el depósito, almacenaje o guarda de sus productos.

Son propias de este grupo las actividades de depósito de chatarra o de productos de deshecho, o destinados al reciclaje, y también las playas de guarda o depósito de materiales de construcción, de maquinaria o de vehículos, para uso o para la venta.

En relación a la descripción del uso especial A.4.1, en primer lugar, la actividad de la fábrica es manufacturera, es decir se dedica a la producción de cervezas, que son almacenadas en áreas logísticas externas. Además de lo anterior la fábrica se encuentra ejecutada desde el año 1982, por lo que no requiere de un enclave individualizado. En segundo lugar, tampoco se trata de una actividad señalada como particularmente nociva o peligrosa por normativa municipal, como así ha sido aceptado en el informe del departamento de Planeamiento de fecha 3/04/2023 a la solicitud de licencia de obra para marquesina.

En relación a la descripción del uso específico A.4.2 como se ha indicado en el párrafo anterior, la fábrica se dedica a la producción no al almacenaje ni depósito, por lo que tampoco formaría parte de este uso.

Como se introducía antes, en el año 2021 la entidad titular de la fábrica solicitó licencia para ampliación de marquesina que fue denegada, por la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Málaga, mediante informe de 18 de octubre de 2021. Se emite el 19 de octubre de 2021 informe complementario con consulta al Departamento de Planeamiento para su mejor análisis e interpretación. El Departamento de Planeamiento emite informe el 11 de mayo de 2022 con una disyuntiva acerca del tratamiento de la parcela por lo que la propiedad presenta, el 23 de febrero de 2023, "Estudio-Análisis de la Actividad Medioambiental" justificando que la edificación no se encuentra en situación de fuera de ordenación.

Con fecha 22 de mayo de 2023 se resuelve la concesión de licencia de obras para para ampliación de marquesina en nave en la dirección arriba indicada, referencia catastral 7696101UF6579N0001AX, según los datos aportados por el interesado, con sujeción a Proyecto Básico y de ejecución visado el 28 de junio de 2021, redactado por el ingeniero industrial Federico de Alva Bianchi, del que consta Certificado de intervención técnica visado en la misma fecha del Proyecto, y conforme a informe técnico emitido por el Departamento de Planeamiento de fecha 3 de abril de 2023.

Entre el contenido de la resolución constan dos informes de planeamiento, de fechas 11/05/2022 y 03/04/2023, en los que, además de considerar viable la ampliación de la marquesina sin necesidad de tramitar un Plan Especial incluyen la siguiente información adicional:

- **La fábrica de cerveza está en posesión de Autorización Ambiental Integrada** mediante Resolución de fecha 27 de marzo de 2008 de la Delegación Provincial de Málaga de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, la cual se ha ido actualizando periódicamente, siendo la última resolución positiva de fecha 4 de agosto de 2021.
- Conforme la citada Autorización Ambiental Integrada **la fábrica de cerveza no es una industria altamente contaminante y no produce efectos nocivos** no controlados para medioambiente y para su entorno. **Tampoco se encuentra dentro del supuesto para considerar una situación de Fuera de Ordenación** ya que no se vulneran los máximos tolerados por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.
- Tras justificar que la edificación no se encuentra en situación de fuera de ordenación, y que no se encuentra en el caso de una nueva instalación o edificación manufacturera de nueva planta, sino de un elemento de cubrición solar, se considera viable estudiar la ampliación para marquesinas, **sin necesidad de plan especial y aplicándole los**

parámetros del IND-2.

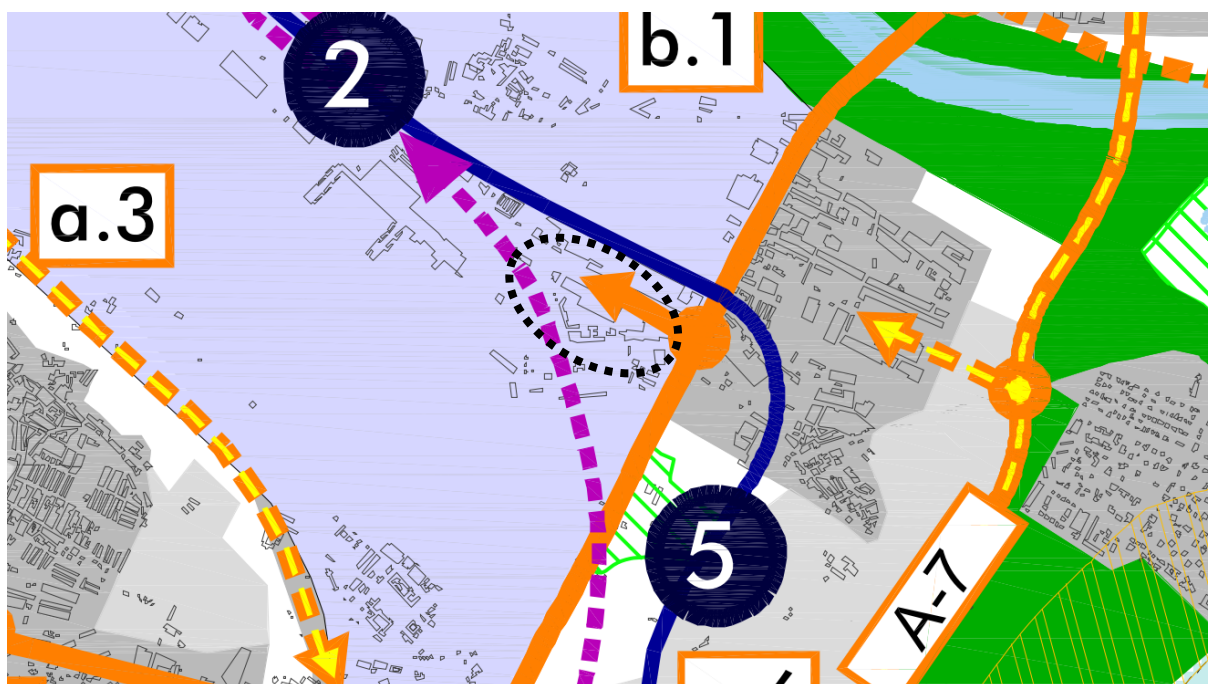
En la Resolución también se "considera" que en base a lo dispuesto en el artículo 12.11.6 de "Condiciones particulares de la Subzona Productivo 3.a" del PGOU 2011 que "*La edificación o las instalaciones de nueva planta en las parcelas adscritas a los usos especiales del grado 3.a estarán sujetas a la previa tramitación de Plan Especial en el que se justificarán las condiciones de implantación señaladas en el Título VI de estas normas relativas a condiciones de compatibilidad ambiental*".

2.4.2. Situación urbanística en el planeamiento de rango superior (POTAUM).

El municipio de Málaga forma parte de los 13 municipios a los que afecta el Plan de Ordenación Territorial de la Aglomeración Urbana de Málaga (POTAUM), aprobado definitivamente mediante Decreto 308/2009, de 21 de julio, (BOJA Nº 142 de 23 de julio de 2009).

Como se muestra en la siguiente imagen, la parcela se encuentra en el entorno del Aeropuerto Internacional de Málaga. Se sitúa cercana a conexiones viarias existentes, relevantes dentro del sistema de transportes de la ciudad, sombreadas en gris.

Próxima a la parcela el POTAUM proyecta, paralelo a la carretera Aeroclub, un tramo de la propuesta del "Corredor ferroviario de la Costa del Sol" y representa la conexión y enlace metropolitanos de acceso a la parcela que se cedieron al Ayuntamiento de Málaga en 2013.



Protecciones Ambientales y Territoriales en el Plan de Aglomeración Urbana de Málaga.

2.4.3. Situación urbanística en el Plan General de Ordenación Urbana de Málaga (PGOU).

Como se ha expuesto en el punto anterior 2.3.1 de Antecedentes, el Plan General de Ordenación Urbana de Málaga (PGOU) fue aprobado definitivamente el 21 de enero de 2011 (BOJA N.º 29 10/02/2011), y clasifica los terrenos que forman parte del ámbito como suelo urbano Consolidado con uso global Productivo 3a (PROD-3a), a desarrollar mediante Plan Especial según lo dispuesto en el artículo 12.11.6 de "Condiciones particulares de la Subzona Productivo 3.a" de las ordenanzas de las Normas Urbanísticas.

*"La edificación o las instalaciones de **nueva planta en las parcelas** adscritas a los usos*

especiales del grado 3.ª estarán sujetas a la **previa tramitación de Plan Especial** en el que se justificarán las condiciones de implantación señaladas en el Título VI de estas normas relativas a condiciones de compatibilidad ambiental.

La edificabilidad y la ocupación de la parcela quedarán condicionadas al cumplimiento de los siguientes requisitos básicos:

1. El espacio libre de parcela deberá permitir el estacionamiento de vehículos que señala el estándar establecido en el punto 12.2.41 de estas Normas, y cuyo emplazamiento se designará en el Proyecto de Edificación.
2. Asimismo, la propuesta del Plan Especial se acompañará de un estudio en que se especifiquen, y se justifiquen al rendimiento máximo de la actividad, las necesidades de la movilidad de vehículos de gran tonelaje en el interior de la parcela, de la carga y descarga y de su estacionamiento, en orden a determinar cuantitativamente el espacio necesario a todos estos fines en el interior de la parcela, que será señalado gráficamente en el Proyecto de Edificación.
3. En el caso de que el normal funcionamiento de una actividad en el interior de los edificios comporte habitualmente el depósito de materiales o productos fuera de los espacios contruidos, será necesario, igualmente, prever en el Plan Especial y Proyecto de Edificación los ámbitos del espacio libre de la parcela a ocupar para estos fines, de manera compatible con el resto de los que deben ser obligatoriamente dejados para el estacionamiento, la carga y la descarga."

El contenido mínimo que debe incorporar el Plan Especial se especifica en el Título VI de estas normas, artículo 6.3.3, apartado 9 de "Condiciones de implantación de usos productivos".

"Las actividades existentes incluíbles en la agrupación A1 y A2, mayores de 5.000 m²c, o las consideradas dentro de los usos especiales, A4, se regularán por lo establecido en la ordenanza Productivo 3. La implantación de nuevas actividades como las que aquí se indican requerirá la formulación de un Plan Especial acompañado de la correspondiente Evaluación de Impacto Ambiental, en el que se contemple:

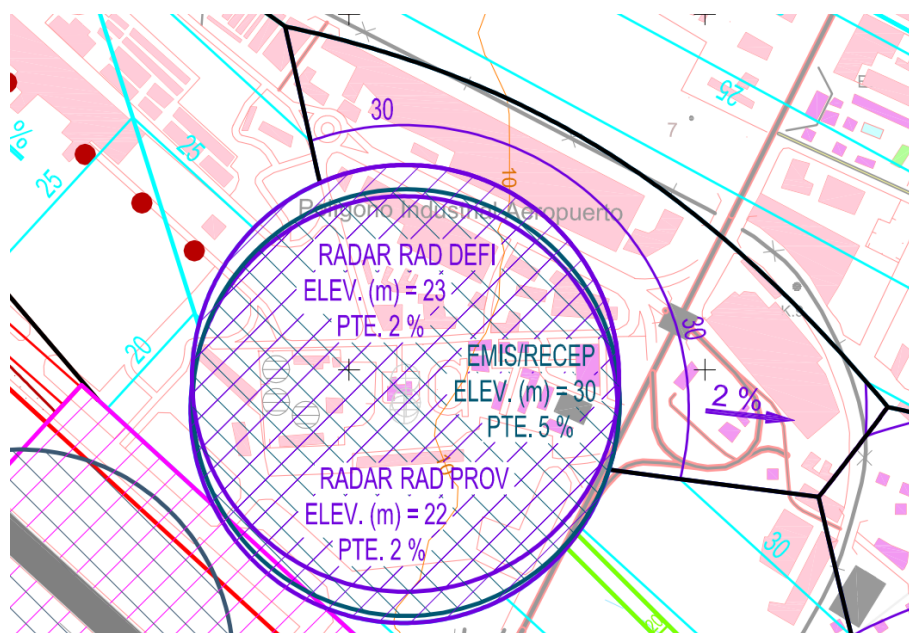
- 9.1. La justificación de la idoneidad del emplazamiento y de su repercusión urbanística.
- 9.2. El impacto de la instalación sobre la red viaria de la movilidad y el aparcamiento.
- 9.3. El impacto visual de la instalación sobre el entorno sea urbano o sea el espacio natural o rural.
- 9.4. El impacto sobre las redes de infraestructuras básicas de abastecimiento de agua, saneamiento, red eléctrica y residuos.
- 9.5. La justificación del cumplimiento de las condiciones medioambientales exigidas en la normativa del Plan.
- 9.6. La viabilidad económica de la implantación.
- 9.7. En el caso de aquellos usos especiales de la categoría A4.1 caracterizados allí por su problemática ambiental se atenderá a las repercusiones de esos efectos problemáticos sobre el medioambiente o a los debidos a su peligrosidad sobre otros enclaves que puedan ser, previsiblemente, afectados por la implantación."

2.5. Afecciones.

2.5.1. Afección aérea.

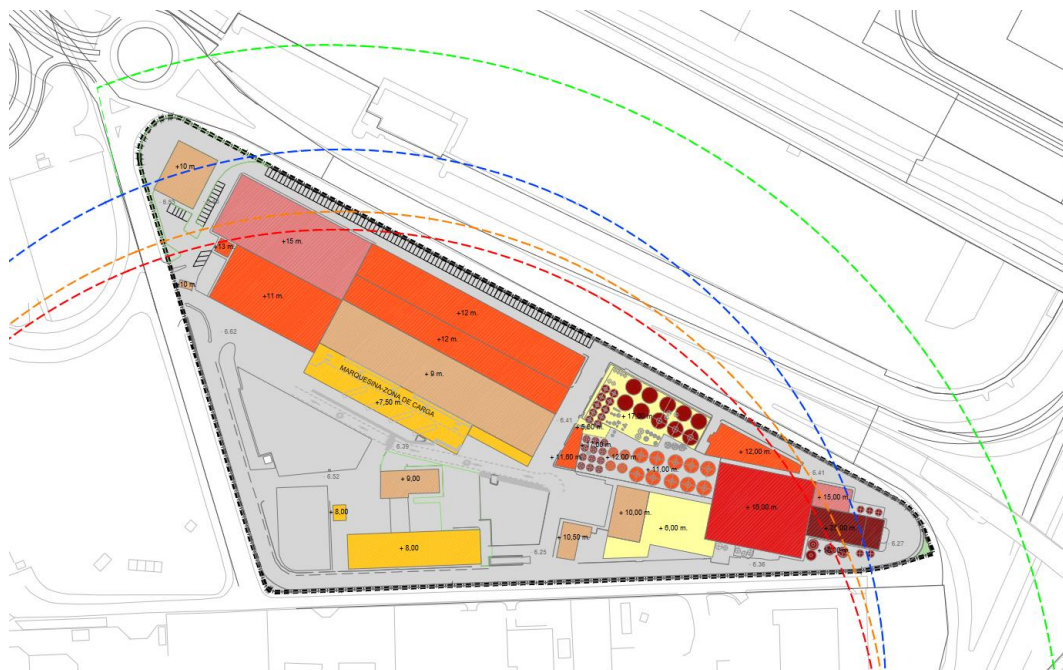
La parcela donde se encuentra la fábrica se encuentra en la zona de afección del aeropuerto de Málaga, de la que es titular el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, por lo que le son de aplicación las limitaciones del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas (modificado por el Real Decreto 297/2013, de 26 de abril).

A la aprobación del Real Decreto 1842/2009 de 27 de noviembre, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Málaga, se establecen las unas limitaciones en altura que deben ser tenidas en cuenta para las nuevas edificaciones.



Plano de servidumbre de aeródromo y radioeléctricas actualizado según RD 1842/2009.

Se aporta imagen con la superposición de las limitaciones de altura por afección aeronáutica sobre el estado actual de la parcela, con las alturas del conjunto existente comprobando que la mayor parte queda dentro de la zona de servidumbre de los 22 metros (sobre nivel del mar), por lo que, tomando de referencia una cota media de rasante de 6,40 m., la altura máxima permitida para **nuevas construcciones** serán 15,60 metros, que se modulará en función de la cota del terreno en cada punto.



Plano superpuesto de servidumbre de aeródromo / radioeléctricas actualizado según RD 1842/2009 y estado actual del conjunto.

Las edificaciones, instalaciones y construcciones existentes ejecutadas en los años 80 y por tanto en situación legal de asimilado a licencia por aplicación de la Disposición transitoria quinta "Régimen de las edificaciones terminadas antes de la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, y de aquellas para las que hubiera transcurrido el plazo para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística a la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio" de la LISTA, **se asimilan en su régimen a las edificaciones con licencia urbanística tanto de obras como de ocupación o utilización para el uso que tuvieran a dicha fecha.**

Por lo dispuesto en el artículo 84 de la LISTA "efectos de la entrada en vigor" las edificaciones, construcciones y resto de instalaciones o equipos actuales, se encuentran en situación completamente legal, pues la servidumbre aeronáutica recogida en el RD 1842/2009 y a su vez en el PGOU 2011, son posteriores a la fecha de construcción de las mismas.

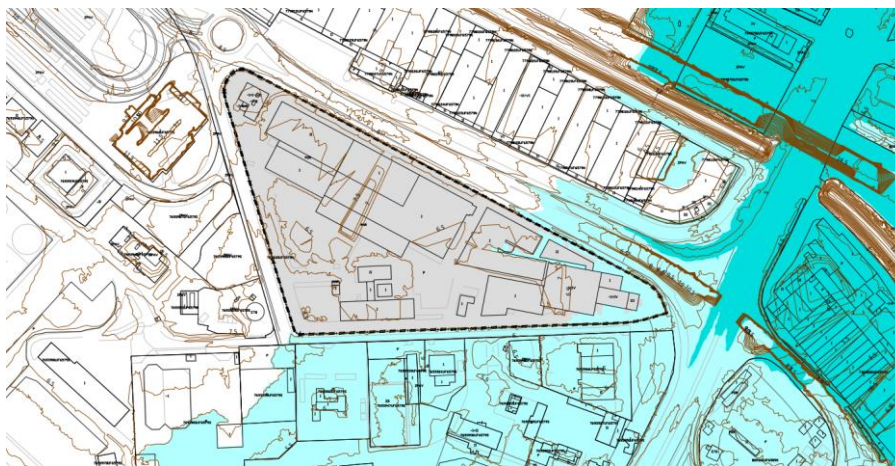
En estas instalaciones se permitirán por tanto las obras de sustitución o reparación incluso sin necesidad de pedir licencia urbanística, quedado supeditadas a Declaración Responsable, tal y como recoge el artículo 293 del Reglamento General de la LISTA. En esta sustitución queda contemplada especialmente la renovación de las bodegas, que son fundamentales para el funcionamiento de la fábrica. La renovación de los tanques contempla la sustitución completa de estas instalaciones, de unos tanques por otros nuevos, con las condiciones actuales que tienen.

De acuerdo con la legislación vigente, se permitirá la tramitación vía Declaración Responsable de cuantas actuaciones resulten necesarias para el adecuado mantenimiento y conservación de las edificaciones, instalaciones y equipos, se encuentren ubicados en el interior de las edificaciones o en el exterior de la parcela, ya sea para su mantenimiento preventivo y /o correctivo, así como para el desmontaje y la sustitución total/parcial o, en su caso, instalación de nuevos equipos y renovación de las edificaciones que resulten necesarias, en cualquier caso, incluidos los supuestos en materia de seguridad y salud.

2.5.2. Dominio Público Hidráulico e inundabilidad del Río Guadalhorce.

Desde la "Dirección General de Planificación y Recursos Hídricos" de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca, Agua y Desarrollo rural de la Junta de Andalucía se han publicado (acuerdo de 16 de abril de 2021) los Mapas de Peligrosidad y de Riesgo de inundación de la demarcación hidrográfica de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas (segundo ciclo). La publicación consta de la Memoria (que habla de generalidades del distrito de cuenca), enlace al visor, web de las capas, manual de uso del visor, la propia publicación en BOJA y el acceso para tramitar alegaciones telemáticas. Falta que publiquen los datos de cálculo y el modelo empleado.

La estimación del Dominio Público Hidráulico "probable", así como la estimación del flujo preferente y la lámina de inundación se incorporan al documento, que deberá ser informado, por el Órgano competente, tras la aprobación inicial del Plan Especial.



Dominio Público probable, lámina de flujo preferente y lámina de inundación según la Dirección General de Planificación y Recursos Hídricos.

Con fecha 9 de octubre de 2023 se presenta instancia por registro de entrada electrónico de la Junta de Andalucía, con atención al Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de las Aguas de Málaga, solicitando *"datos empleados en la modelación hidráulica de cálculo del estudio de referencia con clave de expediente 5/2019/ES, EHH Málaga Río Guadalhorce, en la zona afectada, situada en Carretera Aeroclub, 29004 Málaga. Cuya ubicación queda fijada en las coordenadas UTM ETRS89: 367769.58., 4059349.96, con el fin de estudiar, analizar y proyectar medidas de defensa, que no generen perjuicios a predios colindantes de cara a establecer medidas de defensa en la parcela"* en el caso de considerarse necesarias medidas de defensa.

Aunque la Administración no ha respondido sobre los datos de cálculo solicitados, las láminas de inundabilidad y calado se encuentran publicadas. Como se muestra en la imagen siguiente, las cotas de calado se sitúan entre la cota 0,12 m. y la 0,437 m. en el interior de la parcela.



Datos de calado en el interior de la parcela.

Se proponen como medida de defensa la mejora del muro perimetral, actualmente cercado por una valla metálica. La base sólida de este murete deberá contar al menos con una altura variable entre los 0,50 m. y los 0,10 m. en la parte de la parcela afectada por la inundabilidad.

El sistema de pluviales del interior de la parcela deberá acondicionarse con válvulas en los puntos de contacto con las pluviales del viario, para regular la entrada de agua, instalando clapetas antirretorno.

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA. CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACION ESPECÍFICA.

3.1. Ley 7/2021, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio en Andalucía (LISTA).

El 24 de diciembre de 2021 entra en vigor la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio en Andalucía, en adelante (LISTA).

El artículo 24 de la LISTA diferencia por un lado las actuaciones de transformación urbanística, que según la clase de suelo tienen por objeto la realización de actuaciones de mejora urbana y actuaciones de reforma interior, en suelo urbano y la realización de las actuaciones de nueva urbanización, en suelo rústico; y por otro lado, el artículo 24.2, define las actuaciones urbanísticas como aquellas que se realizan para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, la obtención de sistemas generales y locales o la mejora o remate de la urbanización y ciertas actuaciones de edificación.

El objeto que pretende el Plan Especial que se redacta no se encuentra identificado en los supuestos que relaciona el artículo 24 para el suelo urbano, tratándose de un instrumento de planeamiento que se redacta para dotar de unos parámetros de ordenación a un uso global fijado por el PGOU de Málaga, PROD-3ª, que fija el marco reglado de las determinaciones de la ordenación para poder llevar a cabo actuaciones de edificación dentro de la parcela.

Nos encontramos por lo tanto dando cumplimiento al artículo artículo 70.3.k) de la LISTA de los Planes Especiales cuyo objeto es el establecido por los instrumentos de ordenación urbanística, PGOU de Málaga.

3.2. Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

El artículo 93 del reglamento General de la LISTA, regula la figura de los Planes Especiales, quedando reglados el objeto de los mismo en el apartado 3.

La tramitación del documento queda regulada en los artículos 98 y siguientes de la citada norma.

3.3. Cumplimiento de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía.

El artículo 56 de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía, recientemente modificado por la LISTA en su Disposición final cuarta, incluye la tramitación a la que estarán sometidos los instrumentos de planeamiento, para valorar el impacto en la salud que producen.

Según el apartado 1.b.3º del artículo 56, se someterán a informe de evaluación del impacto en la salud *"Los instrumentos de ordenación urbanística detallada cuando tengan una especial incidencia en la salud humana, conforme a los criterios que se establezcan reglamentariamente, así como las revisiones de instrumentos de ordenación urbanística"*.

No obstante, el apartado 3.d del artículo 56 establece que **no se someterán a Evaluación de Impacto en la Salud** *"Los Planes Especiales (ordenación urbanística detallada) que no tengan por objeto la ordenación de servicios, infraestructuras o equipamientos, la regeneración de ámbitos urbanos consolidados degradados o las agrupaciones de edificaciones irregulares"*. Entendiendo que el Plan Especial que se redacta no se encuentra en ninguno de los supuestos anteriores este no se encontraría sometido al Estudio de Impacto en la Salud, lo que deberá determinar el Órgano competente en materia de Salud en el proceso de cribado inserto en el trámite de consultas previas al procedimiento de evaluación del impacto en la salud previsto en el artículo 59.5.

3.4. Cumplimiento de la Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de Calidad Ambiental.

Como se ha expuesto en el punto 1.5.2 del presente Avance, La LISTA y su Reglamento General introducen modificación del artículo 40 de la Ley 7/2002 de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA), reconociendo en el apartado 4.c) el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada para los Planes Especiales del apartado k) del artículo 70.3 de la LISTA.

El Documento Ambiental Estratégico que se debe tramitar, como paso previo, junto con el Avance del Plan Especial, debe adjuntar el estudio de alternativas con el objeto de definir la mejor ordenación técnicamente viable desde el punto de vista ambiental, según lo dispuesto en el artículo 40.4.a) de la GICA.

3.4.1. Criterios de ordenación.

El fin que persigue este documento, como ha quedado de manifiesto, es el de fijar los parámetros urbanísticos para el uso global PROD-3a que permitan el correcto funcionamiento de la fábrica adecuados para la actividad que desarrolla, que permitan su correcto funcionamiento, y doten de un marco normativo óptimo y ágil que aseguren su potencial desarrollo.

En la actualidad, la parcela carece de estos parámetros, no pudiendo realizar obras de modernización en la fábrica, quedando sujetas a la tramitación del Plan Especial. El objeto principal del Plan Especial es permitir, que una fábrica de tanta relevancia histórica para la ciudad de Málaga siga siendo no solo un símbolo si no un impulso económico para la industria local.

Por lo tanto, los principales criterios a la hora de fijar los parámetros urbanísticos son:

- Reconocer las condiciones actuales del conjunto edificado sobre la parcela de suelo urbano en aplicación de lo dispuesto en la disposición transitoria quinta de la Ley 7/2021 para las edificaciones en suelo urbano cuyas obras fueran terminadas 4 años antes de la entrada en vigor de la Ley 8/90, que se encuentran asimiladas a licencia.
- Fijar los nuevos parámetros urbanísticos de la ordenanza PROD-3a para el caso de la fábrica de cervezas "San Miguel", basados en los que le asignaba el PGOU 97 bajo la ordenanza Industrial IND-2.
- Dar cumplimiento a las condiciones de Habitabilidad de los Usos Industrial y Logístico reguladas en el artículo 12.2.41 de las NNUU del PGOU de Málaga.
- Respetar las limitaciones y afecciones derivadas de regularización supramunicipal para el caso de nuevas edificaciones.
- Establecer unos objetivos de planificación para las nuevas obras que pudieran cometerse, tanto para la nueva edificación como para los proyectos que se planteen en las existentes, que tengan en cuenta los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la Directiva Europea y los propios de la Agenda Urbana estatal y municipal.

3.4.2. Objetivos ambientales de la planificación.

Los objetivos urbanísticos y ambientales de la actuación se recogen en los siguientes puntos:

- Para la mejora de las condiciones actuales de las edificaciones es necesario la redacción de este Plan Especial, para permitir las obras tanto de escasa entidad, como las mejoras en fachada por ejemplo, como obras de mayor envergadura que requieran licencia, como nuevas edificaciones que mejoren su acondicionamiento. Se incluirán criterios de soleamiento y ventilación en relación con las condiciones del clima y la forma y posición de la edificación, con el objetivo de favorecer, según las necesidades, la captación o

protección eficiente de energía solar en el mayor número de edificios y de reducir la carga energética asociada a la climatización.

- Para nuevas edificaciones, se incluirá una contribución mínima procedente de las energías renovables y un determinado grado de autosuficiencia energética que permita combinar la generación local con las medidas de ahorro y eficiencia, tal y como establece el Código Técnico de la Edificación en su Documento Básico HE Ahorro de Energía.
- Se permitirán nuevas edificaciones con criterios de eficiencia energética más exigentes de los establecidos en el CTE, como por ejemplo instalación de paneles fotovoltaicos, sistemas domóticos, de calefacción y refrigeración centralizada o de regulación automática de la temperatura y programación sectorizada, etc.
- Se potenciará el transporte sostenible de los empleados de la fábrica. Se reservará espacio para aparcamiento de bicicletas, siendo posible su acceso al encontrarse la fábrica en un entorno urbano. Se instalarán plazas de aparcamiento con carga de vehículos eléctricos.
- Se podrá, gracias al Plan Especial y modernización de las instalaciones se podrá fomentar el uso de aparatos sanitarios de bajo consumo, que reducen el consumo de agua y también el de la energía necesaria para su impulso en las redes.
- Impulsar la recogida de aguas pluviales en los edificios, para su aprovechamiento directo en usos que no requieran tratamiento, como el riego de las áreas ajardinadas, disminuyendo así las pérdidas por escorrentía y transporte y reduciendo la demanda de la red centralizada.
- En las zonas ajardinadas de la parcela se podrán incluir especies de arbolado para aumentar la capacidad de sumidero de CO₂, además de utilizar especies autóctonas como el algarrobo. Se recurrirá a especies con pocas necesidades de riego y a especies autóctonas bien adaptadas al clima local y adoptar técnicas de xerojardinería para optimizar el uso de los recursos hídricos escasos y disminuir los gastos energéticos derivados del tratamiento y la distribución del agua.
- Se deberán utilizar sistemas de riego eficaces (riego por goteo, reutilización de agua, etc.) para las zonas ajardinadas.
- Éste se monitorizará para optimizar el consumo destinado al riego con el fin de hacer un uso más eficaz de los recursos hídricos disponibles, especialmente cuando el análisis de riesgos indique una tendencia a la disminución de los mismos.
- Fomentar en el Estudio de Gestión de Residuos de la Construcción y Demolición la reutilización y la gestión sostenible de acuerdo con la normativa estatal, asegurando el seguimiento de estas actividades en Málaga.
- Utilizar tecnologías encaminadas a la disminución de la generación de residuos.
- En las nuevas obras se emplearán materiales de construcción locales (naturales, renovables) y evitar materiales de alto impacto ambiental que contribuyan a incrementar las emisiones.

3.4.3. Estudio de alternativas.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 62.a).3 de la LISTA, el contenido documental del instrumento de ordenación urbanística deberá contener, entre otros, *"Memoria de ordenación, que contendrá la descripción de las distintas alternativas de ordenación cuando deban realizarse, y la*

justificación de la propuesta adoptada, así como su adecuación a los principios generales de ordenación contemplados en el artículo 4. Cuando proceda, incluirá la valoración de la incidencia de sus determinaciones en la ordenación territorial."

Así mismo el Artículo 77 establece que *"La Administración competente para la tramitación elaborará un Avance del instrumento de ordenación urbanística en el que se describa y justifique el objeto, ámbito de actuación, principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios y propuestas generales para la ordenación, así como las distintas **alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.**"*

3.4.3.1. Alternativa 0.

La alternativa 0, según definición de la Ley 21/2013 en su Anexo IV, consiste en la no actuación, es este caso consistente se trataría por tanto de no promover el Plan Especial y que la fábrica siguiera su normal funcionamiento, con el marco normativo urbanístico actual aplicable a la parcela.

Desde el punto de vista ambiental vemos varios motivos por los que esta alternativa 0 no será la óptima. En primer lugar, la promoción del Plan Especial implica la necesaria tramitación de la Evaluación Ambiental que, según definición del Ministerio para la Transición ecológica y el reto demográfico, es el procedimiento técnico y administrativo por el que se toman en consideración, en el proceso de toma de decisión de aquéllos, todos los aspectos relativos a la protección del medio ambiente. Por no ser redundantes, la asignación de parámetros urbanísticos permitirá analizar desde el punto de vista ambiental el impacto del conjunto y establecer las medidas necesarias. Además de lo anterior, y como puede comprobarse tanto en el Avance como en el DAE que le acompaña, con motivo de la redacción del Plan Especial se introducen una serie de objetivos particulares para las futuras actuaciones que introducen principios de economía circular y lucha contra el cambio climático.

Desde el punto de vista urbanístico, la Alternativa 0 supone continuar con el general vigente, con una ordenanza que carece de parámetros urbanísticos. Permitiría continuar con su actual uso y funcionamiento, perpetuando un modelo industrial que no tendría posibilidad de actualización ya que, en ausencia de Plan Especial, no podrán realizarse obras de acondicionamiento y de desarrollo a modelos más eficientes, quedando el proceso productivo condicionado y limitado a la reparación de las instalaciones existentes.

Desde el punto de vista técnico, ahondando en lo anterior, una fábrica diseñada en los años 80 presenta carencias técnicas en cuanto a la planificación de la cadena de producción, así el conjunto que respondía de un modelo acorde a los procesos industriales de finales del Siglo XX, a día de hoy puede optimizarse con el diseño de un conjunto que responda de un modelo productivo del S.XXI, eficiente, sostenible, y más respetuoso con el medio ambiente.

Asimismo, desde un punto de vista económico, limita el potencial crecimiento de la capacidad de producción de la actual fábrica, y por tanto su capacidad de generación de empleo para el término municipal de Málaga y de ser un motor de crecimiento económico.

3.4.3.2. Alternativa 1.

Nos encontramos ante un Suelo Urbano con una ordenanza "Productivo 3.a" que condiciona (art. 12.11.6 de las Normas Urbanísticas del PGOU) la transformación de la parcela, mediante edificaciones o instalaciones de nueva planta, a la redacción de un Plan Especial.

Previo a la entrada en vigor de la Revisión del PGOU de Málaga (PGOU 1997), aprobado definitivamente en 2011, la ordenanza que se le aplicaba a la parcela era la de Industria escarapate "IND-2".

La definición de la Industria escaparate en el PGOU 1997 es *"Zonas industriales situadas a lo largo de segmentos de las principales vías de comunicación con capacidad para configurar importantes fachadas urbanas."*

Por su parte la definición de Productivo actual, en la subcategoría 3, que establece la Revisión del PGOU es la de *"implantaciones singulares, de volumetría específica, tipología edificatoria variada o con capacidad de acoger usos productivos diversos en un mismo edificio, y cuya regulación requiere un tratamiento individualizado, o zonas de ordenación diferenciada de la que suponen los usos Productivos 1 y 2. Se discernirán, por razón del régimen de usos, el productivo 3.a que designa los usos especiales A.4.1 y A.4.2, y el productivo 3.b que designa la posibilidad de existencia en un mismo edificio de usos industriales, logísticos y empresariales."*

Analizadas las ordenanzas de aplicación que desarrolla el PGOU de Málaga 2011 para uso productivo y los parámetros y determinaciones urbanísticas que le aplican se considera que la ordenanza particular PROD 3b podría ser una alternativa para los terrenos donde se ubica la fábrica, bien para asimilar los parámetros en el Plan Especial que requiere el reconocimiento de la categoría PROD-3a, que le impone el PGOU a la parcela.

Esta alternativa por tanto plantea que el Plan Especial fije unos parámetros basados en esta ordenanza. En este caso, se permite la mezcla de actividades de los usos industriales, logísticos y empresariales (incluyendo el comercial), permite una edificabilidad de 2,00 m²t/m²s y plantea la figura del Estudio de Detalle para que justificadamente se pueda aumentar la altura a PB+3, sin aumento de la edificabilidad.

El resumen estos parámetros urbanísticos se acompaña en la siguiente tabla:

Parcela mínima (m ² s)	2.000,00
Parcela (m ² s)	57.207,46
Frente (m)	20
Circulo (diámetro)	20
Ocupación (%)	100
Altura (m)	12 a 15
edificabilidad (m²t/m²s)	2,00
edificabilidad (m ² t)	114.414,92
Aparcamientos	1/80 m ² t

3.4.3.3. Alternativa 2.

La Alternativa 2 plantea la redacción del Plan Especial para fijar los parámetros de ordenación en desarrollo de la ordenanza que le asignaba el PGOU del 1997 a la parcela, IND-2, cuyos parámetros se resumen a continuación, y en los que principalmente tiene impacto el índice de edificabilidad.

Parcela mínima (m2s)	1.000,00
Parcela (m2s)	57.207,46
Frente (m)	20,00
Circulo (diámetro)	20,00
Ocupación (%)	70
Altura (m)	15,60-25,00 m.*
edificabilidad (m2t/m2s)	1,16
edificabilidad (m2t)	66.360,65
Aparcamientos	1/400 m2t

*Cumpliendo con la servidumbre aeronáutica.

3.4.3.4. Alternativa seleccionada.

Las alternativas que se estudian, a excepción de la cero, se plantean desde el punto de vista de los parámetros urbanísticos de ordenación que ha venido aplicando el PGOU vigente y el anterior, respectivamente a los usos industriales del entorno. Es por lo anterior que se considera la alternativa 2 como la "más razonable" desde el punto de vista técnico y ambiental principalmente porque la edificabilidad de la parcela, que es la gran diferencia con la Alternativa 1, limita la ocupación en planta del desarrollo y la densidad del conjunto edificatorio, entre otras.

4. MEMORIA DE ORDENACIÓN.

4.1. Ordenación detallada propuesta.

La ordenación que se propone en el Plan Especial consiste en aplicar, sobre la parcela con uso Productivo, los parámetros urbanísticos de la ordenanza particular industrial IND-2 del PGOU 1997 en términos generales, adecuándose además a las necesidades reales de la fábrica actualmente, a la vez que permitiendo que los nuevos desarrollos sean lo más flexibles posibles.



Plano de ordenación detallada.

Se aporta a continuación el cuadro de ordenación detallada que le aplica a la parcela para **nuevas construcciones**.

Parcela (m2s)	57.207,46
Índice edificable (m2t/m2s)	1,16
edificabilidad (m2t)	66.360,65
Ocupación (%)	70
Altura máx. (m)	15,60-25,00 m. *
Linderos (m)	3,00
Aparcamientos	1/400 m2t

*Cumpliendo con la servidumbre aeronáutica.

El objetivo de la ordenación, como se ha desarrollado a lo largo del documento, es dotar a la parcela de los parámetros urbanísticos para permitir en un futuro las obras que requiera la modernización de la industria.

En cuanto a la edificabilidad, se le otorga el mismo parámetro que tenía en su origen, permitiendo por tanto una edificabilidad total de 66.360,65 m2t. Actualmente, esta edificabilidad total no se encuentra agotada, teniendo una superficie construida de 32.112,85 m2t sobre rasante.

La parte de parcela libre que no sea ocupada por edificación, en la proporción mínima de 30% se destinará a espacio libre necesario para el buen funcionamiento de la fábrica, como viario de

maniobra de transporte, aparcamiento de vehículos de trabajadores, almacenaje al aire libre, u otros espacios destinados al descanso del personal y zonas ajardinadas. El tráfico de vehículos pesados no aumentará tras la aprobación del Plan Especial, pues las obras de mejora y eficiencia en la producción y el desarrollo de la fábrica no implican un aumento en la logística interna del transporte.

Se permitirá la compatibilidad de usos con el uso productivo, siendo siempre éste el uso principal. Entre los usos compatibles se encontrará el uso terciario, como el comercial, el administrativo y el hostelero. No será compatible el uso residencial.

La altura máxima de las nuevas edificaciones vendrá limitada por la afección aeronáutica sobre el estado actual de la parcela. Como se indicaba antes, la mayor parte queda dentro de la zona de servidumbre de los 22 metros (sobre nivel del mar), por lo que, tomando de referencia una cota media de rasante de la parcela 6,60 m., la altura máxima permitida para nuevas construcciones serán 15,60 metros. Esta restricción se modulará para cada actuación que se quiera llevar a cabo, en función de la cota del terreno en ese punto. Las obras a realizar sobre el conjunto ya existente no se encontrarán afectadas por esta limitación, aunque superen la altura marcada en la servidumbre aeronáutica.

Se permitirán los movimientos de tierra necesarios para la adecuación de los usos a la parcela así como las plantas bajo rasante.

Las condiciones de dotación de aparcamiento se desarrollan en el siguiente apartado.

4.2. Condiciones de Habitabilidad de los Usos Industrial y Logístico.

Las condiciones de Habitabilidad de los Usos Industrial y Logístico se encuentran reguladas en el artículo 12.2.41 de las NNUU del PGOU de Málaga, del que destacamos los punto 5.

5. **La dotación de garaje-aparcamiento será equivalente a una plaza por cada 80 m² de superficie construida destinada al uso industrial en zonas donde este es uso dominante, o por cada 100 m² construidos destinados a usos logísticos en zonas donde éste es uso exclusivo o dominante. En aquellas zonas donde no se establezca una discriminación entre actividades logísticas e industriales el estándar será de una plaza por cada 80 m². El garaje-aparcamiento se localizará:**

5.1. En la propia parcela.

5.2. En espacios comunes específicamente previstos al efecto en un Estudio de Detalle o Plan Especial.

5.3. En plazas vinculadas al local a que sirvan, inscritas como tales en el Registro de la Propiedad, y situadas a una distancia no superior a 250 metros de la entrada del mismo.

Para el cálculo del espacio de aparcamiento se utilizará el estándar general de 25 m² por plaza.

(.....)

En todo caso, a los efectos del diseño y formalización del espacio total que a estos fines resulte en la parcela o en los estacionamientos colectivos, deberá tenerse en cuenta que cuando se trata del alojamiento de vehículos pesados, se contará con espacios individuales de 16 metros x 3,5 metros si se trata de vehículos articulados y de 12,0 metros x 3,5 metros si son rígidos, y que para los vehículos ligeros será de 6,0 metros x 3,5 metros. Por otra parte, el espacio individual para los turismos contará con unas dimensiones mínimas de 2,5 metros x 5 metros.

Actualmente la fábrica tiene proyectadas 96 plazas de aparcamiento en superficie.

Según la normativa del PGOU de Málaga la ejecución del techo máximo que fija el Plan Especial, supondría una reserva de 830 plazas de aparcamiento, una cifra sobredimensionada y desactualizada con los procesos industriales contemporáneos donde, como se ha expuesto en el apartado 2.1.2 "Acceso y movilidad", en las condiciones más desfavorables contando el cambio de turno y simultaneidad del 100% y partiendo de la hipótesis de todo el personal llega de manera individual en vehículo propio, los vehículos máximos que podrían concurrir a efectos de dotación de aparcamiento representan un total de 99.

En conclusión, actualmente la fábrica tiene una dotación de 96 plazas de aparcamiento para un personal máximo de **78 usuarios** en horario de mañana, 67 en horario de tarde y 15 en horario de noche. Es decir, la reserva actual de aparcamientos de más de 1 plaza por empleado.

En este sentido y en consonancia con los objetivos de sostenibilidad y lucha contra el cambio climático, desde el punto de vista de la movilidad no motorizada, teniendo en cuenta que en un modelo de producción donde la edificabilidad no es proporcional al usuario, siendo en ocasiones inversamente proporcional, se propone mantener esta reserva mínima de 1 plaza por personal, cumpliendo en el estado actual sobradamente la reserva mínima. Trasladado a parámetros urbanísticos, es suficiente el cumplimiento actual, de **1 plaza de aparcamiento cada 400 metros cuadrados de techo** (1/400 m²t).

4.3. Previsión de infraestructuras.

El Plan Especial tiene por objeto fijar los parámetros urbanísticos del uso global PROD-3a asignado por el PGOU al suelo urbano donde se encuentra ejecutada y en funcionamiento la fábrica, por lo que no se prevé acometer ninguna infraestructura.

4.4. Estudio económico financiero.

El Plan Especial tiene por objeto fijar los parámetros urbanísticos del uso global PROD-3a asignado por el PGOU al suelo urbano donde se encuentra ejecutada y en funcionamiento la fábrica, por lo que no hay que no hay impacto económico de las actuaciones.

5. PLAN DE ETAPAS.

El Plan Especial tiene por objeto fijar los parámetros urbanísticos del uso global PROD-3a asignado por el PGOU al suelo urbano donde se encuentra ejecutada y en funcionamiento la fábrica, por lo que no aplica la previsión del Plan de Etapas.

Mayo 2024.



Carmen Torralba Loyo (Arquitecta)



Enrique de la Torre Lara (ICCP)

6. PLANOS.

6.1. Información.

Los planos que se presentan de información son:

- I.1 Situación y emplazamiento
- I.2 Clasificación Adaptación PGOU -94
- I.3 Ámbito de protección y afecciones
- I.4 Usos globales y estructura general y orgánica
- I.5 Infraestructuras existentes PGOU (3 hojas)
- I.6 Plan de protección del litoral.
- I.7 Afecciones Ambientales.
- I.8 Afecciones Sectoriales.
- I.9 Hipsométrico
- I.10 Clinométrico
- I.11 Topográfico y delimitación del sector
- I.12 Estructura de la propiedad según catastro
- I.13 Geomorfología
- I.14 usos del suelo

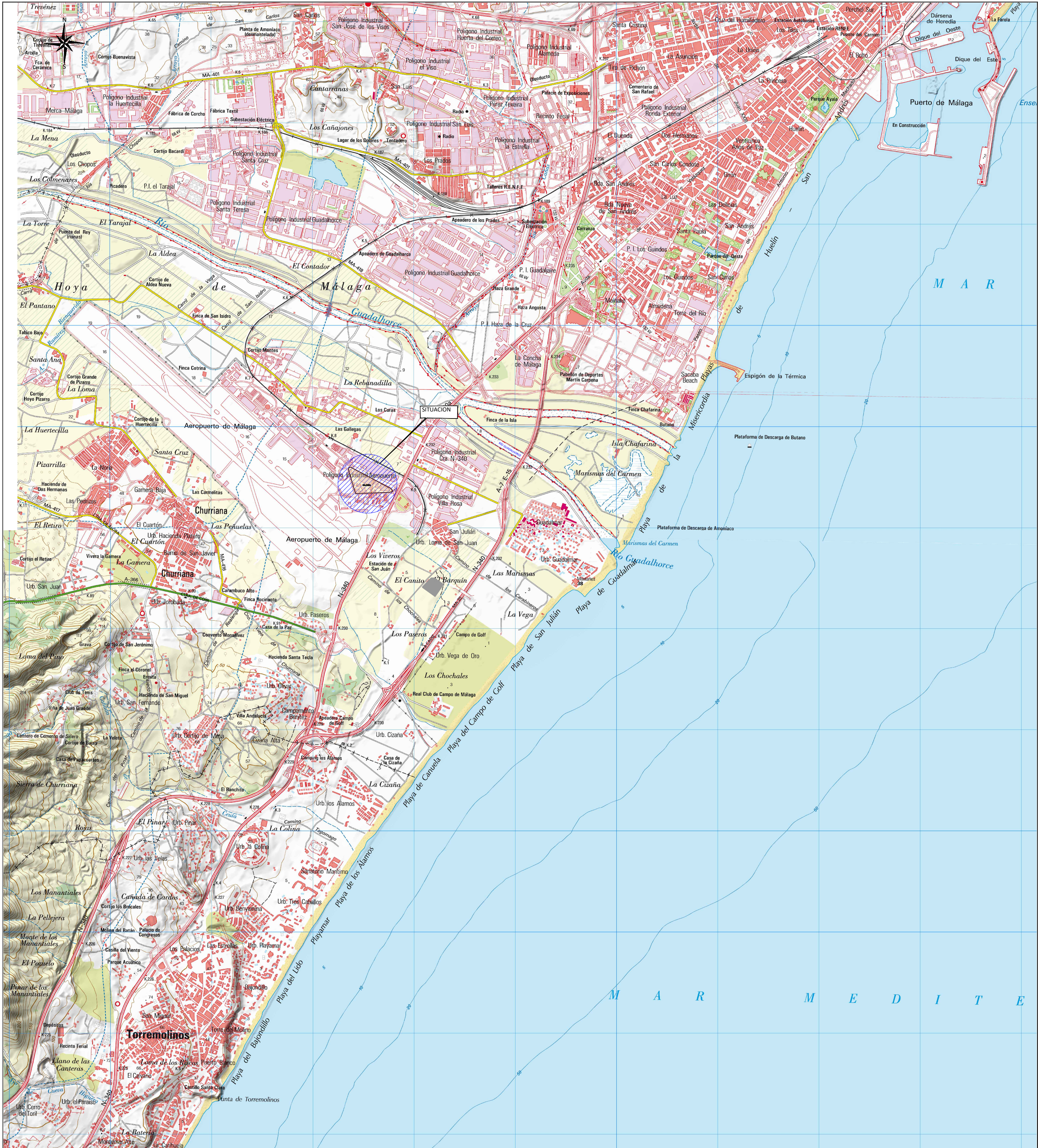
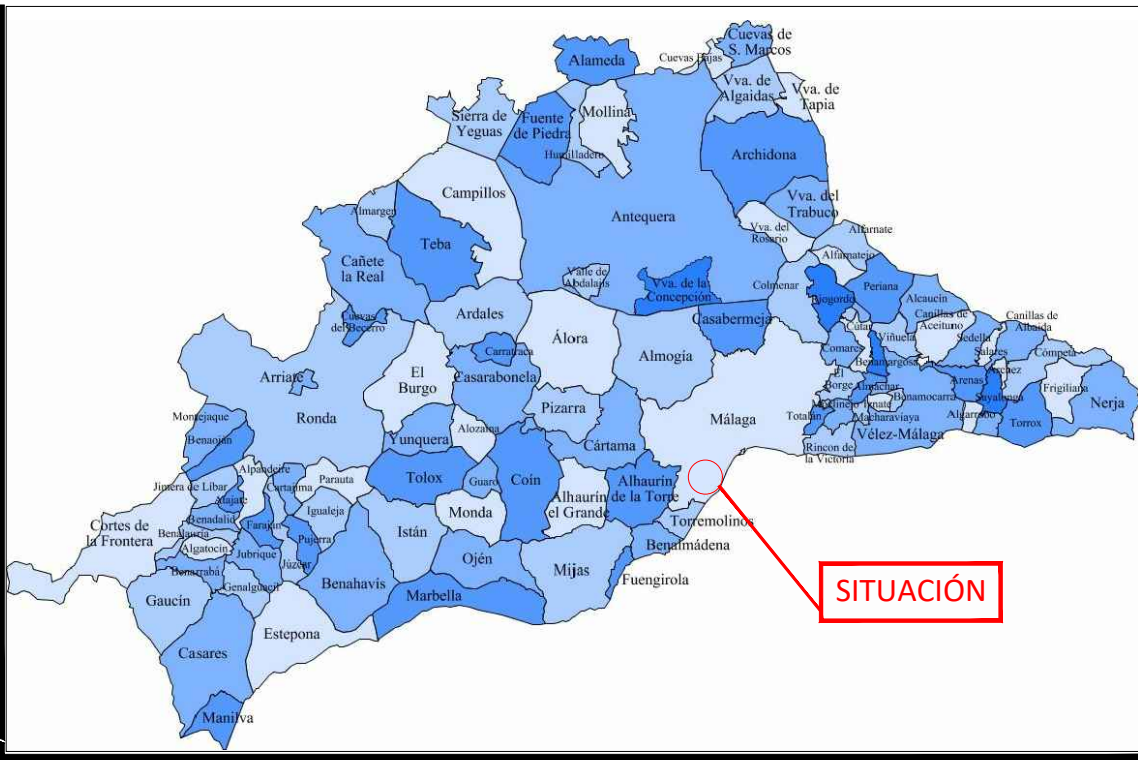
6.2. Proyecto.

Los planos que se presentan de propuesta son:

- P.1 Ordenación
- P.2 Calificación
- P.3 Alineaciones y Alturas

7. ANEXOS.

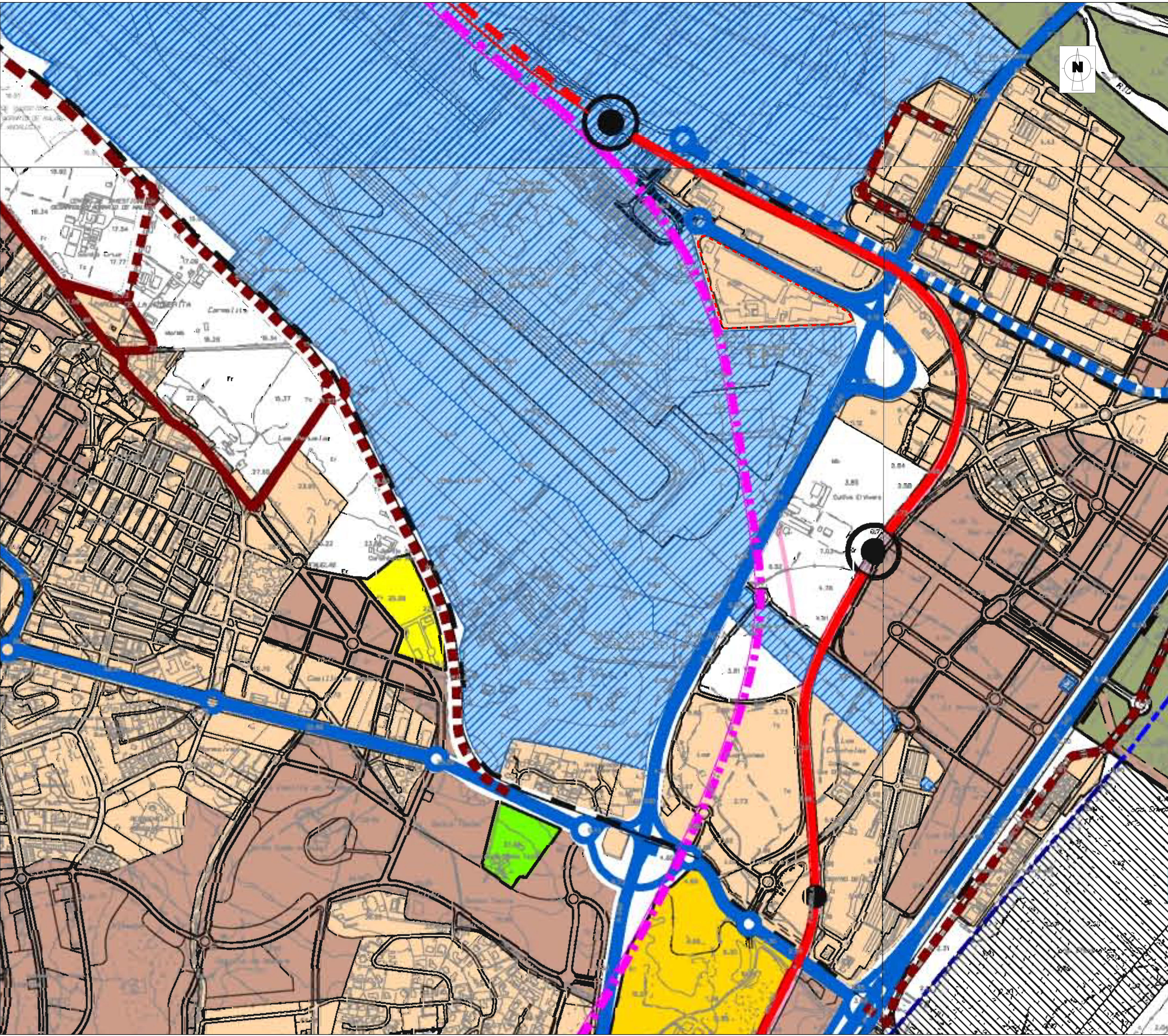
Anexo. Nota Simple de la Propiedad.



EMPLAZAMIENTO
1/3.000

SITUACIÓN
1/25.000

CAI Soluciones Integrales de Ingeniería Certificado Del Sistema de Gestión ESTEPONA, Málaga, España Tel: 952 508 718 Fax: 952 507 776 cai@caiconsultores.com			
AVANCE PLAN ESPECIAL DE LA PARCELA DE SUELO URBANO, CATASTRAL 7696101UF6579N0001AX, "FABRICA DE CERVEZA SAN MIGUEL", MÁLAGA.			CODIGO: UPP-2304
DENOMINACION: SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO			PLANO Nº: I.1
FECHA: MAYO-2024	ESCALA: INDICADAS	SUSTITUYE A:	HOJA Nº:
LA PROPIEDAD:		NOTA LEGAL: Prohibida su utilización total o parcial, así como su reproducción o copia, sin autorización expresa del ingeniero autor.	
MAHOU S.A.		LA ARQUITECTA Y EL I. C. C. P.: CARMEN TORRALBA LOYO ENRIQUE DELA TORRE LARA (COL. Nº 1569) (I.C.C.P. Nº 16937)	



CLASIFICACION DE SUELO		
SUELO NO URBANIZABLE		
SUELO URBANIZABLE		
SUELO URBANO		
LINEA DE INFLUENCIA		

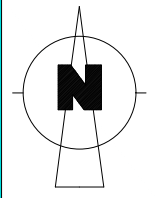
SISTEMAS GENERALES		
SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES		
RED FERROVIARIA		
RED EXTERIOR EXISTENTE		
RED EXTERIOR SOTERRADA		
RED EXTERIOR PROPUESTA		
RED DE CERCANIAS EXISTENTE		
RED DE CERCANIAS SOTERRADA		
INFRAESTRUCTURAS DE APOYO		
RED DE METRO Y TRANVIA		
LINEAS EN EJECUCION		
LINEAS EN PROYECTO		
INFRAESTRUCTURAS DE APOYO		
ESTACIONES		
RED VIARIA INTERES TERRITORIAL		
CONEXION EXTERIOR EXISTENTE		
CONEXION EXTERIOR EN EJECUCION		
RED METROPOLITANA NO VINCULANTE		
RED METROPOLITANA EXISTENTE		
RED METROPOLITANA PROPUESTA		
RED METROPOLITANA DE RANGO LOCAL		
RED VIARIA INTERES MUNICIPAL		
RED VIARIA DE INTERES MUNICIPAL EXISTENTE		
RED VIARIA DE INTERES MUNICIPAL PROPUESTA		

AEROPUERTO	
PUERTOS	
PUERTO	
INSTALACIONES NAUTICO-DEPORTIVAS	
SISTEMAS DE TRANSPORTES DE VIAJEROS Y MERCANCIAS	
CENTROS DE TRANSPORTE DE MERCANCIAS	
ESTACION DE AUTOBUSES	
NODOS METROPOLITANOS	
PLATAFORMA RESERVADA METROPOLITANA	
SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES	
METROPOLITANOS	
MUNICIPALES	
VIAS DE CARACTER RECREATIVO	
CORREDOR LITORAL	
SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMENTOS	
METROPOLITANOS	
MUNICIPALES	
SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS	

CAI

Soluciones Integrales de Ingeniería
Certificado Del Sistema de Gestión
ESTEPONA, Málaga, España
Tel: 952080718 Fax: 952 807 776
cai@caiconsultores.com

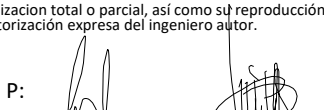
AVANCE PLAN ESPECIAL DE LA PARCELA DE SUELO URBANO, CATASTRAL 7696101UF6579N0001AX, "FABRICA DE CERVEZA SAN MIGUEL", MÁLAGA.			CODIGO: UPP-2304
DENOMINACION: CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y SISTEMAS GENERALES DEL PGOU DE MÁLAGA			PLANO Nº: 1.2
FECHA: MAYO-2024	ESCALA: 1:5000	SUSTITUYE A:	HOJA Nº:
LA PROPIEDAD:		NOTA LEGAL: Prohibida su utilización total o parcial, así como su reproducción o copia, sin autorización expresa del ingeniero autor. LA ARQUITECTA Y EL I. C. C. P.: CARMEN TORRALBA LOYO ENRIQUE DELA TORRE LARA COL. Nº 1569 I.C.C.P. COL. Nº 1569	
MAHOU S.A.			



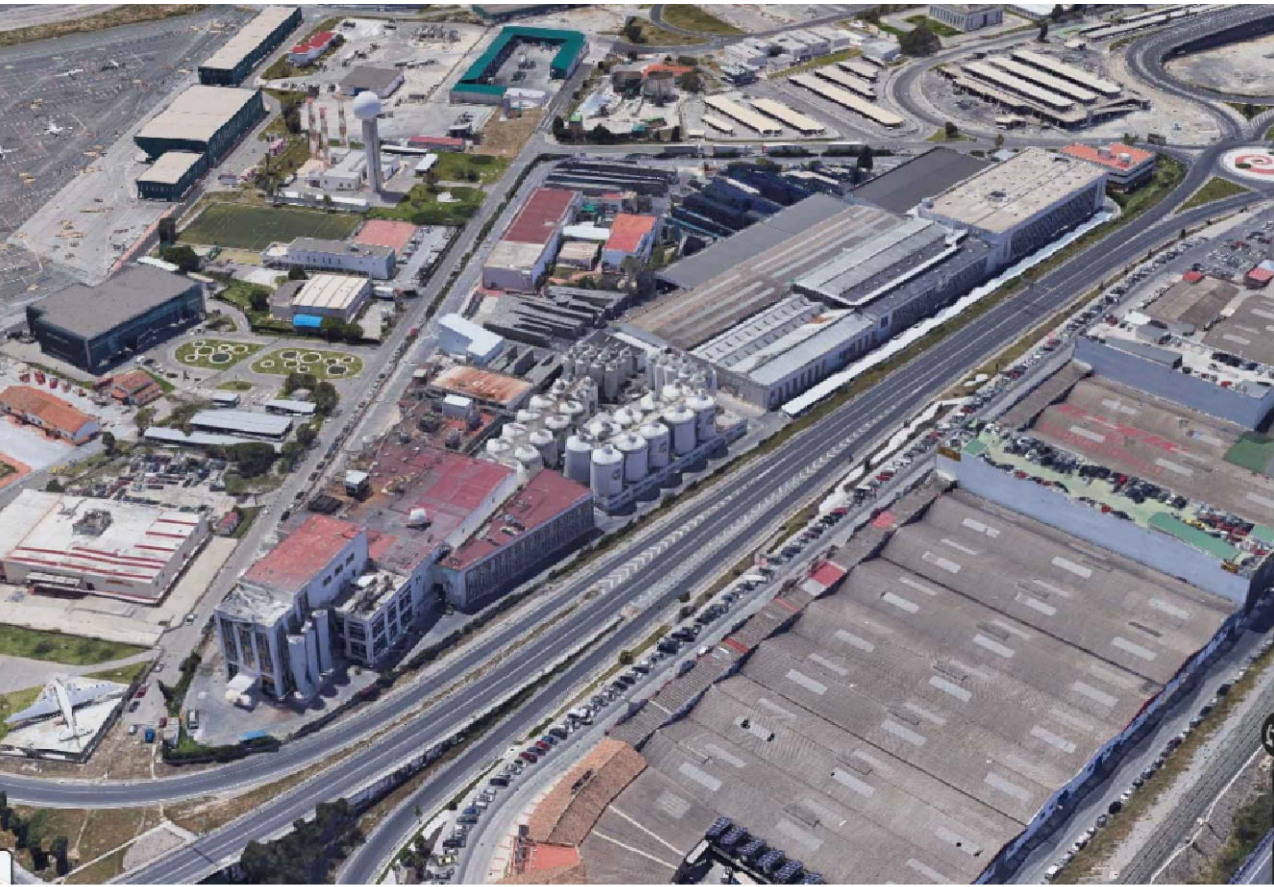
- INUNDACION
- LAMINA INUNDACION T10
 - LAMINA INUNDACION T100
 - LAMINA INUNDACION T500



Soluciones Integrales de Ingeniería
Certificado Del Sistema de Gestión
ESTEPONA, Málaga, España
Tel: 952508718 Fax: 952 807 776
cai@caiconsultores.com

AVANCE PLAN ESPECIAL DE LA PARCELA DE SUELO URBANO, CATASTRAL 7696101UF6579N0001AX, "FABRICA DE CERVEZA SAN MIGUEL", MÁLAGA.			CODIGO: UPP-2304
DENOMINACION: AFECCIONES SECTORIALES. CARRETERAS E INUNDACIÓN			PLANO Nº: I.3
FECHA: MAYO-2024	ESCALA: 1:2000	SUSTITUYE A:	HOJA Nº: 1 de 2
LA PROPIEDAD: MAHOU S.A.		NOTA LEGAL: Prohibida su utilización total o parcial, así como su reproducción o copia, sin autorización expresa del ingeniero autor. LA ARQUITECTA Y EL I. C. C. P.:  CARMEN TORRALBA LOYO ENRIQUE DELA TORRE LARA (COL.Nº 1568) (I.C.C.P. CDL.Nº 16937)	



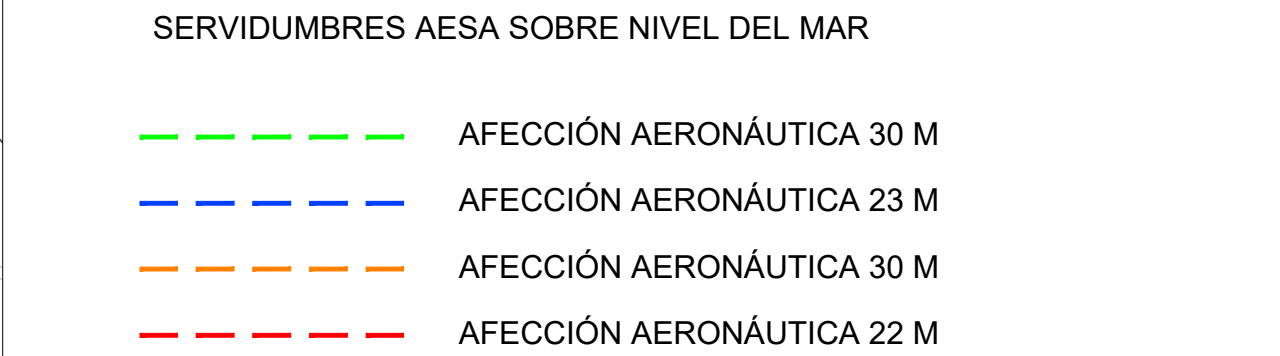
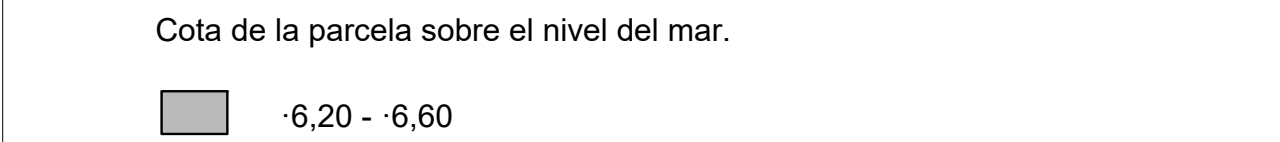
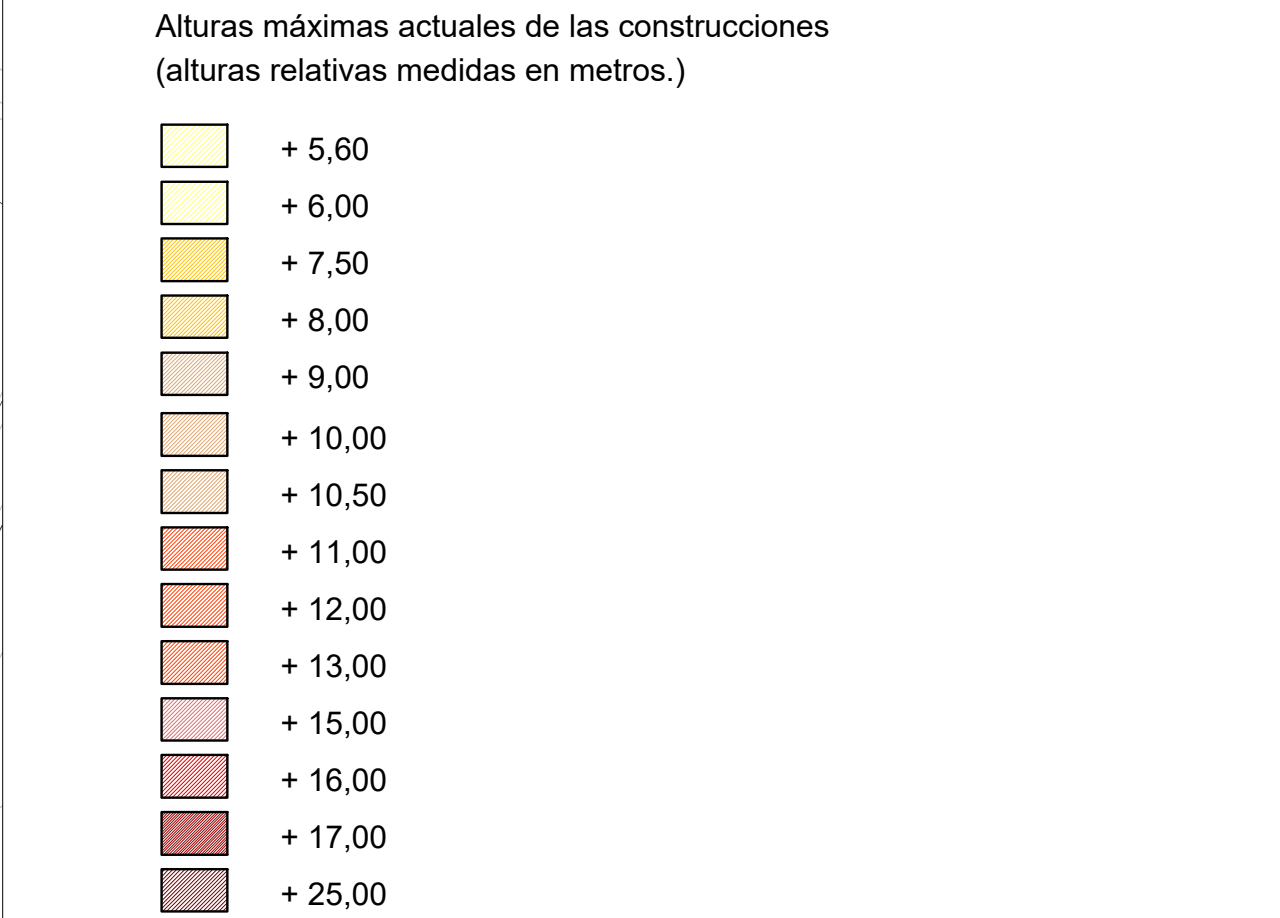
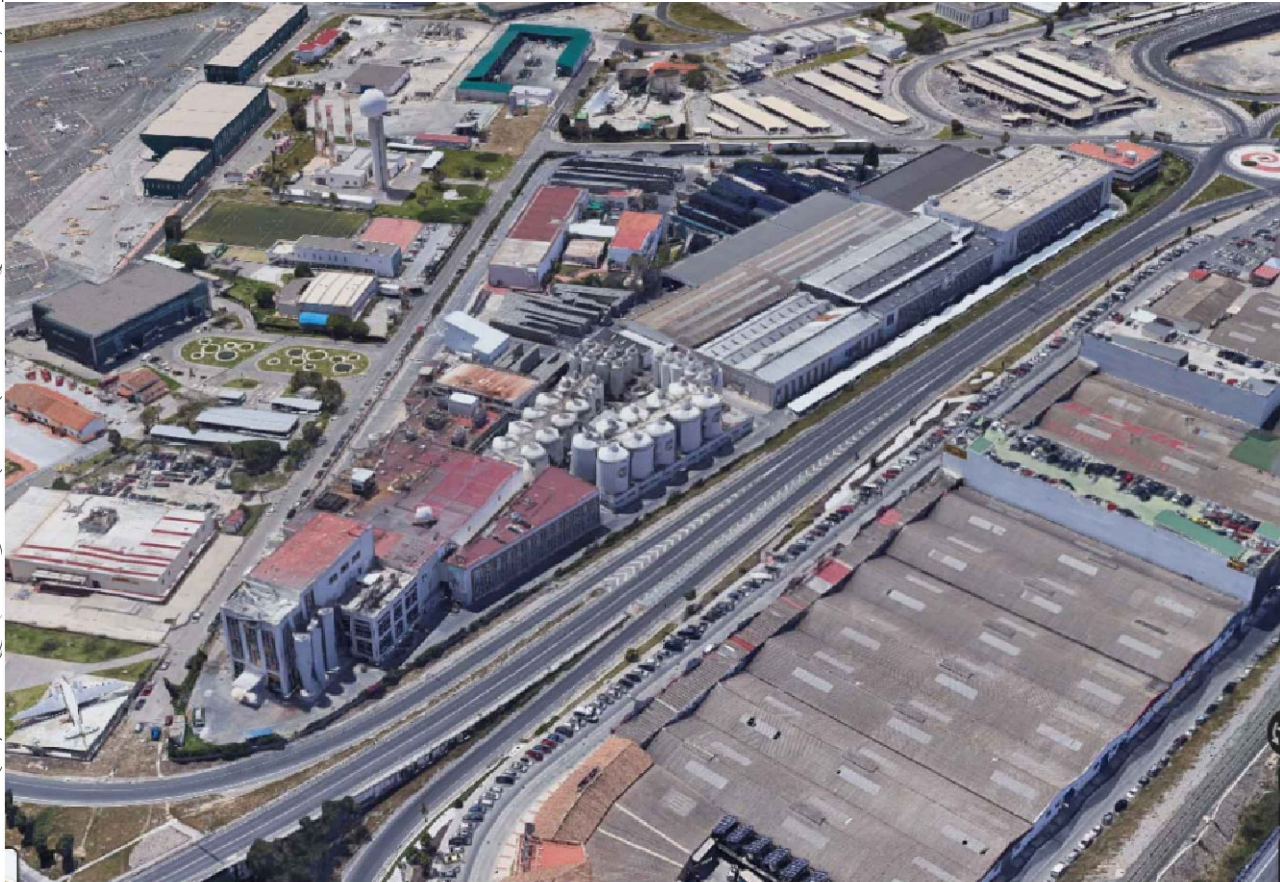


Zona	Nº	Instalación	m2t	m2t/m2s	m2s	ocupacion %	m2s	%
Ofidnas	1	Caseta control acceso	26,52	0,89	29,65	0,05%		
	2	Oficinas	1.300,30	1,80	723,34	1,26%		
	3	Torre de bienvenida	57,25	0,89	63,98	0,11%		
	17	Vestuarios/salas personal	1.234,23	1,99	619,92	1,08%		
	24	Sala multiusos	178,51	0,40	447,37	0,78%		
	25	Bar sala eventos	890,57	52,75	16,88	0,03%		
Almacenaje	4	Envasado Línea 1	3.456,03	1,21	2.859,65	5,00%		
	5	Almacén de llenos 3	2.126,99	1,00	2.131,11	3,73%		
	6	Envasado línea mixta	2.605,25	1,01	2.574,65	4,50%		
	7	Envasado barrilería	2.097,01	1,01	2.085,19	3,64%		
	8	Alamcn de llenos 1 y 2	3.568,50	1,00	3.570,46	6,24%		
	9	Desalco-sala matriz	168,87	0,90	187,83	0,33%		
Bodegas producción	10	Sala CIP-sala control	122,72	1,13	108,18	0,19%		
	11	Bodega 4	240,80	0,13	1.866,50	3,26%		
	12	Sala CIP	116,66	1,08	108,17	0,19%		
	13	Bodega 3	1.016,29		1.525,67	2,67%		
	14	Sala filtros	253,31			0,00%		
	15	Levaduras	107,48	1,00	107,48	0,19%		
Instalaciones	16	Bodega 1 y 2				0,00%		
	18	Cocimientos	2.661,86	2,80	950,77	1,66%		
	20	Sala de máquinas	1.342,10	1,05	1.274,24	2,23%		
	21	Sala de calderas	505,28	0,99	509,81	0,89%		
	22	Tolva de malta	197,73	0,84	234,15	0,41%		
	19	EDAR	6.276,94	2,70	2.320,78	4,06%		
Total ocupado	23	Tratamiento de agua	1.391,15	1,00	1.387,00	2,42%		
	26	Otros	170,50	2,84	60,08	0,11%		
Total libre			32.112,85		25.762,85	45,03%	25.762,85	45,03%
Total			32.112,85	0,5613	57.207,46	100,00%	57.207,46	100,00%



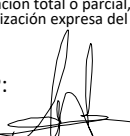
Soluciones Integrales de Ingeniería
Certificado Del Sistema de Gestión
ESTEPONA, Málaga, España
Tel.952808718 Fax952 807 776
cai@caiconsultores.com

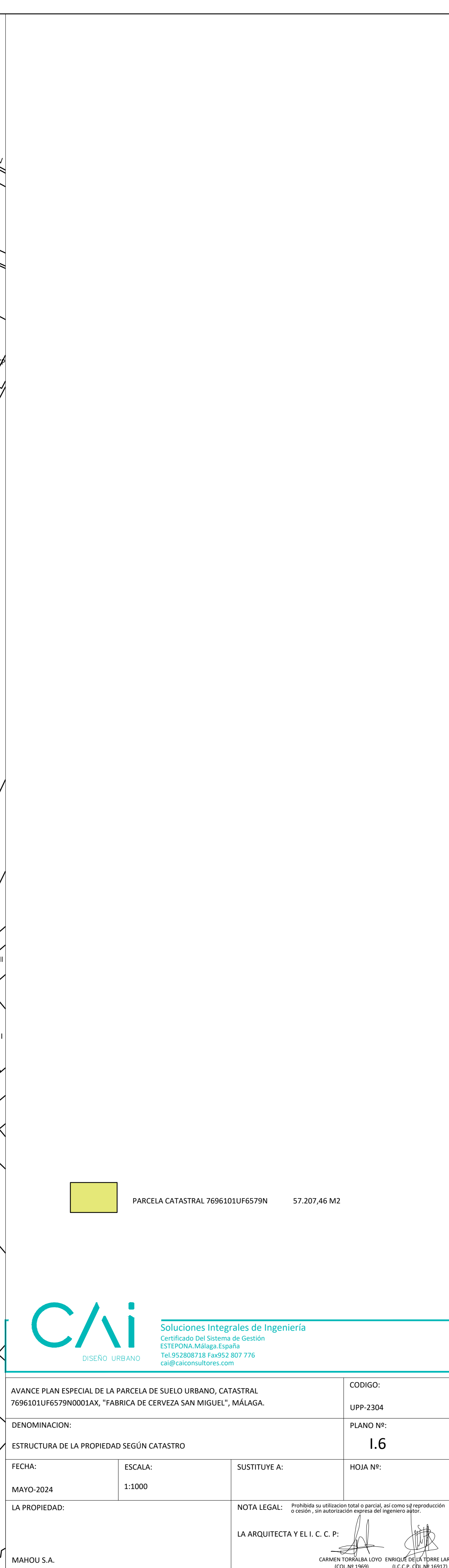
AVANCE PLAN ESPECIAL DE LA PARCELA DE SUELO URBANO, CATASTRAL 7696101UF6579N0001AX, "FABRICA DE CERVEZA SAN MIGUEL", MÁLAGA.			CODIGO: UPP-2304
DENOMINACION:			PLANO Nº: 1,4
ESTADO ACTUAL. USOS			HOJA Nº:
FECHA: MAYO-2024	ESCALA: 1:1000	SUSTITUYE A:	
LA PROPIEDAD:		NOTA LEGAL: Prohibida su utilización total o parcial, así como su reproducción o copia, sin autorización expresa del ingeniero autor.	
MAHOU S.A.		LA ARQUITECTA Y EL I. C. C. P.: CARMEN TORRALBA LOYO ENRIQUE DELA TORRE LARA (COL.Nº 1568) (I.C.C.P. Nº 16937)	

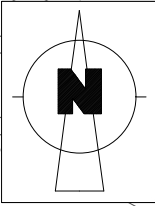




Soluciones Integrales de Ingeniería
Certificado Del Sistema de Gestión
ESTEPONA, Málaga, España
Tel: 952808718 Fax: 952 807 776
cai@caiconsultores.com

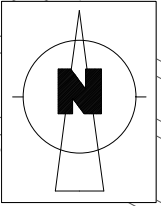
AVANCE PLAN ESPECIAL DE LA PARCELA DE SUELO URBANO, CATASTRAL 7696101UF6579N0001AX, "FABRICA DE CERVEZA SAN MIGUEL", MÁLAGA.			CODIGO: UPP-2304
DENOMINACION: ESTADO ACTUAL. ALTURAS			PLANO Nº: 1.5
FECHA: MAYO-2024	ESCALA: 1:1000	SUSTITUYE A:	HOJA Nº:
LA PROPIEDAD: MAHOU S.A.		NOTA LEGAL: Prohibida su utilización total o parcial, así como su reproducción o copia, sin autorización expresa del ingeniero autor. LA ARQUITECTA Y EL I. C. C. P.:  CARMEN TORRALBA LOYO (COL. Nº 1569)	





Soluciones Integrales de Ingeniería
Certificado Del Sistema de Gestión
ESTEPONA, Málaga, España
Tel: 952 50 87 18 Fax: 952 507 776
cai@caiconsultores.com

AVANCE PLAN ESPECIAL DE LA PARCELA DE SUELO URBANO, CATASTRAL 7696101UF6579N0001AX, "FABRICA DE CERVEZA SAN MIGUEL", MÁLAGA.			CODIGO: UPP-2304
DENOMINACION: ORDENACIÓN			PLANO Nº: 1
FECHA: MAYO-2024	ESCALA: 1:1000	SUSTITUYE A:	HOJA Nº:
LA PROPIEDAD: MAHOU S.A.		NOTA LEGAL: Prohibida su utilización total o parcial, así como su reproducción o copia, sin autorización expresa del ingeniero autor. LA ARQUITECTA Y EL I. C. C. P.: CARMEN TORRALBA LOYO ENRIQUE DELA TORRE LARA (COL. Nº 1568) (I.C.C.P. CDL Nº 16937)	

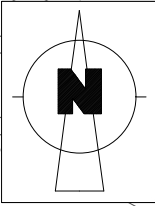


Superficie: 57.207,46 m2s
Uso principal: Productivo
Ocupación máxima: 70% de la superficie
Ind. edificabilidad: 1,16



Soluciones Integrales de Ingeniería
Certificado Del Sistema de Gestión
ESTEPONA, Málaga, España
Tel: 952808718 Fax: 952 807 776
cai@caiconsultores.com

AVANCE PLAN ESPECIAL DE LA PARCELA DE SUELO URBANO, CATASTRAL 7696101UF6579N0001AX, "FABRICA DE CERVEZA SAN MIGUEL", MÁLAGA.			CODIGO:
			UPP-2304
DENOMINACIÓN:			PLANO Nº:
CALIFICACIÓN			2
FECHA:	ESCALA:	SUSTITUYE A:	HOJA Nº:
MAYO-2024	1:1000		
LA PROPIEDAD:		NOTA LEGAL: Prohibida su utilización total o parcial, así como su reproducción o copia, sin autorización expresa del ingeniero autor.	
MAHOU S.A.		LA ARQUITECTA Y EL I. C. C. P.: CARMEN TORRALBA LOYO ENRIQUE DELA TORRE LARA (COL. Nº 1569) (COL. Nº 16937)	



Separación a linderos: 3,00 m.
Alt. máx. edificaciones: 15,60 - 25,00 m.*
* cumpliendo con servidumbre aeronáutica.

CAI

Soluciones Integrales de Ingeniería

Certificado Del Sistema de Gestión

ESTEPONA, Málaga, España

Tel: 952 50 87 18 Fax: 952 507 776

cai@caiconsultores.com

AVANCE PLAN ESPECIAL DE LA PARCELA DE SUELO URBANO, CATASTRAL 7696101UF6579N0001AX, "FABRICA DE CERVEZA SAN MIGUEL", MÁLAGA.

CODIGO: UPP-2304

DENOMINACION: ALINEACIONES Y ALTURAS

PLANO Nº: 3

FECHA: MAYO-2024

ESCALA: 1:1000

SUSTITUYE A:

HOJA Nº:

LA PROPIEDAD: MAHOU S.A.

NOTA LEGAL: Prohibida su utilización total o parcial, así como su reproducción o copia, sin autorización expresa del ingeniero autor.

LA ARQUITECTA Y EL I. C. C. P.: CARMEN TORRALBA LOYO ENRIQUE DELA TORRE LARA (COL. Nº 1569) (COL. Nº 15937)